

שכת התכנון המחוזית
17-11-1993
מחוז הדרום

שכת התכנון המחוזית
17-11-1993
מחוז הדרום

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי קריית גת

תכנית מתאר מס' 27/101/02/9 א'

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 27/101/02/9

ת ק נ ו ן

משרד המגורים מחוז דרום
חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965
מחוז הדרום
החלטה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 30/11/93 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון י"ר המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 27/101/02/9
הורסמה בילקוט הפרסומים מס' 427
מיום 28/11/98

תאריך: ספטמבר 1996
מרץ 1998
מאי 1998

שכת התכנון המחוזית

17-11-1993

מחוז הדרום

~~שכת התכנון המחוזית~~

~~17-11-1993~~

~~מחוז הדרום~~

עקרונות התכנון

תכנית זו מטפלת במגרש שבו נמצא מבנה דו קומתי בשטח של כ- 3291 מ"ר.
יעוד המגרש - תעשייה זעירה משולב במסחר.
במגרש הנ"ל יש צורך בתוספת בניה ע"י הקמת בניין נוסף - בניין מתוכנן
חדש בן 2 קומות מעל קומת עמודים ומעל המקלט בשטח של כ- 460 מ"ר.
תכנית המוצעת מהווה שינויים בהנחיות ומגבלות בניה.

שכת התכנון המחוזית
17-11-1993
מחוז הדרום

- 2 -

שכת התכנון המחוזית
17-11-1993
מחוז הדרום

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מתאר מס' 27/101/02/9 א'
שינוי לתכנית מתאר מס' 27/101/02/9

2. הנתונים הכלליים

- א. מחוז - הדרום.
- ב. נפה - אשקלון.
- ג. מקום - קריית גת - אזור תעשייה.
- ד. גוש - 1907 חלקה 3.
- ה. יוזם התכנית - בן אבו רפאל רח' שלמה המלך 45 קריית-גת.
- ו. בעל הקרקע - בן אבו רפאל.
- ז. שטח התכנית - 5760 מ"ר.
- ח. עורך התכנית - אדריכל ויקטור רבינוביץ' רח' עבדת 12 באר-שבע.

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת:
א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון)
ב. תשריט בקנ"מ - 1:500 (להלן התשריט) המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 27/101/02/9, במקרה של סתירה בין תכנית זו ותכניות אלו תכרענה הוראות תכנית זו.

5. ציונים בתשריט

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

שינויים בהנחיות ומגבלות בניה באזור משולב מלאכה ותעשייה זעירה ומסחר.

7. תכליות ושימושים

- אזור משולב מלאכה ותעשייה זעירה ומסחר.
תותר הקמת מבנה לתעשייה זעירה, בתי מלאכה, חנויות מפעל, שיווק, משרדים, מזנונים, מוסכים, החסנה, אולמות תצוגה, אולמות ארועים.
יתרו תעשייה זעירה ומלאכה שיעמדו בדרישות תכניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות סביבה.
- דרכים
רוחב זכות הדרך כולל כביש, מדרכות, תעלות ניקוז, נסיעות, וקווי תשתית לסוגיהם - עיליים ותת קרקעיים.

8. הנחיות בניה

תותר הקמת מבנה בגובה 3 קומות מעל הקרקע.
גובה המבנה עד 17 מ' (כולל), המדידה מגובה אבן שפה בפניה הגבוהה שבחזית המגרש ועד הנקודה הגבוהה של הבניה או של המתקן.
גמר חזיתות בבניין חדש - חיפוי בקרמיקה או כל חומר קשיח אחר מלבד לטיח.
הגוונים של חומר החיפוי בהירים. עיצוב החזיתות במבנה הקיים ישופר ע"י תוספת גוונים בהירים בקירות חוץ.

שכת התכנון המחוזית

17-11-1993

מחוז הדרום

3 -

שכת התכנון המחוזית

17-11-1993

מחוז הדרום

9. חניה

החניה תהיה בתחום המגורש, כמות החניה עפ"י הוראות תקן החניה הארצי בחוק התכנון והבניה.

10. טבלת זכויות בניה

טבלת זכויות בניה למצב קיים.

מס' קומות	קוי בנין מ'			סה"כ לכל הקומות %	תכסית מירבית %	סה"כ %	זכויות בניה לדירה			מגורש מ"ר	מס' חלקה	היעוד	
	ק	צ	א				מיקום	למטר-ות עקרי-ות	למטר-ות שירות				%
								%	%				
2	3	3	5	70	35	35	קומת קרקע	29	6	4760	3	תעשייה זעירה ומלאכה משולב במסחר	
							קומה א'	34	1				35

הערות

1. חלוקה בין תעשייה זעירה, מלאכה ומסחר:
 - קומת קרקע 25% לתעשייה - 10% למסחר.
 - קומה א' 15% לתעשייה 20% למסחר (אולם שמחות).

טבלת זכויות בניה למצב מוצע

חלוקה בין תעשייה זעירה ומלאכה לבין מסחר	מס' קומות	קוי בנין מ'		סה"כ לכל הקומות %	תכסית מירבית %	סה"כ %	זכויות בניה לדירה			מגורש מ"ר	מס' חלקה	היעוד	
		ק	צ				מיקום	למטר-ות עקרי-ות	למטר-ות שירות				%
								%	%				
- 67% לתעשייה - 33% למסחר	3		עפ"י המסומן בתשריט	91%	42%	42	קומת קרקע	30	12	4760	3	תעשייה זעירה ומלאכה משולב במסחר	
							קומה א'	40	2				42
							קומה ב'	6	1				7

שכת התכנון המחוזית
17-11-1993
מחוז הדרום

שכת התכנון המחוזית
17-11-1993
מחוז הדרום

11. מקלטים

באישור הג"א

12. הנחיות כלליות

מים- אספקת המים תהיה ממערכת המים העירונית.
הספקת המים החמים תהיה ע"י מערכות שמש בודדות או מרכזית, משולבות בעיצוב הבניין.
ביוב- המבנה המתוכנן יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם להנחיות מהנדס הועדה וכפוף לאישור משרד הבריאות ומהנדס העיר.
איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
קדם טיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יעשה במתקנים בתחום המגרש טרם חיבור למערכת המרכזית.
ניקוז- פיתוח על השטח יעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם המערכת הטבעית או העירונית באישור מהנדס העיר.
פסולת- יידרשו דרכי טיפול שימנעו היווצרות ריחות ומפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. פסולת ברת מיחזור תשלח למיחזור, פסולת רעילה תפונה לאתר מאושר.
רעש- בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק למניעת מפגעים), יידרש טיפול אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.
איכות אוויר- בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות לאוויר ולמטרדי אבק תידרש התקנת האמצעים הטכנולוגיים לצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקנים הסביבתיים של המשרד לאיכות הסביבה.
חשטיות חשמל
הוראות בינוי ופיתוח:
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		36 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.

שכת התכנון המחוזית

17-11-1993

שכת התכנון המחוזית

17-11-1993

מחוז הדרום

- 5 -

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.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקויים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.

רשת החשמל במתחים עליון ועל תחית עילית.

רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכך בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל-מחוז הדרום.

חיזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי המדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

שכת התכנון המחוזית
17-11-1993
מחוז הדרום

שכת התכנון המחוזית
17-11-1993
מחוז הדרום

13. תנאים לפתן היתרי בניה

- היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית מאושרת ע"י רשויות מוסמכות תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי ועיצובי המבנה הקיים והמוצע וכי הועדה המקומית רשאית לסרב לתת היתר משיקולים שבעיצוב אדריכלי.
- היתרי בניה לתעשייה ועירה, מלאכה, מוסכים, החסנה ואולמות אירועים מותרים באישור איגוד צדים לאיכות הסביבה נפת אשקלון ובהגשת תכנית לטיפול בשפכים תעשייתיים, לטיפול בגזי פליטה, לטיפול במסרדי רעש, למניעת סיכונים הכרוכים בשימוש בחומרים מסוכנים, לפינוי פסולות וכו'.

14. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג', בחוק תכנון והבניה.

15. הפקעות לצורכי ציבור

השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית, ויירשמו ע"ש הרשות המקומית, עפ"י סעיף מס' 188 א'-ב' לחוק התכנון והבניה.

16. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישור תכנית מפורטת זו.

17. חתימות:

דנינוביץ ויקטור אדריכל
רח' עבדן 12 באר שבע
טלפקס: 07-643...
פלאפון: 052-765195

המתכנן

דנינוביץ ויקטור אדריכל
רח' עבדן 12 באר שבע
טלפקס: 07-6433048
פלאפון: 052-765195