

מרחב תכנון מקומי שקמים

תוכנית מתאר מקומית מפורטת מס' 257/02/6
 שינוי לתוכניות מפורטות מס' 177/03/6, 113/03/6.

1 - 9 / בת / 11

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

אשקלון

נפה:

מועצה אזורית יואב,

מקום:

שטח המחוזית
 21-01-2901
 תחום היישוב
 כפר

גוש	חלקי חלקות	חלקות שלמות
1860	29 30 31 32 46 71 92	
1861	6 7 13 14 21 23	
1862	1 2 14 15 16 26	4 5 6 18 19 20
1843	5 18 19 21 22 23 24 28 29 35 36 42 47 54 57 58 59 64 68 70 72 74	25 26 27 30 31 32 33 34 37 38 39 40 41 43 44 61 62 63
1842	34 35	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45
1841	1 2 3 4 5 6 7 6 27 29	8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 28 30
1840	2 7 9 11 25	17 18 19 20 23
1839	25	
34110	2 5	
3113	2 3 4 10 46	1
3027	5 6 7 8 18	14 19 20
34103	14 25	
1844	23	

היוזם:

משרד התעשייה והמסחר - באמצעות מקיף פיתוח ותשתית בע"מ
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה שקמים

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.

המתכנן:

אדרי רפאל לרמן
 עדנה ורפאל לרמן
 אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
 רח' יגאל אלון 120 ת"א 67443
 טל': 6959893 פקס: 6960299
 מס' רישיון 6786

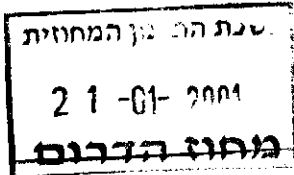
שטח התוכנית :

2359.497 דונם.

משרד הפנים מחוז דרום
 תוק התכנון והבניה ת"מ-1965
 אישור תכנית מס' 257/02/6
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 2/11/01 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון ירם יעוז המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 257/02/6
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4967
 מיום 1/3/01

אזור התעשייה המזרחי בקרית גת יהיה עם השלמתו אחד מאזורי התעשייה הגדולים בארץ. תכנון משותף ליחידת שטח גדולה, יוצר אפשרויות לפיתוח אזור תעשייה בעל איכויות סביבתיות ועירוניות ברמה הנדרשת מהתעשייה הישראלית בעתיד.



ההקשר העירוני והתחבורתי

התוכנית הכללית של אזור התעשייה, אשר ממנה נגזר שלב א' לפיתוח ועבורו הוכנה התוכנית המפורטת, מבוססת על חיבור אזור התעשייה אל מערכת הדרכים והמסילות הארצית, בנוסף לחיבורו למערכת הדרכים העירונית הקיימת בקרית גת.

א. חיבור צפוני:

חיבור אל כביש 35, המתקשר אל כביש 6 במזרח, ומהווה דרך אזורית מאספת לחבל לכיש וקרית גת.

ב. חיבור למערך התנועה העירונית ב- 3 נקודות.

עקרונות התוכנית המפורטת

התוכנית מבוססת על יצירת שדרת כניסה ראשית העוברת לכל אורך הפרוייקט ומצטלבת בדרכי רוחב המקשרות אותה אל אזורי התעשייה הותיקים והעיר קרית גת. לאורך השדרה יפותחו שירותים מסחריים. כדי למנוע מצב שבו דרכי השירות ואזורי השירות נפרשים לאורך הציר הראשי תוכננו דרכי שירות מקבילות בעורף המגרשים.

המשך האזור מתוכנן כמרקם אורטוגונולי פשוט, היוצר אוריינטציה עירונית פשוטה וברורה, אשר הדרכים העיקריות שבו עוקבות אחרי קווי הניקוז הטבעיים של השטח.

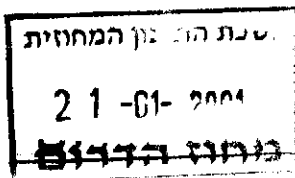
בתוך תחום התוכנית כלול יער קיים המופיע גם בת/מ/א 22 כשימוש קרקע מחייב. קטע היער הקיים הופך למעשה לפארק המרכזי של אזור התעשייה והדרך ההיקפית לאזור מקיפה גם את שטח הייעור, ומשנה את אופייה ה"מרובע" באזור התעשייה לקו נסיעה חופשי מקביל ליער.

רכיבים מיוחדים לתכנית

בתכנית נקבע שטח ל"גן תעשייה" המיועד לכלול תעשיות היי-טק בשלבי החממה והרצת המפעלים. ליד אזור זה מוצע לפתח שטח למלונאות אשר יאפשר גם ארגון כנסים הקשורים לפעילות המקצועית המתמחה של האזור. מדובר במלונאות עסקית-תעשייתית מהסוג המקובל במספר גדול של פארקים עסקיים באירופה. השירותים הציבוריים של מלון מסוג זה באזור התעשייה משמשים בדרך כלל למפגשים עסקיים ואירוח מבקרים וקניינים המגיעים לאזור. ההיקף של אזור התעשייה בעתיד, וכן אופי התעסוקה הנרמז מנוכחות אינטל יוצרים הצדקה מלאה ליעוד השטח בשלב התכנון. אין בכך משום התחרות בפיתוח מלונאות אחרת, באם תהיה, בקרית גת.

באזור סומנו שטחי מסחר מיוחדים, בחלקם משולבים בשטחי הנופש והשטחים הפתוחים, אשר נועדו גם הם ליצור מרחב אפשרויות לבילוי ומסחר עבור אוכלוסיית אזור התעסוקה ואורחיה.

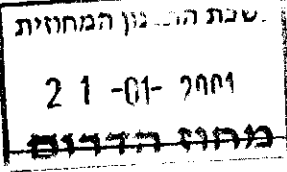
השאיפה ליצור אזור תעסוקה איכותי, מחייבת אימוץ קריטריוני תכנון גבוהים, יישומם בפועל במגמה להימנע מחזרה על שגיאות העבר המאפיינות אזורי תעשייה בעלי תדמית עירונית ירודה.



שם התוכנית:

תכנית מפורטת מס' 257/02/6.

שינוי לתוכניות מפורטות מס' 177/03/6, 113/03/6 ו- 9 / בת / 11.

2. מסמכי התכנית:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

- א. 18 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון").
- ב. תשריט הערוך בקנה מידה 2500:1 ו (ולהלן "התשריט").
- ג. נספח תנועה ערוך בק"מ 2500:1 ב - 2 גליונות - שלב ב' שלב ג' (להלן "נספח תנועה") המהווה מסמך מנחה בלבד.
- ד. טבלת איזון והקצאה - איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

3. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מרכז תעסוקה אזורי על ידי אחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים, שינויים ביעודי קרקע, וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

4. יחס לתוכניות אחרות

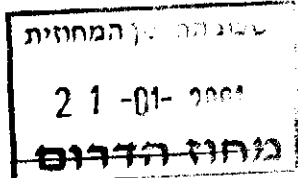
התכנית הזו כפופה להוראות ת.מ.א. 22, ולהוראות ת.מ.מ. 4/14 ומפרטת אותה. התכנית מבטלת את 177/03/6 בשטחים הכלולים במסגרת תכנית זו, ומהווה שינוי ל - 9 / בת / 11 ול - 6 / 03 / 113 בשטחים הכלולים בתכנית זו.

5. ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. תכליות ושימושיםהוראות כלליות

- א. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.
- ב. הקמתם או הפעלתם של מפעלים שעוסקים בתחומים הבאים, אסורים בתכלית האיסור: תחנת כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בכך, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בכך, ייצור ו/או אחסון נפיצים, תעשיות אסבסט, אספלט, גריסת ו/או טחינת אבן, מלט, בטון, שיש ו/או מרצפות, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה ודשנים, בתי יציקה, היתוך מתכות ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, גידול בעלי חיים, משחטות, בתי מטבחים, עיבוד עור ומפעלים לטיפול בפסולת.
- ג. שינויים בהסדרי התנועה כתוצאה מבעיות תפעול, גודש או בטיחות, באישור משרד התחבורה, לא יהוו שינוי לתכנית



6.1 אזור תעסוקה (תעשייה מיוחד)

אזור רב-תכליתי לאורך ציר הכניסה הראשי, כולל חזית מסחרית. השימושים בקרקע או בבניין יהיו לפי התכליות המפורטות כולם או מקצתם: 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.

6.2 גן תעשייה

ישמש לאזור תעשייה נקיה שיתוכנן כחידה אחת בבינוי ופיתוח ברמת גימור גבוהה ושטחי גיבון. טרם הוצאת היתרי בניה באזור זה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח.

6.3 אזור תעשייה

באזור זה תותר הקמת מבנים ומתקנים למפעלים ליצור, למלאכה לשטחי אחסנה, משרדי הנהלת המפעלים, חדרי אוכל ושירותים לרווחת העובדים.

6.4 אזור תעשייה בעתיד

יותר השימושים כמפורט בסעיף 6.3, וכמפורט בסעיף 16 - שלבי ביצוע התכנית.

6.5 אזור מסחר

יותר שרותי מסחר קמעונאי וסיטונאי, אולמות תצוגה ומכירה, משרדים, סוכנויות, בנקים, מסעדות, בתי-קפה, ומזנונים.

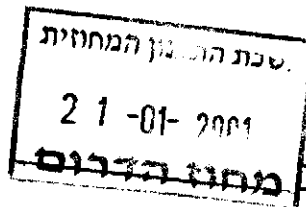
6.6 אזור מלונאות

תותר הקמת מלון לשרות אזור התעסוקה - במבנה יותר שטחי מסחר ומשרדים הקשורים למלונאות, אולמות כנסים ושרותי הסעדה, בהתאם להנחיות ולתקנים של משרד התיירות.

6.7 שטח לבניני ציבור

ישמש להקמת בית ספר טכנולוגי, מעונות יום לפעוטות שישרתו את עובדי אזור התעסוקה. מוסדות חינוך נוספים, ו/או קהילתיים יותר על פי שיקול דעת הועדה המקומית.

התקן משרדי



6.8

שטח ציבורי פתוח

מיועד לנטיעות, גיבון, ניקוז, העברת קווי תשתית הסדרת ניקוז בתעלות 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.

6.9

שטח פרטי פתוח

לא תותר כל בניה 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.

שטח זה מיועד לחניה פרטית לרבות נטיעות עצים בין החניות. השטח הפרטי הפתוח יפותח ויתוחזק ע"י בעלי המגרש ויהווה חלק משטח המגרש לצורך חישוב זכויות בניה. 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.

6.10

שטח יער קיים

שטח יער נטע אדם קיים. על שטח זה יחולו כל המגבלות המפורטות בהוראות תמ"א 22 ליער ויעור. תותר העברת קווי תשתית על ותת-קרקעית לרבות: דרך, קו מים, קו ביוב, ניקוז נחל, חשמל, תקשורת וכיו"ב הכל בהתאם להוראות כל דין ובתאום עם מפקח כבאות ראשי. יותרו כל הפעולות הדרושות לקיומו, פיתוחו, לשיקומו, שמירתו ולשימוש של היער, כאזור נופש ותיירות בחיק הטבע, הכל בהתאם להוראות תמ"א 22. דרך הגישה ליער תתוכנן בתיאום עם קק"ל בעת ביצוע הפארק. בעת העבודות בשטח יגודר שטח היער ויתקן שער כניסה אשר מיקומו יתואם עם קק"ל והוא יהווה בעתיד את הכניסה ליער.

6.11

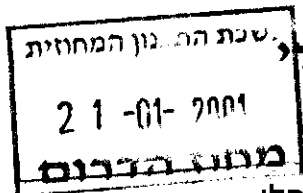
דרכים

ישמשו לכבישים ומעברים, חניה, נטיעות וקווי תשתית על ותת קרקעיים. תואי הדרכים ורוחבם, על פי המסומן בתשריט.

6.12

רצועה לכביש עתידי

יעוד הרצועה הזו ככביש יתבצע עם אישור התכנית לשטח הגובל, בדרום.

**6.13 מתקנים הנדסיים ציבוריים**

ישמשו להקמת מתקנים טכניים/הנדסיים ציבוריים, כמפורט להלן:

6.13.1 מאגר מים

מגרש מס' 500 ו- 501 ישמש להקמת מאגר מים, בריכות, משאבות, ומתקנים נלווים לצורך הפעלתו, תותר הקמת מתקנים נוספים לפי הצורך ומבני תחזוקה, באישור הוועדה המקומית.

6.13.2 שטח לתחנת משנה להשנאה

מגרש מס' 503 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.

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 תוכנית זו, כאמור בסעיף 11 להלן.

6.13.3 שטח למתקני טרנספורמציה וחדרי בזק

מגרשים מס' 502, 504, ו- 505, ישמשו למתקני טרנספורמציה ולחדרי בזק.

6.14 פרוזדור חשמל לקו ראשי

בשטח המעבר המסומן בקווים סגולים אלכסוניים על רקע יעוד הקרקע, מותר להקים עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, בכל המתחים, 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 יינתן היתר לבניה או לשימוש בשטח המעבר לרבות לביתני השרותים והמבנים החקלאיים אלא לאחר שניתן תחילה אישור לכך בכתב מחברת החשמל.

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 הדרום.

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 מיעודי הקרקע.

במגרשים 500.154.702.155.158 בהם קיימת חפיפה עם "מעבר קווי חשמל ראשיים" יחולו הוראות מיוחדות אלה:

- 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.
- ב. רוכשי המגרשים יתחייבו להתיר לחח"י מעבר חופשי להקמה, תחזוקה והחלפת העמודים וקווי החשמל בכל עת – לרבות שבתות וחגים.
- ג. היתר לבניה או שימוש בשטח החפיפה (לרבות הקלה לשימוש חורג או הרשאה לביצוע עבודה או שימוש במקרקעין). מחייב תיאום מוקדם עם חברת החשמל.
- 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".

6.15 תחנת דלק:

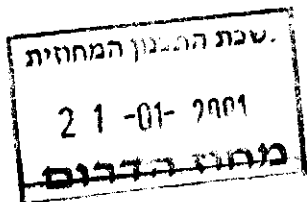
שטח מיועד לתחנת דלק מדרגה ג' ובכפוף להוראות תמ"א לתחנות דלק, תמ"א 18 בשטח זה מותר להקים ולהפעיל מבנים ומתקנים לכל שירותי הרכב. מותר להקים ולהפעיל בה בית אוכל, חנות, משרדים ומחסנים לשרות התחנה.

7 תנאים להוצאת היתר בניה7.1 בינוי ופיתוח

היתרי בניה לאזור התעסוקה, גן תעשייה, אזור תעשייה, מאגרי מים, אזור מסחר, אזור מלונאות בינוי ציבור ינתנו 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.

הבקשה להיתר תכלול מידע בנושאים הבאים:

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 גינון, ותכנית פיתוח מלאה לשטח המגרש כולל הגדרת גישה נאותה לנכים על פי המתחייב מהחוק. הכל על-פי הנחיות המפורטות להלן:



העתק משרדי

א. חזות ועיצוב
חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט, תאורה, עיצוב ופירוט הגיבון, ייקבעו על ידי אדריכל היזם, בתיאום עם מהנדס העיר.

ב. גיבון
20% משטח מגרש תעשייתי יהיו מיועדים למטרות גיבון, במסגרת הבקשה להיתר בניה. שטחי הגיבון יהיו רצופים בחזיתות המגרשים.

ג. גידור
בחזיתות מגרשי התעשייה, לאורך הכבישים ובגבולות השטחים הציבוריים הפתוחים תתוכנן ותיבנה גדר דקורטיבית אשר פרטיה יקבעו על ידי אדריכל היזם, בתאום עם מהנדס העיר.

ד. הסדר מתאים לנכים

יעשו הסידורים המתאימים לגישות לנכים, עפ"י המתקייב מהחוק.

ה. פיתוח נופי לאורך נחלים

במגרשים מס' 150, 200, 300, 400 ו- 713 תיקבע רצועת גיבון ברוחב של כ- 5 מ' במסגרת שטח המגרשים, במקביל ובצמוד לדרך מס' 2.

במגרש מס' 8, 153, 156 - 158 תיקבע רצועת גיבון ברוחב של כ- 5 מ' במסגרת שטח המגרשים במקביל ובצמוד לגבול התכנית.

הרצועות לעיל תיועדנה לגיבון ונטיעה של עצים בוגרים עפ"י תכנית לעיצוב נופי שתוגש במסגרת הבקשות להיתרי בניה, לאישור הועדה מקומית.

7.2 ניהול מרכז התעסוקה האזורי

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.

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 15 להלן, 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 יאחר מאשר תוך 30 יום מהמועד שהתכנית הועברה לחברת הניהול.



7.3 איכות הסביבה

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

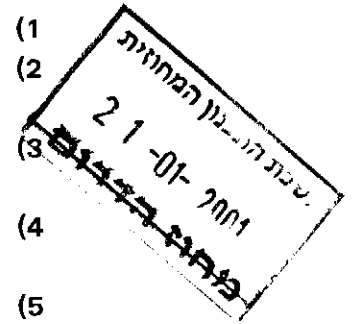
7.3.2 הבטחת מניעת מטרדי רעש באזור התעשייה ליישובי הסביבה – תנאי להוצאת היתר בניה באזור התעשייה יהיה הגשת מסמך חלוקת זכויות רעש לכל המגרשים, באופן שבסך הכל לא יגרמו למטרדי רעש ליישובי הסביבה. המסמך הנ"ל יוגש לאישור הועדה המקומית.

7.3.4 הועדה המקומית תהיה ראשית להוציא היתרי בניה למבנים ולעבודות פיתוח למגרשי התכנית, פרט למגרש מס' 151, לאחר גמר עבודות עפר ובטונים במכון טיהור השפכים ותחילת אספקת הציוד המכני למכון.

7.3.5 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 חומ"ס, 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 חומ"ס על מגיש הבקשה להראות שימוש אמצעים יבשים ככל האפשר (גז, אבקה, קצף) לצורך כיבוי אש של שריפת חומ"ס.
- (5) במידה והעסק ייצר תמלחות על מגיש הבקשה להיתר להגיש בקשה לפינוי תמלחות עפ"י תקנות המים.



7.4 מגרש מס' 151

המפורט בסעיף זה יחול על מגרש מס' 151, בנוסף לכל התנאים להוצאת היתרי בניה הכלליים כמפורט בפרק 7.

א. הועדה המקומית רשאית להוציא היתרי בניה למבנים ולעבודות פיתוח למגרש מס' 151, עם אישור תכנית זו, ובתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

ב. היתרי בניה להקמת המפעל במגרש מס' 151 יותנו בכפוף להגשת תכנית מפורטת לפתרון ביוב שיכלול איסוף, טיפול וסילוק השפכים.

7.5 תחנת דלק

היתר בניה לתחנת דלק - היתר בניה לתחנת הדלק, במגרש מס' 128 ינתן לאחר תיאום עם חב' מקורות, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד התחבורה, ומשרד הבריאות.

הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות הר:מחרים המוסמכים הועדה מקומית תשאית להוציא היתרי בניה למבנים כדלהן:

7.6.1 התכנית תמומש בשני חלקים:

חלק ראשון - כל יעודי הקרקע המסומנים בתשריט פרט ליעוד "אזור תעשיה בעתיד". לגבי החלק הראשון הפתרון התחבורתי יחולק לשלושה תתי שלבים כמפורט בטבלה בסעיף 7.6.2 חלק שני - מסומן בתשריט כ"אזור תעשיה בעתיד". היתרי בניה למבנים במגזרים בשטח זה יוצאו רק לאחר שתערך בדיקה תחבורתית. הבדיקה התחבורתית תובא לאישור משרד התחבורה ומע"צ בתיאום עם הועדה מקומית. הבדיקה התחבורתית תכלול קביעת אופיים ושלבי ביצועים של הפתרונות התחבורתיים הנדרשים ואת הקפי הבניה אשר ביצוע כל פתרון תחבורתי יאפשר.



7.6.2 שלבי ביצוע התכנית בחלקה הראשון

החלק הראשון יבוצע בשלושה תתי שלבים: תת שלב א' - תותר בנית 140.000 מ"ר שטח כולל (עיקרי + שרות), עם אישור התכנית. תת שלב ב' ו ג' - היתרי בניה לשטחים נוספים (שלבים ב' ג') באזור התעשייה יאושרו בהתאמה לפיתוח מערכות התחבורה הנדרשות בהתאם לפירוט הבא.

מסלה תחבורתית	שטח תעשייה עיקרי במ"ר		
	שטח הבניה	שטח בניה מצטבר	
מערכת נגישות קיימת, ממערכת דרכים ארצית.	140,000	140,000**	תת שלב א'
פתוח ציר חדש בכניסה למתחם מכביש 36 הכולל פניות ימניות בלבד; ביטול חכניסה לחוה החקלאית מכביש 35 ובנית כניסה חילופית מדרום מכביש מס' 2.	*	*	תת שלב ב'
בנית מחלפון (יהלום מצומצם) בכניסה לאזור התעשייה. ***	*	*	תת שלב ג'

* הנתונים הכמותיים (דהיינו שטחי הבניה לכל שלב) יקבעו בהתאם לניתוח התחבורתי שיוכן לכל שלב ושלב בתיאום ואישור הרשות המקומית, משרד התחבורה ומע"צ. כולל שטחי שחת **

*** מע"צ תשלם 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.

התרי בניה לשלבים ב' ו ג' שבטבלה הנ"ל ינתנו לאחר קיומן בפועל של המטלות התחבוריות המפורטות בטבלה.

הערה: ביצוע הפניות הימניות לדרך מס' 35 וביטול צומת הכניסה לחוה החקלאית יהיה בתיאום עם מע"צ - מחוז הדרום

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במקרה של גילוי עתיקות תוך כדי עבודה יש להפסיק מיד כל עבודה, ולהתקשר עם רשות העתיקות.

.9 ניהול מרכז התעסוקה האזורי:

9.1 מרכז התעסוקה האזורי ינוהל ויתוחזק 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").

9.2 סמכויותיה של המינהלת או של חברת הניהול כנ"ל, יוקנו להן במרכז התעסוקה האזורי, לאחר שיפותחו בו התשתיות בהתאם למדיניות של משרד התמ"ס, מינהל מקרקעי ישראל, ומשרד הבריאות, והמשרד לאיכות הסביבה.

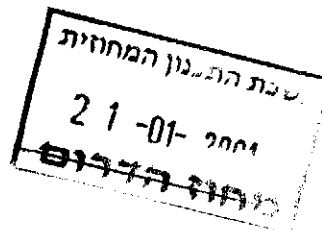
9.3 הסמכויות של המינהלת ותפקידיה, ולאחר יסודה של חברת הניהול, יהיו כדלקמן:

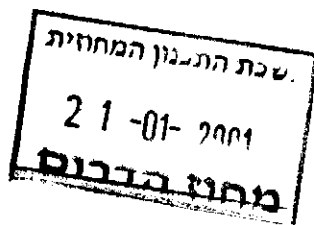
9.3.1 לגבש מדיניות לפיתוחו, ניהולו הפעלתו ואחזקתו של מרכז התעסוקה האזורי.

9.3.2 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,

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

9.3.4 לגבות תשלומים עבור השירותים האמורים, לרבות עבור שרותי תכנון פיתוח, ניהול ואחזקת מרכז התעסוקה האזורי, בכלל זה גם עבור שרותיה בשטחי ציבור פתוחים (שצ"פ): גינון, דרכים, מבני שרותים, שילוט, מיגון, שמירה והמתקנים הטכניים המשותפים.





10. הוראות איכות סביבה:

10.1 חומרים רעילים ומסוכנים

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 חומ"ס הכוללת כמויות, שיטות אחסון וכדו'. במידת הצורך יערך סקר סיכונים לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

10.2 פסולת

במפעלים תיעשה הפרדת פסולת לפי סוגיה:
פסולת ביתית, תעשייתית ופסולת רעילה, יבשה, בניין וגרוטאות כל סוגי הפסולת יסולקו לאתרים מאושרים על-ידי הרשויות המוסמכות.

10.3 סילוק פסולת ביתית

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.

10.4 סילוק פסולת יבשה

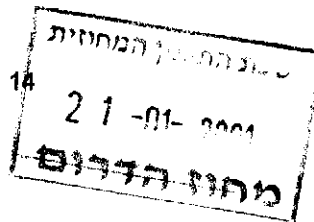
בכל מגרש יוקצה שטח לאיסוף פסולת יבשה. הפסולת תועבר לאתר איסוף וסילוק מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה. לא תותר השארת פסולת בניה וגרוטאות וזו תועבר לאתר מאושר.

10.5 סילוק שפכים

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) תשמ"א - 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.

ב. בכל מפעל תעשייה תעשה הפרדת זרמים לזרם סניטרי, זרם תעשייתי, זרם תמלחות. הזרם התעשייתי יטופל עד לאיכות המוגדרת בחוק העזר. זרם התמלחות יאסף, יטופל ויסולק בנפרד מהשפכים לאתר מאושר על-ידי המשרד לאיכות הסביבה.

ג. תכנית קו מאסף לביוב עפ"י חוק הביוב סעיף 13 א', תתואם עם משרד לאיכות הסביבה, ומשרד הבריאות ובאישור משרד הבריאות



בכל מקרה שהפעילות יכולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) - תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990. ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

10.7 איכות האוויר

א. על המפעלים הנכנסים לאזור התעשייה לעמוד בתקני פליטה כגון TA 86 LUFT או תקנים אחרים ותקנים סביבתיים ישראלים שידרשו על-ידי המשרד לאיכות הסביבה.

ב. לא תותר כניסת מפעלים שהינם בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדי ריח.

ג. ניטור אויר במפעלים יבוצע עפ"י דרישת המשרד לאיכה"ס במקורות הפליטה. עם אכלוס אזור התעשייה יישקל הצורך בהקמת תחנת ניטור לכלל האזור, ובמידת הצורך התחנה תוקם ע"י מינהלת אזור התעשייה.

10.8 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.

11. הנחיות כלליות לתשתית

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 בנ"ל בכל עת לפי הצורך.

התשתיות החקלאיות וקווי המים יועתקו בטרם יבוצעו התשתיות המתחייבות מתכנית זו.

לפני ביצוע התשתיות יעשה תיאום עם חב' "מקורות".

11.1 חשמל

רשת החשמל תהייה עלית עם חיבורים תת-קרקעיים. יחול איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל קיימים.

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.

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)

אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 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.

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 לשתיה משאר מערכת אספקת המים לשימושים אחרים כגון כיבוי אש, גינון וכו'.

11.3 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. ניתן יהיה להעביר קווי ניקוז ותיעול דרך מגרשי תעשייה במקומות בהם תנאי השטח מחייבים זאת. הבקשה להיתר תכלול פירוט צינורות ו/או תעלות בהתאם להוראות מהנדס הועדה.

12. חניה:

החניה בשטח התכנית תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן חניה ארצי או מקומי, המחמיר מבין השניים אשר יהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר ועפ"י הנחיות משרד התחבורה. במגרשים בהם יש שטחי שפ"פ תהיה החניה עפ"י המצוין בסעיף 6.9.

13. טבלת אזורי, שימושים זכויות ומגבלות בנייה:

אזור	מס' מגרש	מגרשים הכוללים שפ"פ	שימושים לפי %	שטח מגרש מזערי בדונם	היקפי בנייה מירביים במגרש באחוזים (5)				מס' קווי בנין במ'
					מס' קווי בנין במ'	מס' קווי בנין במ'	מס' קווי בנין במ'	מס' קווי בנין במ'	
א	ב	ג	ד	ה	ו	מסגרות עיקריות		ז	ח
						מס' קווי בנין במ'	מס' קווי בנין במ'		
א	ב	ג	ד	ה	ו	מס' קווי בנין במ'	מס' קווי בנין במ'	ז	ח
תעשייה (2)	1-66 151-153	1-8, 12 13,		3.0	215	15	100	100	5
תעשייה בעתיד	66-69 70-72 149-150 154-160	150		3.0	215	15	100	100	5
תעסוקה (תעשייה מיוחדת) (2)	100-126	100-126	100% כולל משרדים עד 25%	4.0	220	20	80	100	5
גן תעשייה (3)	200	200		15.0	180	20	100	60	5
תחנת דלק (2)	128	128	120 מ' מסחר עד 3%	4.0	40	20		(3) 20% אך מ"ר 120 יותר מ"ר	5
מלונאות (2)	300	300		10.0	175	15	80	60 מתוכם 5% (למסחר)	6
מסחר (2)	600-602	600	100 משרדים עד 25%	8.00	220	20	100	100	6
מבני ציבור	400			13.0	220	20	100	60	5
מתקנים הנדסיים	500 - 505			0.06	42	2	10	30	3
ט.צ.9	700-713				5	-	-	5	1

הערות:

- (1) 90% משטח זה מיועד לחניה : 10% מיועד למערכות טכניות.
- (2) במגרשים שאליהם צמודים שטחי ש.פ. מהווה הש.פ. חלק מהמגרש לצורך חישוב זכויות בנייה.
- (3) שטח עיקרי מעל הקרקע כולל 3% למטרות מסחר וכו' ובכל מקרה לא יעלה על 120 מ' עפ"י הוראות תמ"א 18.
- (4) במגרשים ששטחם עולה על 10 ד' יותר לבנות 6 קומות + 2 קומות מרתף.
- (5) הועדה המקומית רשאית להוציא היתר בנייה בתחום התכנית עד לשטח בנייה עיקרי מצטבר בהיקף של 850.000 מ"ר. התנאים להוצאות היתר בנייה מעבר להיקף זה מפורטים בסעיף 11.

שנת הת.ת. בנין המחזית
21-01-2004
מחוז הדרום

העתק משרדי**14. איחוד חלוקה ורישום:**

התוכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה על פי סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. חלוקת המגרשים, תיעשה על פי המסומן בתשריט על ידי מודד מוסמך, בתכנית מדידה לצרכי רישום.

15. **הפקעות לצרכי ציבור - מקרקעי ישראל** כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"י מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

