

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-0656769

מ.א. יואב - פארק תעסוקה דרומי

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי יואב

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/02/2023

לאשר את התוכנית

06/06/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

1. תכנית זאת מהווה שינוי נקודתי לתכנית מס' 251/02/6, תכנית מתאר למועצה אזורית יואב, אשר מקצה שטח שיעודו אזור תעשייה ומלאכה בשטחי קיבוץ גת.
2. חלקה המזרחי של התכנית נמצא בתחום מכלול נופי בתכנון הארצי - תמ"א 35.
3. תכנית זו קובעת שני מתחמים עיקריים:
 - א. שטח חקלאי - בצדה המזרחי בתחום המכלול הנופי.
 - ב. שטח תעסוקה ושטחים נלווים - ממערב לתחום המכלול הנופי.
4. בתחום השטח המיועד לתעסוקה חלה תכנית מאושרת 7/113/03/6 אשר קבעה שטח לתעשייה של כ- 100 דונם ואשר התכנית המוצעת מחליפה אותה.
5. התכנית מציעה להקים אזור תעסוקה, הכולל שילוב של תעשייה ואחסנה, מסחר מקומי מוגבל, ייעוד שטח מוגבל למבנים ומוסדות ציבור עבור הרשות המקומית, שטחים פתוחים, וכן הסדרה של חיבור תנועתי מדרג 353 לשטח המוצע והסדרי תנועה בתחומו.
6. שטחי התעסוקה בתכנית זו סמוכים לאזורי המגורים הקיימים והעתידיים של קיבוץ גת, ועל כן יקבעו מגבלות סביבתיות אשר מטרתן שמירה על איכות החיים ותנאי הסביבה של התושבים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מ.א.יואב - פארק תעסוקה דרומי

מספר התכנית 632-0656769

1.2 שטח התכנית 519.210 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יואב
X קואורדינאטה	181300
Y קואורדינאטה	616100

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה דרומי - מ.א. יואב בתחום משבצת קיבוץ גת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יואב - חלק מתחום הרשות: גת (קבוץ)

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

אזור תעשייה דרומי - מ.א. יואב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34097	מוסדר	חלק		27, 48
34098	מוסדר	חלק	20	1, 3-6, 24-25

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7 /113 /03 /6	א1 - א3, 2000 - 2005

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



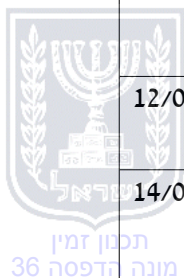
תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	נחלים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
23/08/2006		4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4 על שינוייה. הוראות תכנית תמא/18/4 על שינוייה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18/4
21/11/2004		489	5344	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/50/14 הוראות תכנית תממ/4/50/14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4/50/14
12/01/2006		1226	5480	תכנית זו מחליפה את תכנית 251/02/6 בגבולות תכנית זו.	החלפה	251/02/6
14/09/1978		2565	2466	תכנית זו מחליפה את תכנית 113/03/6 בגבולות תכנית זו.	החלפה	113/03/6
10/04/1997		2939	4510	תכנית זו מחליפה את תכנית 7/113/03/6	החלפה	7/113/03/6

הערה לטבלה:

תכנית מס' 616-0212993, סוג יחס: תכנית גובלת, הערה ליחס: תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מס' 616-0212993.



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דודי דרורי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דודי דרורי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	רקע		2	15/09/2022	דודי דרורי	22: 25 14/09/2022	טבלת תאי שטח - מוצע	כן
קומפילציה	רקע	1: 1250	1	04/09/2022	דודי דרורי	15: 26 04/09/2022	תשריט מצב מאושר	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	03/05/2022	קובי וטנברג	18: 21 25/05/2022	נספח תנועה, נספח תנועה לתחנת תדלוק	לא
מים	מנחה	1: 1	4	07/08/2019	רן ברזייק	15: 24 15/12/2019	נספח מים וביוב - פרשה טכנית מים	לא
ביוב	מנחה	1: 1	4	07/08/2019	רן ברזייק	15: 25 15/12/2019	נספח מים וביוב - פרשה טכנית ביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1250	1	25/05/2022	רן ברזייק	18: 23 25/05/2022	נספח מים וביוב - תשריט	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	40	09/10/2018	חובב אלגביש	17: 08 18/02/2020	נספח ניקוז - דו"ח ניקוז, הדרולוגיה ופשטי הצפה	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	12/05/2022	חובב אלגביש	18: 25 25/05/2022	נספח ניקוז - תשריט	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	03/05/2022	שרון חפר-חייקין	18: 29 25/05/2022	נספח נוף	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	53	01/05/2022	עמית טל	18: 36 25/05/2022	מסמך סביבתי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	19	01/05/2022	עמית טל	18: 37 25/05/2022	מסמך הידרולוגי-סביבתי ע"פ תמ"א 1	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	17	01/05/2022	עמית טל	18: 38 25/05/2022	מסמך הידרולוגי-סביבתי לתחנת תדלוק ע"פ תמ"א 4/18	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	8	21/07/2019	שבתאי גונן	17: 09 18/02/2020	נספח עצים בוגרים - סקר	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	09/05/2022	שבתאי גונן	18: 41 25/05/2022	נספח עצים בוגרים - תשריט	לא

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 (1)		מ.א.יואב	.			08-8500745		herzel@yoav.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מ.א.יואב, צומת ראם, ד.נ.שקמים 78975.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.א.יואב	.	(1)		08-8500745		herzel@yoav.org.il

(1) כתובת: מ.א.יואב, צומת ראם, ד.נ.שקמים 78975.

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	דודי דרורי	36972	ד.דרורי אדריכלים	תל אביב- יפו	העוגן		03-5259013		office@drori-arch.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	קובי וטנברג	24920		רעננה	(1)	48	09-7450096		kav_eng@netvision.net.il
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	רן ברזייק	102599		תל אביב- יפו	(2)	23	03-5622254		ran@berejik.co.il
מהנדס ניקוז	יועץ תשתיות	חובב אלגביש		לביא נטיף מהנדסים יועצים בע"מ	אזור	(3)	3	03-5584505		hovav@lavinatif.co.il
	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו איכות סביבה	רמת גן	(4)		03-7369972		amit@amfibio.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	יועץ נופי	שרון חפר-חייקין	84334		עומר	אשל	8	08-6900182		sharonheffer@gmail.com
	אגרונום	שבתאי גונן		עצים וסביבה	כוכב יאיר	(5)		055-6554310		gonen.main@gmail.com
מהנדס גיאודט	מודד	חלבי לביב	808	פוטו מאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(6)		04-8395202		halabi@halab il.co.il
מתכנן ערים	מתכנן	דורון קופמן		תנע ניהול פרויקטים	פתח תקוה	דיין משה	16	03-9229999		Doron@do- ko.co.il

(1) כתובת: רח' בר אילן 48, רעננה, 43701.

(2) כתובת: רח' עמינדב 23 תל אביב, 67898.

(3) כתובת: רח' השקמה 3, א.ת. אזור.

(4) כתובת: ת.ד. 9108 רמת אפעל.

(5) כתובת: ת.ד. 956 כוכב יאיר.

(6) כתובת: דלית אל כרמל 2/66.



משרד החינוך
מונה הדפסה 36



משרד החינוך
תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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**

ביטול שטח לתעשייה ומלאכה בתכנית מתאר 251/02/6 וקביעת שטח חקלאי תחתיו ויצירת מסגרת תכנונית להקמת שטח לתעסוקה, הכולל שימושי תעסוקה ואחסנה, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 36

- א. שינוי ייעוד מ"אזור תעשייה ומלאכה" בתכנית מתאר, ל"אזור חקלאי", "תעסוקה", "תעסוקה ומסחר", "מבנים ומוסדות ציבור" ו- "תחנת תדלוק".
- ב. קביעת התכליות המותרות לכל ייעוד קרקע, הנחיות והוראות, מגבלות וזכויות בניה.
- ג. קביעת הנחיות בינוי ופיתוח.
- ד. קביעת דרכים וחיבור לדרכים מאושרות.
- ה. קביעת תנאים להיתר בניה.
- ו. קביעת הנחיות סביבתיות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	513 - 501
מתקנים הנדסיים	603 - 601
מבנים ומוסדות ציבור	471
שטחים פתוחים	302 , 301
קרקע חקלאית	1001
שטח ציבורי פתוח	13 - 11
דרך מאושרת	103 - 101
דרך מוצעת	206 - 201
חניון	254 , 253 , 251
תחנת תדלוק	703
מסחר ותעסוקה	451

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	103 - 101
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	206 - 201
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	253 , 251
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	471
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר ותעסוקה	451
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	603 , 602
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	1001
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	13 - 11
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	302 , 301
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תחנת תדלוק	703
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעסוקה	513 - 506 , 503 - 501
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	203
בלוק עץ/עצים להעתקה	תעסוקה	502
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	102
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים	302
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעסוקה	503
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	102
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	203
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	302 , 301
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	502
דרך /מסילה לביטול	חניון	251
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	302
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה	503
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	501
זיקת הנאה	דרך מאושרת	102
זיקת הנאה	מתקנים הנדסיים	601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	שטחים פתוחים	301
ציר	דרך מאושרת	101
תחום השפעה	דרך מאושרת	102, 101
תחום השפעה	דרך מוצעת	206 - 204
תחום השפעה	חניון	253, 251
תחום השפעה	מסחר ותעסוקה	451
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	603 - 601
תחום השפעה	קרקע חקלאית	1001
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	13 - 11
תחום השפעה	שטחים פתוחים	302, 301
תחום השפעה	תחנת תדלוק	703
תחום השפעה	תעסוקה	513 - 511, 507, 506, 501

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה ומלאכה	496,271	95.58
דרך מאושרת	8,291	1.60
שטח פתוח	14,648	2.82
סה"כ	519,210	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	44,566.11	8.58
דרך מוצעת	17,785.83	3.43
חניון	6,147.13	1.18
מבנים ומוסדות ציבור	3,709.05	0.71
מסחר ותעסוקה	4,752.28	0.92
מתקנים הנדסיים	531.56	0.10
קרקע חקלאית	249,028.85	47.96
שטח ציבורי פתוח	8,309.56	1.60
שטחים פתוחים	28,306.49	5.45
תחנת תדלוק	3,570.06	0.69
תעסוקה	152,503.53	29.37
סה"כ	519,210.46	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. תותר הקמת מבני תעשייה קלה, מלאכה, אחסנה וכן מתקנים, משרדים ושירותים המהווים חלק מפעילות התעשייה הקלה והמלאכה.</p> <p>ב. תותר אחסנה פתוחה אשר אינה מהווה שימוש עקרי עצמאי ואשר מטרתה לשרת את השימוש העקרי המותר, למעט תא שטח 501 בו תותר אחסנה פתוחה וחניית רכב כשימוש עקרי בכל תחום המגרש ובכפוף לתכנית נופית אשר תבטיח מניעת פגיעה נופית בתחום התכנית וכן יותר קירוי משטחים סולריים מעל שטחי ומתקני חניה.</p> <p>ג. יותרו מסחר ושירותים נלווים הקשורים ליעוד התעסוקה אשר יהוו חלק בלתי נפרד מהמבנה ובשטח כולל של עד 200 מ"ר לתא שטח, או ליחידות בינוי בתא שטח 501, ובקומת קרקע בלבד.</p> <p>ד. סטייה מהשימושים המותרים להלן תהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.</p> <p>ה. בתאי שטח 504-513 תותר הקמת מרתפים לשימושי חניה, אחסנה ומתקנים טכניים.</p> <p>ו. תותר הקמת מבנים ומתקנים הנדסיים (לרבות מתקני חשמל, מים וביוב, ניקוז, תקשורת, גז, פסולת ומערכות אנרגיה), מבנה שומר בגבול מגרש, התוויית שבילים, העברת קווי תשתית, גינון וגידור וכן תותר הצבת משטחים לייצור חשמל פרטי על הגגות ובתחומם בלבד, בהתאם להוראות תמ"א 1.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1) תאושר תכנית בינוי ופיתוח מקיפה לשטחי התכנית, הכוללת תוואי דרכים, מיסעות ומשטחי חניה, כניסות למגרשים, מפלסי קרקע וניקוז, מפלסי כניסה קובעת למבנים, מערכות תשתית, מונח הדפסה 36 תכנון זמין מונה הדפסה 36</p> <p>הנחיות בינוי ועיצוב וכל שיידרש על ידי הועדה המקומית. יתאפשר פיצול התכנית לתא שטח 501 וכן לתאי שטח 502 ו-503 ולשאר שטחי התכנית.</p> <p>2) הקמת מבנים ומתקנים בכל תא שטח תהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מפורטת לתא שטח ובכפוף לתכנית הבינוי והפיתוח המקיפה של מתחם פארק התעסוקה כולו.</p> <p>3) בתאי שטח הגובלים ביעוד "שטחים פתוחים" לצד נחל גוברין תוקם גדר הפרדה בנויה, בגובה מזערי של 60 ס"מ, למניעת הצפתם.</p> <p>4) מרתפים: לא תותר בליטת מרתפים מעל מפלסי הפיתוח.</p> <p>5) בתאי שטח 505-512 תובטח רצועה ברוחב 2.5 מ' בתחום המגרשים ובגבול קדמי לדרך גובלת עבור נטיעות עצים.</p> <p>6) ייבנו גדרות בגבול המגרשים, בסיס הגדר יהיה מבניה קשיחה ומעליה תוצב גדר סורג פלדה או סבכת מתכת, והכל לפי פרט גדרות מאושר בתכניות הפיתוח לגדר בגבול מגרש קדמי ולגדר בגבול מגרש צדדי / אחורי.</p> <p>7) מתקני קירור וחימום, ציוד טכני, צנרת גלויה ומתקנים אחרים יוסתרו באמצעים שיוצגו בתכנית להיתר בניה.</p> <p>8) פסולת ומחזור: אזורי ריכוז אריזות למחזור ופסולת בכל מגרש יוסתרו על ידי קיר/גדר מבניה קשיחה ויאפשרו גישה חופשית לרכב פינוי.</p> <p>9) אחסנה פתוחה בשטח המגרש תחייב הסתרה מדרך גובלת או שטח ציבורי גובל, על ידי מסתור מתאים או טיפול נופי לשביעות רצון מהנדס הועדה.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p>

4.1	תעסוקה
	<p>(1) כללי: יאסרו שימושים בעלי פוטנציאל גבוה ליצירת זיהום קרקע, מים ואויר בתחום התכנית.</p> <p>(2) שימוש או פעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום, לרבות: אחסון, טיפול או שימוש בחומרים מסוכנים למי תהום, בדלקים ותעשיות הכרוכות בכך, יחייבו הגשת נספח הבוחן את השפעות השימוש או הפעילות המבוקשים על מי התהום ויתאפשרו בתנאי כי ניתן לנקוט באמצעים שיתנו מענה מלא למניעת זיהום ולהגנה על מי התהום בתיאום המשרד להגנת הסביבה או יחידה סביבתית.</p> <p>(3) אחסנה של חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים ע"פ תקנות החומרים המסוכנים (סווג ופטור)), תותר בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח אשר תהיה באישור ובתאום עם המשרד להגנת הסביבה לעניין מיקום אזור האחסנה וסוג החומרים המיועדים לאחסנה, תחום הסיכון מחומרים מסוכנים לא יחרוג מתחום המגרש.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>(1) בתא שטח 501, בתחום המסומן כהנחיות מיוחדות, תותר חריגה של עד 10 מ' מקו הבנין הצפוני הפונה לכיוון הנחל, עבור הקמת מבנה אחסנה סגור בלבד (ולא לשימושי תעסוקה אחרים) ובתנאי שקיר המבנה לכיוון הנחל הנו קיר אטום (עם יציאות חירום בלבד) ואשר כולל הגנה אקוסטית מתאימה וללא תאורה לכיוון הנחל. בינוי זה יותר רק באישור המשרד להגנת הסביבה ורט"ג, במידה ולא יתקבל אישור הגופים הנ"ל בעת הליך הרישוי, קו הבניין הקבוע בתכנית (20 מ') הנו קו הבינוי המחייב.</p> <p>(2) לא יותר כל פיתוח ושימוש ביתרת המגרש הפונה לנחל למעט דרך ביטחון במידת הצורך.</p>
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. תותר הקמת מבנים משולבים לתעשייה קלה ומלאכה כמפורט בסעיף 4.1. א..</p> <p>ב. יותרו הסעדה לסוגיה בקומת הקרקע בלבד ובשטח עקרי שאינו עולה על 500 מ"ר ושירותים הקשורים לצורכי פעילות פארק התעסוקה, תותר סגירה עונתית לשימושי הסעדה בלבד, אשר תתוכנן ותוקם בתאום ואישור הועדה המקומית בקומת הקרקע ובשטח של עד 120 מ"ר, לא תותר אחסנה פתוחה וייאסר מסחר קימעונאי אחר. סטייה מהוראות אלה תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ג. תותר הקמת מרתפים לשימושי חניה, אחסנה ומתקנים טכניים.</p> <p>ד. תותר הקמת מבנים ומתקנים הנדסיים (לרבות למתקני חשמל, מים וביוב, ניקוז, תקשורת, גז, פסולת ומערכות אנרגיה), התוויית שבילים, העברת קווי תשתית, גינון וגידור וכן תותר הצבת משטחים לייצור חשמל פרטי על הגגות ובתחומם בלבד, בהתאם להוראות תמ"א 1.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(1) הקמת מבנים ומתקנים בתא השטח תהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מפורטת למגרש ובכפוף לתכנית הבינוי והפיתוח המקיפה של מתחם פארק התעסוקה כולו.</p> <p>(2) מרתף: לא תותר בליטת מרתף מעל מפלסי הפיתוח.</p> <p>(3) תותר הקמת גדרות בגבול תא שטח צדדי ואחורי בלבד, בסיס הגדר יהיה מבניה קשיחה ומעליה תוצב גדר סורג פלדה או סבכת מתכת, והכל לפי פרט גדרות מאושר בתכניות הפיתוח.</p> <p>(4) מתקני קירור וחימום, ציוד טכני, צנרת גלויה ומתקנים אחרים יוסתרו באמצעים שיוצגו בתכנית להיתר בניה.</p> <p>(5) פסולת ומחזור: אזורי ריכוז אריזות למחזור ופסולת בתא השטח יוסתרו על ידי קיר/גדר מבניה קשיחה ויאפשרו גישה חופשית לרכב פינוי.</p> <p>(6) משטחי חניה מעל הקרקע יהיו מחויבים בנטיעת עצים וגינון מתאים באיי הפרדה בין מקבצי</p>

4.2	מסחר ותעסוקה
	<p>חניה.</p> <p>7) סגירה עונתית: מבנה הסגירה העונתית יוקם בצמוד לבנין הקיים במגרש, לא יפגע בשטחי חניה מתוכננים, לא ימנע מעבר חופשי למבנה, יעמוד בתנאי נגישות לבעלי מוגבלויות ויאפשר עמידה בתנאי הבטיחות של הבנין והכל באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>1) יאסרו שימושים בעלי פוטנציאל גבוה ליצירת זיהום קרקע, מים ואויר בתחום התכנית.</p> <p>2) שימוש או פעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום, לרבות: אחסון, טיפול או שימוש בחומרים מסוכנים למי תהום, בדלקים ותעשיות הכרוכות בכך, יחייבו הגשת נספח הבוחן את השפעות השימוש או הפעילות המבוקשים על מי התהום ויתאפשרו בתנאי כי ניתן לנקוט באמצעים שיתנו מענה מלא למניעת זיהום ולהגנה על מי התהום בתיאום המשרד להגנת הסביבה או יחידה סביבתית.</p> <p>3) אחסנה של חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים ע"פ תקנות החומרים המסוכנים (סווג ופטור)), תותר בהתאם לתכנית בניוי ופיתוח אשר תהיה באישור ובתאום עם המשרד להגנת הסביבה לעניין מיקום אזור האחסנה וסוג החומרים המיועדים לאחסנה, תחום הסיכון מחומרים מסוכנים לא יחרוג מתחום המגרש.</p>
ג	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1) גובה פנימי נקי בעסקי המזון לא יפחת מ- 2.75 מ'.</p> <p>2) לא יותרו עסקי מזון במרתפים.</p> <p>3) תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר ולאגף המשרדים, לכל עסק מסחרי במבנה תהיה כניסה נפרדת מאזור חצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>4) תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה במבנה.</p> <p>5) יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור עסקי המזון.</p> <p>6) לא יהיה מעבר של צנרת סניטרית (מים וביוב) ברצפה מעל אזורי המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירי שירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>7) בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים יש להקצות חצר תפעולית, עילית או תת-קרקעית, על החצר התפעולית להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת מפרידים מעת לעת, על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום שפכים ביציאה מהמפריד.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>א. תותר הקמת מבנים לשימוש הציבור כגון מבני קהילה, מבנים לצורכי תרבות ובידור, מרפאה, מוסדות ושרותים מקומיים ואזוריים.</p> <p>ב. תותר הקמת מרתפים לשימושי חניה, אחסנה ומתקנים טכניים.</p> <p>ג. תותר הקמת מבנים ומתקנים הנדסיים, התוויית דרכים ושבילים, העברת קווי תשתית, גיגון וגיגור והקמת מתקנים טכניים, באישור הועדה המקומית. כן תותר הצבת משטחים לייצור חשמל</p>



מבנים ומוסדות ציבור	4.3
פרטי על הגגות ובתחומם בלבד, בהתאם להוראות תמ"א 1.	
	4.3.2
הוראות	
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1) הקמת מבנים ומתקנים בתא השטח תהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מפורטת למגרש ובכפוף לתכנית הבינוי והפיתוח המקיפה של מתחם פארק התעסוקה כולו.</p> <p>2) מרתף: לא תותר בליטת מרתף מעל מפלסי הפיתוח.</p> <p>3) תותר הקמת גדרות בגבול תא שטח צדדי ואחורי בלבד, בסיס הגדר יהיה מבנייה קשיחה ומעליה תוצב גדר סורג פלדה או סבכת מתכת, והכל לפי פרט גדרות מאושר בתכניות הפיתוח.</p> <p>4) מתקני קירור וחימום, ציוד טכני, צנרת גלויה ומתקנים אחרים יוסתרו באמצעים שיוצגו בתכנית להיתר בניה.</p> <p>5) פסולת ומחזור: אזור ריכוז פסולת יוסתרו על ידי קיר/גדר מבנייה קשיחה ויאפשרו גישה חופשית לרכב פינוי.</p>	
	4.4
תחנת תדלוק	
	4.4.1
<p>שימושים</p> <p>א) תותר הקמת תחנת תדלוק מדרגה ג' ויותר בה תדלוק כל סוגי הרכב ובכל משקל בהתאם להוראות תמ"א 4/18.</p> <p>ב) יותר תדלוק בכל סוגי הדלק, למעט גז פחמימני מעובה (גפ"מ) וגז טבעי דחוס (גט"ד), וכן קיימת חובה לספק שירותי שמנים לרכב, מים לקירור ועמדה למילוי אויר בצמיגים.</p> <p>ג) יותר שימושים כגון: מסעדה, בית קפה, מזנון, חנות נוחות, מרחב מוגן ושירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק, לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד ובשטח כולל מירבי של 130 מ"ר, בנוסף תותר הקמת שירותים סניטרים ע"פ תקן. יותר קירוי אזורי התדלוק, הטמנת מכלי דלק וגז תת-קרקעיים, מתקן דחיסה ומתקנים נלווים כנדרש עבור עמדת תדלוק בגט"ד.</p> <p>ד) בתחום קווי הבניין מדרך ארצית מס' 353 תותר הקמת שימושים בהתאם לקבוע בתמ"א 1 בלבד ובתאום עם חברת נתיבי ישראל.</p>	
	4.4.2
הוראות	
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1) כניסה ויציאת רכב מתחנת התדלוק יהיו בהתאם להוראות סעיף 15 בתמ"א 4/18.</p> <p>2) מכלי דלק יהיו תת-קרקעיים ואטומים בפני חלחול דלקים.</p> <p>3) פיתוח האתר יהיה תואם לנספח התנועה לתחנת התדלוק. תישמרנה הנחיות הנספח ההידרולוגי לתחנת התדלוק.</p>	
	ב
איכות הסביבה	
<p>1) הסדרת תחנת התדלוק תחייב הצגה של האמצעים שנקטו, תוך הקפדה על יישום תקנות המים (מניעת זיהום מים) - תחנות דלק, התשנ"ז 1997. להלן יפורטו עיקרי האמצעים למניעת דליפה של דלק ממשטחי מילוי הדלק, הצנרת ומכלי הדלק, על-פי תנאי מסגרת לפריט 2.2-א - תחנות דלק, הנחיות לטיפול בבקשה של רישיון עסק, ספטמבר 2008.</p> <p>2) תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין שאר השימושים, כגון: כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'. בראש מערכת אספקת המים לתחנת הדלק יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח).</p> <p>3) יופעלו שתי מערכות נפרדות לניקוז מי נגר ולניקוז תשטיפים.</p>	

4.4	תחנת תדלוק
	<p>(4) תעלות הניקוז למי נגר ינקזו את כל שטח התחנה למעט המשטחים, לרבות גגות ומרזבים, ויובלו אל מחוץ לשטח התחנה או למערכת הניקוז, באישור הממונה (להלן: ראש אגף מים ונחלים במשרד לאיכות הסביבה או מי שהשר הסמיכו בכתב כממונה לענין תקנות אלה, כולן או מקצתן).</p> <p>(5) משטחי התדלוק יהיו אטומים ועמידים לפחמימנים, כך שלא יתאפשר כל חלחול של דלק, שמן או מים.</p> <p>(6) משטחי התפעול ינוקזו על ידי תעלות ניקוז או בשיטה הנדסית אחרת, באישור הממונה (ראה להלן תת סעיף 4) אל מפריד דלק-מים.</p> <p>(7) השפכים הסניטרים של התחנה וכן מים שהופרדו במפריד הדלקים יוזרמו למערכת הביוב. מונה הדפסה 36 תכנון זמין</p> <p>רכיב הדלק במפריד יפונה בעת הצורך לאתר מורשה.</p> <p>(8) יבוצע ניטור חודשי של פיאזומטרים ותופעל מערכת מישוב אדים.</p> <p>(9) יבוצעו בדיקות תקופתיות של איטום המערכות.</p> <p>(10) פתחי ההזנה של המכלים יהיו בתוך מערכות המאפשרות ניקוז של עודפי דלק אל המכלים.</p> <p>(11) קבלת אישור ממהנדס מוסמך כי ביצוע שינויים בתחנה מקיים את הנחיות המשרד להגנת הסביבה וכי פתרון ניקוז מי הנגר בנחל הסמוך הוסדר כהלכה.</p>

4.5	מתקנים הנדסיים
-----	----------------

4.5.1	שימושים
	<p>א. תא שטח 601 - מיועד להקמת מתקן שאיבה ציבורי לביוב, יותרו העברת קווי תשתית, גינון וגידור.</p> <p>ב. תא שטח 602 - מיועד להקמת תחט"פ או מתקן חשמל אחר.</p> <p>ג. תא שטח 603 - מהווה עתודה תכנונית להקמת מבנה או מתקן הנדסי בהתאם לצורך, לא יותר בו קיום בצוותא של תחנת שאיבה/הגברת לחץ למים עם תחנת שאיבה לביוב.</p>

4.5.2	הוראות
-------	--------

א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(1) מתקן שאיבה לביוב יבנה בהתאם להנחיות משרד הבריאות לתכנון והקמת תחנות שאיבה לשפכים ציבוריות, עדכון מרץ 2016..</p> <p>(2) עיצוב המבנים וגידור ייעשה תוך הקפדה על איכות עיצובית וחומרי גמר בני קיימא, לאישור מהנדס המועצה.</p> <p>(3) תוואי גישה לתא שטח 601 יהיה בתחום זכות המעבר מדרך מאושרת מס' 1 כמופיע בתשריט, דרך תוואי הדרך היערנית בתחום שטחים פתוחים.</p> <p>(4) תא שטח 601 - יש לשמור מרחק של 50 מ' משימושים רגישים.</p> <p>(5) תא שטח 603 - יש לשמור מרחק של 50 מ' משימושים רגישים, ככל שתוקם בו תחנת שאיבה לביוב..</p>
---	--

4.6	שטח ציבורי פתוח
-----	-----------------

4.6.1	שימושים
	<p>א. השטח מיועד לנטיעת חורשות, שדרות וגנים, שטחים שמורים לצורכי ניקוז וחלחול ולכל פעילות לרווחת הציבור.</p> <p>ב. תותר העברת מערכות תשתית, התווית דרכים ושבילים, שטחי חניה, גינון וגידור והקמת מתקני משחק.</p> <p>ג. בתחום קווי הבניין מדרך ארצית מס' 353 תותר הקמת שימושים בהתאם לקבוע בתמ"א 1</p>

4.6	שטח ציבורי פתוח
	בלבד ובתאום עם חברת נתיבי ישראל.
4.6.2	הוראות
א	סביבה ונוף
	אופי צמחיה לנטיעות יהיה תואם אקלים מקומי וחוסך מים, יועדפו עצי צל לרווחת הציבור.
4.7	שטחים פתוחים
4.7.1	שימושים
	א. יותרו: טבע עירוני, נטיעות, גינון; מעברים גשרים, שבילי הליכה ושבילי אופניים; שחזור שיקום וטיפוח של בתי גידול טבעיים; מתקנים לניהול מי נגר; מעברים לכלים חקלאיים, העברת מערכות תשתית. ב. תתאפשר גישה לציבור, לרבות דרכי ניהול וממשק היער הסמוך ושבילים לקליטת קהל המבקרים ביער, יוסדרו מתקני גלישה נאותים והידרנטים לכיבוי אש, כל זאת בתאום עם קק"ל.
4.7.2	הוראות
א	סביבה ונוף
	תשמר המערכת האקולוגית בשטח תוך שמירה על המופע הטבעי שיכלול טיפוח ערכי טבע ומניעת צמחיה פולשת על מנת למנוע השפעות שוליים על תחום הנחל.
ב	זיקת הנאה
	בתא שטח 301 תותר זכות מעבר לרכב בהתאם למסומן בתשריט, לצורך אחזקת מתקן ביעוד שטח הנדסי. זכות מעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	א. מיועדת לתנועת כלי רכב, תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט. ב. יותרו בהן מתקני תאורה, נטיעות וגינון, הקמת תחנות הסעה והצבת ריהוט רחוב, שבילים להולכי רגל ושבילי רכיבה וכן תותר העברת מערכות תשתית ותיאסר בניה כלשהי אחרת.
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1) לא יותרו שימושים בתחום הרצועה בין קו בנין לדרך 353 לבין קו זכות הדרך, אלא ע"פ הוראות תמ"א 1. 2) בתכניות הפיתוח המפורטות יושם דגש על נטיעת שדרות עצי צל באופן המאפשר הצללה רציפה, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים. 3) לא תותר כל עבודה ו/או פיתוח / תכנון ו/או בניה בתחום דרכים ארציות ובתחום דרכים באחריות נתיבי ישראל ללא תיאום ואישור חברת נתיבי ישראל.
ב	תנועה
	תיאסר גישה ישירה לרכב ולהולכי רגל מדרך מס' 353.
4.9	דרך מוצעת



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

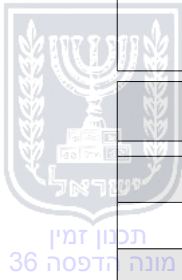


תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	א. מיועדות לתנועת כלי רכב, תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט. ב. יותרו בהן מתקני תאורה, נטיעות וגינון, הקמת תחנות הסעה והצבת ריהוט רחוב, שבילים להולכי רגל ושבילי רכיבה וכן תותר העברת מערכות תשתית ותיאסר בניה כלשהי אחרת.
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח בתכניות הפיתוח המפורטות יושם דגש על נטיעת שדרות עצי צל באופן המאפשר הצללה רציפה, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים.
4.10	חניון
4.10.1	שימושים
	א. מיועד לחניית מבקרים בפארק התעסוקה, לכלי רכב פרטי ורכב תפעולי. ב. תוואי חניונים יהיה כמצוין בתשריט. ב. תותר העברת מערכות תשתית, שילוב גידור, גינון וריהוט רחוב ותיאסר בניה כל שהיא.
4.10.2	הוראות
א	הוראות פיתוח (1) במשטחי החניה ישולבו עצי צל וימנע רצף חניה מסיבי.
4.11	קרקע חקלאית
4.11.1	שימושים
	עיבוד חקלאי, גידולי שדה ומטעים, בתי רשת לגידול חקלאי וללא כל בינוי אחר.
4.11.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
										שרות						עיקרי
(6)	(6)	(5)	(4)	1	2	(3) 17	60	90	(2) 20	(1) 70	5000	501	תעסוקה			
(6)	(6)	(7)	(7)	1	2	(3) 17	50	100	(2) 20	(1) 80	3000	503, 502	תעסוקה			
(6)	(6)	(6)	(6)	1	2	(3) 17	50	110	(2) 10	(2) 20	(8)	513 - 504	תעסוקה			
(6)	(6)	(6)	(6)	1	(9) 3	(3) 16	50	160	(2) 10	(2) 30	120	4700	451	תעסוקה ומסחר		
(6)	(6)	(6)	(6)		(11)		50	580 מ"ר		(10) 80	500 מ"ר	4700	451	מסחר ומסחר		
(6)	(6)	(6)	(6)	1	2	(3) 12	40	100	(2) 10	(2) 10	80	3700	471	מבנים ומוסדות ציבור		
(6)	(6)	(6)	(6)		2	(3) 9	22	600 מ"ר		(13) 40	(12) 530	3500	703	תחנת תדלוק		
(6)	(6)	(6)	(6)	1	1	(3) 4.5	20	30 מ"ר			30 מ"ר	100	603 - 601	מתקנים הנדסיים		

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכויות בניה לחנויות מפעל ואולמות תצוגה עד 200 מ"ר לתא שטח.

(2) מיועד עבור שטחי מיגון, שטחי אחסנה, חללים טכניים, שטחי חניה מקורים ומבנה שומר בשטח מירבי של 6 מ"ר.

(3) לא כולל תרנים, אנטנות עמודי שילוט וארובות. גובה עליון יהיה 24 מ' למתקנים, אנטנות, תרנים וארובות, לרבות מתקני עזר לבניה, מנופים ועגורנים. חריגה זמנית מגובה זה מחייבת אישור צה"ל, גובה עליון לתחנת תדלוק אינו כולל גובה סככת תדלוק.

(4) ע"פ תשריט, חריגה מקו בנין זה (לצד נחל גוברין) תותר ע"פ הוראה בסעיף 4.1.2, ג..

(5) ע"פ תשריט.

(6) ע"פ תשריט.

(7) ע"פ תשריט. בגבול משותף בין תאי שטח 502-503 יותר קו בנין 0 בהסכמת בעלי הזכויות.

(8) 504 - 4,000 מ"ר , 505 - 4,850 מ"ר , 506 - 4,900 מ"ר , 507 - 5,200 מ"ר , 508 - 8,300 , 509 - 5,900 מ"ר , 510 - 4,600 , 511 - 4,450 מ"ר , 512 - 3,600 מ"ר , 513 - 3600 מ"ר .

(9) הוספת גלריה בשטח קומה חלקי לא תחשב כקומה נוספת.

(10) הערך מתיחס למ"ר , הערה : מיועד עבור שטחי מיגון, שטחי אחסנה, חללים טכניים, שטחי חניה מקורים ומבנה שומר בשטח מירבי של 6 מ"ר.

(11) שימוש למסחר יותר בקומת קרקע בלבד.

(12) הערך מתיחס למ"ר , הערה : מיועד עבור שימושים נלווים לתחנת התדלוק בסך של עד 130 מ"ר ובנוסף עבור שירותים סניטריים בגודל הנדרש ע"פ כל דין וכן עבור קירוי משטחי התדלוק בשטח מירבי

של 400 מ"ר.

(13) הערך מתיחס למ"ר , הערה : מיועד עבור קירוי מתקנים טכניים הנדרשים לתפעול התחנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

א. תכנית פיתוח ותשתיות:

1) מתן היתרי בניה לכלל השימושים מותנה בקבלת היתר בניה לתכניות פיתוח ותשתיות מפורטות לביצוע לכל שטח התכנית ובקני"מ מזערי 250:1.

2) התכנית לא תכלול את תאי שטח 501-502 עבורם יאושרו תכניות פיתוח בנפרד.

3) תכניות הפיתוח יכללו תכניות לעבודות עפר וניקוז, תכנית תנועה וחניה ותכנית דרכים, תכנית מים וביוב, תכנית חשמל ותקשורת, תכנית נוף ומפלסי קרקע מתוכננים, גינון והשקיה וחיפויי גמר בשטחים ציבוריים ופרטי ביצוע מחייבים, קביעת מפלסי 0.0. למבנים וכן תכנית תאום מערכות כוללת. תכנית הבינוי והפיתוח תנחה ליצירת חזית של שימושים קולטי קהל כלפי נחל גוברין תוך הנגשת תחום הנטיעות וגדות הנחל לציבור.

4) תכניות הפיתוח להיתר בנייה יכללו תכנית למיגור צמחיה פולשנית בשלב העבודות בהתאם לרשימה המפורטת במסמך מדיניות לטיפול בצמחים פולשים בעבודות תשתית של רט"ג (2012).

5) תכניות הפיתוח יכללו הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי לכל תא שטח.

ב. תברואה:

מתן היתרי בניה לכלל השימושים מותנה בתיאום ואישור משרד הבריאות לענין אספקת מים, פתרון ביוב ותנאי תברואה נאותים וכן קבלת חוות דעת משרד הבריאות לנושא קדם טיפול בשפכים והגנת מערכת מי שתיה מפני זרימת מים חוזרת.

הנחת קווי מים וקווי ביוב תעשה ע"פ הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.

ג. הגנת הסביבה:

1) היתרי הבניה ליעודים: תעסוקה, מסחר ותעסוקה, תחנת תדלוק ומתקנים הנדסיים, יותנו

בתאום עם המשרד להגנת הסביבה או יחידה סביבתית. בסמכות המשרד להגנת

הסביבה/היחידה הסביבתית 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 ע"י

המשרד להגנת הסביבה או יחידה סביבתית.

2) תנאי להיתר לפעילות הכוללת שפכים שאינם סניטריים יהיה הצגת פתרונות לסילוק שפכים

שיאושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה או יחידה סביבתית ומשרד הבריאות.

3) תנאי למתן היתר בניה לעסקים בעלי פוטנציאל ליצירת מפגעי רעש הוא הגשת נספח

אקוסטי בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה/היחידה הסביבתית.

4) תנאי למתן היתר בניה למתקני חשמל הוא אישור ממונה במשרד להגני"ס לענין שטף

אלמ"ג.

ד. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם קק"ל ורשות הניקוז לענין הממשקים עם היער והנחל

הסמוך בהיבטי ניקוז, זיהום אור, זיהום רעש, פסולת וכו'.

ה. הקמת מתקנים פוטו-וולטאים:

היתרים למתקנים פוטו-וולטאים על גגות מבנים, ינתנו בהתאם להוראות תמ"א 1, תנאי למתן

היתר בניה יהיה הגשת מסמך היתכנות להצבת תאים פוטו וולטאים על כל גג בעל גודל

מינימאלי של 70 מ"ר הכולל הצגת יכולת התחברות לרשת החלוקה המקומית המאושרת ע"י

חח"ר/רשות החשמל, לא יינתן היתר למתקנים אלא אם כן נבחנה יציבות הבניין ותובטח נקיטת


אמצעי הבטיחות הנדרשים לצורך ההקמה וההפעלה.


ו. ניקוז: תכנית הפיתוח ומערכות התשתית תתואם עם רשות הניקוז לכיש שורק.

ז. לתאי שטח 501-503, 510, 511 יקבעו התנאים הבאים:



6.1	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1) תיאום תכנון התאורה בחזית נחל גוברין עם רט"ג לצמצום זיהום האור באופן שלא תחרוג מגבול תאי השטח ולא תופנה לעבר השטחים הפתוחים</p> <p>2) ניקוז המגרש לא יופנה אל נחל גוברין.</p> <p>3) גידור המגרש בתיאום עם רט"ג למניעת מעבר פסולת לתחום הנחל.</p> <p>ח. תנאי להגשת היתר בניה לתחנת תדלוק תהיה עמידה בהוראות תמ"א 18 / 4 על שינויה, בדגש לשמירת מרחקים כאמור בסעיף 15.1 לתמ"א.</p>
6.2	תנאים בהליך הרישוי
	<p>א. פסולת:</p> <p>1) תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית לטיפול בפסולת, לרבות תשתיות נדרשות להפרדת פסולת במקור, ויעדי הפינוי ו/או הטיפול בסוגי הפסולת השונים.</p> <p>2) בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. תעודת גמר מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה, באישור פינוי הפסולת והקמת תשתיות לטיפול בפסולת ו/או ההפרדה במקור, כפי שנקבע בתנאים למתן היתר הבנייה.</p> <p>ב. סיכונים סייסמיים: תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידות המבנה בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, אשר תחושב לפי ת.י.413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בוגרים, כהגדרתם בסעיף 83ג לחוק התכנון והבניה, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>ד. הוצאת היתרי בניה תותנה בהצגת פתרון תנועה לתא השטח ודרכי הגישה אליו.</p>
6.3	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. תכנית בינוי ופיתוח לתא שטח תהווה חלק מהיתר הבניה, והיא תכלול תרשים כללי של תא השטח, מיקום מבנים ומתקנים, סימון שטחי תפעול, שטחי אחזקת ציוד, ריכוז פסולת ודרך פינויה ושטחי תנועה וחניה.</p> <p>ב. התכנית תיקבע מפלסי קרקע סופיים ומפלסי 0.0 למבנים ותהיה תואמת לתכנית הפיתוח הכללית של האתר.</p> <p>ג. לתכנית יצורפו חתכים לאורך ולרוחב תא השטח אשר יכללו גבהי קרקע ביחס לקרקע טבעית, גדרות, מבנים ומתקנים מתוכננים.</p> <p>ד. בינוי מגבלת גובה בגין בטיחות טיסה:</p> <p>1) בכל שטח התכנית מגבלת גובה עליון לבניה תהיה 24.0 מ'.</p> <p>2) מגבלת גובה עליון תהיה למבנים, אנטנות, תרנים, ארובות, לרבות מתקני עזר לבניה, מנופים ועוגרונים. במגבלת גבהים אלה לא נדרש סימון מכשול טיסה יום/לילה.</p> <p>3) חריגה זמנית מגובה זה, לצרכי הקמת מבנים, מחייבת אישור צה"ל. חריגה מהגובה תחייב סימון מכשול טיסה בהתאם לת"י 5139.</p> <p>4) הודעה על תחילת עבודות תישלח שבועיים לפני ביצוע לשלטונות צה"ל.</p>
6.4	תשתיות
	<p>א. כללי:</p> <p>כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון ותשתיות חשמל</p>

תשתיות	6.4
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>עיליות קיימות), קווי תקשורת וכבלים, צנרת מים וביוב תהיינה תת קרקעיות. ב. תיאום ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל עבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. ג. ביוב: כל המבנים בשטח התכנית יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית ולפתרון הקצה של מט"ש קרית גת. ד. אספקת מים: לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטרילוגית. ה. תברואה: אצירה וסילוק אשפה יהיו בכפוף להוראות המועצה האזורית ומשרד הבריאות ובתנאי שלא יהוו מטרד לסביבה.</p>

ניקוז	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>א. מצפון לגבול התכנית ובסמוך לה עובר תוואי נחל גוברין, עורק ניקוז משני, תחום ההשפעה של יחול מחוץ לגבול התכנית, כמוראה בתשריט מצב מוצע ובהתאם לנספח הניקוז. ג. תכנית פיתוח ועבודות תשתית תתואם ותאושר ע"י רשות הניקוז, כנדרש בסעיף 6.1 ז.</p>

ניהול מי נגר	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>א. נגר עילי ע"פ תמ"א 1: 1) התכנית נמצאת בתחום חשיבות בינונית להחדרה והעשרה של מי התהום בתשריט תמ"א 1. 2) תחום שימור הנגר: שימור הנגר יהיה לפי מפתח של 20 מ"ק לדונם. המרזבים יופנו לבורות חלחול שיקדחו עד לשכבה המוליכה. נפח כללי של בורות החלחול יהיה לפי המפתח של 20 מ"ק לדונם. 3) תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית ובכל האזורים, יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 4) מי נגר עילי, מתכליות ושימושים בעלי פוטנציאל זיהום, יעברו טיפול קדם, במידת הצורך, בטרם הפנייתם למערכת הניקוז. ב. העשרה והגנה מי תהום ע"פ תמ"א 1 (המלצות מסמך הידרולוגי): 1) יאסרו שימושים או פעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום ולא יותר אחסון או שימוש בחומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, למעט ובמידה ותוכנן פעילות של טיפול, אחסון ו/או שימוש בחומרים מסוכנים למי תהום, תחויב הגשת מסמך הבוחן את השפעת הפעילות על מי התהום. 2) אחסנת חומרי הדברה, דלקים ושמנים תעשה בתוך מבנים מקורים ומעל מאצרות. אריזות ריקות יאוחסנו במבנים מקורים. 3) מתקנים לקדם טיפול בשפכים שאינם מתאימים לקליטה במערכת הביוב ימוקמו בתחום המגרש. 4) מי מרזבים יופנו לחלחול למערכת הניקוז הטבעית ולא ינקזו משטחי עבודה עם חומרים מזהמים. 5) משטחי עבודה עם חומרים מזהמים יהיו מקורים, אם במשטח העבודה יש שימוש בחומרים מסוכנים או מזהמים, מי שטיפת המשטח יתועלו לבור שיקוע או מפריד שמן-מים בהתאם</p>

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.6</p>
<p>לשימוש.</p>	
<p>איכות הסביבה</p> <p>א. סוג המפעלים : יאסרו שימושים ופעילויות העלולים לגרום לזיהום מי התהום. היתר למפעל יינתן לאחר אישור משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה או יחידה סביבתית ורשויות אחרות הנוגעות לפעולתו.</p> <p>ב. חומרים מסוכנים (חומ"ס) : שימוש בחומ"ס יותר בתאום ואישור המשרד להגנת הסביבה. לא תותר הפעלה של מפעלים מזהמים ולא יותר שימוש בחומ"ס (חומרים מסוכנים) עפ"י הגדרתם בחוק חומ"ס, אלא אם יינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה, לאחר שיוכן מסמך הבוחן את השפעת הפעילות על מי התהום. בכל מקרה אחסנת חומרי הדברה, דלקים ושמינים תעשה בתוך מבנים מקורים ו/או מעל מאצרות, אריזות ריקות יאוחסנו במתקנים מקורים. משטחי עבודה עם חומרים מזהמים יהיו מקורים, מי שטיפת המשטח יתועלו לבור שיקוע או מפריד שמן-מים בהתאם לשימוש. האחסנה, הטיפול והאמצעים שנקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי יעמדו בהוראות הרשות המוסמכת בכל הנוגע להיתר רעלים לאחסון ולהובלת חומ"ס.</p> <p>ג. ביוב ומים ממפעלי תעשייה :</p> <p>1) אספקת מים : לא יוצא היתר בניה למפעל מבלי שתובטח אספקת מים עפ"י הנחיית הרשויות המוסמכות לרבות נציג רשות המים, כולל פירוט השיטה, המערכות והמתקנים שימוקמו בתחומי המגרש.</p> <p>2) ביוב : מתקנים לקדם טיפול במי שופכין שאינם מתאימים לקליטתם במערכת הביוב (בהתאם לדרישת חוק העזר המקומי להזרמת שפכי תעשייה) ימוקמו בתחום המגרש.</p> <p>3) היתרי בניה באיזור התעשייה יוצאו לאחר ביצוע תכנית המים והביוב באזור התעשייה בפועל.</p> <p>ד. רעש ומיגון אקוסטי :</p> <p>1) בכל מקרה בו הוכח כי הפעילות תגרום ל"רעש בלתי סביר", כהגדרתו בחוק יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש מותרים.</p> <p>2) גנרטורים יותקנו בחדרים מבודדים או בתוך חיפוי אקוסטי.</p> <p>3) שימושים רגישים ו/או מושכי קהל, לא יוקמו בקרבה לשימושים אשר עשויים ליצור מטריד רעש סביבתי.</p> <p>4) יבחן הצורך בבדיקה אקוסטית ע"י היחידה הסביבתית/המשרד להגנת הסביבה, בשלב בדיקת תכניות להיתר.</p> <p>ה. איכות אויר :</p> <p>1) כל מפעל יעמוד בדרישות איכות פליטת האויר בהתאם להנחיות המשרד לאיכה"ס.</p> <p>2) טרם קבלת היתר בנייה למפעל, יש לשקול הכנת מסמך פיזור מזהמים, אשר במידת הצורך יהווה תנאי לקבלת תעודת גמר, תשתית לטיפול במפגעי אוויר, תיבחן במסגרת היתר הבניה לכל מבנה בנפרד.</p> <p>3) אזור התעסוקה כולו יעמוד בתקנות למניעת מפגעים תשנ"ב 1992.</p> <p>ו. זיהום אור :</p> <p>1) יש לצמצם ככל הניתן תאורה לילית ולהשאיר את התאורה ההכרחית בלבד בשטח התכנית.</p> <p>2) יש להעדיף שימוש בנורות נתרן בלחץ נמוך, באזורים הגובלים בשטחים פתוחים בהיקף התכנית, תינתן עדיפות לשימוש בגופי תאורה בעלות פיזור מוגבל (Cut-Off)</p> <p>ז. פסולת :</p> <p>1) באחריות בעל הנכס או מנהלת אזור התעסוקה להסדיר הפרדת סוגי פסולת, איסופה ופינויה במרוכז או בכל מגרש בנפרד.</p>	<p>6.7</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

איכות הסביבה	6.7
<p>(2) יובטחו צרכי טיפול בפסולת מוצקה כך שימנעו היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים וסיכונים בטיחותיים, באישור הרשות המוסמכת.</p> <p>(3) לא יוצבו מתקנים לאצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים, במקום שיקבע לכך בהיתר הבניה.</p> <p>ח. תותר הצבת מיכל דלק עילי, לצורכי השימושים ביעוד תעסוקה. מיכלי דלק עילי יוצבו בתוך מאצרת בטון בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ופיקוד העורף</p> <p>ט. תחנת תדלוק: תחנת התדלוק תוסדר ותופעל בהתאם לדרישות עדכניות של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>י. יש לשמור מרחקים כנדרש משטחי השקיה בקולחים בהתאם להנחיות משרד הבריאות לשמירת מרחקים ממגורים, מבני ציבור ודרכים.</p> <p>י"א. עודפי עפר ופסולת בנין: יפונו לאתר מוסדר לפסולת בנין.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

סביבה ונוף	6.8
<p>א. בשטחי גינון פנימיים ייעשה שימוש בקרקע מקומית נקייה ומזובלת לעומק 1 מ' לכל הפחות, לא ייעשה שימוש בקרקע חקלאית משכבות עליונות.</p> <p>ב. עצים במדרכות יקבלו בור בנפח של 5 מ"ק לכל הפחות כמפורט בנספח הנוף.</p> <p>ג. שיפוע הקרקע בשטחים ההיקפיים, לחיבור לקרקע קיימת, יהיה בשיפוע של 3:1 לכל היותר.</p> <p>ד. הדופן החיצונית של המגרשים ההיקפיים (502,503,504,505,509,510,511,513), תתוחם בקיר/גדר בטון ועליה גדר סבכה מגלוונת, בניית הקיר תבצע לפני תחילת פיתוח המגרש על מנת למנוע זליגה של פסולת ועבודת עפר אל השטחים הפתוחים שבתחום התכנית ומחוצה לה.</p> <p>ה. ייעשה שימוש בצמחיה א"י כמפורט בנספח הנוף.</p> <p>ו. לא ייעשה שימוש בצמח ממין פולש על פי הרשימה העדכנית של המשרד להגנ"ס.</p> <p>ז. נגר עילי ממגרשי תעסוקה לא יופנה לנחל אלא לאחר טיהור המים לפי הנחיות המשרד להגנ"ס.</p> <p>ח. עצים לשימור: לא יבוצעו עבודות עפר במרחק של 3 מ' מעץ לשימור. העץ יגודר ברדיוס זה באמצעות פח איסכורית/אחר בגובה 2 מ' לפני תחילת העבודות, גיזומים במידת הצורך יבוצעו ע"י אגרונום מוסמך.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

שמירה על עצים בוגרים	6.9
<p>א. התכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל יעודי "עצים לשימור", יעודי "עצים להעתקה" ויעודי "עצים לכריתה".</p> <p>ב. עצים לשימור: לא תותר העתקתם או כריתתם ויש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה.</p> <p>ג. עצים להעתקה: ככל שיידרש לצורך פיתוח השטח והיתרי בניה, יש לקבל רישיון העתקה מפקיד היערות בו יקבעו תנאי העתקה.</p> <p>ד. עצים לכריתה: ככל שיידרש לצורך פיתוח השטח והיתרי בניה, יש לקבל רישיון כריתה מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך החלופי שיקבע ע"י פקיד היערות.</p> <p>ה. במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את חוות דעתו של פקיד היערות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

עתיקות	6.10
<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש ע"י</p>	

6.10 עתיקות	6.10
<p>רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית/חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמען פגיעה בקרקע.</p> <p>ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בניה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	



6.11 חשמל	6.11
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם ספק החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים בהתאם למגבלות חברת חשמל (חח"י).</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם ספק החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל:</p> <p>1) קו חשמל מתח נמוך/תיל חשוף: מהתיל הקיצוני - 2.00 מ', מציר הקו - 2.25 מ'</p> <p>2) קו חשמל מתח נמוך/תיל מבודד: מהתיל הקיצוני - 1.50 מ', מציר הקו - 1.75 מ'</p> <p>3) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו/שטח בנוי: מהתיל הקיצוני - 5.00 מ', מציר הקו - 6.50 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו/שטח פתוח: מציר הקו - 8.50 מ'</p> <p>4) קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו/שטח בנוי: מהתיל הקיצוני - 9.50 מ', מציר הקו - 13.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו/שטח פתוח: מציר הקו - 20.00 מ'</p> <p>5) קו חשמל מתח על-עליון עד 400 ק"ו/שטח פתוח: מציר הקו - 35.00 מ'</p> <p>ה. רשת תת-קרקעית</p> <p>1) אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים.</p> <p>2) אין לבנות במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים.</p> <p>ו. הקבלן הראשי האחראי לביצוע העבודה יפנה לחברת החשמל 60 יום לפחות לפני תחילת ביצוע העבודה לשם קבלת מידע על הימצאות או העדר כבל חשמל תת קרקעי בתחום המגרש או בקרבתו (למניעת פגיעה בכבל במקרה שהקבלן מקים גדר או כלונסאות על גבול המגרש).</p> <p>ז. בכל מקרה שנחשפים במהלך חפירה כבלים השייכים לחברת החשמל, יש להודיע על כך לאלתר למשרד חברת החשמל הקרוב למקום העבודה.</p>	



6.12	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרשים וע"פ תקן. תקן חניה לכל השימושים יהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה.

6.13	מקלטים
	יבנו מרחבים מוגנים מוסדיים לפי החוק ויענו לדרישות פיקוד העורף (הג"א) ובאישורו.

6.14	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לפרק ד' לחוק התכנון והבניה.

6.15	
	היטל השבחה יוטל וייגבה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.16	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>1. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>2. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככול שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית ע"י רשות מקרקעי ישראל, ולרשם על שם הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרשות מקרקעי ישראל קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור, לפחות 90 יום לפני המועד בו תפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע מיידי	הסדרת צומת כניסה למתחם התכנית בדרך 353 בהתאם למסמכי התכנית על בסיס דרכים מאושרות קיימות, וע"פ נספח תנועה.
2	מיידי	יבוצע תאום מול חברת נתיבי ישראל בכל אחד משלבי התכנון והביצוע כפי שיקבעו בבה"ת התכנית.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.



דו"ח תאי שטח

תכנית מס' 632-0656769

מ.א.יואב - פארק תעסוקה דרומי



מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי יואב

סוג תכנית תכנית מפורטת





עדכון : 15/9/2022



דוח תאי שטח לתכנית - 632-0656769		
שטח מחושב במ"ר	ייעוד קרקע	מספר תא שטח
249028.9	קרקע חקלאית	1001
37848.13	דרך מאושרת	101
4466.269	דרך מאושרת	102
2251.713	דרך מאושרת	103
4250.87	שטח ציבורי פתוח	11
185.9458	שטח ציבורי פתוח	12
3872.748	שטח ציבורי פתוח	13
894.7751	דרך מוצעת	201
207.1651	דרך מוצעת	202
162.897	דרך מוצעת	203
3451.421	דרך מוצעת	204
6692.753	דרך מוצעת	205
6376.822	דרך מוצעת	206
2444.273	חניון	251
2379.738	חניון	253
1323.114	חניון	254
17137.01	שטחים פתוחים	301
11169.48	שטחים פתוחים	302
4752.281	מסחר ותעסוקה	451
3709.047	מבנים ומוסדות ציבור	471
90133.35	תעסוקה	501
6400.483	תעסוקה	502
6118.917	תעסוקה	503
4024.642	תעסוקה	504
4875.076	תעסוקה	505
4953.754	תעסוקה	506
5276.773	תעסוקה	507
8382.355	תעסוקה	508
5902.637	תעסוקה	509
4658.759	תעסוקה	510
4499.391	תעסוקה	511
3610.246	תעסוקה	512
3667.147	תעסוקה	513
201.886	מתקנים הנדסיים	601
219.179	מתקנים הנדסיים	602
110.4921	מתקנים הנדסיים	603
3570.065	תחנת תדלוק	703
סה"כ שטח מחושב במ"ר - 519210.5		סה"כ תאי שטח - 37