

הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0867507

שינוי קוי בנין, פארק תעשייה מזרחי קרית גת

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי קרית גת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת תכנית זו הינה שינוי בקווי הבניין במגרשים מסוימים בפארק התעשייה המזרחי בקרית גת, ע"מ ליישב סתירות בין התשריטים והתקנון בתבעיות מס. 257/02/6 ו- 606-0193748. בנוסף, התכנית משנה הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי בתכניות מאושרות, וכן קובעת הוראות לעניין זכות מעבר (זיקת הנאה) במגרשים מסוימים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קוי בנין, פארק תעשיה מזרחי קרית גת
מספר התכנית	606-0867507	
שטח התכנית	2,784.428 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)	
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

קרית גת	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
180487	קואורדינאטה X	
611562	קואורדינאטה Y	
	אזור תעשייה מזרחי	1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית גת - חלק מתחום הרשות: קרית גת

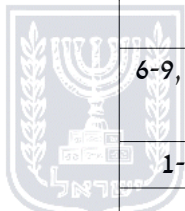
נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור תעשייה מזרחי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1839	מוסדר	חלק	24-25, 28, 37, 75, 77, 79, 82	66, 85
1840	מוסדר	חלק	2, 7, 9, 11, 16-20, 23, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 58, 60, 62, 64, 67	56
1842	מוסדר	חלק	1-33, 36-45	34-35
1843	מוסדר	חלק	25-27, 30-34, 37-41, 50, 60-63	5, 18-19, 21-24, 28-29, 35-36, 42, 47, 54, 57-59, 64, 68, 70, 72, 74
1844	מוסדר	חלק		23
1860	מוסדר	חלק		29-32, 46, 71, 88, 92
1861	מוסדר	חלק	10-11, 14	6-9, 12-13, 21, 23, 25
1862	מוסדר	חלק	3-6, 18-20	1-2, 14-16, 26
2964	מוסדר	חלק		10
3027	מוסדר	חלק	19-20	6-8, 13-14, 17-18, 23
3113	מוסדר	חלק	1	2-4, 10, 46
3214	מוסדר	חלק		29
3216	מוסדר	חלק	9	13, 16, 39, 41-42
34103	מוסדר	חלק	47	39, 50
34110	מוסדר	חלק		5, 35

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1841	מוסדר	כל הגוש	1-30	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 257 /02 /6 ממשיכות לחול.	שינוי	257 /02 /6
09/05/2018	7597	7793	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 606-0193748 ממשיכות לחול.	שינוי	606-0193748
18/09/2017	9588	7590	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 606-0437368 ממשיכות לחול.	שינוי	606-0437368
16/12/2014	2003	6944		ללא שינוי	146 /03 /9



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארי נשיב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארי נשיב		1	1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	גליון 2 מ-3	18: 11 06/06/2021	ארי נשיב	31/05/2021	3	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	גליון 1 מ-3	18: 09 06/06/2021	ארי נשיב	06/06/2021	3	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	גליון 3 מ-3	18: 12 06/06/2021	ארי נשיב	06/06/2021	3	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא		08: 41 09/05/2021	ארמי גרינשטיין	06/05/2021	1	1: 2500	רקע	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

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
	רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית קרית גת באמצעות י.ש. גת		עיריית קרית גת	קרית גת	(1)	1	08-6874509	08-6874550	Rivkab@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
רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית קרית גת		עיריית קרית גת	קרית גת	(1)	1	08-6874500	08-6874550	davida@qiryat-gat.muni.il
פרטי			חברת י.ש.גת בע"מ	קרית גת	זרחן	13	08-6810118	08-6810119	ysgat@zahav.net.il

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

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	

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	ארי נשיב	121635	34296830	ריחן	(1)	19	077-5009014		studio@arina shiv.com
מודד מוסמך	מודד	ארמי גרינשטיין	392	ארמי גרינשטיין הנדסה גיאודטית	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7716444	03-7716443	armig@armig .co.il

(1) כתובת: מושב ריחן, בית 19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

מטרת תכנית זו הינה שינוי בקווי הבניין במגרשים מסוימים בפארק התעשייה המזרחי בקרית גת, וכן שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי בתכניות מאושרות, וקביעת הוראות לעניין זכות מעבר (זיקת הנאה) במגרשים מסוימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין במגרשים המפורטים בסעיף 6.3, בהתאם לסעיף 62א (א) 4 לחוק הת"וב.

2. שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי בתכניות מאושרות, לפי סעיף 62א (א) 5 לחוק הת"וב.

3. קביעת הוראות לעניין זכות מעבר (זיקת הנאה) במגרשים מסוימים כמפורט בסעיף 6.4, בהתאם לסעיף 62א (א) 19 לחוק הת"וב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
1.22	33,965	בית קברות
0.10	2,749	בניני ציבור - מבני דת
15.10	420,321	דרכים
0.16	4,345	חניה
2.53	70,470	יער
0.88	24,628	כיכר עירונית
0.37	10,327	מלונאות
1.67	46,413	מסחר
2.04	56,808	מתקן הנדסי
6.29	175,181	קרקע חקלאית
0.12	3,233	שביל
0.48	13,347	שטח לבניני ציבור
2.69	74,954	שטח פרטי פתוח
2.41	67,139	שטח ציבורי פתוח
6.97	194,128	תעסוקה
10.71	298,272	תעשייה בעתיד
46.26	1,288,148	תעשייה
100	2,784,428	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,784,427.99	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
100	2,784,427.99	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	היעודים המאושרים ע"פ תכנית קודמת בשטח זה הינם: בית קברות, בניני ציבור - מבני דת, דרכים, חניה, יער, כיכר עירונית, מלונאות, מסחר, מתקן הנדסי, קרקע חקלאית, שביל, שטח לבניני ציבור, שטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח, תעסוקה, תעשייה בעתיד, תעשייה.
4.1.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הוראות למגרשי תעשייה/ תעשייה בעתיד (למעט מגרשים 156, 200, 2001A):</p> <p>א. שימושים:</p> <p>אזור תעשייה - באזור זה תותר הקמת מבנים ומתקנים למפעלים לייצור, למלאכה לשטחי אחסנה משרדי הנהלת המפעלים, חדרי אוכל ושרותים לרווחת העובדים.</p> <p>אזור תעשייה בעתיד - יותרו השימושים כבאזור תעשייה לעיל, וכמפורט בסעיף 16 בתכנית 257/02/6.</p> <p>ב. הוראות כלליות:</p> <p>א. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.</p> <p>ב. הקמתם או הפעלתם של מפעלים שעוסקים בתחומים הבאים, אסורים בתכלית האיסור: תחנת כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בכך, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בכך, ייצור ו/או אחסון נפצים, תעשיות אסבסט, אספלט, גריסת ו/או טחינת אבן, מלט, בטון, שיש ו/או מרצפות, ייצור אריזה ואחסון של חומרי הדברה ודשנים, בתי יציקה, חיתוך מתכות ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, גידול בעלי חיים, משחטות, בתי מטבחים, עיבוד עור ומפעלים לטיפול בפסולת.</p> <p>ג. שינויים בהסדרי התנועה כתוצאה מבעיות תפעול, גודש או בטיחות, באישור משרד התחבורה, לא יהוו שינוי לתכנית.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הוראות למגרשים 156, 200, 2001A:</p> <p>א. תא שטח מספר 200 ישמש כגן תעשייה. גן התעשייה ישמש לאזור תעשייה נקיה שיתוכנן כחידה אחת בבניין ופיתוח ברמת גימור גבוהה ושטחי גינון. טרם הוצאת היתרי בניה באזור זה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית בניין ופיתוח.</p> <p>ב. בתא שטח מספר 156 יחולו ההוראות, המפורטות בסעיף 6.12 (1) למעט הערה הנוגעת לגינון.</p> <p>ג. בתא שטח 2001B יחולו הוראות זיקת הנאה כמפורט בסעיף 6.4 (4).</p> <p>ד. 15% משטח המגרש יהיו מיועדים למטרת גינון, במסגרת הבקשה להיתר בניה, שטחי הגינון יהיו רצופים בחזיתות המגרשים.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הוראות למגרשים ביעוד תעסוקה:</p> <p>א. ניהול כל אזור התעסוקה יהיה כמפורט בסעיף 6.11.</p> <p>ב. שימושים:</p> <p>מפעלי תעשייה נקיה, משרדים, אחסנה ושירותים נלווים לתעשייה ובלבד שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה. בחזית המגרשים בקומת הקרקע תותר בניית שטחי מסחר מסוגים שונים כולל סוכנויות, בנקים, חנויות מפעל, אולמות תצוגה וכדומה.</p>

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>ג. הנחיות מיוחדות:</p> <p>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>הנחיות מיוחדות</p> <p>הוראות למגרשים בייעוד מסחר:</p> <p>א. ניהול כל אזור המסחר יהיה כמפורט בסעיף 6.11</p> <p>ב. שימושים:</p> <p>יותרו שרותי מסחר קמעונאי וסיטונאי, אולמות תצוגה ומכירה, משרדים, סוכנויות, בנקים, מסעדות, בתי קפה, ומזנונים.</p> <p>ג. הנחיות מיוחדות:</p> <p>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>	ד
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הוראות למגרשים בייעוד מתקנים הנדסיים:</p> <p>א. שימושים: ישמשו להקמת מתקנים טכניים/ הנדסיים ציבוריים, כמפורט להלן:</p> <p>ב. מאגר מים:</p> <p>מגרש מס' 500 בתשריט תב"ע מס. 257/02/6 ישמש להקמת מאגר מים, בריכות, משאבות, ומתקנים נלווים לצורך הפעלתו, תותר הקמת מתקנים נוספים לפי הצורך ומבני תחזוקה, באישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. שטח לתחנת משנה להשנאה:</p> <p>מגרש מס' 503 בתשריט תב"ע מס. 257/02/6 ישמש להקמה ותפעול תחנת משנה של חברת החשמל להורדת מתח חשמלי ממתח עליון למתח גבוה, על כל המתקנים הראשיים והמשניים שיידרשו לכך מעת לעת. המתקנים הראשיים בתחנת המשנה, הכוללים חדרי פיקוד ומסדרי מתח עליון וגבוה יהיו במבנה עילי סגור.</p> <p>מותר להקים מתקנים משניים בכל שטח תחנת המשנה, לרבות עמוד חשמל, מסדרי חשמל, שנאים, כבישים פנימיים, גדר היקפית ביתן שומר ופורטלים. היתרי בניה להקמת תחנת המשנה ולעבודת העפר יינתנו על פי סעיף 11 מתכנית 257/02/6.</p> <p>ד. מגרשים 504-505 ישמשו למתקני טרנספורמציה ולחדרי בזק.</p>	ה
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>אזור מלונאות:</p> <p>תותר הקמת מלון לשרות אזור התעסוקה. במבנה יותרו שטחי מסחר ומשרדים הקשורים למלונאות, אולמות כנסים ושרותי הסעדה, בהתאם להנחיות ולתקנים של משרד התיירות.</p>	ו
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>שטח לבנייני ציבור: ישמש להקמת בית ספר טכנולוגי, מעונות יום לפעוטים שישרתו את עובדי אזור התעסוקה. מוסדות חינוך נוספים ו/או קהילתיים יותרו על פי שיקול דעת הוועדה המקומית.</p>	ז
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>שטח ציבורי פתוח - מיועד לנטיעות, גינון, ניקוז, העברת קווי תשתית, הסדרת ניקוז בתעלות</p>	ח



4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>פתוחות או צנרת, ומתקני משחק וספורט פתוחים. בשטחים הציבוריים הפתוחים לאורך הדרכים תותר כניסת כלי רכב למפעלים במגרשים הגובלים בשטחים אלו. בשטחים הציבוריים הפתוחים תותר העברת מערכות תשתית הנדסית והקמת מבנים לתשתית הנדסית כגון בתי משאבות או תחנות טרנספורמציה.</p>
ט	<p>הנחיות מיוחדות הוראות למגרשים בייעוד שטח פרטי פתוח: א. שימושים: שטח זה מיועד לחניה פרטית לרבות נטיעות עצים בין החניות. ב. הנחיות מיוחדות: השטחים הפרטיים בתכנית זו יפותחו ויתוחזקו ע"י בעלי המגרשים הצמודים, לא תותר בהם כל בנייה למעט העברת קווי תשתית לסוגיה על ותת קרקעית (כולל ציבורית). בשטח זה תרשם זכות מעבר לרשות המקומית ו/או מי שהוסמך מטעמה לצורך הנחה, תפעול ותחזוקת קווי התשתית. השטח הפרטי יהווה חלק משטח המגרש לצורך חישוב זכויות הבניה. במגרשים לאורך דרך מס. 1, הכניסה לצרכי פריקה וטעינה ולצרכי חניה תהיה מדרכים מס. 14 ו-15, לרכב פרטי. חניה בהתאם לנספח תחבורה, כדלקמן: בשלב של פתרון זמני (לפני מלוא ביצוע הבניה בקטע שבין כל שתי דרכים ניצבות לדרך מס. 1) הגישה תהיה מדרך מס. 1. בשלב של מלוא ביצוע הבניה בין כל שתי דרכים הניצבות לדרך מס. 1, הגישה תהיה גם מהדרכים הניצבות לדרך מס. 1. הגישות מדרך מס. 1, תסגרנה, באחריות מינהלת מרכז התעסוקה.</p>
י	<p>הנחיות מיוחדות הוראות למגרשים בייעוד כיכר עירונית: א. שימושים: 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 בסעיף 6.11 ב. הנחיות מיוחדות: 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.</p>
יא	<p>הנחיות מיוחדות שטח יער קיים - שטח יער נטע אדם קיים. על שטח זה יחולו כל המגבלות המפורטות בהוראות תמ"א 22 על שינוייה ליער וייעור. תותר העברת קווי תשתית על ותת-קרקעית לרבות: דרך, קו</p>



4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>מים, קו ביוב, ניקוז נחל, חשמל, תקשורת וכיו"ב הכל בהתאם להוראות כל דין ובתאום עם מפקח כבאות ראשי.</p> <p>יותרו כל הפעולות הדרושות לקיומו, פיתוחו, לשיקומו, שמירתו ולשימושו של היער, כאזור נופש ותיירות בחיק הטבע, הכל בהתאם להוראות תמ"א 22 על שינוייה. דרך הגישה ליער תתוכנן בתיאום עם קק"ל בעת ביצוע הפארק. בעת העבודות בשטח יגודר שטח היער ויותקן שער כניסה אשר מיקומו יתואם עם קק"ל והוא יהווה בעתיד את הכניסה ליער.</p>
יב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>דרכים - ישמשו לכבישים ומעברים, חניה, נטיעות וקווי תשתית על ותת קרקעיים. תואי הדרכים ורוחבם, על פי המסומן בתשריט תב"ע מס. 257/02/6.</p>
יג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>רצועה לכביש עתידי - ייעוד הרצועה הזו ככביש יתבצע עם אישור התכנית לשטח הגובל, בדרום.</p>
יד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>פרוזדור חשמל לקו ראשי -</p> <p>א. בשטח המעבר המסומן בקווים סגולים אלכסוניים על רקע ייעוד הקרקע בתשריט תב"ע מס. 257/02/6, מותר להקים עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, בכל המתחמים, להשתמש במעבר לשטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה. מותר לחצות ועפ"י העניין לעבור לאורך המעבר לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק והכל לפי הנחיות בטיחותיות של חברת החשמל לישראל בע"מ. במעבר ניתן להתיר הקמתם של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רצופים שגובהם לא יעלה על 6 מ'. לא ייתן היתר לבניה או לשימוש בשטח המעבר לרבות לביתני השרותים והמבנים החקלאיים אלא לאחר שניתן תחילה אישור לכך בכתב מחברת חשמל.</p> <p>לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא במרחק העולה על 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל לכבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז דרום.</p> <p>אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. במסגרת המגבלות הנ"ל יותרו כל השימושים בקרקע, עפ"י המפורט, לכל אחד מייעודי הקרקע.</p> <p>ב. תיאום הנדסי - במגרשים 500, 154, 702, 155, 158 בתשריט תב"ע מס. 257/02/6, בהם קיימת חפיפה עם "מעבר קווי חשמל ראשיים" יחולו הוראות מיוחדות אלה:</p> <p>א. המינהלת (או חברת הניהול) תודיע לרוכשי המגרשים הנ"ל בעת הרכישה כי קיימת חפיפה או "מעבר קווי חשמל ראשיים" המחייבת הנחיות מיוחדות כמפורט להלן.</p> <p>ב. רוכשי המגרשים יתחייבו להתיר לחח"י מעבר חופשי להקמה, תחזוקה והחלפת העמודים וקווי החשמל בכל עת לרבות שבתות וחגים.</p> <p>ג. היתר לבניה או שימוש בשטח החפיפה (לרבות הקלה לשימוש חורג או הרשאה לביצוע עבודה או שימוש במקרקעין), מחייב תיאום מוקדם עם חברת חשמל.</p> <p>ד. בתנאי ההיתר במסגרת הבקשה להיתר בניה יוסף תנאי, למועד שלאחר תחילת השימוש (עפ"י תקנה 21 א' לתקנות התכנון והבניה ובקשה להיתר, תנאי ואגרות, התש"ל 1970) ובו יכתב כי "המבקש בעל הזכות בקרקע, מתחייבים לתאם עם חח"י אפשרות גישה חופשית בכל עת לתחזוקה, הקמה או תיקונים בשטח למעבר קווי חשמל ראשיים".</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>בתאי השטח אשר בייעודים תעסוקה ומסחר ע"פ תשריט המצב המאושר:</p> <p>א. יותר דירוג המבנה כלפי השדרה הראשית, כך שסך הקומות במבנה, כולל קומת הקרקע לא יעלה על המותר בתכנית.</p> <p>ב. חצר משק מקורה תתוכנן כחלק מהמבנה הראשי בחזית האחורית, ותכיל עפ"י הצורך דחסניות אשפה, קרטוניה עמדת מיחזור. חדר האשפה יכיל מערכת אוורור ו/או קירור לשם מניעת מפגעי ריחות ויצויד בתריס גלילה או אלמנט אטום אחר שיאפשר סגירתו משאר חלקי המבנה.</p> <p>ג. כלל השימושים המסחריים בקומת הקרקע של המבנה ימוקמו בחזית הקדמית של המגרש, הפונה לשדרה הראשית ושטחם לא יעלה על חצי מעומק חלל המבנה.</p> <p>ד. חומרי הגמר למבנים יבוצעו ע"י פרט אלמנט קשיח ועמיד, כדוגמאת: חיפוי אבן יבש, אלוקובונד, יורופנל, בטון חשוף אדריכלי וכדומה. לא יותר גימור באמצעות שליכט אקרילי ודומיו.</p>
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. בתאי השטח אשר בייעוד שפ"פ ע"פ תשריט המצב המאושר (תאי שטח 100B-140B בלבד): לא תותר כל בניה מכל סוג שהוא לרבות: גדרות, חומות, קירות תמך, או הפרדות אחרות בתוך ובין תאי השטח המוגדרים כשפ"פ ובגבולותיהם למעט העברת קווי תשתית ובכפוף לשמירת מעבר הולכי רגל ורכבים.</p> <p>2. תיאסר הצבת מכפילי חניה ו/או מתקנים מיכאנים לחניה בשטח פתוח של המגרשים.</p> <p>3. בתאי השטח אשר בייעודים תעסוקה ומסחר ע"פ תשריט המצב המאושר: יותר לאחד כניסות לשני מגרשים גובלים ככניסה משותפת אחת שתשרת את שני המגרשים, באמצעות הסכם הדדי בין בעלי המגרשים ובכפוף להצגת התכנון ע"י יועץ תנועה וחניה ובאישור הועדה האדריכלית.</p> <p>4. לאורך תאי השטח בייעוד שפ"פ, יוקמו רצועות גינון ברוחב 2 מ' בצמוד לשדרה המרכזית ויתוחזקו ע"י בעלי מגרשי תעסוקה ע"פ הסכם הדייר שיחתם בין מנהלת הפארק לבעלי המגרש.</p> <p>5. כתנאי בהיתר, יגוננו 10% משטח מגרשי תעסוקה ומסחר. יותר להקטין את שטחי הגינון בקרקע עד 5% משטח המגרש (מבלי לפגוע בדרישות חלחול עפ"י תמ"א 34) וזאת באמצעות המרת שאר שטחי הגינון לגג המבנה במכפיל הבא: עד 3% משטח המגרש לפי מכפיל X2 בשטח גינון בגג, בין 4%-5% משטח המגרש לפי מכפיל של X1.5 בשטח גינון בגג. תשתיות הגינון בגג יבוצעו עפ"י פרט לדוגמא בתכנית הבינוי או שו"ע.</p> <p>6. תותר הקמת פרגולות עפ"י פרט אופייני במיקום המוראה בתכנית, בשטח שפ"פ/ כיכר עירונית. באם ימוקמו בסמוך למעגלי התנועה ובתחום השפעת הצומת, יבדקו בהתאם להנחיות הראות בצמתים.</p>
6.3	קווי בנין
	<p>1. בתאי השטח אשר בייעוד תעסוקה ע"פ תשריט המצב המאושר, ואשר מספרם הינו: 141-148 כחן זמין מונה הדפסה 21 קוי הבניין יהיו 5 מ' לכל הכיוונים.</p> <p>2. בתאי השטח אשר בייעוד תעסוקה ע"פ תשריט המצב המאושר, ואשר מספרם הינו: 100a - 140a, קוי הבניין יהיו 5 מ' לכל הכיוונים, מלבד לחזית הפונה לשפ"פ. קו הבניין לשפ"פ יהיה קו בניין אפס, שמהווה קו בניין של 16 מ' ביחס לדרך.</p> <p>3. בתאי השטח אשר בייעוד תעשייה / תעשייה בעתיד ע"פ תשריט המצב המאושר, ואשר מספרם הינו: 43-60, 61-66, 67, 68, 71, 72, 153-155, ו-158 - 160 קוי הבניין יהיו 5 מ' לכל הכיוונים.</p>

קווי בנין	6.3
<p>4. בתאי השטח אשר בייעוד תעשייה ע"פ תשריט המצב המאושר, ואשר מספרם הינו: 156, 200 ו-7a קוי הבניין יהיו 5 מ' לכל הכיוונים, מלבד לחזית הפונה לשפ"פ. קו הבניין לשפ"פ יהיה קו בניין אפס, שמהווה קו בניין של 16 מ' ביחס לדרך.</p> <p>5. בתא השטח אשר בייעוד תעשייה ע"פ תשריט המצב המאושר, ואשר מספרו הינו: 157 קוי הבניין יהיו 5 מ' לכל הכיוונים, מלבד לחזית הפונה לשפ"פ. קו הבניין לשפ"פ יהיה קו בניין אפס, שמהווה קו בניין של 16 מ' ביחס לדרך.</p> <p>6. בתא השטח אשר בייעוד מלונאות ע"פ תשריט המצב המאושר, ואשר מספרו הינו: 300 קוי הבניין יהיו 5 מ' לכל הכיוונים, מלבד לחזית הפונה לשפ"פ. קו הבניין לשפ"פ יהיה קו בניין אפס, שמהווה קו בניין של כ-16 מ' ביחס לדרך.</p> <p>7. בתא השטח אשר בייעוד מתקנים הנדסיים ע"פ תשריט המצב המאושר, ואשר מספרו הינו: 505 קוי הבניין יהיו 0 מ' לכל הכיוונים.</p> <p>8. בתא השטח אשר בייעוד מתקנים הנדסיים ע"פ תשריט המצב המאושר, ואשר מספרו הינו: 500 קוי הבניין יהיו 5 מ' לכל הכיוונים.</p>	
זיקת הנאה	6.4
<p>1. בתאי השטח אשר בייעודים תעסוקה ומסחר ע"פ תשריט המצב המאושר:</p> <p>א. תנאי בהיתר הבניה יהיה רישום זיקת הנאה למעבר הציבור בשטח הארקדה המופיעה בתכנית הבינוי. עומק הארקדה יהיה 4 מ' מקו המגרש הקדמי ועד לזיגוג החיצוני של קיר המסך. לא תותר סגירת הארקדה.</p> <p>ב. רישום זיקת הנאה יבוצע גם בתוואי המעבר הרגלי שבין הארקדות המצויות בין מגרשים גובלים. בשטח זה תיאסר בניית קירות ו/או חומות.</p> <p>ג. בתא שטח מס. 142 ע"פ תשריט המצב המאושר, תירשם זיקת הנאה למעבר תשתיות ציבוריות ברצועות ברוחב של כ-7.5 מ' ו-5 מ' כפי שיופיע בתכנית הבינוי. בשטח זה לא תהיה ציבורית סוג ותתאפשר בכל עת גישת כל גורם ציבורי לרבות רכב שירות לטכנאי תאגיד המים ו/או גורם טכני אחר לצורך תחזוקת התשתיות ושמירה עליהן.</p> <p>2. בתאי השטח אשר בייעוד שפ"פ ע"פ תשריט המצב המאושר (תאי שטח 100B-140B בלבד): בהיתר הבניה תירשם זיקת מעבר הדדית לכלי רכב והולכי רגל בין שני מגרשי שפ"פ גובלים.</p> <p>3. כתנאי בהיתר הבניה תירשם זיקת מעבר הדדית להולכי רגל בין תאי שטח בייעוד שפ"פ 600B ו-606B, ע"פ תשריט המצב המאושר ולבין תאי שטח בייעוד 'כיכר עירונית' 760-761 ע"פ תשריט המצב המאושר.</p> <p>4. בתא שטח מספר 2001B ע"פ תשריט המצב המאושר, המסומן בזיקת הנאה, תותר זכות מעבר לציבור לצמיתות, כמסומן על גבי התשריט, למעבר רכב, להולכי רגל ותשתיות בתחזוקת הרשות המקומית.</p> <p>זכות המעבר לציבור תרשם על ידי יזם התכנית בספרי המקרקעין.</p>	
קווי תשתית	6.5
<p>בתוואי מעבר רשת ח"ח עילית מתח עליון ובתחום השפעתה תותנה הבניה בתאי השטח הבאים ע"פ תשריט המצב המאושר: 141,142,143,154,155,158,160 לפי תקנות התכנון והבניה ובכפוף לאישור חח"י ובהתייעצות עם משרד הבריאות.</p>	
עתיקות	6.6
<p>אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכח, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במקרה של גילוי עתיקות תוך כדי עבודה יש להפסיק מיד כל עבודה, ולהתקשר עם רשות העתיקות.</p>	

6.7	חניה	
	<p>א. החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן חניה ארצי ובתאום עם מהנדסת העיר.</p> <p>ב. החניה לשימושי תעסוקה ותעשייה במגרשים 156,200, 2001A תהיה על פי יחס 1:120.</p>	
6.8	איכות הסביבה	
	<p>1. חומרים רעילים ומסוכנים:</p> <p>התרת שימוש בחומרים רעילים ומסוכנים, תעשה על סמך אישור המשרד לאיכות הסביבה. האחסנה, הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשה בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת. כל מפעל ידרש להגיש רשימת חומס הכוללת כמויות, שיטות אחסון וכדו'. במידת הצורך יערך סקר סיכונים לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>2. פסולת:</p> <p>במפעלים תיעשה הפרדת פסולת לפי סוגיה:</p> <p>פסולת ביתית, תעשייתית ופסולת רעילה, יבשה, בניין וגרוטאות כל סוגי הפסולת יסולקו לאתרים מאושרים על-ידי הרשויות המוסמכות.</p> <p>3. סילוק פסולת ביתית:</p> <p>בכל מגרש יוקצה שטח להצבת מכולת לאיסוף פסולת ביתית. הפסולת תועבר לאתר לאיסוף פסולות מאושר לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>4. סילוק פסולת יבשה:</p> <p>בכל מגרש יוקצה שטח לאיסוף פסולת יבשה. הפסולת תועבר לאתר איסוף וסילוק מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה. לא תותר השארת פסולת בניה וגרוטאות וזו תועבר לאתר מאושר.</p> <p>5. סילוק שפכים:</p> <p>א. כל מתקן, באשר הוא, יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית רק לאחר עמידה בתנאי הרשויות המוסמכות ועל פי "חוק עזר, לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמא - 1981 או חוקים ותקנות כפי שייקבעו מעת לעת. מפעלים אשר איכות שפכיהם הצפויה תחרוג מאיכות השפכים העירוניים, יחויבו בהקמת מתקני קדם טיפול בתחום המגרשים אשר יביאו את השפכים לרמה הנדרשת כשפכים עירוניים. תוכניות מתקני הקדם יהיו חלק מהיתר הבניה, ויאושרו על ידי משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ומהנדס הביוב העירוני.</p> <p>ב. בכל מפעל תעשייה תעשה הפרדת זרמים לזרם סניטרי, זרם תעשייתי, זרם תמלחות. הזרם התעשייתי יטופל עד לאיכות המוגדרת בחוק העזר. זרם התמלחות ייאסף, יטופל ויסולק בנפרד מהשפכים לאתר מאושר על-ידי המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. תכנית קו מאסף לביוב עפי חוק הביוב סעיף 13 א, תתואם עם משרד לאיכות הסביבה, ומשרד הבריאות ובאישור משרד הבריאות.</p> <p>ד. בתחום תוואי רשת חלוקת גז טבעי החופף לתכנית זו ייעשה תיאום לעמידה בדרישות צו הבטיחות עם בעל רשיון חלוקת גז טבעי האזורי.</p> <p>6. רעש:</p> <p>בכל מקרה שהפעילות יכולה לגרום לרעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) - תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990. יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.</p> <p>7. איכות האוויר:</p> <p>א. על המפעלים הנכנסים לאזור התעשייה לעמוד בתקני פליטה כגון LUFT TA 86 או תקנים אחרים ותקנים סביבתיים ישראלים שידרשו על-ידי המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. לא תותר כניסת מפעלים שהינם בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדי ריח.</p> <p>ג. ניטור אוויר במפעלים יבוצע עפ"י דרישת המשרד לאיכהס במקורות הפליטה. עם אכלוס אזור</p>	

<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.8</p>
<p>התעשייה יישקל הצורך בהקמת תחנת ניטור לכלל האזור, ובמידת הצורך התחנה תוקם עי מינהלת אזור התעשייה. 8. מפעלים עם מטרדים: מפעלים שעל פי החלטת או חוות דעת נציג המשרד לאיכות הסביבה בועדה המקומית עלולים לפגוע ו/או להפריע לתפקוד התקין של המגרשים לבנייני ציבור, לבית המלון ו/או לכל תפקוד ציבורי אחר, ידרשו להגיש סקר או מסמך סביבתי כתנאי להוצאת היתרי בניה במגרשים אלה.</p>	
<p>הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.9</p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכה- 1961, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמי, ולרשום עש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמי קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 1 או הודעה לפי סעיפים 1 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.10</p>
<p>א. בתאי שטח מספר 141, 142 ו 143, בהם קיימת חפיפה עם קווי חשמל מתח גבוה, כפי המסומן בתשריט כ" מסדרון תשתיות עילי - יחולו ההוראות המיוחדות שלהלן: 1. המינהלת (או חברת הניהול) תודיע לרוכשי המגרשים הנ"ל בעת הרכישה כי קיימת חפיפה או "מעבר קווי חשמל ראשיים" המחייבת הנחיות מיוחדות כמפורט להלן. 1. רוכשי המגרשים יתחייבו להתיר לחח"י מעבר חופשי להקמה, תחזוקה והחלפת העמודים וקווי החשמל בכל עת לרבות שבתות וחגים. 2. היתר לבניה או שימוש בשטח החפיפה (לרבות הקלה לשימוש חורג או הרשאה לביצוע עבודה או שימוש במקרקעין), מחייב תיאום מוקדם עם חברת החשמל. 3. בתנאי ההיתר במסגרת הבקשה להיתר בניה יוסף תנאי, למועד שלאחר תחילת השימוש (ע"פי תקנה 21 א' לתקנון התכנון והבניה ובקשה להיתר, תנאים ואגרות, התש"ל 1970) ובו יכתב כי "המבקש בעל הזכות בקרקע מתחייבים לתאם עם הח"י אפשרות גישה חופשית בכל עת לתחזוקה, הקמה או תיקונים בשטח למעבר קווי חשמל ראשיים". 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. תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע. סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון, תאורה ומתקנים הנדסיים, להנחת דעת הרשויות המוסמכות. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל בגל בכל עת לפי הצורך. ד. התשתיות החקלאיות וקוי המים יועתקו בטרם יבוצעו התשתיות המתחייבות מתכנית זו. לפני ביצוע התשתיות יעשה תיאום עם חב' "מקורות". ה. חשמל: רשת החשמל תהייה עלית עם חיבורים תת-קרקעיים. יחול איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל קיימים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6.10

תשתיות

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. סוג קו החשמל מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה - 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'
קו חשמל מתח עליון - 161 ק"ו - 20 מ' (קיים או מוצע)

אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן 2 מ' מכבלים אלה ואין לחפור מעל לכבלי החשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ו. אספקת מים:

תהיה מרשת אספקת המים של עיריית קרית גת ו/או מכל מערכת שתקבע בתאום עם הרשויות המוסמכות, על פי כל דין.

בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יש להתקין מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת בעלי אזור לחץ מופחת בראש מערכת אספקת המים ולהפריד מערכות מים לשתייה משאר מערכת אספקת המים לשימושים אחרים כגון כיבוי אש, גינון וכו'.

ז. ניקוז ותיעול:

מערכת הניקוז למי גשם תופרד הפרדה מלאה ממערכת איסוף השפכים הסניטריים והתעשייתיים ייערכו פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ו/או תחתיים. ניקוז מי נגר מהמבנים ומרחבות החנייה יהיה לעבר שטחי הגינון. שטחי הגינון הפרטיים ינוקזו לעבר הדרכים הציבוריות לאחר שהותקנו בהם מתקנים למניעת זיהום מים בשמנים או פסולת תעשייתית, לשביעות רצון מהנדס הועדה. בתחום הדרכים הציבוריות תבוצע מערכת ניקוז מקומית.

6.11

הנחיות מיוחדות

ניהול מרכז התעסוקה האזורי:

1. מרכז התעסוקה האזורי ינוהל ויתחזק על ידי מינהלת משותפת לעיריית קרית גת, המועצה האזורית יואב והמועצה האזורית שפיר בהתאם לחוזה שנחתם ביום 24.12.95 ביניהן (להלן - "המינהלת"). שלוש רשויות אלו יקימו, בהתאם לחוזה האמור ובאישור שר הפנים, חברת ניהול, שעם ייסודה, יוקנו לה כל הסמכויות והתפקידים שהוקנו למינהלת (להלן - "חברת הניהול").

2. סמכויותיה של המינהלת או של חברת הניהול כנל, יוקנו להן במרכז התעסוקה האזורי, לאחר שיפותחו בו התשתיות בהתאם למדיניות של משרד התמס, מינהל מקרקעי ישראל, ומשרד הבריאות, והמשרד לאיכות הסביבה.

3. הסמכויות של המינהלת ותפקידיה, ולאחר יסודה של חברת הניהול, יהיו כדלקמן:

א. לגבש מדיניות לפיתוחו, ניהולו הפעלתו ואחזקתו של מרכז התעסוקה האזורי.

ב. לבדוק בקשות להקמת מפעלים במרכז התעסוקה האזורי, להמליץ עליהן עם או בלי תנאים, ולהעביר למינהל מקרקעי ישראל ולועדה המקומית את עמדת המינהלת / החברה האמורה ביחס לאכלוס מרכז התעסוקה האזורי.

ג. לתכנן לפתח לבצע ולספק, בין בעצמה ובין באמצעות צדדים שלישיים, שירותי ניהול ואחזקה עבור מרכז התעסוקה האזורי, לרבות גידור שטח התכנון, כניסות, גינון, תאורה, פינוי פסולת תעשייתית לא רעילה, שילוט כללי, שמירה ופעולות לשמירת איכות הסביבה.

ד. לגבות תשלומים עבור השירותים האמורים, לרבות עבור שרותי תכנון פיתוח, ניהול ואחזקת

<p align="center">הנחיות מיוחדות</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>מרכז התעסוקה האזורי, בכלל זה גם עבור שרותיה בשטחי ציבור פתוחים (שצפ): גינן, דרכים, מבני שרותים, שילוט, מיגון, שמירה והמתקנים הטכניים המשותפים.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>1. בינוי ופיתוח:</p> <p>היתרי בניה לאזור התעסוקה, גן תעשיה, אזור תעשיה, מאגרי מים, אזור מסחר, אזור מלונאות בנייני ציבור יינתנו על-ידי הועדה המקומית, על-פי תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח, ולאחר תיאום עם המשרד לאיכות הסביבה או מי שהוסמך על ידו.</p> <p>הבקשה להיתר תכלול מידע בנושאים הבאים:</p> <p>פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל, שטחי ייצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים. מערכות אנרגיה, מים ושפכים ומערך הפסולת. מבני שירותים ומינהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה), טעינה ופריקה, גישה, חניה ושטחי גינן, ותכנית פיתוח מלאה לשטח המגרש כולל הגדרת גישה נאותה לנכים על פי המתחייב מהחוק. הכל עלפי הנחיות המפורטות להלן:</p> <p>א. חזות ועיצוב</p> <p>חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט, תאורה, עיצוב ופירוט הגינן, ייקבעו על ידי אדריכל היזם, בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ב. גינן</p> <p>20% משטח מגרש תעשייתי יהיו מיועדים למטרות גינן, במסגרת הבקשה להיתר בניה. שטחי הגינן יהיו רצופים בחזיתות המגרשים. במגרשים 200, 156 ו-A2001 יותרו 15% למטרות גינן, שטחי הגינן יהיו רצופים בחזיתות המגרשים.</p> <p>10% משטח מגרש תעסוקה יהיו מגוננים לפי סעיף 6.2 (5).</p> <p>ג. גידור</p> <p>בחזיתות מגרשי התעשיה, לאורך הכבישים ובגבולות השטחים הציבוריים הפתוחים תתוכנן ותיבנה גדר דקורטיבית אשר פרטיה יקבעו על ידי אדריכל היזם, בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ד. הסדר מתאים לנכים</p> <p>יעשו הסידורים המתאימים לגישות לנכים, עפ"י המתחייב מהחוק.</p> <p>ה. פיתוח נופי לאורך נחלים</p> <p>במגרשים מס 400, 300, ע"פ תשריט תב"ע מס. 257/02/6 תיקבע רצועת גינן ברוחב של כ- 5 מ במסגרת שטח המגרשים, במקביל ובצמוד לדרך מס 2.</p> <p>בגבולות המגרשים הבאים ע"פ תשריט תב"ע מס. 257/02/6 מגרש מס 156 - 158 תיקבע רצועת גינן ברוחב של כ- 5 מ במסגרת שטח המגרשים במקביל ובצמוד לגבול התכנית.</p> <p>הרצועות לעיל תיועדנה לגינן ונטיעה של עצים בוגרים עפ"י תכנית לעיצוב נופי שתוגש במסגרת הבקשות להיתרי בניה, לאישור הועדה מקומית.</p> <p>2. ניהול מרכז התעסוקה האזורי</p> <p>א. חתימת הסכם ניהול בין מגיש הבקשה לבין חברת ניהול, או חתימה של מגיש הבקשה על תקנון הניהול של אזור התעשייה - לפי קביעתה של המינהלת / חברת הניהול, יהיה תנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ב. כל תכנית ובקשת היתר, לרבות בקשות להיתר בניה, שימוש חורג ו/או הקלה, תועבר לבדיקתה ולחוות דעתה של המינהלת או לחברת הניהול כהגדרתן בסעיף 6.11 לעיל, לקבלת חוות דעתה. הועדה המקומית ו/ או ועדת משנה שלה יימנעו מלקבל החלטה בבקשה, בטרם עיינה בחוות דעתה של המינהלת או חברת הניהול, ובלבד שהאחרונה תמסור חוות דעתה לא</p>	

6.12

תנאים למתן היתרי בניה

יאוחר מאשר תוך 30 יום מהמועד שהתכנית הועברה לחברת הניהול.

3. איכות הסביבה

3.1 מפעלים שלדעת הועדה המקומית ו/או המשרד לאכהס, שפעילותם עלולה לפגוע באיכות הסביבה יחויבו בהגשת תסקיר או מסמך סביבתי אחר כתנאי למתן היתר בניה.

3.2 הבטחת מניעת מטרדי רעש באזור התעשייה לישווי הסביבה - תנאי להוצאת היתר בניה באזור התעשייה יהיה הגשת מסמך חלוקת זכויות רעש לכל המגרשים, באופן שבסך הכל לא יגרמו למטרדי רעש לישווי הסביבה. המסמך הנל יוגש לאישור הועדה המקומית.

3.3 הועדה המקומית תהיה ראשית להוציא היתרי בניה למבנים ולעבודות פיתוח למגרשי התכנית, פרט למגרש מס 151 ע"פ תשריט תב"ע מס. 257/02/6 (שהינו תא שטח 2001A בתשריט המצב המאושר), לאחר גמר עבודות עפר ובטונים במכון טיהור השפכים ותחילת אספקת הציוד המכני למכון.

3.4 מניעת זיהום נחל

על מגיש הבקשה להיתר הבניה להוכיח לשביעות רצון הועדה המקומית:

(1) מערך ניקוז מי גשם של העסק המתוכנן מופרד ממערך הולכת שפכים.

(2) ניקוז אתרי אחסון חומס, חומרי גלם (תפזורת ונוזלים) יופנו למיכלי איסוף ו/או מערך טיפול בשפכים.

(3) אצירת פסולת בעסק המתוכנן תהיה רק באתרים מקורים ואטומים, ניקוז תשטיפים יופנה למערך טיפול בשפכים.

(4) במידה והעסק יאחסן חומס על מגיש הבקשה להראות שימוש אמצעים יבשים ככל האפשר (גז, אבקה, קצף) לצורך כיבוי אש של שריפת חומס.

(5) במידה והעסק ייצר תמלחות על מגיש הבקשה להיתר להגיש בקשה לפינוי תמלחות עפי תקנות המים.

4. בתא שטח 2001A :

המפורט בסעיף זה יחול על תא שטח 2001A, בנוסף לכל התנאים להוצאת היתרי בניה הכלליים כמפורט בפרקים 6.12 ו- 6.13.

א. הועדה המקומית רשאית להוציא היתרי בניה למבנים ולעבודות פיתוח לתא שטח מס' 2001A עם אישור תכנית זו, ובתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

ב. היתרי בניה להקמת המפעל בתא שטח 2001A יותנו בכפוף להגשת תכנית מפורטת לפתרון ביוב שיכלול איסוף, טיפול וסילוק השפכים.



6.13

תנאים למתן היתרי בניה

6. תחבורה.

הוצאת היתרי בנית מותנת באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות עי רשויות התמרורים המוסמכים

הועדה מקומית רשאית להוציא היתרי בניה למבנים כדלהן:

6.1 התכנית תמומש בשני חלקים:

חלק ראשון - כל ייעודי הקרקע המסומנים בתשריט תב"ע מס. 257/02/6 פרט ליעוד "אזור תעשייה בעתיד". לגבי החלק הראשון הפתרון התחבורתי יחולק לשלושה תתי שלבים כמפורט בסעיף 7.6.2.

חלק שני - מסומן בתשריט תב"ע מס. 257/02/6 כאזור תעשייה בעתיד". היתרי בניה למבנים במגרשים בשטח זה יוצאו רק לאחר שתערך בדיקה תחבורתית.

הבדיקה התחבורתית תובא לאישור משרד התחבורה ומעצ בתיאום עם הועדה מקומית.

הבדיקה התחבורתית תכלול קביעת אופיים ושלבי ביצועים של הפתרונות התחבורתיים



תנאים למתן היתרי בניה	6.13
<p>הנדרשים ואת הקפי הבניה אשר ביצוע כל פתרון תחבורתי יאפשר.</p> <p>7.6.2 שלבי ביצוע התכנית בחלקה הראשון החלק הראשון יבוצע בשלושה תתי שלבים :</p> <p>תת שלב א - תותר בנית 140.000 מ"ר שטח כולל (עיקרי + שרות), עם אשור התכנית. תת שלב ב' ו ג' - היתרי בניה לשטחים נוספים (שלבים ב'-ג) באזור התעשייה יאושרו בהתאמה לפיתוח מערכות התחבורה הנדרשות בהתאם לפירוט הבא.</p> <p>שטח תעשייה עיקרי במ"ר</p> <p>שטח הבניה</p> <p>שטח שלב א' 140.000 ** 140,000</p> <p>מערכת נגישות קיימת, ממערכת דרכים ארצית.</p> <p>תת שלב ב *</p> <p>פתוח ציר חדש בכניסה למתחם מכביש 35 הכולל פניות ימניות בלבד :</p> <p>ביטול הכביסה לחוה החקלאית מכביש 35 ובנית כניסה חילופית מדרום מכביש מס' 2.</p> <p>תת שלב ג *</p> <p>* בנית מחלפון (יהלום מצומצם) בכניסה לאזור התעשייה. ***</p> <p>* הנתונים הכמותיים (דהיינו שטחי הבניה לכל שלב) יקבעו בהתאם לניתוח התחבורתי שיוכן לכל שלב ושלב בתיאום ואישור הרשות המקומית, משרד התחבורה ומעצ.</p> <p>** כולל שטחי שרות</p> <p>*** מעצ תשלים את תכנון המחלפון והנגישות לשדה משה והתייחסות לצומת הכניסה הקיימת לאזור התעשייה והפרטים הדרושים לשם קבלת מערכת תחבורתית בטיחותית, ותגיש תכנית מפורטת משלימה לועדה המחוזית.</p> <p>התרי בניה לשלבים ב ו ג שבטבלה הנל ינתנו לאחר קיומן בפועל של המטלות התחבורתיות המפורטות בטבלה.</p> <p>הערה: ביצוע הפניות הימניות לדרך מס 35 וביטול צומת הכניסה לחוה החקלאית יהיה בתיאום עם מעצ - מחוז הדרום</p>	<p>מטלה תחבורתית</p>

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.14
	<p>למבנים מעל 21 מטר יידרש אישור משרד הבטחון. יש לערוך תיאום תכנון מול חברת החשמל בשל הימצאות קווי מתח גבוהה במגרש הסמוך.</p>

תנועה	6.15
	<p>1. בתאי השטח אשר ביעודים תעסוקה ומסחר ע"פ תשריט המצב המאושר :</p> <p>א. הסדרי התנועה אל המגרשים ובתחומם ובכלל זה כניסה ויציאה לכלי רכב יהיו מחייבים ובהתאם לנספח הבינוי של התוכנית.</p> <p>ב. בשטחי מסעה משותפת ירשמו ע"י בעלי הזכויות זיקות הנאה הדדיות למעבר כלי רכב והולכי רגל כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ג. מקום בו הבניה במגרשים צמודים אינה מתבצעת ע"י אותו יזם או מתבצעת שלא במשותף או במועדים שונים ע"י יזמים שונים, תבוצע המיסעה תחילה בתחום שטח מגרש המבקש/יזם, בהתאם לתוכנית תנועה שתוגש לוועדה המקומית ובכפוף לאישור יועץ התנועה של הוועדה</p>

תנועה	6.15
<p>המקומית ובשינויים הנדרשים או בשלבים שיאפשרו התאמה עתידית לנספח הבינוי בתוכנית זו. לאחר שיווק או בניית המגרש הצמוד, תושלם המיסעה המשותפת ע"י בעלי הזכויות כ"א בתחום המגרש השייך לו בהתאם לנספח הבינוי, באופן שהסדרי התנועה יתאפשרו עפ"י תכנית זו.</p> <p>ד. להבטחת תנאי סעיף זה תהיה הוועדה המקומית רשאית לחייב מבקש בערבות כספית בגובה שיקבע ע"י שמאי הוועדה המקומית.</p> <p>2. בתאי השטח אשר ביעוד מסחר ע"פ תשריט המצב המאושר:</p> <p>א. פתרון תנועה להולכי רגל באמצעות מעבר בלתי מקורה ובו מדרגות וכן מעלית נגישה עפ"י חוק, בין מפלס החניה ולבין אזור 'כיכר עירונית' יבוצע במסגרת היתר הבניה כמופיע בנספח מונה הדפסה 21</p> <p>הבינוי וע"ח היוזם. לא תותר סגירתו של אזור המעבר המסומן ב'זיקת הנאה' בתכנית הבינוי.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ביצוע מיידי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21