

עמוד השער של הוראות התוכנית

התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז

הוראות התוכנית

20.06.2012

בר/417/2/3

נתקבל
תיק מס' תוכנית מס'

אזור תעסוקה גדרות

מרכז

מחוז

שורקות.

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

סוג תוכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>21/09</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>31.07.2012</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

1. התכנית התדשה כוללת שינויים בשימושים המותרים ובזכויות הבניה, בהתאם לתכנית המחוזית, תמ"מ 21/3.
2. עפ"י בקשת מ.א. גדרות, הוחלט להקצות שטח של כ- 1.5 ד' במסגרת הפקעות לצרכי ציבור לשם "הוצאת" מועדון הנוער הקיים בעשרת ומהווה מטרד לסביבה.
3. לאחר אישור תבע בר/1/233 לדרך 4102 מתברר שחלה טעות סופר אותה היזמים מבקשים לתקן.
- בטעות סומן חלק משטח "אריזה אזורי אחסנה ושרותים חקלאים" כאזור חקלאי ולא נכללו מספרי החלקות הנכונים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז מרכז

תוכנית מס' בר/417/3/2

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	אזור תעסוקה גדרות
1.1	מספר התוכנית	בר/417/2/3
1.2	שטח התוכנית	42,184 מ"ר.
1.3	מהדורות	למתן תוקף שלב
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	22.04.12
1.4	סיווג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית
	סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית
	לפי סעיף	לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שורקות
- | | |
|--------|--------------|
| 174750 | קואורדינטה X |
| 637250 | קואורדינטה Y |
- 1.5.2 תיאור מקום משגב דב, כפינה הצפון מערבית בצומת הכניסה לכפר אביב.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.א. גדרות
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
- יישוב מושב משגב דב
- שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4663	מוסדר	חלק	2	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
-	5011

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
-	-

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
בר/417/3	שינוי	תכנית זו משנה תכנית מאושרת בר/417/3.	2322	22/5/1977
בר/233/1	שינוי	תכנית זו משנה תכנית מאושרת בר/233/1.	5280	9/3/2004

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליפת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	י.אבטיס, אדרלכלים ובני ערים בע"מ	22.04.2012		20		-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	י.אבטיס, אדרלכלים ובני ערים בע"מ	22.04.2012	1			1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	י.אבטיס, אדרלכלים ובני ערים בע"מ	11.01.2011	1			1:500	מנחה	נספח בניין
	ועדה מחוזית	מ.ת.ג. מערכות תעבורה 97 בע"מ	30.12.2011	1			1:1250	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	סירקין-בוכנר-קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	17.02.2010	1			1:1000	מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	נד שלח אדריכלות נוף בע"מ	16.12.2009			חוברת	-	מנחה	נספח נופי
	ועדה מחוזית	סירקין-בוכנר-קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	11.2011			חוברת	-	מנחה	נספח ביוג
	ועדה מחוזית	ע.ד.ג. מדידות והנדסה (תש"ן) בע"מ	05.2012			1	-	מחייב	טבלת הקצאה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוגדרים על ידי ההגדרה ההוראות על התוכנית לבין המנחים המוגדרים, במקרה של סתירה בין המסמכים המוגדרים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התוכנית.

16/05/2012

עמוד 5 מתוך 20

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התכנית 1.8.1

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
amaliao@mehadrin.co.il	03-9371303		03-9371300	פאנור סנטר 1 בארות יצחק 60905	0520025230			פרי אור בע"מ		

יזם התכנית 1.8.1.1

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר	יזם התכנית
amaliao@mehadrin.co.il	03-9371303		03-9371300	פאנור סנטר 1 בארות יצחק 60905	0520025230			פרי אור בע"מ		

בעלי עניין בקרקע 1.8.2

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר	בעלים חוכרים
amaliao@mehadrin.co.il	03-7632279		03-7632275	מנחם בנין 125 ת"א					מזכיר מרכז	
amaliao@mehadrin.co.il	03-9371303		03-9371300	פאנור סנטר 1 בארות יצחק 60905	פרי אור בע"מ 0520025230					

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה ונד" 1.8.3

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
Abk6je@012.net.il	03-5403036	054-4334225	03-5492417	כנעלסון 29 רמב"ש 47240	ג. אבקסיס אדריכלים ובני ערים בע"מ ח.פ. 513348375	13586	069761070	יוסף אבקסיס	אדריכל	
office@adiltltd.co.il	03-9623818		03-9623817	לורד 17 א' א.ת.ת. ראשלי"ע	ע.ד.י. מודדות והתסה (תש"י) בע"מ			יעקב עזרא	מודד	
dani@matan-eng.co.il	03-5635918		03-5625919	בית הלל 20 ת"א	מ.ת.ג. מערכות תעבורה בע"מ			דני ליבוביץ	יועץ תנועה	
office@sbk-eng.co.il	03-9239004		03-9239003	אודם 11 קרליית מסלון פיית	סירקין-בונמי-קורנברג מתקנים יועצים בע"מ			יאיר קורנברג	יועץ ניקוז	
lidan@bezeqint.net	04-8107813		04-8107812	השונת 4/17 חיפה	גד שלח אדריכלות נוף בע"מ			גד שלח	יועץ נוף	

16/05/2012

עמנואל 6 מתנד 20

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית	ועדה מקומית לתכנון ולבניה "שורקות"
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית מחוז מרכז

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק תכנון ובניה.
2. שינוי יעוד משטח בית אריזה אזורי, אחסנה ושירותים חקלאיים לשטח תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור לחינוך.
3. קביעת זכויות והוראות בניה.
4. תיקון טעות סופר ע"פ ת.ב.ע. בר/233/1.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק תכנון ובניה.
2. שינוי יעוד משטח בית אריזה אזורי, אחסנה ושירותים חקלאיים לשטח תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור לחינוך.
3. קביעת זכויות והוראות בניה.
4. תיקון טעות סופר ע"פ ת.ב.ע. בר/233/1.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				42,184	שטח התוכנית – מ"ר
		25,172	25,172	-	תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		1,255	1,255	-	מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
				10,546	בית אריזה אזורי, אחסנה ושירותיים חקלאיים

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
תעסוקה	1	
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	2	
דרך מאושרת	3	
דרך מוצעת	4	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח תעסוקה
4.1.1	שימושים
א.	הקמת מפעלי תעשייה שאינה מזהמת והמיועדת לצרכי יצור, מלאכה ואחסנה. הקמת תעשייה ומלאכה שאינה מזהמת, אשר השפעותיה על הסביבה ביצירת רעש, פסולת, זיהום אוויר ושפכים אינן חורגות מהשפעות הנובעות מפעילות המותרת ומקובלת באזורי מסחר ומשרדים ואין בה תהליכי ייצור העושים שימוש בחומר מסוכן או רעיל. לא תותר אחסנה של חומרים מסוכנים כהגדרתו בחוק חומרים מסוכנים (1993). חל איסור בשימוש או אחסנת חומרים העלולים לסכן את מי התהום (כגון: דלקים, פסולת רעילה וכיו"ב)
ב.	מעבדות למחקר ולפיתוח שאינם מזהמים ומשרדים.
ג.	תותר הקמת עד 1200 מ"ר (שטח עקרי) למשרדים. הנייל יהיה מתוך סה"כ הזכויות בטבלה בסעיף 5.2 להלן. שטח המשרדים ישמש כשימוש נלווה עבור השימושים העיקריים המותרים בתכנית בלבד. לא יותרו בתחום המגרש שימושים חורגים למסחר ומשרדים ואלו יחשבו כסטיה ניכרת.
ד.	מתקני תשתית לחשמל.
ה.	לא יותרו תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, ייצור של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות ולציפוי מתכות, מפעלים לטיפול בפסולת, מפעלי מלט ומוצרי בטון, מפעלי אספלט, תעשיית תרופות ותעשייה אלקטרונית - כימית.
ו.	יותר השימוש לתעשייה חקלאית.
4.1.2	בינוי ופיתוח
א.	תכנית בינוי ופיתוח תוגש לכל שטח המתחם ותכלול חלוקה למגרשים ופירוט השימושים. בנוסף, התכנית תכלול פירוט גבהים ומפלסי הבניינים, פילוס השטח, עבודות עפר, פירוטי קירות תומכים וגדרות, משטחים מרוצפים, כולל פירוט חומרים, שטחי גינון בחזיתות ובתחום המגרשים כולל סוגי צמחיה ונטיעת עצים, מערכת השקיה ותשתיות אחרות בתחום המגרש כמו מתקני אשפה והסדר פינוי אשפה.
ב.	התכנית תתייחס גם לצרכי שרותי הכיבוי כמו נגישות, מתקנים וכו'...
ג.	גינון: 15% משטח המגרש הפנוי יהיו מיועדים למטרות גינון, במסגרת בקשה להיתר בניה. שטחי הגינון יהיו בחזיתות המגרש להנחת דעתו של מהנדס הועדה.

4.2	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.2.1	שימושים
א.	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך כמו מועדון נוער, הכל עפ"י ההגדרה בחוק התכנון והבניה.
ב.	לא יותרו שימושים רגישים כגני ילדים, מעונות יום וכו'.
4.2.2	הוראות
	לא תורשה כל בניה אלא בהתאם לנספחי בינוי ופיתוח שיוגשו לפני ההיתר לאישור הועדה המקומית.

4.3	דרכים
4.3.1	שימושים
	כל בניה אסורה למעט סלילה, ריהוט ומתקני רחוב לשימוש האזור.
4.3.2	הוראות
א.	לא תותר הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח הדרך פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, החזקתה ותיקונה.
ב.	חרף האמור לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי הדרכים למטרת ריהוט רחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות. כנ"ל לגבי קווי שרותים תת-קרקעיים (חשמל, מים, ביוב, טלפון וכו') בשטחי הדרכים, כפוף לתקנות התכנון והבנייה (עבודה ושימושים הטעונים היתר) תשכ"ז-1967.
ג.	תותר הקמת ביתני שומר בכניסות, באישור הועדה המקומית.
ד.	איסור נגישות ישירה לכלי רכב מדרך 4102 למתחם.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 מצב קיים

• אזורים:

שטח בית אריזה אזור, אחסנה ושירותים הקלאיים.
 תותר הקמת מבנים המיועדים לאחסנה ו/או לשירותים הקלאיים לרבות מבני עזר
 לעידים הנ"ל. שטח בניה מקסימלי 25%, כמבנים בעלי קומה אחת או שתיים.

• קווי בניין:

קווי הבניין בגבול המזרחי ו/או בגבול המערבי – לפי תשריט 10. מי מקצה הדרך.
 קווי הבניין בגבול בדרומי ו/או הצפוני יהיו לא פחות מ- 5.0 מי מגבול התוכנית.

5.2 מצב מוצע

מזרח	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (נטו)	שטח לחילוח	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה ב- %		גודל ממוצע מירבי (מ"ר)	מס' תח' שטח	יעוד
	צפוני-מזרחי	צפוני-דרומי	מערבי	מתחת לפניסה הקובעת	מעל הפניסה הקובעת						שטח בניה כולל	שטח בניה			
10	5	5	10	-	3	14	-	15%	50%	75%	75%	-	38,727	1	תעסיקה
	עפ"י תשריט			-	3	12	-	15%	50%	90%	90%	-	1,568	2	בבנים ומוסדות ציבור לחינוך
													0.397	3	דרך
													1,492	4	במתשת דרך

16/05/2012

עמוד 10 מתוך 20

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בנושא חשמל		
6.1.1	תנאי למותן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.	
6.1.2	לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.	
6.1.3	שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.	
6.1.4	איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.	
	מציר הקו	מהתיל הקיצוני
	2.25 מ'	
	6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -
	13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -
	35.00 מ'	
	<p>א. קו חשמל מתח נמוך</p> <p>ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח</p> <p>ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח</p> <p>ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו</p>	
	בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.	

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה ויוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל יוקצו עפ"י חוק התכנון והבניה.
--

6.3 תנאים למתן היתר בניה	
	הועדה המקומית תתנה הוצאת היתרי בניה ב-:
6.3.1	תכנית בינוי ופיתוח: היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תוכניות בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית כמפורט בסעיף 4.1.2 לעיל. התכנית תכלול בין היתר גם השימושים המבוקשים, פריסתם וחלוקה למגרשים. חובה לסמן את העצים הבוגרים. ההמלצה הינה לשמר את העצים במקומם במידת האפשר. האישור לעקירה או העתקה של העצים מותנה באישורו של פקיד היערות.
6.3.2	ביוב: <ul style="list-style-type: none"> מתן היתרי בניה לשלב ראשון, תוספת בית קירור בלבד למרכז לוגיסטי קיים, מותנה בהשלמת ביצוע הרחבת המתקן ואישור משרד הבריאות לאישור זה. מתן היתרי בניה לשלב השני, הקמת מבנה תעסוקה ומבנים למוסדות ציבור וחינוך מותנה בגמר ביצוע פיתרון קבע לישוב (שלב שני בתכניות הביוב).
6.3.3	תשריט חלוקת המגרשים: ערך ע"י מודד מוסמך.
6.3.4	אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת. בעת אישור תכניות הסדרי התנועה, יש לערוך נספח תחבורה ציבורית, באישור משרד התחבורה.
6.3.5	תנאי להוצאת היתר בניה או אישור לרישיון עסק, שאינו לטובת שימושי אחסנה ושימושים הדרושים במישרין לאחסנה, יהיה אישור משרד הבריאות לפתרונות ביוב לשביעות רצונם.
6.3.6	עריכת נספח נופי מפורט המתבסס על המלצות נספח הנופי.
6.3.7	התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בת"י 413, בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.4 ניקוז	
א.	מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום ואמצעי השחיית מי הנגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי להוצאת היתרי בניה – אישור מהנדס הועדה לפתרון הנגר על פי הנחיה זו.
ב.	חלחול - בכל מגרש יותר לפחות 15% מהשטח הפנוי לטובת חלחול.
ג.	עפ"י הנחיות/המלצות נספח הניקוז, מערכת הניקוז במתחם המתוכנן כוללת מספר חלקים עצמאיים: <ul style="list-style-type: none"> ניקוז חיצוני בגבולות השטח. ניקוז עילי בכבישים המתוכננים לאירועי גשם גדולים או נדירים. ניקוז תת-קרקעי לגשמים בעלי עוצמת גשם קטנה. התכנון המומלץ מאפשר לפזר את זרימת המים במתחם במטרה להקטין את הספיקה המקסימלית לנקודות האיסוף.
ד.	עפ"י תמ"א 4/ב/34 בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.5 פיתוח תשתיות	
6.5.1	בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדוגמה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.
6.5.2	כל מערכת התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
6.5.3	בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

6.6 איכות הסביבה	
6.6.1	סילוק שפכים: כל מגרש בשטח התכנית יהיה מחובר לרשת הביוב האזורית. החיבור לרשת הביוב האזורית יהיה בתנאי התאמת השפכים לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"א 1981, או חוקים ותקנות שיקבעו מעת לעת. מפעלים שאיכות שפכיהם הצפויה תחרוג מאיכות השפכים המותרת יחויבו בהקמת מתקני קדם טיפול בתחום המגרשים. בתי קפה ומזנון יחויבו בהתקנת מפרידי שומן לפני החיבור למערכת הביוב הציבורית.
6.6.2	פסולת: הפסולת הנוצרת תמוין למס' סוגים: אשפה אורגנית ופסולת רטובה, פסולת תעשייתית יבשה, פסולת המיועדת למיחזור, פסולת רעילה ומסוכנת. כל סוג פסולת ייאסף ויטופל בכלי אצירה נפרדים, הפסולת תפונה לאתרי טיפול או הטמנה מאושרים על פי כל דין.
6.6.3	איכות אוויר: לא תותר כניסת מפעלים שהינם בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדי ריח. מקורות האנרגיה שיתרו בשימוש בשטח התכנית הם סולר, גז, חשמל ואנרגיה סולרית. לא יותר שימוש במזוט ובפחם. כל המפעלים והעסקים יחויבו לעמוד בתקני הפליטה ובהנחיות המשרד לאיכות הסביבה לגבי פליטת מזהמי אוויר ואבק.
6.6.4	רעש: בכל מקרה בו פעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר כהגדרתו בחוק, וידרש תכנון וטיפול אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים על פי תקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990. לא יוצבו מתקנים מרעישים כגון גנרטור, מדחסים ומשאבות בחזיתות הפונות לאזורי המגורים או למבני ציבור.
6.6.5	חומרים מסוכנים: לא תותר בשטח התכנית אחסנת חומרים מסוכנים ולא יותרו תהליכי ייצור הכרוכים בשימוש בחומרים מסוכנים.
6.6.6	תנאים להיתרי בניה: תנאי להיתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. מפעלים ותהליכי ייצור אשר עלולים לחוות סיכון או מטרד סביבתי, ידרשו להגיש סקר או מסמך סביבתי כתנאי להוצאת היתרי בניה.
6.6.7	עיצוב ארכיטקטוני: במבנים רב תכליתיים יתוכננו פירים שיאפשרו מעבר צנרת אוורור מכל מודול במבנה עד לגג. לא תאושר התקנת צנרת וארובות על חזיתות המבנים. תכניות להיתרי בניה יכללו אמצעי הכנה למזגנים, הסתרת מדחסים, צנרת, כבלים, בלוני גז ומכלי דלק.

6.7 היטל השבחה	
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.8 חניה	
6.8.1	כמות החניה תהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
6.8.2	החניה תהיה בתחום המגרש.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
17/5/12		פרי אור בע"מ 0520025230		פרי אור בע"מ	מגיש התוכנית
17/5/12		פרי אור בע"מ 0520025230		פרי אור בע"מ	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מ.מ.י.		בעלים-מ.מ.י.	בעלי עניין בקרקע
17/5/12		פרי אור בע"מ 0520025230		חוכרים-פרי אור בע"מ	
16.5.12		י. אבקסיס אדריכלים ובוני ערים בע"מ (בנוני ערים בע"מ) ח"פ: 513348375 פ 513348375	069761070	יוסף אבקסיס	עורך התכנית

תלמידי המוסד...
התוכנית...
החתימה...
אדריכל המהנדס
יוסף אבקסיס

06-06-2012

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

שימו לב !

9. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
	+	האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט:		
	+	האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט:		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
	+	• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
	+	• שמירת מקומות קדושים		
	+	Article I. • בתי קברות		
	+	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	+	האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
	+	האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם נוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	+	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	+	שם התוכנית	1.1	
	+	מחוז		

	+	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	+	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	+	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	+	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	+	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	+	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	+	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	+	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	תשריט התוכנית (2)
	+	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	+	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	+	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	+	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽³⁾	4.1	
	+	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	+	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	+	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	+	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	+	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
	+	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	+	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	+	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(2) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(3) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

10. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה י. אבקסיס אדריכלים ובוני ערים בע"מ, ח.פ. 513348375 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' בר/417/2/3 ששמה אזור תעסוקה - גדרות (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים, מספר רשיון 13586.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. ע.ד.י. מדידות והנדסה (תש"נ) בע"מ – מודד

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

י. אבקסיס אדריכלים
ובוני ערים בע"מ
ח.פ. 513348375

16.5.12

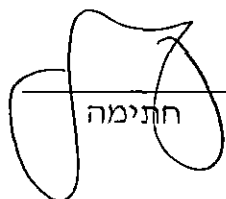
חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: בר/3/417/2

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 25/3/10 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


חתימה

S31
מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

משלד חפני

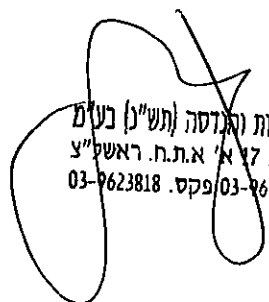
תכנית מס' בר/2/3/417- אזור תעסוקה גדרות כחוז מרלז


20.06.2012

נתקבל
תיק מס'

טבלת הקצאה:

חוכרים	בעלים	השטחים בדונם מטר	מספרי החלקות			יעוד
			סופי	ארעי	ת.ב.ע/ת.ש.צ.	
פרי אור בע"מ	ממ"י	38.727		1	001	תעסוקה
רשות מקומית	ממ"י	1.568		2	002	ש.ב.צ.
רשות מקומית	ממ"י	0.397		3	003	דרך מאושרת
רשות מקומית	ממ"י	1.492		4	004	דרך מוצעת
		42.184	(2)			סה"כ


ע.ד.ג. מדידות והנדסה (תש"נ) בע"מ
רח' לזרוב 7 א' א.ת.ח. ראשק"צ
טל. 03-9623817 / פקס. 03-9623818


י. אבקסיס, אדריכלים
ובוני ערים בע"מ
ח.פ. 513348375

16.5.12


פרי אור בע"מ

17/5/12