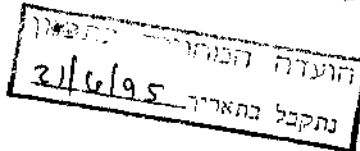


מחוז דרום

מרחב תכנון קרית גת

אזור תעשייה ליד ביח"ר צ'אם

תכנית בנין ערים מפורטת מס' 24/בת/9

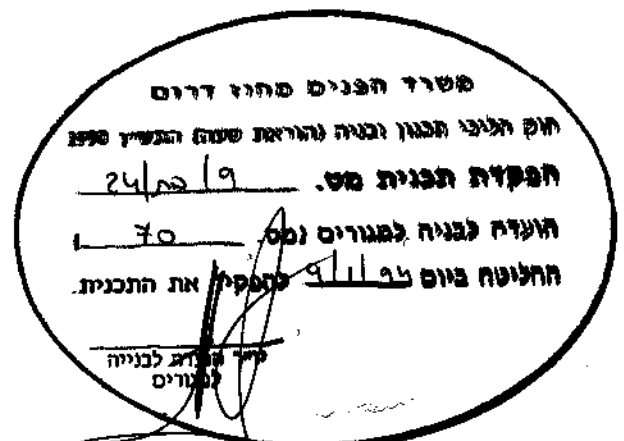
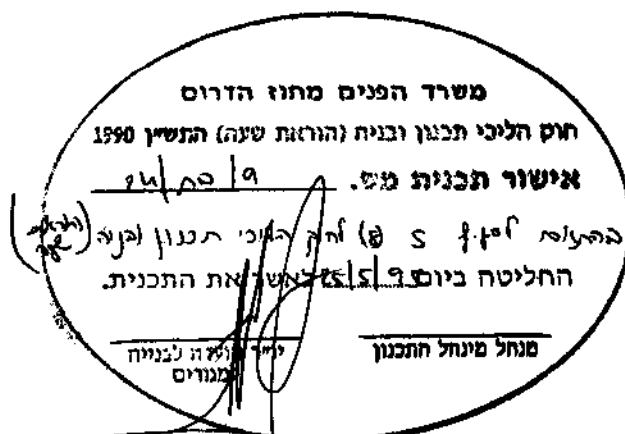


שינוי לתכנית מפורטת 12/104/03/9
ולתכנית 4/104/03/9

על תוכנית זו חלות הוראות:
- חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
- חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

מחוז:	דרום
נפה:	אשקלון
מקום:	קרית גת
גושים:	5843
חלקות:	22(ח) , 20 , 19 (ח) , 3
שטח התכנית:	22.5 דונם
היוזם:	משרד התעשייה והמסחר באמצעות חב' "מקיף" פיתוח ותשתית בע"מ
בעל הקרקע:	מינהל מקרקעי ישראל
עורך התוכנית:	עדנה ורפאל לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

פברואר 1994



מבוא - דברי הסבר לתכנית

תוכנית לאזור תעשייה בקרית גת (ליד ביח"ר צ'אם)
תכנית מס' 24/במ/9.

התכנית באה לשנות את התכנון הפנימי באזור תעשייה קיים בשטח של כ- 22.5 דונם.

התוכנית המקורית שחלה על השטח נערכה עבור מבנים סטנדרטיים, של החברה למבני תעשייה, שאינם מתאימים עוד.

תכנית זו מציעה שינוי התווית דרכי הגישה הפנימיות ורוחבן, וקובעת חלוקה חדשה למגרשי בניה לתעשייה ולשטח ציבורי פתוח.

התוכנית קובעת הוראות בדבר השימושים והתכליות המותרים באזור, זכויות הבניה, פיתוח התשתיות והתנאים להוצאת היתרי בניה.

1. שם התכנית
תכנית מפורטת מספר 9/בת/24.
שינוי לתוכנית מפורטת 12/104/03/9 ולתוכנית 4/104/03/9.
2. מסמכי התוכנית
התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון") ותשריט הערוך בקנה מידה 1:1,000 (להלן "תשריט התוכנית") כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. כפיפות התכנית
על התכנית תחולנה הוראות תכנית מתאר קרית גת ותכניות מפורטות שאושרו, אלא אם כן צויין ו/או פורט אחרת בתשריט או בתקנון זה.
4. מטרת התכנית
שינוי ביעוד שטחים לתעשיה, חלוקה מחודשת למגרשי בנייה, שינוי בהתויית רשת דרכים פנימית, קביעת הנוחיות ומגבלות בניה.
5. ציונים בתשריט
כמתואר במקרא ומצויין בתשריט.
6. רשימת התכליות
 - 6.1 שטחים לתעשיה
ישמשו למבנים לתעשיה, לבתי מלאכה ולמתקני שרות כגון: מתקני אחסנה חנויות מפעל, אולמי תצוגה ולכל תכלית שמטרתה לשרת את היעדים הנ"ל, פרט למפעלים העלולים לדעת מהנדס הוועדה להיות מסרד לסביבתם. לא תותר הקמת תחנות כח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.
כמו כן לא יותר שימוש למוסכים ושרותי רכב.
 - 6.2 שטח ציבורי פתוח
מיועד לנטיעות, גינון, ניקוז העברת משק עירוני על ותת קרקעי, וכל שימוש אשר מטרתו לשרת את עובדי התעשיה, בתנאי שיקבל אישורה של הוועדה. כמו כן יהווה שטח זה אופציה להמשך דרך מס' 13 בעתיד.

- 6.3 דרכים
ישמשו לכבישים ומעברים, מדרכות, אבני שפה, תאורת רחוב, מכסי שוחות, חניה, נסיעות, תיעול ומעבר לשרותי תשתית.
פיתוח בשלבים: בשלב ראשון - מצעים ולאחר הבניה - השלמת אספלט, ריצוף ואבני שפה.

7. שימוש בקרקע ובבניינים
לא ינתן רשיון לבניה ולא לשימוש בקרקע, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות להלן ולאחר אישור המשרד לאיכות הסביבה.

8. חלוקה ורישום
חלוקת השטח למגרשים, תיעשה ע"י מודד מוסמך בהתאם למסומן בתשריט, בתכנית מדידה לצרכי רישום, שתאושר ע"י יו"ר הוועדה המחוזית.

9. חלוקה למגרשים
א. חלוקה למגרשים כפי שמופיעה בתשריט ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמר יעוד הקרקע וזכויות הבניה.
זאת באישור הוועדה המקומית עפ"י תשריט חלוקה, בתנאי ששום מגרש לא יהיה קטן מ- 1 דונם וכל הוראות התכנית יחולו עליו.
ב. במקרה ומפעל ייבנה על שני מגרשים או יותר יבוטלו קווי הבנין הפנימיים ותתאפשר בניה על הגבולות הפנימיים בין המגרשים כאשר אחוזי הבניה יחושבו עפ"י סה"כ המגרשים, באישור הוועדה המקומית.

10. הפקעות לצרכי ציבור
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א', ב'.

11. גישת למגרשים
לא תתאפשר הכניסה למגרש מס' 1 מכיוון כביש מס' 8.

12. חניה
החניה כולה תהיה בתחום המגרשים לרבות חניה תפעולית ושטחי פריקה וסעיניה. תקן החניה יהיה בהתאם לחוק התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) התשמ"ג 1983.

- 12.1 לא תאושר חניה על כביש מס' 8.

13. מסילת ברזל

הגנת המפגש בחציית הדרך המתוכננת עם שלוחת סוגת תתאום עם הרכבת ויישמר משולש ראיה כנדרש.

14. מקלטים/ מרחבים מוגנים

מכסת שטח המקלטים (המרחבים המוגנים) ומיקומם יהיו בהתאם להוראות הג"א.

15. טבלת הוראות הבניה

האזור שימוש עיקרי	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	קווי בנין		שטח בניה (באחוזים)				גובה בניה מקסימלי	
		קדמי לדרך/ למסילת ברזל	צדדי	מעל מפלס כניסה		כיסוי קרקע %בניה מקסימלי לקומה	סה"כ	מספר קומות	במסרים
תעשייה	1000	מסומן בתשריט	4 מ'	100	15	50	115	3	17

16. אופן ביצוע התכנית ותנאים להוצאת היתר בניה

16.1 היתרי בניה

א. היתרי הבניה יוצעו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה. הבקשה תכלול מידע בנושאים הבאים:

פירוס השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל: שטחי ייצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, מים ושפכים ומערך הפסולת. מבני שירותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה), טעינה ופריקה, גישה, חניה ושטחי גינון, ותוכנית פיתוח מלאה לשטח המגרש.

ב. היתרי הבניה לאיזור התעשייה ינתנו לאחר השלמת התוכניות המפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ומהנדס הביוב העירוני. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

- 16.2 חזות ועיצוב
חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט, תאורה, עיצוב ופירוס הגינון, ייקבעו ע"י אדריכל היזם, באישור מהנדס העיר.
- 16.3 גידור
בחזיתות מגרשי התעשיה, לאורך הכבישים ובגבולות השטחים הציבורים יידרש תכנון ותבנה גדר דקורטיבית באישור מהנדס העיר.
- 16.4 גינון
10% משטח מגרש תעשייתי יהיו מיועדים למסרות גינון, במסגרת הבקשה להיתר בניה. שטחי הגינון יהיו רציפים בחזית המגרש בהתאם להוראות מהנדס העיר.
- 16.5 איכות הסביבה
- א. טיפול בשפכים
במפעלים אשר איכות שפניהם הצפויה תחרוג מאיכות השפכים העירוניים יחויבו בהקמת מתקני קדם - טיפול אשר יביאו את השפכים לרמה הנדרשת משפכים עירוניים. תוכניות מתקני 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 מערכת הניקוז ו/או אל מי התהום.
- 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 לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.
- ג. פסולת
הפסולת המוצקה תאסף אל מכולות אשפה ותועבר לאתר לאסוף פסולת מאושר.
- 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 האויר
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 ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה.

17. מערכות תשתית

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הסלויזיה, 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.

17.1 חשמל

יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו, 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 תהיה 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 החשמל.

17.2 אספקת מים

תהיה מרשת אספקת המים של קרית גת.

17.3 ביוב

כל מתקן, כאשר 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.

17.4 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 הוועדה. הבקשה להיתר תיכלול פירוט צינורות ו/או תעלות בהתאם להוראות מהנדס הוועדה. תתאפשר העברת קווי תיעול ממגרש אחד דרך מגרש אחר.

18. משך ביצוע

התוכנית תפותח בשלבים תוך 10 שנים מיום אישורה.

19. תוקף התכנית

עבודות תשתית עבור 20% ממבני התעשייה יחשבו כתחילת ביצוע התכנית.
באם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שלוש שנים מיום אישורה
יפקע תוקפה של התכנית כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת
שעה) התש"ן 1990.

20. תתימות

בעל הקרקע:

מ. ס. י. פ.
פתוח ותשתית
בע"מ (1993)

אלמלך אריה
ממונה ארצי על פיתוח תשתיות וקרקעות

היוזם:

8/6/95

עדנה ורפאל לרמן

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

רח' יגאל אלון 120 ת"א 67443

5.6.95 טל. 6959893 פקס. 6960299

עורך התכנית: עדנה ורפאל לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ