

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי שורקות

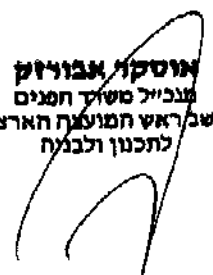
תכנית מתאר מחוזית, מחוז המרכז, תמ"מ/3/51

שינוי מס' 4 לתמ"מ 21/3

אזור תעסוקה ואזור נחל וסביבותיו

הוראות התכנית

אוסקו אבוזק
מנכ"ל סניף חמנים
יושב ראש המועצה הארצית
לתכנון ולבניה



אושר למתן חוקף

חוקף ע"י המועצה הארצית לתכנון ולבניה
בישיבתה מס' 281
ת"ת: 11.10.05

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי שורקות

תכנית מתאר מחוזית, מחוז המרכז, תמ"מ/51/3,

שינוי מס' 4 לתמ"מ 21/3

אזור תעסוקה ואזור נחל וסביבותיו

1. שם התכנית
 תכנית זו תקרא תכנית מתאר מחוזית, מחוז המרכז, תמ"מ/51/3, שינוי מס' 4 לתמ"מ 21/3 "אזור תעסוקה ואזור נחל וסביבותיו" (להלן - "התכנית" או "תכנית זו").

2. מטרת התכנית
 לייעד שטח לאזור תעסוקה ואזור נחל וסביבותיו.

3. מסמכי התכנית
 מסמכי התכנית הם:

- א. הוראות התכנית הכוללות 7 עמודים.
- ב. תשריט בקני"מ 1:50,000 (להלן - "התשריט").

הוראות התכנית והתשריט הם חלקים בלתי נפרדים של התכנית ויתפרשו יחדיו. במקרה של סתירה בין הוראות התכנית לתשריט, יגבר האמור בהוראות התכנית.

4. מקום התכנית
 מקום התכנית הוא:

מחוז	-	המרכז
נפה	-	רחובות
מרחב תכנון מקומי	-	שורקות
תחום שיפוט מוניציפאלי	-	מ.א. חבל יבנה

5. שטח התכנית
 שטח התכנית כ - 221 דונם כמותחם בקו כחול כתשריט.

6. הקרקעות הבלולות:

חלקי גושים

464

469

7. בעל הקרקע

מדינת ישראל.

8. מגיש התכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז.

9. עורך התכנית

גבולי קורן אדריכלים ומתכנני ערים, רח'י נחלת יצחק 28, ת"א טל. 03-6090949.

10. יחס לתכניות אחרות

10.1 על תכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר המחוזית מחוז המרכז, תמ"מ 21/3 ולהלן - "התכנית הראשית", למעט הוראות התכנית ששוננו ע"י תכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לחוראות התכנית הראשית, יגברו הוראות תכנית זו.

10.2 התכנית גוברת על כל תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת ולהלן - "תכנית מקומית" העומדת בסתירה אליה וחלה בשטחה.

11. רמת הדיוק של התשריט

11.1 חגבולות המדוייקים של ייעודי הקרקע ייקבעו בתכנית מקומית.

11.2 סטיות הנובעות מקנה תמידה של התשריטים שאיננו מאפשר דיוק (מבחינת האיתור, גודל השטח ומחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח), תהיינה מותרות ואין לראות בכך שינוי לתכנית זו.

באור הסימונים בתשריט 12

12.1 מקרא:

- גבול התכנית - קו כחול בהיר
- אזור תעשייה, מלאכה ותעסוקה - שטח בצבע ורוד
- אזור נחל וסביבותיו - ירוק עם פס כחול כהה במרכזו

12.2 מקרא ברקע התכנית לפי תמ"מ 21/3:

- גבול תמ"מ 21/3 - קו תכלת
- אזור פיתוח כפרי - צבע צהוב בהיר
- אזור תעשייה, מלאכה ותעסוקה - צבע ורוד
- אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח - פסים אלכסוניים בצבע ירוק בהיר ולבן לסירוגין
- דרך מהירה - שני קווים דקים מקבילים בצבע אדום
- דרך ראשית - קו רחב בצבע אדום
- מחלף - שני עיגולים קונצנטריים בצבע אדום

13 תכליות ושימושים

13.1 אזור תעשייה, מלאכה ותעסוקה

באזור תעשייה, מלאכה ותעסוקה יותרו השימושים בהתאם לאמור בהוראות תמ"מ 21/3.

13.2 אזור נחל וסביבותיו

באזור נחל וסביבותיו יותרו השימושים הבאים:

- א. חקלאות בהתאם לתוספת הראשונה לחוק.
- ב. נטיעות.
- ג. מתקני ספורט, נופש ומשחק.
- ד. מתקנים ומגרשי חניה לשימוש המטיילים ובאי הפארק.

14 הנחיות לעריכת התכנית המקומית

לא תאושר תכנית מקומית בתחום תכנית זו, אלא אם תתייחס בין היתר לעניינים אלה ככול שהדבר נדרש עפ"י תוכנה.

- 14.2.1 התכנית המקומית תכלול את כל שטחי גדות הנחל עד קו אשר לא יפחת ממרחק של 40 מ' מצפון וממזרח לציר הנחל.
- 14.2.2 הוראות ותשריטים בדבר שמירת איכות הסביבה וערכי נוף וטבע בשטח התכנית המקומית וכן אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, נופיים ובטיחותיים וטיפול בשפכי עפר כתוצאה מבניה וסלילה המוצעים בתכנית זו.
- 14.2.3 הנחיות והוראות לתכנון:
- א. השימור והפיתוח באזור נחל וסביבותיו יהיו בהתאם להוראות תכנית מפורטת.
 - ב. התכנית המפורטת לאזור נחל וסביבותיו תכלול דרכי גישה, מגרשי חניה ופירוט המתקנים והמבנים (כולל הגדרת ההגבלות לפיתוחם) לשרות התכליות אשר תוגדרנה בונכנית המתאר המחוזית החלקית.
 - ג. התכנית תייעד שטחים לנטיעות בגדות הנחל בהתאם למפורט בת/מ/א 22.
 - ד. התכנית המפורטת תלוזה בנספח פיתוח תשתיות, לרבות תכניות ניקוז.
 - ה. התכנית המפורטת תהיה בזיקה לתכניות הפיתוח הגובלות בה באופן שיתאפשר רצף והמשכיות אורכית לאורך הנחל של הפיתוח הנופי, שבילים לחולכי רגל, רוכבי אופנים וכדומה, על מנת ליצור מרחב ציבורי רציף.
- 14.2.4 לגבי מתקני ביוב, מתקנים לטיפול בשפכים, הוראות המבטיחות שמתקנים אלו לא יזימו את מי התהום ואת המים העיליים והוראות המבטיחות תנאים לפתרון מערכתי באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ולתחנות דעתה של הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה.

- 14.2.5 הוראות המסדירות את הטיפול בפסולת לרבות פסולת ביתית, שפכי כנין וגרוטאות, וסילוקם.
- 14.2.6 הוראות המסדירות את הניקוז של תחום התכנית המקומית, לרבות הסדרת הנגר העילי, בתיאום עם רשות הניקוז המקומית.
- 14.2.7 הוראות ותשריטים בדבר מיקום וגובה מבנים לסוגיהם ושילוב העמדתם בנוף.
- 14.2.8 הוראות לגבי תמהיל השימושים ואופיים באזור התעשייה, מלאכה ותעסוקה לאחר שהובטחה התאמתם לראיה התכנונית של העיר אשדוד.
- 14.2.9 נספח בינוי אשר יבטיח מתן מענה לתזיית הכניסה לעיר אשדוד ואופן השילוב עם שטחי הפארק ותנחל, להנחת דעתה של הועדה המקומית אשדוד.
- 14.2.10 הוראות בדבר בחינת ההשפעה התחבורתית של הפרויקט (מהחיבת התנועתי והבטיחותי) על העיר אשדוד והכניסה אליה ובכלל זה החיבור מדרך מסי' 41 וכן תוואי מסילת הברזל עפ"י תמ"א 23, והעברתה לתאום עם משרד התחבורה.
- 14.2.11 הוראות לגבי הסדרה ושיקום ערוץ הנחל וגדותיו וכן הגדרת מפלסי פשט הצפה, ככל שיידרש, ואישורים ע"י הגורמים המוסמכים.
- 14.2.12 הוראה בדבר הטמעת קו הדלק אשדוד-אשקלון והצגתו במסמכי התכנית.
- 14.2.13 הוראות הקובעות שלביות להקמוז אזור התעשייה, מלאכה ותעסוקה ומתן היתרים בתחומו בז' בז' עם הסדרת ערוץ הנחל וגדותיו וביצוע הפיתוח הנופי במלואו.
- 14.2.14 הוראות בדבר הסכם לשיתוף פעולה ושיתוף בהכנסות בין העיר אשדוד לבין המועצה האזורית חבל יבנה.

14.2.15 התכנית המקומית תיבחן ותתואם עם מתכנת מחוז הדרום ועם הועדה המקומית אשדוד.

היתרי בניה .15

15.1 לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית, אלא בהתאם לתכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות ברמה של תכנית מפורטת או תכנית מפורטת.

15.2 לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.

תנאים לאיכלוס .16

לא יינתנו תעודות גמר ולא יאוכלסו המבנים כל עוד לא הושלם ביצוע פתרון לטיפול בשפכים ופסולת בתתאם להוראות שנקבעו בתכנית המקומית מכוח סעיף 14 לתכנית זו.

חתימות .17

מגיש התכנית : הועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז המרכז

גבולי קורן אדריכלים בע"מ
רח' נחלת יצחק 28, תל-אביב 67448
טל: 03-6953703 נקס: 03-6953703
29/1/06

עורך התכנית : גבולי קורן אדריכלים