

4022619

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים מחוז מרכז 6.11.2014 נתקבל תיק מס':
תוכנית מס' בר/256/12	
שם תוכנית: יד בנימין – הרחבת אזור התעשייה	

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: שורקות
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>3.8.14</u> (בר/256/12) לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר <u>17.3.15</u> תאריך <u>16.1.15</u> יו"ר הוועדה המחוזית	

דברי הסבר לתוכנית

מועצה אזורית נחל שורק קלטה בשנים האחרונות אוכלוסיה רבה שהגדילה את מספר תושבי המועצה פי 3 ומעלה, המאפיין הסוציאקונומי של אוכלוסיה זו הוא בינוני ומטה, על מנת שלא להשען יתר על המידה על מענקי משרד הפנים משתדלת המועצה לפתח אזורי תעסוקה עצמאיים בתחומה שיוסיפו מקומות עבודה לתושבים ויגדילו את הכנסות המועצה, נבחנו שני אתרים להקמת אזורי תעסוקה:

א. אזור שערי אברהם בסמוך למועצה אזורית יואב- נפסל מאחר והוא סותר את תמ"מ 3/21.

ב. הרחבת אזור התעשייה הקיים של יד בנימין- נבחר מאחר ואינו סותר את תמ"מ 3/21.

תכנית זו באה להרחיב את אזור התעשייה הקיים ב-30 דונם נוספים באופן צמוד דופן מלא, מבלי לפגוע באופי האזור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

יד בנימין – הרחבת אזור התעשייה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

בר/256/12

מספר התוכנית

70.00 ד'.

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה בשלב

אוגוסט 2014.

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• חלוקה בהסכמת הבעלים.

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שורקות
- קואורדינטה X 183/100
קואורדינטה Y 633/300
- 1.5.2 תיאור מקום יד בנימין – אזור התעשייה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.א. נחל-שורק
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
נפה רחובות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב יד בנימין
שכונה אזור התעשייה
רחוב
מספר בית

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4726	• מוסדר	• חלק מהגוש	--	63
4303	• מוסדר	• חלק מהגוש	--	69, 97

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש
בר/256/8	435,544

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית - ל"ר**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
בר/256/8 ✓	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/256/8 ממשיכות לחול.	5663	13.5.2007

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב	לי"ר	29	לי"ר	אוגוסט 2014	אדריכל אבי חנקיס	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	• מחייב	1:2000	לי"ר	1	אוגוסט 2014	אדריכל אבי חנקיס	ועדה מחוזית	
נספח סביבתי	מנחה	לי"ר	27	לי"ר	נובמבר 2013	אלדד שרונ	ועדה מחוזית	
תסקיר אקולוגי	מנחה	לי"ר	4	לי"ר	אוקטובר 2013	אלדד שרונ	ועדה מחוזית	
נספח ניקוז	מנחה	לי"ר	15	לי"ר	מאי 2006	הידורומיל - פולק	משרד החקלאות /ועדה מחוזית	
נספח הידרולוגי	מנחה	לי"ר	11	לי"ר	נובמבר 2013	אינגתים	ועדה מחוזית.	
טבלת הקצאות	מחייב	לי"ר	2	לי"ר	ינואר 2015	אדריכל אבי חנקיס	ועדה מחוזית	

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (י)
				מועצה אזורית נחל-שורק		נחל שורק 79840	08-8634200		08-8594172		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מועצה אזורית נחל-שורק		נחל שורק 79840	08-8634200		08-8594172	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים			מינהל מקרקעי ישראל		דרך בגין 125 תל-אביב	03-7632278			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל.	אבי חנקיס	826802	13342	לא רלוונטי	ההגנה 6, רעננה	09-7414391	052-5271000	09-7421440	hinkis@netvision.net.il
• מודד	מודד	ברני גטניו		570		הירקון 67 בני ברק	03-7541001		03-7516356	
• יועץ סביבתי	מתכנן סביבתי	אלדד שרונים				ת.ד. 8776 א.ת. נתניה דרום	09-8854291		09-8854576	esharony@netvision.net.il
• יועץ ניקוז	מהנדס	שמואל פולק		00018288		לוי אשכול 141 קרית-אונ.	03-6356858			

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

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**

- 2.1.1 שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לתעסוקה, שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות לציבור ודרכים.
- 2.1.2 קביעת הוראות וזכויות בניה לאזור תעשייה ולאזור מבנים ומוסדות לציבור.
- 2.1.3 חלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- 2.1.4 שינוי קו בנין מכביש מספר 3 מ-100 מ' ל-79 מ' לתעסוקה ו-65 מ' לשטח ציבורי פתוח.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי ייעוד קרקע חקלאית לתעסוקה
- 2.2.2 שינוי ייעוד קרקע חקלאית לדרכים,
- 2.2.3 שינוי ייעוד קרקע חקלאית לשטח ציבורי פתוח,
- 2.2.4 שינוי ייעוד קרקע חקלאית למבנים ומוסדות לציבור,
- 2.2.5 שינוי ייעוד מדרכים לתעשייה,
- 2.2.6 שינוי ייעוד מדרכים למוסדות ציבור,
- 2.2.7 שינוי ייעוד מדרכים לשטח ציבורי פתוח,
- 2.2.8 קביעת זכויות והוראות בניה לתעסוקה ולמבנים ומוסדות לציבור.
- 2.2.9 חלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 70.00 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
21350=70%*30511		21350 מ"ר	21350 מ"ר	---	מ"ר	תעסוקה
7500=50%*15000		7500 מ"ר	7500 מ"ר	---	מ"ר	מוסדות ומבנים לציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כמופים			
תעסוקה	1-3				
מבנים ומוסדות לציבור	4,5				
שטח ציבורי פתוח	9-12				
דרך קיימת	6				
דרך מוצעת	7,8				

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			←	מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חקלאית	51.83	74.06		תעסוקה	30.5115	43.58
שטח ציבורי פתוח	9.17	13.10		מבנים ומוסדות לציבור	15.00	21.44
דרך מאושרת	9.0	12.84		שטח ציבורי פתוח	13.44	19.20
				דרך מאושרת	7.83	11.18
סה"כ	70.00	100		דרך מוצעת	3.2185	4.60
				סה"כ	70.00	100

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעסוקה.
4.1.1	שימושים
א.	מבני תעשיה ומלאכה, מחסנים, משרדים לשימוש מבנים אלו, תשתיות הנדרשות להפעלת אזור זה, ובכלל זה אחסנה חקלאית ובתי אריזה.
ב.	לא תותר הקמת מפעלים אשר יגרמו למטרדים סביבתיים.
ג.	לא יותרו שימושים למסחר, חריגה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.
ד.	לא תותר הקמת תחנות דלק בתחום התכנית.
ה.	לא יותרו שימושים שאיכות השפכים שלהם עלולה לפגוע בתפקוד המט"ש.
4.1.2	הוראות
א.	יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה, לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), אלא אם כן יינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה, יאסרו שימושים אשר לפעילות המוצעת בהם פוטנציאל לפליטת ריחות או אשר כוללים פעילות שעלולה לגרום לאבק שלא במבנים אטומים או העלולים לדעת מהנדס הועדה המקומית או איגוד הערים לאיכות הסביבה להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.
ב.	איכות השפכים מהמפעלים יותאמו לאיכות הנדרשת על פי חוק עזר מקומי ממפעלים דומים.
ג.	חזית המבנים תבוצע בחומרי גמר עמידים כגון: אבן, קרמיקה, מתכת בטון גלוי וכד'.
ד.	יש לשלב גינון במגרשי החניה בסדר גודל של עץ אחד לכל חמש חניות.
ה.	לא יותר שימוש בגגות אסבסט, מתקנים הנדסיים שעל הגג ישולבו בעיצוב האדריכלי של המבנה.
ו.	יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. מיקום המתקנים לאצירת פסולת לסוגיה השונים ודרכי סילוקה לאתר מוסדר יהיו בצידי או מאחורי המבנה. מתקנים שיש צורך למקמם בחזית המבנה ישולבו עם גדר המבנה.

4.2	שם ייעוד: מבנים ומוסדות לציבור
4.2.1	שימושים
א.	מבנים לחינוך כהגדרתם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה.
ב.	
4.2.2	הוראות
א.	הבניה עפ"י הוראות תוכנית בינוי באישור ועדה מקומית.

4.3	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
א	ישמש לגינון, נטיעות, יותר מעבר רכב חירום,
ב	
4.3.2	הוראות
א.	בתא שטח 10 תותר הקמת מתקני משחקים, סככות צל, וחניות. כמו כן יש לתת את הדעת על נטיעות וגינון מתאימים.

4.4	שם ייעוד: דרכים
4.4.1	שימושים
א	תותר סלילת דרכים, חניות, מדרכות ומעבר תשתיות ציבוריות.
ב	החניונים בתחום התכנית יתוכננו עפ"י הדרישות לחניית רכב מונע גז.
ג	תכנון מקומות חניה נגשים לאופנועים ואופניים לפחות על-פי התקן יהווה תנאי למתן היתר בנייה.
ד	יתאפשר מיקום תחנות להורדת/העלאת נוסעים בתחום מוסדות הציבור בהתאם לצורך
4.4.2	הוראות
א	תאסר כל בניה, למעט סככות צל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים								אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני						צידי- שמאלי					
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות															
שטח ציבורי פתוח	435	--	עפ"י הוראות תכנית בר/256/8																		
קרקע חקלאית	--		עפ"י התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.																		

5א. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
עסוקה		2500	70% (21350 מ"ר)	10% (305 מ"ר)	--	10% (305 מ"ר)	21655 מ"ר	80% ראה הערה	לי"ר	לי"ר	50%	12	3	1	עפ"י במסומן בתשריט		
בנים ומוסדות ציבור		1500	50% (7500 מ"ר)	10% (150 מ"ר)	--	10% (150 מ"ר)	7650 מ"ר	60% ראה הערה	לי"ר	לי"ר	60%	9	2	1	עפ"י המסומן בתשריט		

הערות: א. סה"כ שטחי שירות בייעוד תעסוקה ומבנים ומוסדות לציבור הם 10% למגרש ניתן לנצל אותם מעל ו/או מתחת למפלס הכניסה ובתנאי שלא יעלו על 10% מגודל המגרש.

ב. במקרה של חלוקת מגרשים (בהתאם לגודל מגרש מזערי) יהיו קווי הבנין: קדמי - 5 מ', צדדי - 3 מ', אחורי - 5 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1. איכות הסביבה

א. שימושים מותרים: בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ההשפעות הסביבתיות של השימושים בתחום התכנית לא יחרגו מתחומי המגרש.

הועדה המקומית לתו"ב רשאית לדרוש חוות דעת מקצועית ו/או כל מסמך אחר בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתה או לדעת היחידה האזורית לאיכה"ס השימוש המבוקש עלול ליצור מפגעים סביבתיים וחזותיים. חוות דעת מקצועית שכזו תכלול מידע סביבתי אודות השימוש המבוקש וכן אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים בנושאים הבאים: ניקוז, שפכים, פסולת, זיהום אויר, חומרים מסוכנים, רעש, זיהום קרקע ומי תהום וכו'.

ב. פסולת:

1. הפסולת המוצקה תופרד ותטופל לפי סוגיה (פסולת ביתית, נייר וקרטון, פלסטיק, מתכת, עץ) עפ"י חוק המחזור.
2. פסולת רטובה תכלול פסולת אורגנית שמקורה העיקרי משהות עובדים. פסולת יבשה תכלול בעיקר קרטונים, ניילונים ואריזות שונות.
3. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. הפסולת תיאצר באמצעי אצירה סגורים בחדרי פסולת. חדרי פסולת יהיו בתחומי המגרש סגורים ומקורים וממוזגים לטמפי של 16 מ"צ. חדרי הפסולת יחוברו דרך מפריד שומנים למערכת הביוב, שיפוע חדרי האשפה לכיוון שוקת הניקוז. סילוק ע"י הרשות המקומית לאס"פ מורשה.
4. פסולת תעשייתית (בעיקר פסולת אריזות, משטחי אריזה, חביות פסולת, שאריות ופסדים) אסורה לסילוק עם הפסולת המוצקה אך אין צורך לפנותה לאתר לפסולות מסוכנות ברמת חובב. פסולת זו תסולק/תטופל בהתאם למקובל על ידי הרשות המקומית.
5. שמנים מינרלים יופרדו במקור וישולחו למחזור.
6. פסולת רעילה (בעיקר מצברים משומשים וכדומה) - כהגדרתה בחוק רישוי עסקים ("טיפול וסילוק פסולות מסוכנות"), התשנ"א 1991. תאוחסן בשטחים מיוחדים שייועדו לשם כך בתוך תחומי המפעל. לאזורי האחסון יהיה שילוט מתאים. הפסולות יסולקו לאתר פסולות מסוכנות שברמת חובב.
7. פסולת בניה תפונה לאתר פסולת מאושר.
8. תמלחות - יאספו ויסולקו לאתר מאושר ע"י איכה"ס.

9. אישור יח"ס כי יישום הפתרונות בוצע לשביעות רצונה יהווה תנאי למתן טופס 4.

ג. טיפול בפסולת ועודפי עפר בעת ההקמה

1. היתרי הבנייה יציגו כמויות פסולת מדויקות והסכמי התקשרות עם אתרי קצה לטיפול בהתאם לעקרונות המפורטים לשלב היתרי הבניה במסמך הסביבתי.
2. יישמר ככל הניתן איזון בין עבודות חפירה לעבודות מילוי בתחומי המגרשים. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בניה שמצריכה מילוי על מנת לצמצם את תנועת המשאיות באתר וממנו החוצה.
3. מערומי העפר ופסולת הבניה אשר ייווצרו במהלך הבניה ירוכזו בתחום המגרש במערומים זמניים עד למימוש כל אפשרויות הבינוי בתחומי המגרש, ואז יפנו לאתר מורשה לטיפול מיון ומחזור פסולת בניין וקרקע.
4. המערומים הזמניים יורטבו לפי הצורך למניעת פיזור אבק.
5. בתכניות המפורטות לבניית מפעלים ומבנים בתחומי התכנית יישמר איזון בין עבודות חפירה לעבודות מילוי ככל הניתן בתחומי המגרש.
6. קרקע הנחפרת בתחומי התכנית ופסולת בניין תיערם באופן זמני בתחומי המגרש.
7. יעשה שימוש במערומי העפר ופסולת הבניה על ידי מילוי חומר שנחפר במגרש או בניה שמצריכה מילוי או כחומר מצעים לדרכים, על מנת לצמצם את תנועת המשאיות באתר וממנו החוצה.
8. מערומי העפר ופסולת הבניה אשר ייווצרו במהלך הבניה, ירוכזו בתחום המגרש במערומים זמניים עד למימוש כל אפשרויות הבינוי בתחומי המגרש, ואז יפנו לאתר מורשה לטיפול מיון ומחזור פסולת בניין וקרקע.
9. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התוכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תוכנית עבודה מפורטת תוכן כתנאי להוצאת ההיתרים.
10. בשלבי הפיתוח של התכנית יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז כך שתיגרם "הפרה הפיכה" של מפגעים לאזור. שטחים שהופרו ע"י עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.

11. טרם קבלת טופס 4 ולקראת אכלוס המבנה יציגו החברות המבצעות ליח"ס/למהנדס 'הוועדה ומי מטעמו קבלות המעידות על פינוי הפסולת/עודפי העפר לאתר מורשה כנדרש.

ד. איכות אוויר

1. אזור התעשייה ממוקם בסמוך לאזורים רגישים ולכן הדרישות והמגבלות לגבי תהינה בהתאם.
1. לא תותר כל פעילות מלאכה ותעשייה שיש בתהליך הייצור פוטנציאל פליטות מזהמים, ריחות, אבק וכד'.
2. בתהליכי ייצור אנרגיה (כדוגמת גנראטור, הפעלת מיכון וכד') יעשה שימוש בדלקים "נקיים" (גפ"מ, חשמל, אנרגיה סולארית).
3. המפעלים והשימושים באזור התעשייה, כל אחד לחוד וכולם יחדיו, יעמדו בדרישות TA Luft 2002 / דרישות כל דין (המחמיר מביניהם).

ה. מניעת מטרדים בעת ההקמה

- בזמן עבודות ההקמה ינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש ואיכות אוויר ובהם ההנחיות הבאות למניעת מטרדי אבק:
1. הרטבת דרכים לא סלולות ביחוד בחודשי הקיץ (איסור גורף בשימוש בתמלחות).
 2. הגבלת מהירות תנועת כלי רכב בדרכים לא סלולות כולל תמרור ואכיפה ל-35 קמ"ש לכל היותר ובכל מקרה למהירות שלא תגרום למפגע.
 3. איסור כניסת כלי רכב זרים לאתר ושימוש בדרכים לא סלולות.
 4. בדרכים לא סלולות אשר לא ניתן למנוע בהן פיזור אבק יש להגן מפני רוח על ידי קירות ניידים.
 5. משאיות המובילות אגרגטים אל ומתוך אתר העבודה יכוסו בזמן הנסיעה באופן שימנע

פיזור אבק.

6. יש לטפל בעפר ובאגרגטים כך שתמנע יצירת אבק, לרבות שפיכה מגובה מינימאלי ופריקה והעמסה במהירות נמוכה ככל הניתן.
7. יש לשמור על ניקיון גלגלי כלי רכב העולים מהאתר לכבישי השכונה על ידי שטיפה.
8. כיסוי ערמות אגרגטים ועפר ואו הרטבתם במידת הצורך.
9. יש לתפעל את כלי הרכב ומכונות הצמ"ח בצורה שתמנע פליטת עשן.
10. איסור עבודה הגורמת לאבק בתנאי מזג אויר קיצוניים כגון יובש ורוח חזקה לכיוון שימושים רגישים.
11. הצבת שק רוח או אמצעי דומה באופן קבוע ונראה לעין באתר בנייה.
12. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התוכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תוכנית עבודה מפורטת תוכן כתנאי להוצאת ההיתרים.
13. בשלבי הפיתוח של התכנית יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז כך שתיגרם "הפרה הפיכה" של מפגעים לאזור. שטחים שהופרו ע"י עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.
14. מיקום שטחי ההתארגנות יהיה בתחום התכנית בלבד.

1. טיפול בפסולת בנין ובעודפי עפר

1. בתכניות המפורטות לבניית מפעלים ומבנים בתחומי התכנית יישמר איוון בין עבודות חפירה לעבודות מילוי ככל הניתן בתחומי המגרש.
2. קרקע הנחפרת בתחומי התכנית ופסולת בנין תיערם באופן זמני בתחומי המגרש.
3. ייעשה שימוש במערומי העפר ופסולת הבנייה על ידי מילוי חומר שנחפר במגרש אוו בניה שמצריכה מילוי או כחומר מצעים לדרכים, על מנת לצמצם את תנועת המשאיות באתר וממנו החוצה.
4. מערומי העפר ופסולת הבניה אשר ייווצרו במהלך הבניה, ירוכזו בתחום המגרש במערומים זמניים עד למימוש כל אפשרויות הבינוי בתחומי המגרש, ואז יפנו לאתר מורשה לטיפול מיון ומחזור פסולת בנין וקרקע.
5. המערומים הזמניים יורטבו לפי הצורך למניעת פיזור אבק.

2. מחזור

- בחומרי המילוי (מצע ב' וחומר מילוי נברר) יעשה שימוש בחומרים ממוחזרים בהיקף של 20% לפחות וזאת בכפוף לתקנים והמפרטים הרלבנטיים ממפעלי מחזור המאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה.

3. קרינה אלקטרו מגנטית

1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה היתר קרינה מפורט לסוג לכל מתקני החשמל המתוכננים בתחום התכנית ומצריכים היתר סוג (כגון קווי הולכה, קווי חלוקת חשמל, שנאים וארונות חשמל).
2. חדרי טרנספורמציה ישולבו בתוך המבנים, מרתפים ובמתקנים תת קרקעיים באופן שלא יגרמו מפגעים סביבתיים. לא תותר הצבת חדרי טרנספורמציה בשטחים פתוחים ובמרחק הקטן מ 5 - מ' ממגרשים למבני ציבור או למבני מגורים. בכל מקרה שיעור הקרינה שניתן להחשף אליה לא תעלה על 2 מיליגאוס.

4. ניקוז ושימור משאבי מים

1. מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.

2. במגרשים המיועדים למבני ציבור יש לוודא שמירת תכנית פנויה או חיפוי בחומרים המאפשרים חלחול מים באזור הפיתוח בשיעור 20% על מנת להחזיר מי נגר משטחים אטימים. במידה ולא ניתן להותיר 20% מתחומי המגרש תישקל החדרת מי נגר בבורות חלחול וכד' לתת הקרקע.
3. במגרשים המיועדים לתעשייה לא יופנה נגר גגות בזרימה חופשית אלא יוזרם בצינורות בתת הקרקע ויחובר ישירות למערכת הניקוז האזורית.
4. על מנת למנוע הזדהמות של מי נגר, נגר עילי לא ינוקז בזרימה חופשית לעבר משטחי התפעול ו/או משטחים אחרים בעסק אלא ישירות למערכת הניקוז האזורית ו/או לשטחי החדרה וחלחול ייעודיים.
5. הפעילות התעשייתית תבוצע רק באזור מקורה. מי נגר מאזורי תפעול ואחסון "מזוהמים" (שטחי ייצור, פריקה וטעינת משאיות וכד') שאינם מקורים – ינוקזו לעבר מתקני קדם טיפול לפני חיבורם למערכת הניקוז האזורית או למערכת הביוב באישור ותיאום עם רשויות איכות הסביבה.
6. שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי חניה יגוננו וירוצפו בריצוף אבן משתלבת או בחצץ או כל חומר אחר שיאפשר חילחול מים בקרקע ויקטין את כמויות הנגר העילי,

י. שפכים

1. ישמר עקרון הפרדת הזרמים. זרם ממקור "תהליכי" לא יחובר לזרם ממקור סניטרי אלא רק אחרי תהליך קדם טיפול המביא אותו לרמה הנדרשת ובאופן שלא יפגעו צנרת, מתקנים ומכון טיהור בהתאם להנחיות וחוקי העזר של המועצה האזורית ולפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
2. תשמר הפרדה מלאה בין נגר מי גשם (מערכת הניקוז) למערכת הביוב.
3. שפכים יסולקו בצורה מרוכזת למערכת ביוב אזורית. לא יתבצע סילוק שפכים בשיטות חלופיות (כגון בורות ספיגה, השקית סרק וכד'). לא יוקמו "מעקפים" של צנרת שלא דרך מתקני הטיפול או צנרת האיסוף וההולכה.
4. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
5. זרם סניטרי יחובר ישירות למערכת הביוב האזורית למעט שפכי חדרי אשפה, מטבחים וחדרי אוכל אשר יפנו למערכת הביוב דרך מפריד שומן תקני.
6. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של המט"ש האזורי וכן הושלמה מערכת הביוב האזורית ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
7. קווי הביוב יבוצעו ע"פ הטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת תקלות וגלישות שפכים.
8. בתי עסק בהם קיימים שטחים לא מקורים ונגר עילי עלול להזדהם ינוקזו למערכת הביוב של המפעל.
9. אחת לשנה יערך דיגום מורכב יומי לשפכים בנקודת החיבור למערכת הביוב הציבורית. הדיגום יערך על פי התקנות, תוצאותיו יישמרו בעסק לתקופה של שלוש שנים לפחות.
10. לא יותרו שימושים שאיכות השפכים שלהם עלולה לפגוע בתפקוד המט"ש.

יא. בניה ירוקה

1. הבנייה תתבסס על ת"י 5281 לבנייה ירוקה לפי שיקול דעת והנחיית מהנדס המועצה.
2. בכל חזיתות המגרשים תישמר רצועה של 2 מ' לפחות עבור גינון.
3. בחזיתות המגרשים לכיוון כביש 3 תישמר רצועה מגוננת בעצים המיועדים להסתרה.
4. הגינון בשטח התכנית יתבסס על מיני צמחים מקומיים בלבד.

יב. בינוי ופיתוח

1. תנאי להיתר בניה/ביצוע עבודות פיתוח בתחום התכנית יהיה אישור רט"ג לתכנית פוטוגרמטרית (תכנון תאורה) של אזור התעשייה.
2. תנאי לאכלוס יהיה אישור רט"ג לביצוע התאורה בהתאם לתכנית הפוטוגרמטרית (תכנון תאורה).
3. יינטעו עצים צפופים (כגון ברוש) בגבולות התכנית עם השטח הפתוח.
4. הבינוי במגרשים יתוכנן ויבוצע כך שיהיה מרוחק מן הנחל ככל הניתן.

יג. חומ"ס

1. "לא יותר עיסוק ברעלים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993, בכמות העולה על הכמות המחייבת היתר רעלים על פי תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) התשנ"ו-1996".
2. תנאי להיתר בניה הינו תיאום מול איגוד ערים לאיכות הסביבה של ממשקי פעילות הריסוסים והבינוי המוצע.

יד. אקוסטיקה

- א. בכל תחומי התכנית יישמרו מפלסי הרעש המוגדרים בחוק על פי תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990.
- ב. יש לוודא כי בקצה גבולות המגרשים המיועדים לתעשייה הפונים למגרשי מבני הציבור, לא יעלה מפלס הרעש מעל 45 ד"צ לרעש העולה על 9 שעות. בתחומי המגרשים הסמוכים למבני ציבור תוגש חוו"ד אקוסטית כתנאי לקבלת היתר בניה.
- ג. בתכנון מפעלים ומתקנים רועשים (כמו גנרטורים לאספקת חשמל, קומפרסורים לאוויר דחוס, מפוחים, מתקני קירור או משאבות מים) הסמוכים למבני ציבור רגישים לרעש יש לנקוט באמצעים להפחתת הרעש עפ"י הנחיות יועץ אקוסטי מוסמך ע"מ למנוע מטרד רעש בלתי סביר כמוגדר בתקנות.
- ד. בחזיתות מבני הציבור הפונות אל הכבישים ומפעלים/בתי מלאכה סמוכים, יש לשלב בתכנון החזיתות אמצעים להפחתת הרעש, לרבות חלונות אקוסטיים בעלי כושר בידוד אקוסטי גבוהה אשר יתואמו עם היועץ האקוסטי בהתאם לפרטי המבנה.
- ה. יש לצמצם עד למינימום האפשרי את השימוש במערכות כריזה מחוץ לכותלי המפעלים (במצבי חירום בלבד) ולתת עדיפות לשימוש באמצעים אלטרנטיביים כגון מכשירי קשר וכדומה. מערכות אזעקה במפעלים יעמדו בדרישות לרמות הרעש ואופן ההתקנה המותרות על פי סעיף 9 של התקנות משנת 1992.
- ו. פעילות באתרי בנייה תהיה אסורה בשעות שבין 19:00 ל- 07:00 למחרת, במידה ויתעורר צורך לפעילות בשעות חריגות או בימי מנוחה, יש לדרוש מהקבלנים

המבצעים לנקוט באמצעים המתאימים למניעת המטרד ולהודיע מראש לתושבים בסביבה.

ז. הבנייה בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" תהיה בנייה אקוסטית בהתאם לדרישות התדריך האקוסטי של תמ"א 2/4.

ח. תנאי להיתרי בנייה בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו לדו"ח אקוסטי והטמעת המלצותיו בהיתרי הבנייה.

טו. דרכים

משאיות סחורה ותובלה המגיעים לאזור התעשייה לא יורשו לעבור בתחומי

אזורי המגורים ושטחי הציבור.

טז. המלצות כלליות לאיכות הסביבה

1. ייעשה שימוש בצמחיה חוסכת מים

2. תיבנה תשתית מתאימה המאפשרת התקנת מתקנים פוטוולטאים

3. תכנון המשאיר שטח גדול ורציף של שצ"פ לטובת עובדי אזור התעשייה.

6.2. תנאים למתן היתר בניה

א. כתנאי להיתר בניה תוגש לכל מגרש תכנית בינוי ופיתוח שתכלול:
הגדרת אזורי חניה, גינון, דרכי גישה, מפלסים, פתרון מערך האשפה, גידור המגרש, שערים, תאורה ושילוט.

ב. תנאי להוצאת היתרי בניה אישור תכנית לצרכי רישום של המגרשים החדשים.

ג. גמר ביצוע שדרוג והרחבת מט"ש נשג"ב.

ד. ניקוז – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.

ו. פסולת – יפורטו מאפייני הפסולת הצפויה בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי הייצור והשירותים הנלווים, לרבות יצירתם בתחום שטח המפעל, ודרכי הטיפול, סילוקה, וסיווג הפסולת: אורגנית, נייר וקרטונים, תעשייתית, רעילה וכו'. יצוינו בתשריט ההיתר מקומות האצירה ומתקני הטיפול המתוכננים.

ז. זיהום אויר – יפורטו כל הארובות המתוכננות, מתקני הפליטה במפעל והאמצעים לטיפול באוויר המזוהם. ינקטו אמצעים למניעת זיהום אויר מפעילות המפעל עפ"י דרישות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו, ממקורות כגון: תהליכי ייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע וכדומה.

ח. בינוי – יצוין בתשריט להיתר מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מתקנים פוטוולטאים, דודי וקולטי שמש, מיקום פתחים של מבנים, חדרי פסולת ושנאים, גידור (במידה ונדרש) שילוט ותאורה, אזורי חניה, גינון, דרכי גישה ומפלסים.

ט. אחסון – יצוין בתשריט ההיתר מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונאלית ואסטטית (במידה ונדרש).

י. פיתוח המגרש – יצוין מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המבנה, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התוכנית. יבוצעו עבודות עפר מאוזנות – עפר למילוי יילקח משטחי החפירה ויישור לא יהיה שימוש בשאילת עפר.

- יא. פינוי פסולת בניין וקרקע – תנאי לקבלת היתר בניה הינו הצגת הסכם יזם מול אתר מורשה לטיפול בפסולת בניין. בכל מקרה של פינוי קרקע מהאתר יובטחו כל האמצעים לטיפול בקרקע מזוהמת במידה וקיימת, ולהפניית הקרקע העודפת לאתר מורשה לקליטת עודפי עפר.
- יב. שפכים וביוב – היתרי בניה יותנו בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שיאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן לקביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה.
- יג. קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית – תנאי למתן היתר בניה יהיה היתר קרינה מפורט לסוג לכל מתקני החשמל המתוכננים בתחום התכנית ומצריכים היתר סוג (כגון קווי הולכה, קווי חלוקת חשמל, שנאים וארונות חשמל). יצינו מקורות לפליטת קרינה מהמפעל וסוגיהן, אמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר עפ"י החוק.
- יד. כתנאי להיתר בניה יש להראות תכנון מקומות חניה נגישים לאופנועים ואופניים על פי התקן.
- טו. כתנאי להיתר בניה יש להראות תכנון מקלחות לנשים ולגברים בצמוד לחדרי השירותים בכל קומה במבנים לייעוד תעסוקה.
- טז. חומ"ס – תנאי להיתר בניה הינו תיאום מול איגוד ערים לאיכות הסביבה של ממשקי פעילות הריסוסים והבינוי המוצע.
- יז. הסדרי תנועה:
1. תנאי למתן היתרי בניה יהיה התחלות סלילה ופיתוח של הדרכים על פי תכנית בר/256/8,
 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הסדרי התנועה בדרכים שבתכנית, ע"י משרד התחבורה,
 3. תנאי למתן טופס 4 יהיה גמר ביצוע הסדרי התנועה הנ"ל.
- יח. תנאי להיתר בניה – שדרוג תחנת השאיבה של בית חלקיה, ואישור המשרד להגנת הסביבה לעניין זה.
- יט. תנאי להיתר בניה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו לדו"ח האקוסטי, שיוכן ע"י היזמים, והטמעת המלצותיו בהיתרי הבניה.

6.3. חניה

- א. החניה בתחום המגרשים עפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.
- ב. תותר חניה תת קרקעית בתחום המגרשים.
- ג. החניונים בתחומי התכנית יתוכננו עפ"י הדרישות לחניית רכב מונע בגז,
- ד. יתאפשר מיקום תחנות להורדת/העלאת נוסעים בתחום מוסדות הציבור בהתאם לצורך.

6.4. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

6.5. הפקעות

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על

ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.6. תשתיות

א. כל מתקני התשתית לרבות חשמל, בזק, כבלים, מים וביוב יבוצעו באופן תת-קרקעי.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א.	פיתוח מערך הדרכים והתשתיות.	עפ"י תכנית בר/256/8
ב.	תחילת בניה.	עמידה בסעיפים 6.2 ו' (1) (2) לתקנון.

7.2 מימוש התוכנית

הקמת 50% מהמבנים בתכנית- תוך 10 שנים מאישור תכנית זו.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	מועצה אזורית "נחל שורק"	תאריך:	29.10.14
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מועצה אזורית נחל שורק	מספר תאגיד:		
עורך התוכנית	שם: אדריכל אבי חנקיס	חתימה:		תאריך:	אוקטובר 2014
	תאגיד:		מספר תאגיד:		
יזם בפועל	שם:	חתימה:	מועצה אזורית "נחל שורק"	תאריך:	29.10.14
	תאגיד: מועצה אזורית נחל שורק		מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:		תאריך:	
	תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:		תאריך:	
	תאגיד:		מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:		תאריך:	
	תאגיד:		מספר תאגיד:		

אין צורך להגיש דוח עליונות עליונות לתכנית, בתנאי שזו תהיה
מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
החתימה על דו"ח עליונות תכנון כלכלי, אין בה משום הסכמה
למכירת התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה
גם להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין
להזדהות התכנית כל עוד לא הוקצה השיט ונחתם עמנו
סכמ נגמלים בגיוון ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת
לכל זכות בשטח הנדון ואנו כל רשות מוסמכת, לפי כל
חוקה ועפ"י כל דין.
היוזם הסכים מפורש בזה כי אם נעשה או יעשה על
דיונו הסכמה בגין השיטה בכליל החזית, אין בחתימתנו
על דו"ח עליונות הכרה או אישור בה, הסכמת כאמור ו/או
היתור על זכותנו הסכמה בגין חתימתנו מפורשת
על פני דו"ח עליונות, ואנו ע"י כל זכות אחרת
העומדת לנו חזית, אין חזית מפורשת מוסמכת, תכנונית,
חתימתנו ל- 50 הדרש מפורש מתאריך החתימה.

דוד אמגד
אתמול מרתב עסקי מרכז
רשות מקרקעי ישראל

29 אוקטובר 2014

תאריך:

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

שם התוכנית: יד בנימין – הרחבת אזור התעשייה

תוכנית מספר: בר/256/12

עורך התוכנית: אדריכל אבי חנקיס תאריך: לפני 2014 חתימה: 

שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת?	+	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	+	
		אם כן, פרט: נספח תנועה, נספח ניקוז, נספח סביבתי.		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	+	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנהל מבא"ת	+	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	+	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	+	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	+	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	+	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	+	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	+	
		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	+	
		מספר התוכנית	+	
	1.1	שם התוכנית	+	
		מחוז	+	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	+	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	+	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	+	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	+	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		+
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		+
		אם כן, פרט:		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		+
		אם כן, פרט:		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		+
		אם כן, פרט:		
איחוד וחלוקה		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בנינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		+
		• שמירת מקומות קדושים		+
		• בתי קברות		+
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		+
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14 1.8	צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		+
		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית		+
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		+
		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		+
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח יטיפול בחומרי חפירה ומילוי?		+
		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		+
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		+
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		+
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		+

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקיר השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטות/הנחיות מוסד התכנון.

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לעושה בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי כמינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

+		האם התכנית כוללת מגננון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
+		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב - שמירה על עצים בוגרים

10. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה אבי חנקיס (שם), מספר זהות 8268021 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' בר/256/12 ששמה יד בנימין-הרחבת אזור התעשיה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 13342.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. ברני גטניו מודד

ב.

ג.

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.

חתימת המצהיר

תאריך

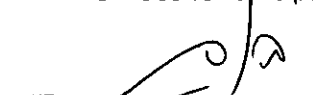
תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית – ל"ר

אני החתום מטה אלדד שרוני (שם), מספר זהות 051259547,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' בר/256/12 ששמה יד בנימין - הרחבת אזור התעשייה (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה בתחום איכות הסביבה שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח סביבתי בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אלדד שרוני-הנדסה סביבתית בע"מ
ת.ד. 8776, האומנות 9
א.ת. נתניה 42160
טל': 09-8854291
פקס: 09-8854576

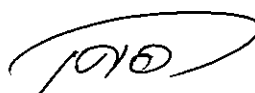

חתימת המצהיר

23.10.14
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית – ל"ר

אני החתום מטה שמואל פולק (שם), מספר זהות 016880593,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' בר/256/12 ששמה יד בנימין - הרחבת אזור התעשייה (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הידרולוגיה ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 18288.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים הידרולוגיה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

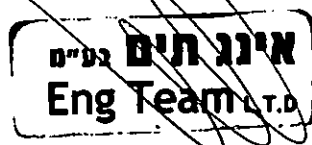
23.10.14
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית – ל"ר

אני החתום מטה ג'סאן עבד אלחי (שם), מספר זהות 058962671,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' בר/256/12 ששמה יד בנימין - הרחבת אזור התעשייה (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת ניקוז והדרולוגיה ויש בידי תעודה מטעם הטכניון (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 39752.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים סקר הדרולוגי בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

22/10/14

תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או
זושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

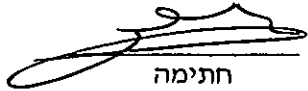
מספר התוכנית : בר/256/12

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

☐ מדידה גרפית.
☒ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
☐ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

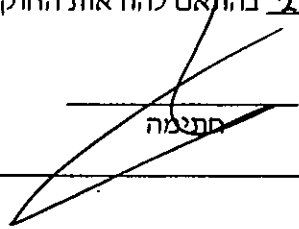
1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 23.10.14 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<u>23.10.14</u> תאריך	 חתימה	<u>520</u> מספר רשיון	<u>ברנרד גטניו</u> מודד מוסמך רשם מקצועי 570
--------------------------	--	--------------------------	--

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 2.11.14 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>2.11.14</u> תאריך	 חתימה	<u>לביב חלבי</u> משרד מדידות הנדסיות מפיק ממוחשב רשיון מס' 808	שם המודד
-------------------------	--	---	----------

11. נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: בר/256/12 שם התוכנית: יד בנימין - הרחבת אזור התעשייה

עורך התוכנית: אדריכל אבי חנקיס תאריך: (יחזקאל) חתימה: 

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! : סרס אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.