

תכנית מתאר מס' 30/303/02/7

מסוף מטענים קרני ומתקני שרות ואחסנה

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
שינוי לתכנית מתאר מס' 303/02/7

הוראות התכנית

לשטח המיועד להקמת
מבנה אחסון ושרות

11.10.2004

נתקבל

מס' התכנית: 30/303/02/7

תאריך: 11.10.2004

מחוז: דרום

נפת: אשקלון

שם: *[Handwritten Signature]*

חתימה: *[Handwritten Signature]*

עדכון : ספטמבר 2004

הודעה על אישור תכנית מס' 30/303/02/7

התקבלה ביום 11.10.2004

חתימה: *[Handwritten Signature]*

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם: *[Handwritten Signature]*
חתימה: *[Handwritten Signature]*

דברי הסבר :

תכנית מתאר מס' 30/303/02/7
מסוף מטענים קרני ומתקני שרות ואחסנה.

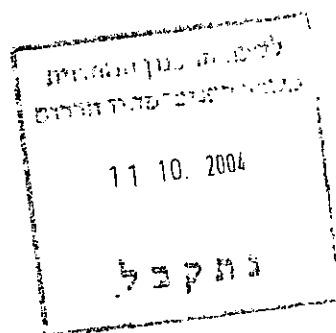
מסוף קרני פועל על בסיס אישור לשימוש חורג שניתן על ידי הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הדרום, בישיבתה מס' 261 מיום 14.4.97 וזאת לתקופה של 5 שנים.

בתקופה זו, בתאריך 4.11.98, אושר שינוי מס' 16 לתמ"מ 4, המיעד את הקרקע לאזור תעסוקה ותעשייה, מסוף מעבר למטענים קרני ולכביש ארצי לאורך קו הגבול עם רצועת עזה. הכביש הארצי (30), שבתחום התכנית, בוטל בתכנית שינוי מס' 14 לתכנית המתאר המחוזית, ביטול זה אושר בוועדת העורכים של תמ"א 3.

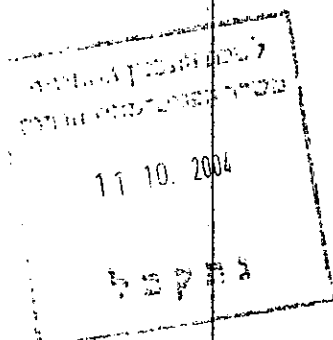
מאחר והמסוף משמש כשער לכניסה ראשי למעבר מטענים מישראל לרצועת עזה ולהפך, הרי שחשיבותו מבחינה כלכלית, ביטחונית, ומדינית, הנו ברמה לאומית.

עקב המצב הביטחוני, המסוף נדרש לבצע שינויים תכופים בבינוי ובמערכי התפעול והביטחון.

מאחר והתכנית המפורטת, "עוז שלום", שבתכנון אדריכל מיכה גלעד, טרם אושרה, באה תכנית זו ליצור מסגרת תיכנונית סטטוטורית על פיה ניתן יהיה לאשר נקודתית את הבינוי, למסוף קרני, במתחם המסוף ובמתקני השרות והאחסנה הסמוכים לו. וכן לקבוע זכויות בניה ופיתוח.



1. **שם התכנית :** תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס' 30/303/02/7 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים שינוי לתכנית מתאר 303/02/7 .
מסוף מטענים קרני ומתקני שרות ואחסנה
2. **מסמכי התכנית :** המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 1. 8 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
 2. תשריט ערוך בקנה מידה 1:2500 (להלן התשריט).
 3. נספח בינוי, תנועה, וחניה, מנחה בקני"מ 1:2500
3. **מחוז :** דרום
4. **נפה :** אשקלון
5. **מקום :** מסוף קרני מועצה אזורית שער הנגב
גוש 829 חלק מחלקות 12,13,17 ,
גוש 851 חלק מחלקות 22,23,25,26,50,51,68,69 ,
גוש 854 חלק מחלקות 1,7-5 , 35-13 ,
גוש 855 חלק מחלקות 1,3 , 17 ,
גוש 865 חלק מחלקות 23 , 24 ,
גוש 867 חלק מחלקות 1,11,12,15,17 ,
19,21,23,25,27,29
חלקה 10 בשלמות
גוש 868 חלקה 1
6. **בעל הקרקע :** מנהל מקרקעי ישראל, ואחרים-ראה טבלת ההקצאות
7. **יוזמי התכנית :** רשות שדות התעופה (רש"ת) וקיבוץ נחל עוז.
8. **מגיש התכנית :** רשות שדות התעופה (רש"ת) וקיבוץ נחל עוז
9. **עורך התכנית :** גיבור אברהם אדריכל מ.ר. 25613
גרטר גבור קומט אדריכלים בע"מ
רח' תפוצות ישראל 6 גבעתיים
פקס : 7325079-03 , טל' : 7326350-03
10. **שטח התכנית :** 406.19 דונם.
11. **ציונים בתכנית :** כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.



12. **יחס לתכניות :** על תכנית זו יחולו הוראות תמ"מ 4 שינוי 16 (פארק תעסוקה עוז שלום) והוראות תכנית מתאר שער הנגב (תכנית מס' 303/02/7) למעט השינויים המוצעים בתכנית זו.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

13. **מטרות התכנית :** יצירת מסגרת תיכנונית להקמת מסוף מטענים ומתקני שרות ואחסנה שינויים ביעוד הקרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת זכויות הנחיות ומגבלות בניה.

14. **תכליות ושימושים :**

14.1. **אזור מסוף מטענים :**

א. **שימושים מותרים :**
מבני תפעול ומתקני אחסנה ושינוע למטענים, משרדים, מסופים, מבנה למשקפים, חדרי נהגים, ומתקני שרות ושהייה לנהגים מסעדות, מוסכים, עמדות שמירה ומבנים לצורך הפעלת מיתקנים, מתקני טהור לשפכים, חניה ודרכים פנימיות.
במגרש 102 יותרו בנוסף, הקמת מסוע אגרגטים ו/או אחסון אגרגטים כפוף לתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון, ככל שידרש, תיאום כאמור, יכלול עריכת חוות דעת סביבתית

ב. **שימושים אסורים :**
מגורים מכל סוג שהוא למעט לינת שומרים.

ג. **דרך שרות פנימית :**
הדרך הפנימית, בצמוד לתעלת הניקוז הקיימת, תשמש כדרך גישה פנימית למגרש מס 102

ד. **חלוקת מגרשים :**
תכנית בינוי וחלוקת מגרשים, תאושר ע"י הועדה המקומית. שטח מגרש מזערי 15 דונם.

14.2. **אזור תעשייה :**

א. שטחי אחסנה משרדי שרות לשטחי האחסנה, דרכים פנימיות, חניה.

ב. **חלוקה מגרשים :**
תכנית בינוי וחלוקת מגרשים תאושר ע"י הועדה המקומית, שטח המגרש המזערי 25 דונם.



14.3. שטח ציבורי פתוח :

רצועת השטח הציבורי הפתוח תשמש למטרות ניקוז. תותר חציית הרצועה למטרת גישה למגרשים סמוכים על ידי מעבירי מים באישור רשות הניקוז.

14.4. דרכים :

רוחב וקווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.

14.5. מתקנים הנדסיים

התכליות המותרות בשטחים אלה :
מתקני חשמל, תקשורת, ביוב, מים, ניקוז, ומתקני תשתית אחרים, מבני עזר המשרתים את מתקני התשתית כמפורט לעיל

15. תנאים למתן היתר בניה :

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו ולאחר אישורה בתנאים כדלקמן :

א. דרך לתכנון בעתיד :

לא תותר סלילת דרך לתכנון בעתיד, המוצעת בתכנית, אלא רק עפ"י תכנית מפורטת ועפ"י הוראות תמ"א 3.

ב. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה, ואישור פינויה לאתר מוכרז.

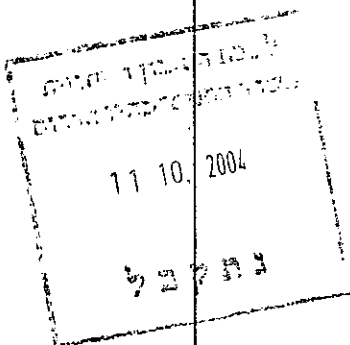
ג. אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י הועדה המקומית וע"י רשויות התמרון כמפורט בתקנות התעבורה.

ד. השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה

ה. אישור רשות הניקוז כי ננקטו כל האמצעים הדרושים לניקוז השטח. לרבות הסדרת תעלת ניקוז במגרשים המיועדים לתעשייה.

ו. אישור הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה כי ננקטו כל האמצעים למניעת מפגעים סביבתיים.

ז. אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח השטח.



16.1. הוראות בינוי ופיתוח :

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בניינים מעל לכבל חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה : אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים הקטנים מהמפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים תניה ואחסנה פתוחה כמו כן מותר לחצות ועל פי העניין לעבור לאורך קווי חשמל לקווי מים, ביוב דרכים מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

16.2. אספקת חשמל :

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עלית רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית או עילית.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים שצ"פ) כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתיאום עם חברת החשמל מחוז הדרום.



היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטראנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטראנספורמציה הפנימיות.

17. טבלת זכויות בניה : מצב מוצע

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש דונם	היקפי בנייה מירביים במגרש (% שטח המגרש)						
			מס' קומות וגובה מרבי	תכנית שטח מרבית	מטרות שרות			מטרות עיקריות	
					סה"כ עיקרי + שרות	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מסוף מטענים	101	228.86	2 קומות 16 מ' 20 מ" לסילו	60%	70%	10%	5%	50%	5%
	102	28.88		60%	70%	10%	5%	50%	5%
תעשייה	201	78.52	2 קומות 16 מ'	50%	60%	10%	5%	40%	5%
מתקנים הנדסיים	301	2.81	2 קומות		10%				

הערה : סה"כ השטחים לשימושים מסחריים נלווים בתחום המסוף, לא יעלה על 1000 מ"ר.

18. חניה :

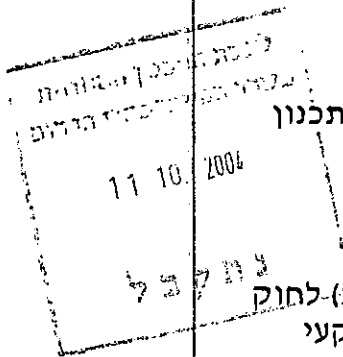
החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה ארצי, התקף בזמן מתן היתרי הבניה.

19. חלוקה ורישום :

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

20. הפקעות לצורכי ציבור :

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב)-לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית, לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל, או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם כפוף להסכמת הועדה המחוזית.



21. עתיקות :

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות במידה ויתגלו עתיקות בשטחים אשר אינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

22. חומרים מסוכנים :

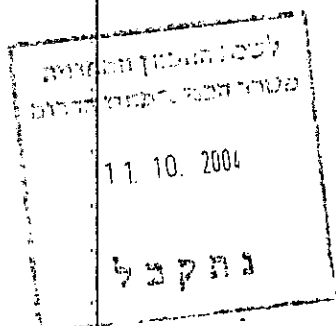
אחסון חומרים מסוכנים או רעילים במסוף מותנה באישור מראש של המשרד לאיכות הסביבה.

23. מקלטים :

יוקמו מקלטים על פי ובהתאם להנחיות והוראות פיקוד העורף.

24. שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע תוך 5 שנים, תחילת עבודות בשטח מותנה בקבלת אישור סגן מפקד אוגדת עזה.



חתימות :

א. גבור אדריכלים
אדריכלות ובינוי ערים בע"מ
תד. 890, גבעתיים 5306

[Handwritten signature]

עורך התכנית

[Handwritten signature]

בעל הקרקע

[Handwritten signature]

גבי אופיר
המנהל הכללי

יוזם התכנית

קניין נוף ע"ז

גבי אופיר
המנהל הכללי

מגיש התכנית

קניין נוף ע"ז

ועדה מקומית לתכנון ובניה

ועדה מחוזית לתכנון ובניה

לשכת ההסדר והתכנון
11.10.2004
נתקבל

מהדורה - 12
פ- 294-54
20 ספטמבר 2004