

הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0863373

קביעת קו בנין תת קרקעי והוספת זכויות בניה - באזור התעשייה בקריית גת

מחוז

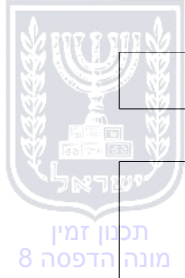
דרום

מרחב תכנון מקומי קריית גת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת לקבוע קו בנין תת קרקעי ולהוסיף זכויות בניה לתכנית מפורטת מס' 9/במ/24- עבור חניון תת קרקעי, בגוש מס' 5843 חלקה מס' 20 מגרש מס' 1א' בקרית גת.
מטרת התכנית הנה הקמת חניון תת קרקעי.
שאר הוראות תכנית מפורטת מס' 9/במ/24 ממשיכות לחול.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

קביעת קו בנין תת קרקעי והוספת זכויות בניה- באזור התעשייה בקריית גת

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

606-0863373

מספר התכנית

4 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (15), 62א (א) (4)

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****קואורדינאטה X**

179250

קואורדינאטה Y

612200

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה****נפה**

אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה****1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5843	מוסדר	חלק		20

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 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
24 / בת / 9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9 / בת / 24 ממשיכות לחול.	4319	4060	13/07/1995



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				גיא עברון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גיא עברון		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	05/07/2020	ליאור בר	13: 03 22/10/2020		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		22/10/2020	גיא עברון	13: 05 22/10/2020		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
	פרטי			בי פי מגן בע"מ	קרית גת	(1)	11	08-6755658		perez.itzhak@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: טבת 11 קרית גת.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו		02-5318863		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס בניין ובטיחות	עורך ראשי	גיא עברון	851123		גלאון	(1)		08-6335877		guy@guyevron.com
יועץ תנועה	יועץ	ליאור בר	5716706	אור מהנדסים	אור יהודה	אביב משה	1	03-5336777		office@or-eng.co.il

(1) כתובת: קיבוץ גלאון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

קביעת קו בנין תת קרקעי ותוספת זכויות בניה במגרש 1-א', עבור הקמת חניון תת קרקעי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קווי בנין תת קרקעיים:

- קו בניין תת קרקעי צידי דרומי 0 מ' (חלק)
- קו בנין תת קרקעי אחורי מזרחי 0 מ'
- קו בנין תת קרקעי צידי צפוני 0 מ' (חלק)
- בהתאם לתשריט המצורף.

2. הגדלת זכויות בניה- הוספת שטחי שירות עבור חניון תת קרקעי למבנה ב- 50% משטח המגרש, סה"כ 2,000 מ"ר



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	1A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	4,000	100
סה"כ	4,000	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	3,996.18	100
סה"כ	3,996.18	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	שטחים לתעשייה
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. יישמשו למבנה תעשייה, לבתי מלאכה ולמתקני שירות כגון: מתקני אחסנה חנויות מפעל, אולם תצוגה ולכל תכלית שמטרתה לשרת את היעדים הנ"ל, פרט למפעלים העלולים לדעת מהנדס הועדה להיות מטרד לסביבתם. לא תותר הקמת תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקות ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. כמו כן לא יותר שימוש למוסכים ושירותי רכב.
ב	חניה החניה כולה תהיה בתחום המגרשים לרבות חניה תפעולית ושטח פריקה וטעינה. תקן החניה יהיה בהתאם לחוק התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) המעודכן לתאריך האישור.
ג	חלוקה לתאי שטח א. חלוקה למגרשים כפי שמופיעה בתשריט ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמר יעוד הקרקע וזכויות הבניה. זאת באישור הועדה המקומית ע"י תשריט חלוקה, בתנאי ששום מגרש לא יהיה קטן מ-1 דונם וכל הוראות התכנית יחולו עליו. ב. במקרה ומפעל יבנה על שני מגרשים או יותר יבוטלו קווי בנין הפנימיים ותתאפשר בניה על הגבולות הפנימיים בין המגרשים כאשר אחוזי הבניה יחושבו ע"י סה"כ המגרשים, באישור הועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
		גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת					לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות											
תעשייה	4000	4000	600	2000	6600	50	17	3	1	4	5	5	6		

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) יותר קו בנין 0 עבור חניון תת קרקעי בלבד בהתאם לתשריט המצורף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

חזיתות המבנים, חומרי הבניה וגימור, גידור, שילוט, תאורה, עיצוב ופירוט הגימור, ייקבעו ע"י אדריכל היזם באישור מהנדס העיר

6.2**עיצוב פיתוח ובינוי**

בחזיתות מגרשי התעשייה, לאורך הכבישים ובגבולות השטחים הציבוריים יידרש תכנון ותבנה גדר דקורטיבית באישור מהנדס העיר

6.3**עתיקות**

במקרה ויתגלו בתחום התכנית עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.4**איכות הסביבה**

א. טיפול בשפכים- במפעלים אשר איכות שפכיהם הצפויה תחרוג מאיכות השפכים העירוניים יחויבו בהקמת מתקני קדם- טיפול אשר יביאו את השפכים לרמה הנדרשת משפכים עירוניים. תכניות ומתקני הקדם יהיו חלק מהיתר הבניה, ויוקמו בתחום המגרשים ולא מחוצה להם. כל האמור לעיל- תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או אל מי תהום.

ב. חומרים רעילים- התרת שימוש בחומרים רעילים, תיעשה על סמך אישור המשרד לאיכות הסביבה. הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, יהיו בהתאם לדין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

ג. פסולת- הפסולת המוצקה תאסף את מכולות אשפה ותועבר לאתר פסולת מורשה.

ד. רעש- בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק)- יידרש סקר אקוסטי שעל פיו יקבעו נוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

ה. איכות הסביבה- תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מצד כל מקור שהוא. הוועדה המקומית תדרוש חוות דעת מקצועית ו/או כל מסמך בדיקת השפעות סביבתיות צפויות- לרבות "תסקיר השפעה" כהגדרתו בחוק, ממפעל או מכל שימוש אחר, כאשר לדעתו ו/או לדעת רשות מוסמכת, הפעילות המבוקשת עשויה לייצר מפגעים סביבתיים או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה.

6.5 חלוקה ו/ או רישום חלוקת השטח למגרשים, תיעשה ע"י מודד מוסמך בהתאם למסומן בתשריט, בתכנית המדידה לצורכי רישום שתאושר ע"י הועדה המקומית	6.5
6.6 חשמל יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות. רשת אספקת החשמל תהיה עילית עם חיבורים תת קרקעיים. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך- 2 מטרים. בקו מתח גבוה 22 ק"ו- 5 מטרים. בקו מתח עליון 110-150 ק"ו- 11 מטרים. רשת אספקת החשמל למתח נמוך תהייה תת קרקעית. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.	6.6
6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה אספקת מים- תהיה מרשת אספקת המים של קרית גת. ביוב- כל מתקן, באשר הוא, יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית רק לאחר עמידה בתנאי הרשויות המוסמכות בהתאם למפורט בתוספת 3 לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981. ניקוז ותיעול- מערכת הניקוז והתיעול תשתלב במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים. כל שטח יחובר דרך המדרכות הציבוריות עם רשת הניקוז המקומית, רק לאחר שיותקנו המתקנים לטיפול במי גשם, לשביעות רצון מהנדס הועדה. הבקשה להיתר תיכלול פירוט צינורות ו/או תעלות בהתאם להוראות מהנדס הוועדה. תתאפשר העברת קווי תיעול ממגרש אחד דרך מגרש אחר.	6.7
6.8 הוראות פיתוח 10% משטח מגרש תעשייתי יהיו מיועדים למטרות גינון, במסגרת הבקשה להיתר בניה. שטחי הגינון יהיו רציפים בחזית המגרש בהתאם להוראות מהנדס העיר.	6.8
6.9 ניהול מי נגר שימור מי נגר עילי והעשרת מי תהום בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 34 ב/ 4. 1. במגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. יש להפוך את המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. 2. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב חומרי בניה	6.9



6.9 ניהול מי נגר וחומרים אוטמים אחרים , מניעה של הידוק הקרקע וכו'. 3 . יעשה ככול הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים , למשל באזור החניה. 4 . במידה ויזם התכנית מעונין להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים בשטח התכנית , עליו להציג אמצעים להחדרת מי נגר למי התהום כגון בורות חלחול , תעלות חלחול , קידוחי החדרה , הפניה לשצי"פ סמוך ועוד, ולקבל את אישור רשות המים , כתנאי למתן היתר בניה. 5 . אין באמור לעיל לבטל את הצורך בהקמת מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר בזמן סופות , בעוצמות שמעבר ליכולת חלחול הקרקע המיועדת לקליטת הגשם.	6.9
6.10 פסולת בניין על מגיש התכנית להציג פתרון לסילוק פסולת הבניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בנין . כמו כן בסעיף תנאים למתן היתרי בניה בתקנון , יש להוסיף כי בבקשה להיתר, יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינניה לאתר מוכרז.	6.10
6.11 תנאים למתן היתרי בניה א. היתרי הבניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו ולאחר אישורה. הבקשה תכלול מידע בנושאים הבאים : פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל: שטחי ייצור ומתקנים בתוך המבנים הסגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, מים ושפכים ומערך פסולת. מבני שירותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה), טעינה ופריקה, גישה, חניה ושטחי גינון ותכנית פיתוח מלאה לשטח המגרש. ב. היתרי הבניה לאיזור התעשייה ינתנו לאחר השלמת התכניות המפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה, ומהנדס הביוב העירוני. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.	6.11
6.12 תשתיות תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק האשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.	6.12
6.13 הפקעות לצרכי ציבור מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 , יופקעו 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	6.13



6.13	הפקעות לצרכי ציבור
	לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכחו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשמים ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה

