

הוראות התכנית

תכנית מס' 606-1064765

שינוי קוי בנין, הרחבת דרך וחלוקת מגרשים, פארק התעשייה המזרחי קרית גת



מחוז
מרחב תכנון מקומי קרית גת
סוג תכנית
תכנית מפורטת
דרום

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו עורכת קביעה ושינוי קווי בניין בכל המגרשים בפארק התעשייה המזרחי בקרית גת, ע"מ ליישב סתירות בין התשריטים והתקנון בתכניות הקודמות שמספרן: 257/02/6 ו- 606-0193748 וכן שינויי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים הנובעים מעריכת תכנית בינוי לאזור התעשייה.
התכנית קובעת הוראות לעניין זיקת הנאה למעבר במגרשים: 606A, 601-605, 600A, 141-148, 100A-140A לאורך השדרה המרכזית לטובת מעבר רציף של הולכי הרגל.
התכנית עורכת איחוד וחלוקה למגרש 157 ללא שינוי בשטח הכולל.
התכנית מרחיבה דרך בתוואי מאושר בתכנית בת תוקף, במגרשים: 300B, 142, 141, 140B, 139B, 138B, 758, 800, 801, 1002
התכנית עורכת שינוי הוראות בדבר מספר הקומות של בניינים, להלן:
במגרש 200 יותרו 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ביחס ל-2 קומות במצב המאושר (בתכנית 606-0193748)
במגרשים 67, 68, 71, 72 יותרו 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ביחס ל-3 קומות במצב המאושר (בתכנית 257-02-6)
במגרשים 154, 155, 158-160, 157A, 157B יותרו 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ביחס ל-3 קומות במצב המאושר (בתכנית 257-02-6)



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: שינוי קוי בנין, הרחבת דרך וחלוקת מגרשים, פארק התעשייה המזרחי קרית גת

מספר התכנית 606-1064765

1.2 שטח התכנית 1,182.440 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית: תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קרית גת

180487 קואורדינאטה X

611562 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור תעשייה מזרחי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה פארק התעשייה המזרחי - קרית גת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1840	מוסדר	חלק		19-20, 23, 56
1841	מוסדר	חלק		13-17, 20-26, 28
1842	מוסדר	חלק	28-30, 45	1-21, 26-27, 31-41, 44
1843	מוסדר	חלק	37, 50	5, 30-34, 36, 38-40, 58-62, 64, 68, 70, 74
1860	מוסדר	חלק		29-32, 46, 71, 88, 92
1861	מוסדר	חלק		6-7, 21, 23
1862	מוסדר	חלק		1-6, 14-16, 18-20, 26
3027	מוסדר	חלק		6-8, 23
3113	מוסדר	חלק		1-2, 10, 46

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

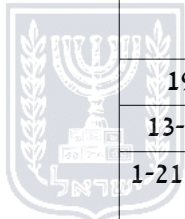
1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית



לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
257 /02 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 257 /02 /6 ממשיכות לחול.	4967	1863		01/03/2001
606-0193748	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 606-0193748 ממשיכות לחול.	7793	7597		09/05/2018



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארי נשיב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3		ארי נשיב			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הוראות מרחביות לבינוי	15: 21 20/06/2022	ארי נשיב	20/06/2022	45	1: 250	רקע	בינוי
לא	גליון 1 מתוך 3	12: 59 16/04/2023	ארי נשיב	16/04/2023	3	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	גליון 2 מתוך 3	13: 00 16/04/2023	ארי נשיב	16/04/2023	3	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	גליון 3 מתוך 3	13: 01 16/04/2023	ארי נשיב	16/04/2023	3	1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תכנית מפתח לגליונות תשריט מצב מוצע	11: 59 12/06/2022	ארי נשיב	24/04/2022	1	1: 5000	רקע	תנוחה
לא	תשריט מצב מאושר	17: 12 24/04/2023	ארמי גרינשטיין	24/04/2023	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית קרית גת באמצעות י.ש. גת (1)		עיריית קרית גת	קרית גת		1	08-6874509	08-6874550	Rivkab@qiryat-gat.muni.il

הערה למגיש התכנית:

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

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית קרית גת		עיריית קרית גת	קרית גת	(1)	1	08-6874500	08-6874550	davida@qiryat-gat.muni.il
פרטי			חברת י.ש.גת בע"מ	קרית גת	זרחן	13	08-6810118	08-6810119	ysgat@zahav.net.il

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ארי נשיב		ארי נשיב	ריחן	ריחן		0775009014		Studio@arinas-hiv.com
מודד מוסמך	מודד	ארמי גרינשטיין	392	ארמי גרינשטיין הנדסה גיאודטית	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7716444	03-7716443	armig@armig.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

מטרת תכנית זו הינה שינוי בקווי הבניין במגרשים מסוימים בפארק התעשייה המזרחי בקרית גת. כמו כן התכנית משנה הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי בתכניות מאושרות, וקובעת הוראות לזכות מעבר וקולונדה במגרשים לאורך השדרה המרכזית. התכנית מרחיבה דרך קיימת באזור הצומת הצפוני וקובעת מספר קומות בחלק מהמגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. מגרש 157: איחוד וחלוקה לפי סעיף 62א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.
2. מגרשים 138B, 139B, 140B, 141, 142, 300B, 758 הרחבת דרך בתוואי מאושר בתכנית בת תוקף, לפי סעיף 62א (א) (2) לחוק התכנון והבניה.
3. לכל המגרשים: קביעה ושינוי קווי בניין, לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
4. מגרשים 157A, 157B, 158-160, 155, 154, 72, 71, 68, 67, 200 לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
5. שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.
6. מגרשים 100A-140A, 141-148, 600A, 601-605, 606A לפי קביעת הוראות לעניין זכות מעבר (זיקת הנאה) לפי סעיף 62א (א) (19) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	100A, 101A, 102A, 103A, 104A, 105A, 106A, 107A, 108A, 109A, 110A, 111A, 112A, 113A, 114A, 115A, 116A, 117A, 118A, 119A, 120A, 121A, 122A, 123A, 124A, 125A, 126A, 127A, 128A, 129A, 130A, 131A, 132A, 133A, 134A, 135A, 136A, 137A, 138A, 139A, 140A, 141 - 148
מסחר	600A, 601 - 605, 606A
תעשייה	157A, 157B, 158 - 160, 156 - 154, 72, 71, 68 - 43
תעשייה עתירת ידע	200
מתקנים הנדסיים	505 - 503
מבנים ומוסדות ציבור	400
מלונאות (אכסון מלונאי)	300A
שטח ציבורי פתוח	706, 702
שטח פרטי פתוח	100B, 101B, 102B, 103B, 104B, 105B, 106B, 107B, 108B, 109B, 110B, 111B, 112B, 113B, 114B, 115B, 116B, 117B, 118B, 119B, 120B, 121B, 122B, 123B, 124B, 125B, 126B, 127B, 128B, 129B, 130B, 131B, 132B, 133B, 134B, 135B, 136B, 137B, 138B, 139B, 140B, 300B, 600B, 606B, 758, 759
ככר עירונית	761, 760
דרך מאושרת	1002, 801, 800
דרך מוצעת	1017 - 1014

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	ככר עירונית	761, 760
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר	600A, 601 - 605, 606A
זיקת הנאה למעבר רגלי	מתקנים הנדסיים	505
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	104B, 107B, 108B, 109B, 110B, 111B, 112B, 113B, 116B, 117B, 118B, 119B, 120B, 125B, 129B, 130B, 131B, 132B, 133B, 134B, 136B, 606B
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	100A, 101A, 102A, 103A, 104A, 105A, 106A, 107A, 108A, 109A, 110A, 111A, 112A, 113A, 114A, 115A, 116A, 117A, 118A, 119A, 120A, 121A, 122A, 123A, 124A, 125A, 126A, 127A, 128A, 129A, 130A, 131A, 132A, 133A, 134A, 135A, 136A, 137A, 138A, 139A, 140A, 141 - 148

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
100A, 101A, 102A, 103A, 104A, 105A, 106A, 107A, 108A, 109A, 110A, 111A, 112A, 113A, 114A, 115A, 116A, 117A, 118A, 119A, 120A, 121A, 122A, 123A, 124A, 125A, 126A, 127A, 128A, 129A, 130A, 131A, 132A, 133A, 134A, 135A, 136A, 137A, 138A, 139A, 140A, 141 - 144	תעסוקה	חזית מסחרית
600A, 606A	מסחר	מגרש המחולק לתאי שטח
100B, 101B, 102B, 103B, 104B, 105B, 106B, 107B, 108B, 109B, 110B, 111B, 112B, 113B, 114B, 115B, 116B, 117B, 118B, 119B, 120B, 121B, 122B, 123B, 124B, 125B, 126B, 127B, 128B, 129B, 130B, 131B, 132B, 133B, 134B, 135B, 136B, 137B, 138B, 139B, 140B, 600B, 606B	שטח פרטי פתוח	מגרש המחולק לתאי שטח
100A, 101A, 102A, 103A, 104A, 105A, 106A, 107A, 108A, 109A, 110A, 111A, 112A, 113A, 114A, 115A, 116A, 117A, 118A, 119A, 120A, 121A, 122A, 123A, 124A, 125A, 126A, 127A, 128A, 129A, 130A, 131A, 132A, 133A, 134A, 135A, 136A, 137A, 138A, 139A, 140A	תעסוקה	מגרש המחולק לתאי שטח
600A, 601 - 605, 606A	מסחר	סטיו
100A, 101A, 102A, 103A, 104A, 105A, 106A, 107A, 108A, 109A, 110A, 111A, 112A, 113A, 114A, 115A, 116A, 117A, 118A, 119A, 120A, 121A, 122A, 123A, 124A, 125A, 126A, 127A, 128A, 129A, 130A, 131A, 132A, 133A, 134A, 135A, 136A, 137A, 138A, 139A, 140A, 141 - 148	תעסוקה	סטיו
1002	דרך מאושרת	קו חשמל מתח עליון
1017	דרך מוצעת	קו חשמל מתח עליון
503	מתקנים הנדסיים	קו חשמל מתח עליון
702	שטח ציבורי פתוח	קו חשמל מתח עליון
143, 141	תעסוקה	קו חשמל מתח עליון

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו חשמל מתח עליון	תעשייה	160, 158, 155, 154

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	96,248	9.96
כיכר עירונית	4,644	0.48
מבנים ומוסדות ציבור	13,347	1.38
מלונאות	10,474	1.08
מתקנים הנדסיים	17,582	1.82
שביל	732	0.08
שטח פרטי פתוח	48,340	5
שטח ציבורי פתוח	3,728	0.39
שטחי מסחר	46,413	4.80
שטחי תעשייה	531,091	54.94
תעסוקה	194,111	20.08
סה"כ	966,710	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	96,338.57	9.97
דרך מוצעת	1,353.09	0.14
ככר עירונית	4,643.7	0.48
מבנים ומוסדות ציבור	13,346.77	1.38
מלונאות (אכסון מלונאי)	10,393.43	1.08
מסחר	46,412.96	4.80
מתקנים הנדסיים	17,581.68	1.82
שטח פרטי פתוח	47,288.2	4.89
שטח ציבורי פתוח	4,460.46	0.46
תעסוקה	193,912.64	20.06
תעשייה	466,047.98	48.21
תעשייה עתירת ידע	64,930.27	6.72
סה"כ	966,709.75	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	אזור תעשיה - באזור זה תותר הקמת מבנים ומתקנים למפעלים לייצור, למלאכה לשטחי אחסנה, משרדי הנהלת המפעלים, חדרי אוכל ושרותים לרווחת העובדים.
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה
	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 כוח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בכך, תעשיה 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 ואחסון של חומרי הדברה ודשנים, בתי יציקה, חיתוך מתכות ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, גידול בעלי חיים, משחטות, בתי מטבחים, עיבוד עור ומפעלים לטיפול בפסולת.
ב	איכות הסביבה
	לא תותר סמיכות בין מגרשים בהם תעשיה רגישה, כגון: ייצור מזון, תרופות וקוסמטיקה לבין מגרשי תעשייה בעלת פוטנציאל לזיהום, כגון: זיהום אויר, זיהום קרקע, זיהום מים וכיוב'
ג	דרכים תנועה ו/או חניה
	שינויים בהסדרי התנועה כתוצאה מבעיות תפעול, גודש או בטיחות, באישור משרד התחבורה, לא יהוו שינוי לתכנית.
ד	סביבה ונוף
	20% משטח מגרשים בייעוד 'תעשיה' יהיו למטרות גינון, שטחי הגינון יהיו רצופים בחזיתות המגרשים. בתא שטח 156 יותרו 15% למטרות גינון.
4.2	תעשיה עתירת ידע
4.2.1	שימושים
	תא שטח מספר 200 ישמש כגן תעשיה. גן התעשיה ישמש לאזור תעשיה נקיה שיתוכנן כיחידה אחת בבינוי ופיתוח ברמת גימור גבוהה ושטחי גינון. טרם הוצאת היתרי בניה באזור זה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח.
4.2.2	הוראות
א	סביבה ונוף
	15% משטח המגרש יהיו מיועדים למטרת גינון, במסגרת הבקשה להיתר בניה.
4.3	תעסוקה
4.3.1	שימושים
	מפעלי תעשיה נקייה, משרדים, אחסנה ושירותים נלווים לתעשייה ובלבד שיעמדו בדרישות

4.3	תעסוקה
	<p>תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה. בחזית המגרשים בקומת הקרקע תותר בניית שטחי מסחר מסוגים שונים כולל סוכנויות, בנקים, חנויות מפעל, אולמות תצוגה וכדומה.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>חזיתות המבנים הפונות לציר התעסוקה הראשי יהיו חזיתות בגמר זכוכית וחיפוי קשיח ברמת גימור גבוהה, מעוצבים בשפה אדריכלית אחידה, כפי שיפורט בבקשות להיתרי בנייה שיוגשו לאישור הוועדה המקומית.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>א. לא יותרו עסקי מזון בקומות מרתף</p> <p>ב. גובה תקרת עסקי מזון לא יפחת מ- 2.75 מ'</p> <p>ג. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהא מעל רום הגג הגבוה במבנה.</p> <p>ד. לעסקי מזון תהיה בנוסף לכניסה הראשית, כניסה נוספת מאיזור חצר המשק או מאיזור הפריקה והטעינה.</p> <p>ה. עבור עסקי מזון, יש לתכנן חדרי אשפה סגורים באיזור חצר המשק, או מתקני אשפה מוטמנים.</p> <p>ו. לא יהיה מעבר צנרת מים וביוב ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה</p> <p>ז. בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים, יש להקצות חצר תפעולית, עילית או תת"ק בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת רכב ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת.</p> <p>על כלל פרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום השפכים ביציאה מהמפריד. ניתן להציב מפרידי שומנים בחצר המשק בתנאי ויובטחו התנאים הנ"ל.</p>
ג	<p>חשמל</p> <p>סימון מהתשריט : קו חשמל מתח עליון</p> <p>בשטח המעבר התחום בקווים סגולים 'קו חשמל מתח עליון' על רקע ייעודי הקרקע בתשריט, מותר להקים עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, בכל המתחמים, להשתמש במעבר לשטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה. מותר לחצות ועפ"י העניין לעבור לאורך המעבר לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק והכל לפי הנחיות בטיחותיות של חברת החשמל לישראל בע"מ. בשטח המעבר ניתן להתיר הקמתם של ביתני שירותים לא מאוכלסים ומבנים חקלאיים בלתי רצופים שגובהם לא יעלה על 4 מ' או אחר בתיאום עם חח"י. לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בשטח המעבר לרבות לביתני השרותים והמבנים החקלאיים אלא לאחר שניתן תחילה אישור לכך בכתב מחברת חשמל.</p> <p>לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא במרחק לפי הוראות חח"י. אין לחפור מעל לכבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז דרום.</p> <p>אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. במסגרת המגבלות הנ"ל יותרו כל השימושים בקרקע,</p>



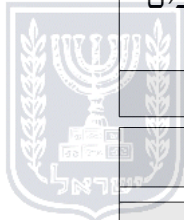


4.3	תעסוקה
	<p>עפ"י המפורט, לכל אחד מייעודי הקרקע.</p> <p>ב. תיאום הנדסי - במגרשים 141-143 בהם קיימת חפיפה עם "מעבר קווי חשמל ראשיים" יחולו הוראות מיוחדות אלה:</p> <p>א. המינהלת (או חברת הניהול) תודיע לרוכשי המגרשים הנ"ל בעת הרכישה כי קיימת חפיפה או "מעבר קווי חשמל ראשיים" המחייבת הנחיות מיוחדות כמפורט להלן.</p> <p>ב. רוכשי המגרשים יתחייבו להתיר לחח"י מעבר חופשי להקמה, תחזוקה והחלפת העמודים וקווי החשמל בכל עת לרבות שבתות וחגים.</p> <p>ג. היתר לבניה או שימוש בשטח החפיפה (לרבות הקלה לשימוש חורג או הרשאה לביצוע עבודה או שימוש במקרקעין), מחייב תיאום מוקדם עם חברת חשמל.</p> <p>ד. בתנאי ההיתר במסגרת הבקשה להיתר בניה יוסף תנאי, למועד שלאחר תחילת השימוש (עפ"י תקנה 21 א' לתקנות התכנון והבניה ובקשה להיתר, תנאי ואגרות, התש"ל 1970) ובו יכתב כי "המבקש בעל הזכות בקרקע, מתחייבים לתאם עם חח"י אפשרות גישה חופשית בכל עת לתחזוקה, הקמה או תיקונים בשטח למעבר קווי חשמל ראשיים".</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ניהול מרכז התעסוקה יהיה כמפורט בסעיף 6.19 בתכנית זו</p>
4.4	מסחר
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>יותר שרותי מסחר קמעונאי וסיטונאי, אולמות תצוגה ומכירה, משרדים, סוכנויות, בנקים, מסעדות, בתי קפה, ומזנונים.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>חזיתות המבנים הפונים לכיכר העירונית יהיו חזיתות בגמר זכוכית וחיפוי קשיח ברמת גימור גבוהה, מעוצבים בשפה אדריכלית אחידה, כפי שיפורט בבקשות להיתרי בנייה שיוגשו לאישור הוועדה המקומית.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>א. לא יותרו עסקי מזון בקומות מרתף</p> <p>ב. גובה תקרת עסקי מזון לא יפחת מ- 2.75 מ'</p> <p>ג. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהא מעל רום הגג הגבוה במבנה.</p> <p>ד. לעסקי מזון תהיה בנוסף לכניסה הראשית, כניסה נוספת מאיזור חצר המשק או מאיזור הפריקה והטעינה.</p> <p>ה. עבור עסקי מזון, יש לתכנן חדרי אשפה סגורים באיזור חצק המשק, או מתקני אשפה מוטמנים.</p> <p>ו. לא יהיה מעבר צנרת מים וביוב ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה</p> <p>ז. בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים, יש להקצות חצר תפעולית, עילית או תת"ק בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת רכב ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת.</p>

	מסחר	4.4
	על כלל פרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום השפכים ביציאה מהמפריד. ניתן להציב מפרידי שומנים בחצר המשק בתנאי ויובטחו התנאים הנ"ל.	
	הנחיות מיוחדות	ג
	ניחול מרכז התעסוקה יהיה כמפורט בסעיף 6.19 בתכנית זו	
	מתקנים הנדסיים	4.5
	שימושים	4.5.1
	<p>מגרשים ביעוד זה ישמשו להקמת מתקנים טכניים/ הנדסיים ציבוריים, כמפורט להלן:</p> <p>א. 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.</p> <p>מותר להקים מתקנים משניים בכל שטח תחנת המשנה, לרבות עמוד חשמל, מסדרי חשמל, שנאים, כבישים פנימיים, גדר היקפית ביתן שומר ופורטלים. היתרי בניה להקמת תחנת המשנה ולעבודת העפר יינתנו על פי סעיף 6.19 לתכנית זו.</p> <p>ב. מגרשים 504-505 ישמשו למתקני טרנספורמציה ולחדרי בזק.</p>	
	הוראות	4.5.2
	<p>איכות הסביבה</p> <p>א. בסמוך למגרש 500 לא תותר הקמת מתקן קדם טיפול בשפכים, או כל מתקן אחר לטיפול במים.</p> <p>ב. סביב מגרש 500 לא תותר השקיה בקולחים, בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p>	א
	מלונאות (אכסון מלונאי)	4.6
	שימושים	4.6.1
	תותר הקמת מלון לשרות אזור התעסוקה. במבנה יותרו שטחי מסחר ומשרדים הקשורים למלונאות, אולמות כנסים ושרותי הסעדה, בהתאם להנחיות ולתקנים של משרד התיירות.	
	הוראות	4.6.2
	מבנים ומוסדות ציבור	4.7
	שימושים	4.7.1
	ישמש להקמת בית ספר טכנולוגי, מעונות יום לפעוטים שישרתו את עובדי אזור התעסוקה. מוסדות חינוך נוספים ו/או קהילתיים יותרו על פי שיקול דעת הועדה המקומית.	
	הוראות	4.7.2
	שטח ציבורי פתוח	4.8
	שימושים	4.8.1
	שטח ציבורי פתוח - מיועד לנטיעות, גינון, 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	

<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.8</p>
<p>מבנים לתשתית הנדסית כגון בתי משאבות או תחנות טרנספורמציה</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.8.2</p>
<p>שטח פרטי פתוח</p>	<p>4.9</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.9.1</p>
<p>שטחים אלו מיועדים לחניה פרטית לרבות נטיעות עצים בין החניות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.9.2</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א</p> <p>השטחים הפרטיים בתכנית זו יפותחו ויתוחזקו ע"י בעלי המגרשים הצמודים, לא תותר בהם כל בנייה למעט העברת קווי תשתית לסוגיה על ותת קרקעית (כולל ציבורית). בשטח זה תרשם זכות מעבר לרשות המקומית ו/או מי שהוסמך מטעמה לצורך הנחה, תפעול ותחזוקת קווי התשתית.</p> <p>השטח הפרטי יהווה חלק משטח המגרש לצורך חישוב זכויות הבניה.</p> <p>במגרשים לאורך דרך מס. 1, הכניסה לצרכי פריקה וטעינה ולצרכי חניה תהיה מדרכים מס. 14 ו-15, לרכב פרטי. חניה בהתאם לנספח תחבורה, כדלקמן:</p> <p>בשלב של פתרון זמני (לפני מלוא ביצוע הבניה בקטע שבין כל שתי דרכים ניצבות לדרך מס. 1) הגישה תהיה מדרך מס. 1. בשלב של מלוא ביצוע הבניה בין כל שתי דרכים הניצבות לדרך מס. 1, הגישה תהיה גם מהדרכים הניצבות לדרך מס. 1. הגישות מדרך מס. 1, תסגרנה, באחריות מינהלת מרכז התעסוקה.</p>	
<p>ככר עירונית</p>	<p>4.10</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.10.1</p>
<p>א. תאי שטח אלו ישמשו כמרחב פתוח לתנועת הולכי רגל, מנוחה ובילוי של עובדי הפארק, תותר בהם ישיבה חיצונית לבתי קפה, מסעדות ומזנונים ולא תותר בו תנועת כלי רכב או חנייה.</p> <p>ב. בשטחים אלו תותר העברת תשתיות הנדסיות תת קרקעיות, כגון ניקוז, מים וחשמל, באישור ובתאום הוועדה המקומית.</p> <p>הוראות מיוחדות:</p> <p>ג. לא יותר כל בינוי בתחום שטחים אלו, למעט מצללות קלות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.10.2</p>
<p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>עיצוב אדריכלי: פני השטח יחופו באריחי אבן או בטון מעוצב, כולל נטיעת עצים, גופי תאורה מעוצבים, ספסלים ציבוריים ופינות גינון בהתאם לתכנית פיתוח מפורטת שתאושר ע"י הוועדה המקומית.</p>	
<p>סביבה ונוף</p> <p>ב</p> <p>פיתוח סביבתי: בתחום שטח זה תבוצע הסדרה הנדסית תת קרקעית של תוואי ערוץ הנחל הקיים אל תוואי ערוץ הנחל הטבעי, הנמצא מדרום לתכנית זו ולאורך גבולה הדרומי</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ג</p> <p>ניחול שטח זה יהיה כמפורט בסעיף 6.19 בתכנית זו</p>	

4.11	דרך מאושרת
4.11.1	שימושים
	דרכים - ישמשו לכבישים ומעברים, חניה, נטיעות וקווי תשתית על ותת קרקעיים. תואי הדרכים ורוחבם, על פי המסומן בתשריט
4.11.2	הוראות
4.12	דרך מוצעת
4.12.1	שימושים
	דרכים - ישמשו לכבישים ומעברים, חניה, נטיעות וקווי תשתית על ותת קרקעיים. תואי הדרכים ורוחבם, על פי המסומן בתשריט
4.12.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
1	3	(2)	50	215	(1) 100		15	100	3000	43 - 60, 156, 160		תעשייה	
1	6		50	215	(3) 100		15	100	3000	61 - 68, 71, 72, 154, 155, 157A, 157B, 158, 159		תעשייה	
1	6	(6)	40	180	(5) 100		20	(4) 60	64971	200	מסחר ותעשייה עתירת ידע	תעשייה עתירת ידע	
1	4	(8)	50	220	(5) 80	20	(7) 20	100	3000	100A, 101A, 102A, 103A, 104A, 105A, 106A, 107A, 108A, 109A, 110A, 111A, 112A	מסחר ותעסוקה	תעסוקה	
1	4	(8)	50	220	(5) 80	20	(7) 20	100	3000	113A, 114A, 115A, 116A, 117A, 118A, 119A, 120A, 121A, 122A, 123A, 124A, 125A	מסחר ותעסוקה	תעסוקה	
1	4	(8)	50	220	(5) 80	20	(7) 20	100	3000	126A, 127A, 128A, 129A, 130A, 131A, 132A, 133A, 134A, 135A, 136A, 137A	מסחר ותעסוקה	תעסוקה	
1	4	(8)	50	220	(5) 80	20	(7) 20	100	3000	138A, 139A, 140A, 141 - 148	מסחר ותעסוקה	תעסוקה	
1	4	(8)	50	220	(5) 100		(7) 20	100	3000	600A, 601 - 605, 606A	מסחר	מסחר	
	3		50	220	(3) 100	40	(7) 20	60	13000	400	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור	

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת										
1	5	40	175	80 (5)	20	15 (7)	60 (9)	10000	300A	מסחר ותיירות	מלונאות (אכסון מלונאי)
1	1	30	42	10		2	30	60	505 - 503		מתקנים הנדסיים
	1		5				5	730	702		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

הוראות טבלה 5:

קווי הבנין בכל תאי השטח יהיו כמסומן בתשריט
קווי הבנין בתא שטח 505 יהיו 1 מ' בכל הכיוונים
בתאי השטח שאליהם צמודים שטחי ש.פ.פ, כמתואר בתשריט, מהווה הש.פ.פ. חלק מהמגרש לצורך חישוב זכויות הבנייה
ביעודים תעסוקה ומסחר יותרו עד 25% שימושים למשרדים
ביעוד תעשייה מבני חניה על קרקעיים המשרתים ונלווים לשטחי בינוי עיקריים, יחושבו כשטחי שרות במנין הכולל של זכויות הבנייה בתא השטח
גובה מכסימלי של הקומות העל והתת קרקעיות בבניינים וגובהם של המתקנים שיבנו באזור התעשייה יהיה כל גובה נדרש להפעלת המתקנים באורח סדיר, באישור הוועדה המקומית. עבור גובה מבנים מעל 21 מטר יידרש אישור משרד הביטחון

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) במגרש 156 ישמש לצרכי חניה, מתקנים ומערכות טכניות ובשאר המגרשים 90% משטח זה מיועד לחניה, 10% מיועד למערכות טכניות.
- (2) במגרש 156 גובה מכסימלי של הקומות העל והתת קרקעיות בבניינים וגובהם של המתקנים שיבנו באזור התעשייה יהיה כל גובה נדרש להפעלת המתקנים באורח סדיר, באישור הוועדה המקומית.
- (3) 90% משטח זה מיועד לחניה, 10% מיועד למערכות טכניות.
- (4) שטח עיקרי מעל הקרקע כולל 3% למטרות מסחר וכו'.
- (5) ישמש לצרכי חניה, מתקנים ומערכות טכניות.
- (6) גובה מכסימלי של הקומות העל והתת קרקעיות בבניינים וגובהם של המתקנים שיבנו באזור התעשייה יהיה כל גובה נדרש להפעלת המתקנים באורח סדיר, באישור הוועדה המקומית.
- (7) ניתן לכלול שטח חצר משק מקורה הכוללת מתקן אצירת אשפה וקרטוניה המשמשים את היעוד העיקרי.
- (8) למבנים בגובה מעל 21 מטר יידרש אישור משרד הביטחון.
- (9) מתוכם 5% למסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

6.1

אדריכלות

סימון בתשריט : סטיו

בתאי השטח בייעוד תעסוקה ומסחר :

בחזיתות המבנים הפונות לציר התעסוקה הראשי תיקבע קולונדה בעומק של 4 מ' ובהתאם למופיע בתשריט. כתנאי להיתר בניה תירשם בתחום הסטיו זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.

6.2

אדריכלות

סימון בתשריט : חזית מסחרית

בתאי השטח בייעוד תעסוקה ומסחר :

א. כלל השימושים המסחריים בקומת הקרקע של המבנה ימוקמו בחזית הקדמית של המגרש, הפונה לשדרה הראשית ושטחם לא יעלה על חצי מעומק חלל המבנה.

ב. יותר דירוג המבנה כלפי השדרה הראשית, כך שסך הקומות במבנה, כולל קומת הקרקע לא יעלה על המותר בתכנית.

ג. חומרי הגמר למבנים יבוצעו ע"י פרט אלמנט קשיח ועמיד, כדוגמת: חיפוי אבן יבש, חיפוי אלומיניום, יורפנל, בטון חשוף אדריכלי וכדומה. לא יותר גימור באמצעות שליכט אקרילי ו/או פנל מבודד וכד'.

ד. חזיתות המבנים הפונות לציר התעסוקה הראשי יהיו חזיתות בגמר זכוכית וחיפוי קשיח ברמת גימור גבוהה, מעוצבים בשפה אדריכלית אחידה, כפי שיפורט בבקשות להיתר בניה שיוגשו לאישור הוועדה המקומית.

6.3

בינוי ו/או פיתוח

1. בתאי השטח אשר בייעוד שפ"פ ע"פ תשריט המצב המאושר (תאי שטח 100B-140B בלבד): לא תותר כל בניה מכל סוג שהוא לרבות: גדרות, חומות, קירות תמך, או הפרדות אחרות בתוך ובין תאי השטח המוגדרים כשפ"פ ובגבולותיהם למעט העברת קווי תשתית ובכפוף לשמירת מעבר הולכי רגל ורכבים.

2. תיאסר הצבת מכפילי חניה ו/או מתקנים מיכאניים לחניה בשטח פתוח של המגרשים.

3. בתאי השטח אשר בייעודים תעסוקה ומסחר ע"פ תשריט המצב המאושר: יותר לאחד כניסות לשני מגרשים גובלים ככניסה משותפת אחת שתשרת את שני המגרשים, באמצעות הסכם הדדי בין בעלי המגרשים ובכפוף להצגת התכנון ע"י יועץ תנועה וחניה ובאישור הוועדה המקומית.

4. תותר הקמת פרגולות עפ"י פרט אופייני המופיע בנספח הבינוי במיקום המוראה בתכנית, בשטח שפ"פ/ כיכר עירונית. באם ימוקמו בסמוך למעגלי התנועה ובתחום השפעת הצומת, יבדקו בהתאם להנחיות הראות בצמתים.

6.4

תנועה

1. בתאי השטח אשר בייעודים תעסוקה ומסחר ע"פ תשריט המצב המאושר :

א. הסדרי התנועה אל המגרשים ובתחומם ובכלל זה כניסה ויציאה לכלי רכב יהיו בהתאם לנספח הבינוי של התוכנית.

ב. בשטחי מסעה משותפת ירשמו בהסכמת בעלי הזכויות זיקות הנאה הדדיות למעבר כלי רכב כתנאי לקבלת היתר בניה.

ג. מקום בו הבניה במגרשים צמודים אינה מתבצעת ע"י אותו יזם או מתבצעת שלא במשותף או במועדים שונים ע"י יזמים שונים, תבוצע המיסעה תחילה בתחום שטח מגרש המבקש/יזם, בהתאם לתוכנית תנועה שתוגש לוועדה המקומית ובכפוף לאישור יועץ התנועה של הוועדה המקומית ובשינויים הנדרשים או בשלבים שיאפשרו התאמה עתידית לנספח הבינוי בתוכנית זו.

<p>6.4 תנועה</p> <p>לאחר שיווק או בניית המגרש הצמוד, תושלם המיסעה המשותפת ע"י בעלי הזכויות כ"א בתחום המגרש השייך לו בהתאם לנספח הבינוי, באופן שהסדרי התנועה יתאפשרו עפ"י תכנית זו.</p> <p>ד. להבטחת תנאי סעיף זה תהיה הוועדה המקומית רשאית לחייב מבקש בערבות כספית בגובה שיקבע ע"י שמאי הוועדה המקומית.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חניה</p> <p>א. החניה לשימושים של תעשייה ותעסוקה תהיה על פי יחס של 1:120, החניה לשימושים אחרים תחושב ע"פ התקן הארצי</p> <p>ג. החניה הנדרשת תחושב ע"פ שטחי הבניה העיקריים המיועדים לאכלוס במבנה.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 סביבה ונוף</p> <p>1. רצועות גינון בשפ"פ - לאורך תאי השטח בייעוד שפ"פ, יוקמו רצועות גינון ברוחב 2 מ' בצמוד לשדרה המרכזית ויתוחזקו ע"י בעלי מגרשי תעסוקה ע"פ הסכם הדייר שיחתם בין מנהלת הפארק לבעלי המגרש</p> <p>2. גינון במגרשי תעשייה - 20% משטח מגרש בייעוד תעשייה יהיו למטרות גינון במסגרת הבקשה להיתר הבניה. שטחי הגינון יהיו רצופים בחזיתות המגרשים. (במגרשים 156, 159, 160, 200 יותרו 15%)</p> <p>3. גינון במגרשי תעסוקה ומסחר - 15% משטח מגרש ביעוד תעסוקה ומסחר יהיו למטרות גינון במסגרת הבקשה להיתר הבניה. יותר להקטין את שטחי הגינון בקרקע עד 10% משטח המגרש (מבלי לפגוע בדרישות חלחול עפ"י תמ"א 34) וזאת באמצעות המרת שאר שטחי הגינון לגג המבנה במכפיל הבא: עד 3% משטח המגרש לפי מכפיל X2 בשטח גינון בגג, בין 4%-5% משטח המגרש לפי מכפיל של X1.5 בשטח גינון בגג. תשתיות הגינון בגג יבוצעו עפ"י פרט לדוגמא בתכנית הבינוי או שו"ע וייבדקו לפי התקן האירופאי למערכות גג ירוק (ETA-13/0668 לדוגמא)</p> <p>4. הקטנת שטחי גינון במגרשי תעסוקה ומסחר אל מתחת ל-10% תהווה סטיה ניכרת מתכנית זו.</p> <p>5. שטחי הגינון יהיו מחלחלים על פני קרקע טבעית למעט בגנות המבנים.</p> <p>6. בתאי השטח 400, 300A, תיקבע רצועת גינון ברוחב של כ-5 מ' לאורך ובצמוד לדרך מס' 2, כ"כ בתאי השטח 156, 158, 157B, תיקבע רצועת גינון ברוחב של כ-5 מ' לאורך גבול התכנית הדרומי והמזרחי (כלפי הנחל). רצועות אלו תיועדנה לגינון ונטיעה של עצים בוגרים ועפ"י תכנית לעיצוב נופי שתוגש במסגרת הבקשות להיתרי בניה לאישור הוועדה המקומית.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>בתאי השטח אשר ביעודים תעסוקה ומסחר ע"פ התשריט:</p> <p>חצר משק מקורה תתוכנן כחלק מהמבנה הראשי בחזית האחורית, ותכיל עפ"י הצורך דחסניות אשפה, קרטוניה עמדת מיחזור. חדר האשפה יכיל מערכת אוורור ו/או קירור לשם מניעת מפגעי ריחות ויצויד בתריס גלילה או אלמנט אטום אחר שיאפשר סגירתו משאר חלקי המבנה.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 איכות הסביבה</p> <p>1. חומרים רעילים ומסוכנים:</p> <p>התרת שימוש בחומרים רעילים ומסוכנים, תעשה על סמך אישור המשרד לאיכות הסביבה. האחסנה, הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשה בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת. כל מפעל ידרש להגיש רשימת חומס הכוללת כמויות, שיטות אחסון וכדו'. במידת הצורך יערך סקר סיכונים לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</p>	<p>6.8</p>

איכות הסביבה	6.8
<p>2. פסולת:</p> <p>במפעלים תיעשה הפרדת פסולת לפי סוגיה:</p> <p>פסולת ביתית, תעשייתית ופסולת רעילה, יבשה, בניין וגרוטאות כל סוגי הפסולת יסולקו לאתרים מאושרים על-ידי הרשויות המוסמכות.</p> <p>3. סילוק פסולת ביתית:</p> <p>בכל מגרש יוקצה שטח להצבת מכולת לאיסוף פסולת ביתית. הפסולת תועבר לאתר לאיסוף פסולות מאושר לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>4. סילוק פסולת יבשה:</p> <p>בכל מגרש יוקצה שטח לאיסוף פסולת יבשה. הפסולת תועבר לאתר איסוף וסילוק מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה. לא תותר השארת פסולת בניה וגרוטאות וזו תועבר לאתר מאושר.</p> <p>5. סילוק שפכים:</p> <p>א. כל מתקן, באשר הוא, יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית רק לאחר עמידה בתנאי הרשויות המוסמכות ועל פי "חוק עזר, לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמא - 1981 או חוקים ותקנות כפי שייקבעו מעת לעת. מפעלים אשר איכות שפכיהם הצפויה תחרוג מאיכות השפכים העירוניים, יחויבו בהקמת מתקני קדם טיפול בתחום המגרשים אשר יביאו את השפכים לרמה הנדרשת כשפכים עירוניים. תוכניות מתקני הקדם יהיו חלק מהיתר הבניה, ויאושרו על ידי משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ומהנדס הביוב העירוני.</p> <p>ב. בכל מפעל תעשייה תעשה הפרדת זרמים לזרם סניטרי, זרם תעשייתי, זרם תמלחות. הזרם התעשייתי יטופל עד לאיכות המוגדרת בחוק העזר. זרם התמלחות ייאסף, יטופל ויסולק בנפרד מהשפכים לאתר מאושר על-ידי המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. תכנית קו מאסף לביוב עפי חוק הביוב סעיף 13 א, תתואם עם משרד לאיכות הסביבה, ומשרד הבריאות ובאישור משרד הבריאות.</p> <p>ד. בתחום תוואי רשת חלוקת גז טבעי החופף לתכנית זו ייעשה תיאום לעמידה בדרישות צו הבטיחות עם בעל רשיון חלוקת גז טבעי האזורי.</p> <p>6. רעש:</p> <p>בכל מקרה שהפעילות יכולה לגרום לרעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק)- תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990. יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.</p> <p>7. איכות האוויר:</p> <p>א. על המפעלים הנכנסים לאזור התעשייה לעמוד בתקני פליטה כגון LUFT TA 86 או תקנים אחרים ותקנים סביבתיים ישראלים שידרשו על-ידי המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. לא תותר כניסת מפעלים שהינם בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדי ריח.</p> <p>ג. ניטור אויר במפעלים יבוצע עפ"י דרישת המשרד לאיכהס במקורות הפליטה. עם אכלוס אזור התעשייה יישקל הצורך בהקמת תחנת ניטור לכלל האזור, ובמידת הצורך התחנה תוקם עי מינהלת אזור התעשייה.</p> <p>8. מפעלים עם מטרדים:</p> <p>מפעלים שעל פי החלטת או חוות דעת נציג המשרד לאיכות הסביבה בועדה המקומית עלולים לפגוע ו/או להפריע לתפקוד התקין של המגרשים לבנייני ציבור, לבית המלון ו/או לכל תפקוד ציבורי אחר, ידרשו להגיש סקר או מסמך סביבתי כתנאי להוצאת היתרי בניה במגרשים אלה.</p>	
<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכה- 1961, יופקעו</p>	<p>6.9</p>



<p>6.9</p>	<p>הפקעות ו/או רישום</p>	
	<p>על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמי, ולרשום עש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמי קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 1 או הודעה לפי סעיפים 1 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	
<p>6.10</p>	<p>איחוד וחלוקה</p>	
	<p>א. כלל המגרשים הכלולים בתכנית זו יחולקו ויאוחדו, בהתאם לייעודם, כמוראה בתשריט. ב. הליכי חלוקה או איחוד או שינוי בחלוקה או באיחוד בכל אחד מתאי השטח הכלולים בתכנית לא יהווה שינוי לתכנית. ג. זכויות הבניה של תאי השטח הסופיים שלאחר פעולת איחוד ו/או חלוקה יהיו בהתאם לגודלם הסופי לפי המפורט בטבלת האיחוד ו/או חלוקה ובהתאמה לגודל המגרש. ד. בסמכותה של הועדה המקומית לאשר תכניות איחוד וחלוקת מגרשים בתחום תכנית זו. ה. יתר הוראות התכניות המאושרות בתחום התכנית יחולו על תכנית זו</p>	
<p>6.11</p>	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	
	<p>למבנים מעל 21 מטר יידרש אישור משרד הבטחון. יש לערוך תיאום תכנון מול חברת החשמל בשל הימצאות קווי מתח גבוהה במגרש הסמוך.</p>	
<p>6.12</p>	<p>בניה ירוקה</p>	
	<p>בקשה להיתר בניה לבניית מבנה חדש מתוקף תוכנית זו תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לפי תקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (בנייה בתקיימה), התש"ף-2020, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכו'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצ"ב ע"פ ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p>	
<p>6.13</p>	<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	
	<p>1. בינוי ופיתוח: היתרי בניה לאזור התעסוקה, תעשייה עתירת ידע, אזור תעשייה, מאגרי מים, אזור מסחר, אזור מלונאות בניני ציבור יינתנו על-ידי הועדה המקומית, על-פי תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח, ולאחר תיאום עם המשרד לאיכות הסביבה או מי שהוסמך על ידו. 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 עלפי הנחיות המפורטות להלן: א. חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט, תאורה, עיצוב ופירוט הגימון, יפורטו על ידי אדריכל היזם, בתיאום עם מהנדס העיר. ב. גימון בחזית המגרשים השונים יבוצע רצועות גימון לפי סעיף 6.6 לתכנית זו ע"ח היזם ויתחזקו על ידו</p>	

6.13

תנאים בהליך הרישוי

בהתאם להסכם עם מינהלת פארק התעשייה.

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 המתחייב מהחוק.

ה. פיתוח נופי לאורך נחלים

לאורך גבול התכנית בנחל מדרום וממזרח יבוצעו רצועות גינון לפי סעיף 6.6 (4) לתכנית זו ע"פ הדפסה 28 תכנון זמין

ו. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות

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 6.19 לעיל, לקבלת חוות דעתה. הועדה המקומית ו/ או ועדת משנה שלה יימנעו מלקבל החלטה בבקשה, בטרם עיינה בחוות דעתה של המינהלת או חברת הניהול, ובלבד שהאחרונה תמסור חוות דעתה לא יאוחר מאשר תוך 30 יום מהמועד שהתכנית הועברה לחברת הניהול.

3. איכות הסביבה

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

3.2 הבטחת מניעת מטרדי רעש באזור התעשייה לישובי 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 הנל יוגש לאישור הועדה המקומית.

3.3 הועדה המקומית תהיה ראשית להוציא היתרי בניה למבנים ולעבודות פיתוח למגרשי התכנית לאחר גמר עבודות עפר ובטונים במכון טיהור השפכים ותחילת אספקת הציוד המכני למכון.

3.4 מניעת זיהום נחל

על מגיש הבקשה להיתר הבניה להוכיח לשביעות רצון הועדה המקומית:

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

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

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

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

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

6.14

זיקת הנאה

סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי

בתאי השטח אשר בייעודים תעסוקה ומסחר ע"פ התשריט : תנאי בהיתר הבניה יהיה רישום



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

<p>זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</p>	<p>6.14</p>
<p>זיקת הנאה למעבר הציבור בשטח הסטיו (קולונדה) המופיע בתשריט. עומק הקולונדה יהיה 4 מ' מקו המגרש הקדמי ועד לזיגוג החיצוני של קיר המסך. לא תותר סגירת תחום הקולונדה. - רישום זיקת הנאה יבוצע גם בתוואי המעבר הרגלי שבין הקולונדות, בין 2 מגרשים גובלים. בשטח זה תיאסר בניית קירות ו/או חומות.</p>	
<p>זיקת הנאה</p> <p>1. בתא שטח מס. 142 ע"פ תשריט המצב המאושר, תירשם זיקת הנאה למעבר תשתיות ציבוריות בקרקע ברצועות ברוחב של כ-7.5 מ' ו-5 מ' בתוואי השטח המסומן בתשריט לא תהיה בניה מכל סוג ותתאפשר בכל עת גישת כל גורם ציבורי לרבות רכב שירות לטכנאי תאגיד המים ו/או גורם טכני אחר לצורך תחזוקת התשתיות ושמירה עליהן. 2. בתאי השטח אשר ביעוד שפ"פ ע"פ תשריט המצב המאושר (תאי שטח 100B-140B בלבד): כתנאי להיתר הבניה תירשם זיקת מעבר החדדית בין כל 2 מגרשי שפ"פ גובלים. 3. כתנאי בהיתר הבניה תירשם זיקת מעבר החדדית להולכי רגל בין תאי שטח ביעוד שפ"פ 600B ו-606B, ע"פ תשריט המצב המאושר ולבין תאי שטח ביעוד 'כיכר עירונית' 760-761 ע"פ תשריט המצב המאושר. 4. בתאי השטח 602 ו-604 ביעוד מסחר ע"פ התשריט: א. פתרון תנועה להולכי רגל באמצעות מעבר בלתי מקורה ובו מדרגות וכן מעלית נגישה עפ"י חוק, בין מפלס החניה ולבין אזור 'כיכר עירונית' יבוצע במסגרת היתר הבניה כמופיע בנספח הבינוי וע"ח היזם. ב. לא תותר סגירתו של אזור המעבר המסומן ב'זיקת הנאה' בתשריט. זכות המעבר לציבור תרשם על ידי יזם התכנית בספרי המקרקעין.</p>	<p>6.15</p>
<p>עתיקות</p> <p>אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכח, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במקרה של גילוי עתיקות תוך כדי עבודה יש להפסיק מיד כל עבודה, ולהתקשר עם רשות העתיקות.</p>	<p>6.16</p>
<p>תשתיות</p> <p>א. תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון, תאורה ומתקנים הנדסיים, להנחת דעת הרשויות המוסמכות. ב. 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 בנל בכל עת לפי הצורך. ג. התשתיות החקלאיות וקוי המים יועתקו בטרם יבוצעו התשתיות המתחייבות מתכנית זו. לפני ביצוע התשתיות יעשה תיאום עם חב' "מקורות". ד. חשמל: רשת החשמל תהייה עלית עם חיבורים תת-קרקעיים. יחול איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל קיימים. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. סוג קו החשמל מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'</p>	<p>6.17</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

תשתיות	6.17
<p>קו חשמל מתח גבוה - 22 ק"ו 5 מ' 6 מ' קו חשמל מתח עליון - 161 ק"ו - 20 מ' (קיים או מוצע)</p> <p>אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן 2 מ מכבלים אלה ואין לחפור מעל לכבלי החשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מ מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>ה. אספקת מים :</p> <p>תהיה מרשת אספקת המים של עיריית קרית גת ו/או מכל מערכת שתקבע בתאום עם הרשויות המוסמכות, על פי כל דין.</p> <p>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'.</p> <p>ו. ניקוז ותיעול :</p> <p>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.</p> <p>ז. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים המיועדים לשתיה ולבין מערכת אספקת מים המיועדים לצרכים אחרים, שאינם לשתיה, כגון : מערכות לכיבוי אש, שטיפות, גינון וכד'.</p> <p>ההפרדה תבוצע על ידי מכשיר למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ח. תכנון קווי מים לשתיה וקווי מים שאינם לשתיה יהיה על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.</p>	<p>תשתיות</p> <p>6.18</p> <p>סימון בתשריט : קו חשמל מתח עליון</p> <p>בתוואי מעבר רשת ח"ח עילית מתח עליון ובתחום השפעתה תותנה הבניה בתאי השטח הבאים ע"פ תשריט המצב המאושר : 141,142,143,154,155,158,160 לפי תקנות התכנון והבניה ובכפוף לאישור חח"י ובהתייעצות עם משרד הבריאות.</p> <p>בשטח המעבר התחום בקווים סגולים 'קו חשמל מתח עליון' על רקע ייעודי הקרקע בתשריט, מותר להקים עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, בכל המתחמים, להשתמש במעבר לשטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה. מותר לחצות ועפ"י העניין לעבור לאורך המעבר לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק והכל לפי הנחיות בטיחותיות של חברת החשמל לישראל בע"מ. בשטח המעבר ניתן להתיר הקמתם של ביתני שירותים לא מאוכלסים ומבנים חקלאיים בלתי רצופים שגובהם לא יעלה על 4 מ' או אחר בתיאום עם חח"י. לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בשטח המעבר לרבות לביתני השרותים והמבנים החקלאיים אלא לאחר שניתן תחילה אישור לכך בכתב מחברת חשמל. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא במרחק לפי הוראות חח"י. אין לחפור מעל לכבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז דרום.</p> <p>אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6.18	תשתיות סימון בתשריט : קו חשמל מתח עליון
	<p>בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. במסגרת המגבלות הנ"ל יותרו כל השימושים בקרקע, עפ"י המפורט, לכל אחד מייעודי הקרקע.</p> <p>ב. תיאום הנדסי - במגרשים 154, 155, 158, 160, 141, 142, 143 בהם קיימת חפיפה עם "מעבר קווי חשמל ראשיים" יחולו הוראות מיוחדות אלה:</p> <p>א. המינהלת (או חברת הניהול) תודיע לרוכשי המגרשים הנ"ל בעת הרכישה כי קיימת חפיפה או "מעבר קווי חשמל ראשיים" המחייבת הנחיות מיוחדות כמפורט להלן.</p> <p>ב. רוכשי המגרשים יתחייבו להתיר לחח"י מעבר חופשי להקמה, תחזוקה והחלפת העמודים וקווי החשמל בכל עת לרבות שבתות וחגים.</p> <p>ג. היתר לבניה או שימוש בשטח החפיפה (לרבות הקלה לשימוש חורג או הרשאה לביצוע עבודה או שימוש במקרקעין), מחייב תיאום מוקדם עם חברת חשמל.</p> <p>ד. בתנאי ההיתר במסגרת הבקשה להיתר בניה יוסף תנאי, למועד שלאחר תחילת השימוש (עפ"י תקנה 21 א' לתקנות התכנון והבניה ובקשה להיתר, תנאי ואגרות, התש"ל 1970) ובו יכתב כי "המבקש בעל הזכות בקרקע, מתחייבים לתאם עם חח"י אפשרות גישה חופשית בכל עת לתחזוקה, הקמה או תיקונים בשטח למעבר קווי חשמל ראשיים".</p>

6.19	הנחיות מיוחדות
	<p>ניהול מרכז התעסוקה האזורי:</p> <p>1. מרכז התעסוקה האזורי ינוהל ויתוחזק ע"י 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").</p> <p>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, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. הסמכויות של המינהלת ותפקידיה, ולאחר יסודה של חברת הניהול, תהיינה כדלקמן:</p> <p>3.1 לגבש מדיניות לפיתוחו, ניהולו, הפעלתו ואחזקתו של מרכז התעסוקה האזורי.</p> <p>3.2 לבדוק בקשות להקמת מפעלים במרכז התעסוקה האזורי, להמליץ עליהן עם או בלי תנאים, ולהעביר לרשות מקרקעי ישראל ולועדה המקומית את עמדת המינהלת / החברה האמורה ביחס לאכלוס מרכז התעסוקה האזורי.</p> <p>3.3 לתכנן, לפתח, לבצע ולספק, בין בעצמה ובין באמצעות צדדים שלישיים, שירותי ניהול ואחזקה עבור מרכז התעבוקה האזורי, לרבות גידור שטח התכניות, כניסות, גינון, תאורה, פינוי פסולת תעשייתית לא רעילה, שילוט כללי, שמירה ופעולות לשמירת איכות הסביבה.</p> <p>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 שירותים, שילוט, מיגון, שמירה והמתקנים הטכניים המשותפים.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

בהתאם להחלטת הועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז דרום, מתאריך 10/04/2022 ובהתאם לסעיף 145 (ג 1) פורסם אושר שינוי שלביות מתכניות 257/02/6, ו- 606-0193748 בכמפורט במסמך החלטה



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28