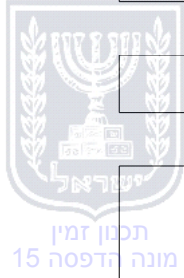


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 606-0193748

שינוי תכנית מתאר מקומית מפורטת



מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	קרית גת
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/06/2017

להפקיד את התכנית  
19/02/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

עיקרי התכנית הם :

הגדלת מגרש אינטל הקיים לכיוון מזרח ולכיוון דרום על מנת לענות על הצורך בהרחבת מפעל אינטל .  
התכנית המוצעת משמרת את עקרונות תכנית אזור התעסוקה המאושרת ומציעה להסיט את ציר התעסוקה מזרחה .

התכנית מציעה שינויים בגודל ובייעודי המגרשים הצמודים למגרש אינטל הנוכחי על מנת לאפשר את הרחבת המפעל ועל מנת לתמוך בציר התעסוקה המתוכנן .

תכנית זו משמרת את מהות ייעודי השטחים ואת זכויות והוראות הבנייה , כפי המפורט בתכניות המאושרות החלות בתחום תכנית זו אך משנה רק את גדלי המגרשים והגיאומטריה שלהם , על מנת לענות על הדרישות המתוארות לעיל .

- יתר ההוראות של התכניות המאושרות החלות בתחום התכנית יחולו גם על תכנית זו .

תכנית זו מחזקת את ציר התעסוקה, המאושר בתכנית מספר 257/02/6, ע"י יצירת רצף של מגרשים לתעסוקה לכל אורך הציר הראשי ועד למרכז המסחרי , כמו כן נוספו מגרשים המיועדים לתעסוקה בצמוד לצירי הכניסה לפארק התעשייה מצפון וממערב .

התכנית מייצרת מוקד מסחרי, בקצה ציר התעסוקה, העוטף כיכר עירונית , על מנת לשרת באופן יעיל וממוקד את עובדי פארק התעשייה , תוך מתן אפשרות להרחבת ציר התעסוקה דרומה .



תכנון זמין  
הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי תכנית מתאר מקומית מפורטת

מספר התכנית 606-0193748

1.2 שטח התכנית 1,505.049 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית



### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קרית גת
קואורדינאטה X	180102
קואורדינאטה Y	611567

### 1.5.2 תיאור מקום

כמסומן בקו כחול בתשריט "התכנית".  
מגרש אינטל וסביבתו הקרובה באזור התעשייה בקרית גת.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית גת - חלק מתחום הרשות: קרית גת

נפה אשקלון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	1	צורן	קרית גת

רובע התעשייה. י.ש.גת.

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
34-36, 66, 70	24-25, 28, 37	חלק	לא מוסדר	1839
3-6, 8, 10, 12, 14-15, 21, 24-29, 33	2, 7, 9, 11, 16-20, 23	חלק	לא מוסדר	1840
26, 28	1-25, 27, 29-30	חלק	לא מוסדר	1841
1-3, 5, 7-10, 13, 16, 20-21, 36, 39, 41	19, 37	חלק	לא מוסדר	1842
5, 30-34, 68, 70, 74		חלק	לא מוסדר	1843
29-32, 71, 92		חלק	לא מוסדר	1860
7-9, 12-13, 21, 25, 29	10-11, 14	חלק	לא מוסדר	1861
1-6, 14, 19-20, 26	18	חלק	לא מוסדר	1862
5-9, 17-18	19-20	חלק	לא מוסדר	3027
10		חלק	לא מוסדר	3113

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
151	257/02/6
1	11/בת/9

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/03/2001	1863	4967	תכנית זו גוברת על תכנית מספר 257/02/6 בתחום השטח הכלול בתכנית זו.	שינוי	257 /02 /6
05/06/2007	3042	5676	תכנית זו מבטלת את תכנית מספר 138/03/9 .	החלפה	138 /03 /9
24/07/2013	7002	6633	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מספר 1/138/03/9 בתחום השטח הכלול בתכנית זו.	שינוי	1 /138 /03 /9
28/05/1996	3462	4413	תכנית זו גוברת על תכנית מספר 9/בת/11 בתחום השטח הכלול בתכנית זו.	שינוי	11 /בת /9

### הערה לטבלה:

הערה: במידה והוראות תכנית זו סותרות הוראות התכנית האמורה לעיל תקבענה הוראות התכנית שבנדון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורי מלכא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		אורי מלכא			1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	שלבי מימוש התכנית והשלכות תחבורתיות - טבלה 8	26/11/2017	דן פוכס	26/11/2017	1		מחייב	דרכים תנועה וחניה
לא	דוח בחינת השלכות תחבורתיות	28/08/2017	דן פוכס	28/08/2017			מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	המצב המאושר מורכב מקומפילציה של 4 תבע"ות: 9/בת/11, 257/02/6, 138/03/9, 138/03/9.1/138/03/9	27/06/2016	אורי מלכא	02/05/2016	1	1: 2500	מחייב	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, חברת י.ש.גת בע"מ		חברת י.ש.גת בע"מ	קרית גת	זרחן	13	08-6810118	08-6810119	ysgat@zahav.net.il
	רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית קרית גת		עיריית קרית גת	קרית גת	(1)	1	08-6874500	08-6874550	elias@qiryat-gat.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שד' לכיש 23 קניון לב העיר קומה 4, קרית גת.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה עירונית	חברה עירונית		חברת י.ש.גת בע"מ	קרית גת	זרחן	13	08-6810118	08-6810119	ysgat@zahav.net.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				מינהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318706	02-5318888	
חוכר				חברת אינטל אלקטרוניקה בע"מ	קרית גת	צורן (1)	1	08-6667111	08-6122002	

(1) כתובת: ת.ד. 1000.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אורי מלכא	40858	אורי מלכא אדריכלים בע"מ	עתלית	(1)	12	04-9542292	077-4504387	office@om-arc.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	דן פוכס	6238	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד		03-7554444	03-7554433	dan@dgsh.co.il
מודד מוסמך	מודד	אייל רבינוביץ	984	קו מדידה בע"מ	הרצליה	משכית	15	077-4518726	09-9518726	office@kav-medida.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 2018.



משרד התכנון והדפסה  
15



משרד התכנון והדפסה  
15

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית לאיחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים, הסדרת זכויות, הוראות בנייה וייעודי קרקע באזור תעשייה בקרית גת - לצורך הרחבת תא שטח מספר 2000.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- איחוד וחלוקת מגרשים, שינוי בייעודי שטחים וקביעת הוראות בנייה לצורך הרחבת תא שטח מספר 2000.

- הרחבת תא שטח תעשייה קיים שמספרו 2000 לכיוון דרום ולכיוון מזרח, כמוראה בתשריט, ליצירת תא שטח מורחב ומאוחד לתעשייה שמספרו 2001A.



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

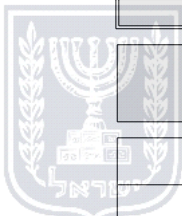
- הסטת ציר התעסוקה המתוכנן בתכנית המאושרת מזרחה עד לכביש מספר 15, על מנת לאפשר את ההרחבה.

- שימור עקרונות תכנית אזור התעסוקה המאושרת תוך מתן אפשרות להרחבת תא שטח 2000.

- שימור הוראות וזכויות הבנייה בתא שטח מספר 2001A המורחב ובשאר תאי נשטח בתחום התכנית - בהתאם להוראות התכניות המאושרות.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	818 - 814, 809, 800
דרך מוצעת	813 - 810, 808 - 801
ככר עירונית	762 - 760
מסחר	600A, 601 - 605, 606A
מתקנים הנדסיים	505, 504



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

תאי שטח	יעוד
100B, 101B, 102B, 103B, 104B, 105B, 106B, 107B, 108B, 109B, 110B, 111B, 112B, 113B, 114B, 115B, 116B, 117B, 118B, 119B, 120B, 121B, 122B, 123B, 124B, 125B, 126B, 127B, 128B, 129B, 130B, 131B, 132B, 133B, 134B, 135B, 136B, 137B, 138B, 139B, 140B, 600B, 606B, 739, 758, 759	שטח פרטי פתוח
763, 713	שטח ציבורי פתוח
100A, 101A, 102A, 103A, 104A, 105A, 106A, 107A, 108A, 109A, 110A, 111A, 112A, 113A, 114A, 115A, 116A, 117A, 118A, 119A, 120A, 121A, 122A, 123A, 124A, 125A, 126A, 127A, 128A, 129A, 130A, 131A, 132A, 133A, 134A, 135A, 136A, 137A, 138A, 139A, 140A, 141 - 148	תעסוקה
2001A, 2001B, 200, 156	תעשייה

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
713	שטח ציבורי פתוח	גבול מסדרון תשתיות עילי
143, 142	תעסוקה	גבול מסדרון תשתיות עילי
814	דרך מאושרת	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
806	דרך מוצעת	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
762	ככר עירונית	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
806	דרך מוצעת	הנחיות מיוחדות
762	ככר עירונית	הנחיות מיוחדות
2001A, 2001B	תעשייה	זיקת הנאה
815	דרך מאושרת	חזית מסחרית
805	דרך מוצעת	חזית מסחרית
100A, 101A, 102A, 103A, 104A, 105A, 106A, 107A, 108A, 109A, 110A, 111A, 112A, 113A, 114A, 115A, 116A, 117A, 118A, 119A, 120A, 121A, 122A, 123A, 124A, 125A, 126A, 127A, 128A, 129A, 130A, 131A, 132A, 133A, 134A, 135A, 136A, 137A, 138A, 139A, 140A, 141 - 143	תעסוקה	חזית מסחרית
816, 815, 809	דרך מאושרת	מגרש המחולק לתאי שטח
810, 808	דרך מוצעת	מגרש המחולק לתאי שטח
600A, 606A	מסחר	מגרש המחולק לתאי שטח
100B, 101B, 102B, 103B, 104B, 105B, 106B, 107B, 108B, 109B, 110B, 111B, 112B, 113B, 114B, 115B, 116B, 117B, 118B, 119B, 120B, 121B, 122B, 123B, 124B, 125B, 126B, 127B, 128B, 129B, 130B, 131B, 132B, 133B, 134B, 135B, 136B, 137B, 138B, 139B, 140B, 600B, 606B, 739	שטח פרטי פתוח	מגרש המחולק לתאי שטח

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
100A, 101A, 102A, 103A, 104A, 105A, 106A, 107A, 108A, 109A, 110A, 111A, 112A, 113A, 114A, 115A, 116A, 117A, 118A, 119A, 120A, 121A, 122A, 123A, 124A, 125A, 126A, 127A, 128A, 129A, 130A, 131A, 132A, 133A, 134A, 135A, 136A, 137A, 138A, 139A, 140A	תעסוקה	מגרש המחולק לתאי שטח
2001A, 2001B	תעשייה	מגרש המחולק לתאי שטח

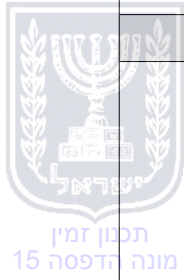
### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
7.99	120,200	אזור תעסוקה
11.42	171,900	דרכים
3.57	53,700	מסחר
0.03	479	מתקנים הנדסיים
1.28	19,300	שטח להסדרת נחל
4.36	65,570	שטח ציבורי פתוח
0.29	4,300	תחנת דלק
71.07	1,069,600	תעשייה
<b>100</b>	<b>1,505,049</b>	<b>סה"כ</b>

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.17	62,315.16	דרך מאושרת
5.16	77,223.84	דרך מוצעת
1.65	24,628.62	ככר עירונית
3.10	46,413	מסחר
0.03	479.52	מתקנים הנדסיים
3.87	57,888.59	שטח פרטי פתוח
0.50	7,537.26	שטח ציבורי פתוח
12.99	194,282.85	תעסוקה
68.52	1,024,533.89	תעשייה
<b>100</b>	<b>1,495,302.73</b>	<b>סה"כ</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>תעשיה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	כפי המפורט בתכנית מספר 1/138/03/9 ובתכנית מספר 257/02/6.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>א. בתא שטח מספר 2001A יחולו ההוראות המפורטות בתכנית מספר 1/138/03/9.</p> <p>ב. תא שטח מספר 200 ישמש כגן תעשיה ע"פ הוראות תכנית מספר 257/02/6.</p> <p>ג. בתא שטח מספר 156 יחולו ההוראות, המפורטות בתכנית מספר 257/02/6.</p> <p>ד. בתא שטח 2001B יחולו הוראות זיקת הנאה כמפורט בפרק 6 סעיף 6.2</p> <p>ה. ניהול כל אזור התעסוקה יהיה כמפורט בתכנית 257/02/06</p>
<b>ב</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
	<p>15% משטח תא שטח 2001A יהיו מיועדים למטרות גינון, כפי המפורט בתכנית מספר 1/138/03/9. שטחי הגינון ייקבעו על ידי אדריכל היזם ובתאום עם הוועדה המקומית.</p>
<b>4.2</b>	<b>תעסוקה</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	כפי המפורט בתכנית מספר 257/02/6
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>א. כפי המפורט בתכנית מספר 257/02/6</p> <p>ב. חזיתות המבנים הפונות לציר התעסוקה הראשי יהיו חזיתות בגמר זכוכית וחיפוי קשיח ברמת גימור גבוהה, מעוצבים בשפה אדריכלית אחידה, כפי שיפורט בבקשות להיתרי בנייה שיוגשו לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. ניהול כל מרכז התעסוקה יהיה כמפורט בתכנית מספר 257/02/6.</p>
<b>4.3</b>	<b>מסחר</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	כפי המפורט בתכנית מספר 257/02/6
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>א. כפי המפורט בתכנית מספר 257/02/6</p> <p>ב. חזיתות המבנים הפונים לכיכר העירונית יהיו חזיתות בגמר זכוכית וחיפוי קשיח ברמת גימור גבוהה, מעוצבים בשפה אדריכלית אחידה, כפי שיפורט בבקשות להיתרי בנייה שיוגשו לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. ניהול כל מרכז התעסוקה יהיה כמפורט בתכנית מספר 257/02/6</p>



<b>4.4</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	כפי המפורט בתכנית מספר 257/02/6
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	הנחיות מיוחדות א. תאי שטח מספר 504 ו 505 ישמשו לייעודם כמפורט בתכנית 257/02/6.



<b>4.5</b>	<b>ככר עירונית</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. ישמש כמרחב פתוח לתנועת הולכי רגל, מנוחה ובילוי של עובדי הפארק, תותר בו ישיבה חיצונית לבתי קפה, מסעדות ומזנונים ולא תותר בו תנועת כלי רכב או חנייה. ב. בשטח זה תותר העברת תשתיות הנדסיות תת קרקעיות, כגון ניקוז, מים וחשמל, באישור ובתאום הוועדה המקומית. ג. ניהול כל מרכז התעסוקה יהיה כמפורט בתכנית מספר 257/02/6
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	הוראות בינוי לא יותר כל בינוי בתחום שטח זה, למעט מצללות קלות.
ב	עיצוב אדריכלי פני השטח יחופו באריחי אבן או בטון מעוצב, כולל נטיעת עצים, גופי תאורה מעוצבים, ספסלים ציבוריים ופינות גינון בהתאם לתכנית פיתוח מפורטת שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
ג	פיתוח סביבתי בתחום שטח זה תבוצע הסדרה הנדסית תת קרקעית של תוואי ערוץ הנחל הקיים אל תוואי ערוץ הנחל הטבעי, הנמצא מדרום לתכנית זו ולאורך גבולה הדרומי של תכנית מספר 257/02/6.



<b>4.6</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	כפי המפורט בתכנית מספר 257/02/6
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	הנחיות מיוחדות כפי המפורט בתכנית מספר 257/02/6
<b>4.7</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	כפי המפורט בתכנית מספר 257/02/6
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	הוראות פיתוח השטחים הפרטיים בתכנית זו יפותחו ויתוחזקו ע"י בעלי המגרשים הצמודים, לא תותר בהם כל בנייה ויחולו עליהם הוראות תכנית מספר 257/02/6, בכל הקשור לפיתוח השטח, גינון, תנועה

<b>4.7</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
	וחנייה.
<b>4.8</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	כפי המפורט בתכנית מספר 257/02/6
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	א. כפי המפורט בתכנית מספר 257/02/6
	ב. רצועה לכביש בעתיד, כמסומן בתשריט ע"ג שטח הכיכר העירונית כ"הנחיות מיוחדות", תשמש
	להרחבה עתידית של ציר הכביש וחיבור ציר התעסוקה דרומה, ככל שיתוכנן בתכניות הת.ב.ע.
	העתידיות לאזור זה. פיתוח השטח והתשתיות ההנדסיות ברצועה זו יתוכננו בהתחשב בכך.
	ג. שינויים בהסדרי התנועה מסיבות של הגדלת נפח התנועה, שינויים גיאומטריים בכבישים
	מתוכננים, בטיחות תנועה, מסלולי האטה או כניסות נוספות למפעלים, יבוצעו באישור משרד
	התחבורה והוועדה המקומית ולא יהוו שינוי מהותי לתכנית זו.
<b>4.9</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	כפי המפורט בתכנית מספר 257/02/6
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	א. כפי המפורט בתכנית מספר 257/02/6
	ב. רצועה לכביש בעתיד, כמסומן בתשריט ע"ג שטח הכיכר העירונית כ"הנחיות מיוחדות", תשמש
	להרחבה עתידית של ציר הכביש וחיבור ציר התעסוקה דרומה, ככל שיתוכנן בתכניות הת.ב.ע.
	העתידיות לאזור זה. פיתוח השטח והתשתיות ההנדסיות ברצועה זו יתוכננו בהתחשב בכך.
	ג. שינויים בהסדרי התנועה מסיבות של הגדלת נפח התנועה, שינויים גיאומטריים בכבישים
	מתוכננים, בטיחות תנועה, מסלולי האטה או כניסות נוספות למפעלים, יבוצעו באישור משרד
	התחבורה והוועדה המקומית ולא יהוו שינוי מהותי לתכנית זו.
<b>ב</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	כמפורט בתכנית 257/02/06



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	5	4	4	2	6	(2)	50	230	(1) 60	20	50	100	944983	2001A	תעשייה
5	5	3	3	1	3	(3)	50	215	(1) 100		15	100	8682	156	תעשייה
5	5	16	16	1	2	(5)	40	180	(1) 100		20	(4) 60	64971	200	תעשייה
16	5	4	4	1	4	(6)	50	220	(1) 80	20	20	100	3000	100A, 101A, 102A, 103A, 104A, 105A, 106A, 107A, 108A, 109A, 110A, 111A, 112A	תעסוקה
16	5	4	4	1	4	(7)	50	220	(1) 80	20	20	100	3000	113A, 114A, 115A, 116A, 117A, 118A, 119A, 120A, 121A, 122A, 123A, 124A, 125A	תעסוקה
16	5	4	4	1	4	(8)	50	220	(1) 80	20	20	100	3000	126A, 127A, 128A, 129A, 130A, 131A, 132A, 133A, 134A, 135A	תעסוקה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מוזערי	
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
16	5	4	4	1	4	(8)	50	220	(1) 80	20	20	100	3000	136A, 137A, 138A			
(9)	(9)	(9)	(9)	1	3	(8)	50	220	(1) 100		20	100	3000	139A, 140A, 141 - 148	תעסוקה		
5	3	3	3	1	1		30	42	10		2	30	60	600A, 601, 602, 603, 604, 605, 606A	מסחר		
					1							5	1100	505 - 504	מתקנים הנדסיים		
								5						763 ,713	שטח ציבורי פתוח		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

בתאי השטח שאליהם צמודים שטחי ש.פ.פ, כמתואר בתשריט, מהווה הש.פ.פ. חלק מהמגרש לצורך חישוב זכויות הבנייה.

ביעודים תעסוקה ומסחר יותרו עד 25% שימושים למשרדים

ביעוד תעשייה מבני חנייה על קרקעיים המשרתים ונלווים לשטחי בינוי עיקריים, יחושבו כשטחי שרות במנין הכולל של זכויות הבנייה בתא השטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ישמש לצרכי חנייה, מתקנים ומערכות טכניות.

(2) גובה מכסימלי של הקומות העל והתת קרקעיות בבניינים וגובהם של המתקנים שיבנו באזור התעשייה יהיה כל גובה נדרש להפעלת המתקנים באורח סדיר, באישור הוועדה המקומית

(3) גובה מכסימלי של הקומות העל והתת קרקעיות בבניינים וגובהם של המתקנים שיבנו באזור התעשייה יהיה כל גובה נדרש להפעלת המתקנים באורח סדיר, באישור הוועדה המקומית.

(4) שטח עיקרי מעל הקרקע כולל 3% למטרות מסחר וכו'.

(5) גובה מכסימלי של הקומות העל והתת קרקעיות בבניינים וגובהם של המתקנים שיבנו באזור התעשייה יהיה כל גובה נדרש להפעלת המתקנים באורח סדיר, באישור הוועדה המקומית

(6) מעל 21 מטר יידרש אישור משרד הבטחון.

(7) עבור גובה מבנים מעל 21 מטר יידרש אישור משרד הביטחון.

(8) לגובה מבנים מעל 21 מטר יידרש אישור משרד הביטחון.

(9) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 איחוד וחלוקה</b></p> <p>א. כלל המגרשים הכלולים בתכנית זו יחולקו ויאוחדו, בהתאם לייעודם, כמוראה בתשריט.          ב. תא שטח מספר 2000 יאוחד עם המגרשים הצמודים לו ממזרח ומדרום, כמוראה בתשריט, ליצירת תא שטח אחד מורחב שמספרו 2001A ותא שטח שמספרו 2001B.          ג. הליכי חלוקה או איחוד או שינוי בחלוקה או באיחוד בכל אחד מתאי השטח הכלולים בתכנית לא יהווה שינוי לתכנית.          ד. זכויות הבניה של תאי השטח הסופיים שלאחר פעולת איחוד ו/או חלוקה יהיו בהתאם לגודלם הסופי לפי המפורט בטבלת האיחוד ו/או חלוקה ובהתאמה לגודל המגרש.          ה. בסמכותה של הוועדה המקומית לאשר תכניות איחוד וחלוקת מגרשים בתחום תכנית זו.          ו. יתר הוראות התכניות המאושרות בתחום התכנית יחולו על תכנית זו</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 זיקת הנאה</b></p> <p>בתא שטח מספר 2001B, המסומן בזיקת הנאה, תותר זכות מעבר לציבור לצמיתות, כמסומן על גבי התשריט, למעבר רכב, להולכי רגל ותשתיות בתחזוקת הרשות המקומית.          זכות המעבר לציבור תרשם על ידי יזם התכנית בספרי המקרקעין.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>א. החנייה לשימושים של תעשייה ותעסוקה תהייה על פי יחס 1:120.          ב. החנייה הנדרשת תחושב ע"פ שטחי הבנייה העיקריים המיועדים לאיכלוס במבנה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 תשתיות</b></p> <p>א. בתאי שטח מספר 142 ו 143, בהם קיימת חפיפה עם קווי חשמל מתח גבוה, כפי המסומן בתשריט כ" מסדרון תשתיות עילי " - יחולו ההוראות המיוחדות המפורטות בפרק התאום ההנדסי בתכנית מספר 257/02/6.          ב. בתא שטח מספר 762 תבוצע הסדרה הנדסית, בתעלה סגורה תת קרקעית, של הטיית תוואי ערוץ הנחל הקיים אל תוואי ערוץ הנחל הטבעי, הנמצא מדרום לתכנית זו. הפתרון יתואם עם רשות הנחלים ויאושר ע"י הוועדה המקומית, בהתחשב בתשתיות העירוניות, הבינוי והדרכים המתוכננות בתא שטח זה.          ג. תשתיות ביוב וניקוז יהיו כמפורט בתכנית 257/02/06</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה על פי סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965. חלוקת תאי השטח, תעשה על פי המסומן בתשריט על ידי מודד מוסמך, בתכנית מדידה לצרכי רישום.          ב. הרישום יבוצע ע"י היזם תוך שנתיים מיום אישור התכנית.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה</p>	<p><b>6.6</b></p>

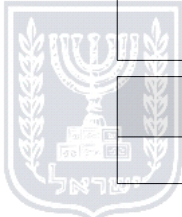
<b>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</b>	
	<p>א. כמפורט בתכנית 257/02/06</p> <p>ב. לגובה מבנים מעל 21 מטר יידרש אישור משרד הבטחון</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

<b>6.8 תנועה</b>	
	<p>1. שלבי מימוש התכנית והשלכות תחבורתיות - כמפורט בטבלה מספר 8 המהווה חלק מהוראות תכנית זו.</p> <p>2. הנחיות תחבורתיות כפי שאושרו בתכנית 257/02/6 ותקפות גם לתכנית זו :</p> <p>א. הנתונים הכמותיים ( דהיינו שטחי הבנייה לכל שלב) ייקבעו בהתאם לניתוח התחבורתי שיוכן לכל שלב ושלב בתיאום ואישור הרשות המקומית, משרד התחבורה ומע"צ.</p> <p>ב. מע"צ תשלים את תכנון המחלפון והנגישות לשדה משה והתייחסות לצומת הכניסה הקיימת לאזור התעשייה והפרטים הדרושים לשם קבלת מערכת תחבורתית בטיחותית ותגיש תכנית מפורטת משלימה לוועדה המחוזית.</p>

<b>6.9 היטל השבחה</b>	
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

<b>6.10 הנחיות מיוחדות</b>	
	ניהול כל אזור התעסוקה - כמפורט בתכנית 257/2/6

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

### 7.2 מימוש התכנית

יישום מיידי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



### שלבי מימוש התכנית והשלכות תחבורתיות :

**שלב 0 :** מימוש מיידי - על בסיס מערך התחבורתי הנוכחי : תוספת בניה של כ- 25% מהבינוי של שלב א' : דהיינו כ- 50,000 מ' תעסוקה וכ- 200,000 מ"ר תעשייה. שלב זה ישמש להתנעת אזור התעשייה בלי לפגוע בהסדרי התנועה ונפחי התנועה המגיעים כיום אל המתחם בשעת הבוקר ועוזבים אותו אחר הצהריים.



**שלב א',** שנת יעד 2025, - שדרוג דרך 35 והוספת צומת מרומזר בחיבור דרך כניסה לפארק התעשייה לדרך 35, ומימוש מצטבר של כ- 175,000 מ"ר תעסוקה ועוד כ- 615,000 מ"ר תעשייה, וכן כ-30.000 מ"ר מסחר ומבני ציבור, כמוצג במפורט בטבלת השטחים שבהמשך. סה"כ הבניה בשלב זה, לא תעבור, במצטבר, 820.000 מ"ר, לכלל השימושים.

**שלב ב'** שנת יעד 2030 -שלב סופי ( מימוש מלא ) : השלמת המחלף בכניסה לפארק התעשייה המזרחי, ומימוש, יתרת השטחים מתוך שימושי הקרקע המוצעים בתכנית 606-0193748, כמוצג בטבלת השטחים מס' 8 הרצ"ב.



### טבלה מס' 8 : טבלת שטחים למימוש התכנית לפי שלבים :

<u>שלב סופי- שנת יעד 2030 ( מימוש מלא )</u>		<u>שלב א' שנת יעד 2025</u>		<u>שלב " 0 " מימוש מיידי</u>		מצב קיים	שימוש
מצטבר	תוספת לשלב	מצטבר	תוספת לשלב	מצטבר	תוספת לשלב		
1,181,000	566,000	615,000	185,000	430,000	200,000	230,000	תעשייה
233,000	58,000	175,000	125,000	50,000	50,000	---	תעסוקה
46,400	23,200	23,200	23,200	---	---	---	מסחר
13,000	6,500	6,500	6,500	---	---	---	מבני ציבור
<b>1,473,400</b>	<b>653,700</b>	<b>819,700</b>	<b>339,700</b>	<b>480,000</b>	<b>250,000</b>	<b>230,000</b>	<b>סה"כ</b>

