

1010764

התקבל נתאריך:
31-03-2009
מינהל המנהל אגף תכנון

04.12.2009

מבוא לתכנית מתאר מס' 169/101/02/4

מתחם יובל גד - אזור התעשייה הצפוני אשקלון

מבוא - עקרונות התכנון

מטרת תכנית זו היא ליצור אזור תעסוקה ומסחר ברמה גבוהה בגבולה המזרחי של אשקלון. שטח התכנית הוא כ- 211.11 דונם התחומים במזרח על ידי מסילת רכבת ישראל, מדרום באזור התעשייה הצפוני של אשקלון, מצפון וממערב בשטחי פרדסים. קרבת המתחם לתשתיות תחבורה ארציות (כביש מס' 4 ומסילת הרכבת), למרכז התחבורה העירוני החדש ולכביש הכניסה הצפוני לעיר (דרך מנחם בגין) מבטיחה נגישות טובה וכן חשיפה לתנועה חולפת הן ארצית והן עירונית, לכן חשיבותו הרבה של המתחם לחזות העיר.

בשטח קיים בפועל מפעל גדול לאלמנטים טרומיים מבטון, המופעל ע"י חב' יובל גד בע"מ והינו מיועד להריסה. המטרה היא לנצל את תנאי המיקום מחד ואת מגמות ההתפתחות של האזור מאידך ליצירת אזור מושך עבור מגוון שמושי תעסוקה ומסחר, כגון: תעסוקה, תע"י, משרדים ומסחר מסוגים שונים. כל זאת תוך הכוונת העיצוב האדריכלי לכיוון הכבישים העירוניים ומסילת רכבת ישראל, יצירת קשר בין השימושים במתחם לבין שימושים קיימים ומתוכננים במתחמים גובלים (תחנת רכבת ישראל הקרובה ואזור התעסוקה החדש המתוכננים) ומתוך מחשבה על אפשרויות המימוש בטווח הזמן הקרוב והרחוק.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון

504 מבוא לתכנון/תקנוים

חכמת מס'
מסגרת תכנונית
הקמת אזור תעסוקה
מסחר
מזן בישיבה מס' 2004
14-03-04 ביום
הוחלט לאשר לדמות
החלטת הועדה המחוזית

המחלקה לתכנון
תוקן ע"פ דרישות הועדה
24.03.09
המקומית המחוזית מיום
21.05.09
בדקה 17:00

יושב ראש הועדה
מהנדס האגדה

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
169/101/02/4
מינוע תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה
ביום 21/05/08
מינהל הפנים

הודעה על אישור הבניה מס'
169/101/02/4
6052
מיום

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אשקלון
תכנית מתאר מס' 4 / 02 / 101 / 169

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

שינוי לתכניות מס' 101/02/4,
4 / מק / 2004, 4/106/03/4 ו- 31/106/03/4 (שינוי זכויות בניה)

מתחם יובל גד - אזור התעשייה הצפוני – אשקלון

תאריך: 03.05.2003

עדכון: 21.07.2008

29.10.2008

04.12.2008

18.03.2009

1. שם התכנית תכנית מתאר מס' 169/101/02/4
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
שינוי לתכניות מס' 101/02/4,
4 / מק / 2004, 4/106/03/4 ו- 31/106/03/4 (שינוי זכויות בניה)
מתחם יובל גד - אזור התעשייה הצפוני אשקלון.
2. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

- א. 12 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון").
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250, (להלן: "התשריט").
ג. נספח בינוי מנחה ערוך בקנ"מ 1:1,250 (להלן: "נספח הבינוי").
ד. נספח הסדרי תנועה וחניה מנחה ערוך בקנ"מ 1:1,250 (להלן: "נספח התנועה").

3. מקום התכנית: מחוז: דרום
נפה: אשקלון
מקום: אשקלון, א.ת. צפוני
גוש: 1194
חלקה: 48, 47, 49
גוש: 1197
ח"ח: 101, 96, 94
גוש: 1198
ח"ח: 75, 74, 71, 68, 65, 64, 61, 56
גוש: 1222
ח"ח: 4

4. ציונים בתכנית: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. שטח התכנית: 211.11 דונם

6. בעלי הקרקע: יובל גד בע"מ, ת.ד. 12 אשקלון 78100, טל. 08-6721655
עיריית אשקלון, רח' הגבורה 7, ת.ד. 9001, אשקלון 78190
רשות הפיתוח ומדינת ישראל
מינהל מקרקעי ישראל, יפו 216 י-ם, טל. 02-5318888 *
(* הערה: בחכירה להדרי אשקלון, אגודה שיתופית חקלאית בע"מ,
אצל ר"ח אורי כהן, המסגר 20 ת"א 6776, טל. 03-6393020)

7. מגיש התכנית: יובל גד בע"מ
ת.ד. 12 אשקלון 78100
טל. 08-6721655

8. עורך התכנית: אדריכל אברהם יסקי (מס' רשיון 4055)
ק.ש.ת. - קידום שירותי תכנון בע"מ
רח' שד"ל 7 ת"א, טל: 03-5603404 פקס: 03-5603419

9. יחס לתכניות אחרות: התכנית משנה את תכניות מס' 101/02/4 על שינוייה, 4/106/03/4 ו-31/106/03/4 בתחום גבולות תכנית זו.

10. מטרות התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעסוקה ומסחר, כל זאת ע"י:
- שינוי ייעוד הקרקע מאזור תעשייה לאזור תעסוקה ומסחר המיועד לתעשייה עתירת ידע ובלתי מזהמת, משרדים, מסחר וכ"ו.
 - התווית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות.
 - קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
 - איחוד וחלוקה למגרשים בהסכמת הבעלים וקביעת הוראות וזכויות בניה לכל מגרש.
 - קביעת השימושים המותרים בכל יעוד.
 - קביעת הוראות בדבר שמירה על איכות הסביבה.

11. תכליות ושימושים:

11.1 אזור תעסוקה ומסחר (מגרשים מס' 1, 2, 3, 4, 5, 6) :

- א. השימושים המותרים:
- תעסוקה לרבות תעשייה עתירת ידע ומלאכה נקייה שאינן יוצרות זיהום סביבתי, מפגעים ומטרדים סביבתיים והעומדות בדרישות המשרד לאיכות הסביבה ובחוקים והתקנים הסביבתיים שיהיו בתוקף.
 - משרדים, מסחר, שרותים פיננסיים ואישיים, בתי אוכל, אולמות אירועים, אולמות תצוגה, מחסני מכר, מרכזים לוגיסטיים, מתקנים הנדסיים.
 - לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאכסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים) ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור).
- ב. שימוש זמני: תותר המשך פעילותו של מפעל יובל גד הקיים עד לשלב הוצאת היתרי בניה למגרשים 5 ו-6, כמפורט בסעיף 19.2.

11.2 שטח ציבורי פתוח (מגרשים מס' 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20):

שטח ציבורי פתוח מיועד לנטיעות, גינון ומתקני ספורט ונופש פתוחים. תותר העברת קווי תשתית וקווי ניקוז דרך שטחים ציבוריים פתוחים.

11.3 שטח לחניה ציבורית (מגרשים מס' 7, 8, 9, 10, 11):

- במגרשי החניה הציבורית 9 ו-10 יישמרו 300 חניות עבור משתמשי תחנת הרכבת הסמוכה.
- מגרשי החניה הציבורית מס' 7, 8 ו-11 נועדו לשרות הציבור המבקר בשטח התכנית.

11.4 דרכים:

- רוחב ותוואי הדרכים יהיו כמסומן בתשריט.
- הדרכים ללא מוצא המסומנות בתשריט נועדו לאפשר נגישות למתחמים הסמוכים ויתחברו לרשת הכבישים העתידית במתחמים אלו.
- תותר העברת קוי תשתית וקוי ניקוז פרטיים מתחת לכבישים ציבוריים בתאום עם מהנדס העיר ואגף תשתיות בעיריית אשקלון.
- תנאי לסלילת דרך מס' 10 יהיה הסדרת פתרונויות ניקוז

- לחלקות החקלאיות המצויות בין כביש 6 לבין מתחם "יובל גד" באופן שיאפשרו את המשך עיבודן של החלקות החקלאיות והשימוש בהן.
- ה. תנאי לסלילת דרך מס' 10 יהיה הסדרת פתרונו גישה לחלקות החקלאיות. לאורך כביש 10 יותקנו מעברים חקלאיים. מיקומם הסופי של המעברים החקלאיים ייקבע בתכנון הנדסי מפורט לביצוע, תוך תיאום מלא עם הרשויות המוסמכות והרשות המקומית. מובהר בזה כי לא תנותק דרך הגישה הקיימת לחלקות החקלאיות, כל עוד לא הוסדרו פתרונו גישה החלופיים כאמור.
- ו. סלילת כביש 10 תבוצע לכל המוקדם כשלב אחרון בסוף ביצוע שלב א' בתכנית (קרי- קבלת טופס 4 לאחרון המבנים בשלב זה).
- ז. ככל שביצוע כביש 11 יצריך העתקת צנרת המצויה בחלקות החקלאיות שבבעלות "הדרי אשקלון", תועתק הצנרת על ידי הגורם המבצע את סלילת הכביש, באופן שלא יפגע בהמשך העיבוד ו/או השימוש בחלקות החקלאיות.

11.5 שטח למסילת ברזל (מגרש מס' 19):

על שטח מסילת ברזל יחולו הוראות תמ"א 23 על שינוייה. מותר מעבר עילי להולכי רגל במקום המסומן בתשריט, מימדיו האופקיים והאנכיים ודרך ביצוע מעבר זה בתחום רצועת הרכבת, יקבעו במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי בתאום עם רכבת ישראל ובאישור הועדה המקומית.

במגרש מס' 19 תובטח זכות מעבר לציבור להולכי רגל, במעבר עילי, כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור, תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

12. זכויות הבניה:
א. מצב קיים:

קוי בניין	תכנית מרבית	שטחים במ"ר (עיקרי ושירות)	היקפי לקומה		מיקום ביחס ל- 0.00	מס' קומות מרבי	שטח בדונמים	אזור
			% בניה לקומה (עיקרי ושירות)	תכלית				
כמצוין בתשריט	50%	152,175	40% לקומה (עיקרי ושירות)	מבני תעשייה	מעל	2	190.16 ד'	תעשייה (ע"פ תכנית 31/106/03/4)
		19,022 מ"ר	10% (בקומה 1)	מבני עזר				
		-----	-----	מתחת				
ק: 5 מ' צ: 5 מ' א: 10 מ'	50%	2,155	50% (סה"כ)	תעשייה כולל סככות ובנייני עזר	מעל	לפי צורך התעשייה	3.72 ד'	תעשייה (ע"פ תכנית 101/02/4)
		-----	-----	מתחת				
		-----	-----	מתחת				
לא הוקנו זכויות בניה							186.682 ד'	תעשייה (ע"פ תכנית 4/106/03/4)
לא הוקנו זכויות בניה								דרך (ע"פ תכנית 2004/מק/4 סה"כ
		173,352						

ב. מצב מוצע:

קווי בנין (קדמני, אחרון, צדדי, ניילי ותתי-קרקעי)	תכנית מירובית	סה"כ שטחים עיקריים ושרות מעל ל- 0.00 ומתחת ל- 0.00	היקפי בנייה מוצעים למגושי במ"ר		תכלית	מיקום ביחס ל- 0.00	מס' קומות מכסימלי (כולל קומות גג טכניות)	שטח מגושי (דונם)	מס' מגושי	אזור									
			שטח שרות במ"ר ****	שטח עיקרי במ"ר															
מסומן בתשריט	35%	97,065	14,805	37,350	תעסוקה	מעל	7	32.91	1	תעסוקה ומסחר ****									
				12,000	מסחר														
				26,330	חניה														
				6,580	מחסנים														
				10,905	תעסוקה						מעל	7	24.23	2					
				19,385	מסחר														
				4,845	חניה														
				2,535	מחסנים														
				16,620	7,655										תעסוקה	מעל	7	5.64	3
					800										מסחר				
					4,505										חניה				
				17,535	1,125										מחסנים	מתחת	1		4
2,675	תעסוקה																		
800	מסחר																		
38,335	4,750	חניה	מתחת	1		5													
	1,190	מחסנים																	
	5,850	תעסוקה																	
91,185	10,390	חניה	מתחת	1		6													
	2,600	מחסנים																	
	13,910	תעסוקה																	
			24,730	200	מסחר	מעל	7	30.91											
			6,180	-	מסחר	מתחת	1												

תערוכת:

מותרת העברת שטח משימוש למסחר לשימוש לחקיייה עתידית יזע ולמשרדים בתחום אותו המגרש.
 מותרת העברת שטח משימוש למחסנים לשימוש לחניה מתחת לקרקע בתחום אותו המגרש.

13. היתרים והגבלות:

13.1. הוראות בניה וחומרי גמר:

על אזור התעסוקה והמסחר חלות הוראות הבינוי והעיצוב הבאות:

1. בפינה הדרום המערבית של מגרש 1 בהיקף השטח המתוכנן כאזור פריקה וטעינה, יבנה קיר מסתור דקורטיבי להסתרת חצר המשק.
2. בגמלוני המבנים הפונים לכביש מס' 10 בצומת עם כביש מס' 12 ישולבו חלונות תצוגה ותפותח חזית מסחרית ורחבה מגוננת הפונה לכיכר בצומת הכבישים 10 ו-12. ברחבה המגוננת תותר הקמת פרגולה ואזור ישיבה לא מקורה לבתי קפה ו/או מסעדות.
3. בפינה הדרום מזרחית של המבנה במגרש 2 הפונה לצומת הכבישים 12 ו-13 ותפותח חזית מסחרית ורחבה מגוננת הפונה לכיכר בצומת הכבישים 12 ו-13. ברחבה המגוננת תותר הקמת פרגולה ואזור ישיבה לא מקורה לבתי קפה ו/או מסעדות.
4. חומרי הגמר לבנינים יהיו מחומרים קשיחים, כגון: אבן נסורה, שיש, זכוכית ואלומיניום, בתאום עם אדריכל העיר והועדה המקומית.
5. חזיתות המבנים לכיוון כביש מס' 12 יתוכננו באופן המאפשר שילוב של שילוט וחלונות תצוגה.

13.2. תנאים למתן היתרי בניה:

- א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל המתחם שתוגש לאישור הועדה המקומית טרם הוצאת היתר בניה.
התכנית תוכן בקו"מ 1:250 על רקע תכנית מודד מוסמך ותכלול סימון העמדת המבנים וכל השטחים המקורים, אזורי חניה וסידורי התנועה, פתרונות ניקוז, מקומות לגינון ולשתילת עצים, חומרי גמר עיקריים, חתכים וחזיתות ראשיות, מיקום ועיצוב עקרוני של הגדר ו/או שטח הפיתוח בחזית המגרשים ופרטים עקרוניים לטיפול בגגות כולל הסתרת מתקנים טכניים.
כמו כן יינתן בתכנית הפיתוח דגש על סימון שבילי הולכי רגל המאפשרים גישה נוחה מתחנת הרכבת ומסוף התחבורה ממזרח למסילת הרכבת.
- ב. בתכניות הפיתוח לביצוע והבינוי והעיצוב האדריכלי לביצוע, יושם דגש על עיצוב החזיתות, הגדרות ופיתוח השטח בחזית המגרשים הפונים לכביש מס' 12.
- ג. במדרכות יינטעו עצים לרבות התקנת מערכת השקיה מבוקרת. הפיתוח בתחום המדרכה בחזית כל מגרש ייעשה ע"י בעלי הזכויות במגרש.
- ד. תנאי למתן היתרי בניה הוא הריסת המבנים המיועדים להריסה עפ"י המסומן בתשריט.
- ה. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית התנועה ע"י רשויות התמרור.

1. תנאי למתן היתרי בניה יהיה תאום ואישור תכניות סניטריות ע"י משרד הבריאות לענין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים.
2. תנאי למתן היתר בניה למסחר במגרשים מס' 1 ו- 2 הינו הגשת 10,000 מ"ר לתעסוקה באותו היתר בניה.
3. תנאי למתן היתר לבניית המעבר העילי מעל מסילת הברזל לצורך קיום זכות המעבר יהיה קבלת אישור רכבת ישראל.
4. תנאי למתן אישור איכלוס למסחר במגרשים 1 ו- 2 הוא אישור אכלוס ל- 3,500 מ"ר בניה לתעסוקה ועוד 6,500 מ"ר בניה לתעסוקה ברמת שלד.
5. תנאי למתן אישור איכלוס יהיה ביצוע הסדרי תנועה בפועל לפי סעיף 19 להוראות תכנית זו.

13.3. מיקלוט

יתוכנן עפ"י תקנות הג"א ובאישורם.

13.4. תחנת הרכבת הסמוכה:

ביצוע העבודות בשטח הסמוך למקרקעין הרכבת יתואם עם רכבת ישראל על-מנת למנוע פגיעה בפעילות תחנת הרכבת והתנועה המסילתית.

- א. החניה תתוכנן עפ"י תקן חניה בתכנית מתאר אשקלון. בהעדר התייחסות בתקן זה לשימושים המותרים לפי סעיף 11 להוראות תכנית זו לעיל, יחושבו החניות על פי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.
- ב. כל החניה הנדרשת עפ"י התקן תינתן בתחום מגרשי הבניה בחניונים מעל ומתחת לקרקע.
- ג. במגרשי החניה הציבורית 9 ו- 10 יישמרו 300 חניות עבור משתמשי תחנת הרכבת הסמוכה, כמפורט בסעיף 11.3 א'.

14. חניה:

15. הנחיות לאיכות הסביבה:

- א. תנאי למתן היתרי בניה לשימושים תעשייתיים, מלאכה, אולמות ארועים, מרכזים לוגיסטיים, מתקנים הנדסיים ושרותי דרך יהיה אישור איגוד ערים לאיכות סביבה נפת אשקלון להבטחת מניעת מפגעים וסיכונים סביבתיים:

אישור איגוד ערים יתייחס בין השאר לאמצעים ולפעולות שיידרשו בתחומים הבאים:

- טיפול בפסולת מסוגים שונים כולל בשלב ההקמה.
- מניעת זיהום קרקע ומי תהום וטיפול בקרקע מזוהמת.
- מניעת מטרדי זיהום אויר.
- טיפול בשפכים ואיכויות שפכים.
- טיפול בחומרים מסוכנים.
- מטרדי רעש, כולל מיגונים אקוסטיים ואלטרו-מגנטיים
- נושאים נוספים ככל שיידרש.

לא יותרו שימושים לתעשייה, מלאכה ומתקנים הנדסיים שלדעת מהנדס העיר או איגוד ערים לאיכות הסביבה או המשרד לאיכות הסביבה עלולים לגרום לסיכון סביבתי או מפגעים סביבתיים. כתנאי לאישור הבקשה להיתר, יוכלו איגוד ערים לאיכות הסביבה לדרוש הכנת חוות-דעת סביבתית (כאמור בתקנות התכנון והבניה/ תסקירי השפעה

על הסביבה תשס"ג 2003), שתבחן את ההשפעות
הסביבתיות של הפעילות המוצעת ותציע את האמצעים
לצמצום ההשפעות השליליות.
חוות הדעת תונחה ותיבדק על ידי איגוד ערים לאיכות
הסביבה.

ב. מפגע סביבתי

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לפגיעה באיכות
הסביבה (האוויר, הקרקע והמים – עיליים ותחתיים) או העלולים
לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות
מטרד או לפגוע בחי, בצומח, או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כ-
"מפגע סביבתי" תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשרד לאיכות
הסביבה. פליטות לאויר, לשפכים או פסולת מוצקה לא יכילו
חומרים מסוכנים, בהתאם לתקנים ולחוקים שבתוקף.

ג. רעש

בכל השימושים והמפעלים בשטח הפרויקט תחול חובת עמידה
במפלסי הרעש המותרים בחוק- רעש בלתי סביר. שימושים
העשויים לחרוג מן הנ"ל, כולל שימושים בהם יוקמו מערכות כריזה
והגברה, מערכות חיצוניות וכיו"ב, יחויבו בתכנון אקוסטי מפורט על
ידי יועץ אקוסטי, כולל פירוט אמצעים למניעת מטרדי רעש,
לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריה.

ד. אנרגיה

יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה
סולרית. לא יותר שימוש בפחם ומזוט.
הפליטות לאויר יהיו בהתאם לתקנות החוק שבתוקף ובמידת הצורך
תדרש התקנת אמצעים למניעת פליטות, עפ"י הנחיות המשרד
לאיכות הסביבה.

16. הנחיות כלליות לתשתיות:

16.1. הוראות כלליות:

יובטחו הסידורים לביצוע יישור מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים,
הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה,
סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל בתאום עם מהנדס העיר ועם
הרשויות המוסמכות.

16.2. הוראות כלליות לתשתיות:

א. שפכים

- 1) מיכלי דלק מרכזיים (על ותת קרקעיים) יחויבו באישור
והנחיות בניה על ידי המשרד לאיכות הסביבה.
- 2) הרשויות המוסמכות רשאיות להגביל ולאסור פעילות
ועסקים שכמות ו/או איכות השפכים עלולה לפגוע במתקני
ובמערכת העירונית.
- 3) מערכת השפכים תחובר למערכת השפכים העירונית לאחר
טיפול קדם לפי הנחיות משרד הבריאות.
- 4) איכות השפכים תהיה בהתאם לחוק עזר לדוגמא לרשויות
מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) התשמ"ה
1981.

ב. פסולת

- 1) יובטחו תנאים ודרכי טיפול בפסולת למניעת היווצרות
ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים
בטיחותיים. מיקום מתקנים מרכזיים לטיפול בפסולת

- יסומן על גבי התכניות להיתרי בניה כולל דרך גישה לרכב למטרות פינוי וסילוק.
 יוצגו פתרונות חזותיים לטיפול בסביבת מתקני האצירה.
- (2) לא יוצבו מתקני אצירה וטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים, במקומות שיסומנו בתכניות להיתרי הבניה.
- (3) הפסולת תסולק באחריות הרשות המקומית לאתר מוסדר.
- (4) היתרי הבניה ורשיון העסק יותנו בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון, אחסון זמני והעברה לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות מהנדס העיר.
- (5) פסולת שתוגדר כרעילה עפ"י חוק חומרים מסוכנים ורעילים ועפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה תטופל בנפרד ותועבר לאתר הארצי ברמת חובב.
 פסולת רעילה שמקורה בפעילויות כגון: מכונים רפואיים, מעבדות, בתי מרקחת, מעבדות צילום, עסקי צורפות, דפוס וגרפיקה יטופלו עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ג. מים

- תכניות מערכת אספקת מים תתואם ותאושר ע"י משרד הבריאות, תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכת אספקת המים לשתייה משאר מערכת אספקת המים לצרכים אחרים, כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. בראש מערכת אספקת המים לבנייני ציבור יותקן מכשיר למניעת זרימה חוזרת (מז"ח).
 במידה וידרשו הגנות נוספות על מערכת אספקת המים לשתייה, הם יבוצעו עפ"י הנחיות משרד הבריאות.

ד. ניקוז

- (1) תכניות ניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו למערכת העירונית הקיימת
- (2) מי נגר לא יוזרמו למקרקעין הרכבת אלא יוזרמו במערכת סגורה ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ה. הוראות לעבודות עפר

- (1) ע"מ למנוע מפגעי זיהום אבק בעת ביצוע עבודות העפר, יש להבטיח כי דרכי העפר שיוכשרו לביצוע הפרויקט יורטבו על בסיס תכנית פעולה שתתואם עם הועדה המקומית קודם להתחלת פעולות הפיתוח, כחלק מהתנאים למתן היתרי בניה.
- (2) תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר, לרבות טיפול בסילוק עודפי עפר אל אתר מאושר, תוכן כתנאי להוצאת היתרים. בתכנית תינתן התייחסות להגדרת טווחי ומרחקי הצמ"ה סביב הפרויקט.

16.3. הוראות לתשתיות חשמל:

הוראות פיתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי

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.

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 (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי 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.

17. חלוקה ורישום: החלוקה למגרשים והרישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק
ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

18. הפקעה לצרכי ציבור:

- 18.1 מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בס' 188
(ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יוחזרו לרשות
המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות
המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם, בכפוף
להסכמת הועדה המחוזית.
18.2 מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור
כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

19. תאריך ושלבי ביצוע:

- 19.1 התכנית תבוצע תוך כ- 15 שנים מיום מתן התוקף.
19.2 שלבי ביצוע
א. שלב א'
מיד עם אישור תכנית זו, מותרת הקמת
מבנים בשטח כולל עד 22,000 מ"ר עיקרי למסחר
ועד 20,000 מ"ר עיקרי לתעסוקה במגרשים מס'
4,3,2,1
היתרי הבניה להקמת המבנים בשלב א' יינתנו בד
בבד עם היתרים לסלילת הכבישים הבאים/ ביצוע
העבודות הבאות, באופן שיבטיח את ביצועם
במקביל:
(1) דרך מס' 12- במלואה.
(2) דרך מס' 13- בין דרך מס' 11 לבין דרך מס' 12.
(3) דרך מס' 11- בין דרך מס' 13 ועד לגבול המערבי
של התכנית.
(4) דרך מס' 10- בין דרך מס' 11 לדרך מס' 12.
(5) ביצוע מערכת רמזורים בצומת הקיים בין כביש
מס' 5 וכביש מס' 6 (דרך בגין).
(6) הפיכת הכיכר הקיימת בצומת הרחובות התעשייה-
הפנינים- צה"ל, לצומת מרומזר.

ב. שלב ב'
לאחר סיום סלילת הדרכים הכלולות בשלב א'
תותר הקמת מבנים בשטח נוסף של 17,000 מ"ר
עיקרי לתעסוקה במגרשים 1,2,3,4,5,6 כך שהשטח
הכולל המצטבר לתעסוקה עפ"י תכנית זו לא יעלה
על 37,000 מ"ר.

היתרי הבניה להקמת המבנים בשלב ב' יינתנו בד בבד עם
היתרים לסלילת הכבישים הבאים, באופן שיבטיח את
ביצועם במקביל:

- (1) דרך מס' 13- בין דרך מס' 12 לדרך מס' 14.
- (2) דרך מס' 15- במלואה.
- (3) דרך מס' 11- בין דרך מס' 15 לדרך מס' 13.
- (4) ביצוע גשר להולכי רגל מעל למסילת הרכבת, אשר
יחבר את שטח התכנית עם תחנת הרכבת
הסמוכה.
- (5) המשך דרך מס' 10 עד חיבורה לדרך מס' 6 (דרך
בגין).
- (6) ביצוע רימזור בצומת דרך מס' 10 ודרך מס' 6
(דרך בגין).
- (7) הפיכת כיכר קיימת בצומת הדרכים מס' 12 ומס' 5
לצומת מרומזר.
- (8) המשך כביש מס' 5 עד חיבורו ל'שד' התעשייה, עם נתיב
אחד לכל כיוון.

ג. שלב ג'
לאחר סיום סלילת הדרכים הכלולות בשלב ב' תותר
הקמת מבנים עד למיצוי מלוא זכויות הבניה
המותרות.

20. חתימות:

בעלי הקרקע:

יובל-גד בע"מ
YUVAL-GAD LTD.

מגיש התכנית:

יובל-גד בע"מ
YUVAL-GAD LTD.

עורך התכנית:

ק.ש.ת. - קידום שותפי תכנון בע"מ
תל-אביב, רח' שד"ל 7 - מיקוד 65781
ירושלים, רח' יפו 19 - מיקוד 94141

ועדה מחוזית

ועדה מקומית

K:\projects\N504T\התנגדויות\תקנון דצמבר 07.doc