

1-1618

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

110

מחוז הדרום

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990

מרחב תכנון מקומי קרית גת ת.מ.ש. 11/9/95

הועדה לבניה למגורים (נו.) 100
 החליטה ביום 10/9/95 להפסיק את התכנית.

שירת הועדה לבניה למגורים

הרחבת איזור תעשייה

חוכנית מספר 11/בח/9

משרד הפנים מחוז הדרום

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990

איזור תכנית מס. 11/9/95

הועדה לבניה למגורים (מס. 100)
 החליטה ביום 12/9/95 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה לבניה למגורים
 מנהל מתחם התכנון

שינוי לתוכנית מתאר מספר 101/02/9, 224/02/6
 שינוי לתכניות מפורטות מספר - 1/171/03/6, 17/104/03/9, 177/03/6

- נפה - אשקלון
- מקום - קרית גת, מועצה אזורית יואב, מועצה אזורית שפיר.
- גושים וחלקות -

חלקי חלקות	חלקות שלמות	גוש מס
115,132,120,40		1835 ✓
73,70,61,58,89,86,81	83	1837 ✓
14,103,75		
3,23,22,21,20,19	35,36,37,24	1839 ✓
60,18,17,33,16,28,25	66,34	
11,25,9,7,2	1,3,4,5,6,26,27	1840 ✓
	28,16,15,8,29,10	
	21,,12,24,13,14	
28,29,1,2,3,5,6	4	1841
7,8,27,18		
54,55		1856 ✓
15,8,7,5,2,3,4	14,13,11,10,12,9,1	1861 ✓
4,3,2,26,27		1862 ✓
24		1907 ✓
1		2963 ✓
1,2,5,6	3,4	2964
	(חלק)	2981
13,5,3,2,9,22	12,11,10,21	3027 ✓
	19,18,17	
7	5,4,6,3	3030 ✓
	4	3031 ✓
9,4,3,8,7,6	5,2,1	3033
29,28,35,30,34,16,36		5842 ✓

היזום	-	משרד המסחר והתעשייה באמצעות חב' מקיף.
בעל הקרקע	-	מינהל מקרקעי ישראל.
המתכנן	-	עדנה ורפאל לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
שטח התוכנית	-	כ- 1,726.0 דונם.
קנה מידה	-	1:5000
תאריך	-	אפריל 1996

1. שם התוכנית

תוכנית מספר 11/בת/9
שינוי לתוכניות מתאר 224/02/6, 101/02/9
שינוי לתוכניות מפורטות מספר - 1/171/03/6, 17/104/03/9, 177/03/6.
2. מסמכי התוכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
א. 10 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. תשריט הערוך בקנה מידה 1:5000 (להלן "התשריט").
ג. נספח תחבורה ערוך בק.מ. 1:5000 (להלן "נספח תחבורה").
3. מטרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת איזור תעשייה ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
4. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו כפופה לתכניות מתאר קרית גת 101/02/9 ושפיר 224/02/6 על תיקונייהם, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו. התכנית מבטלת את התכנית המפורטות מס': 1/171/03/6, 17/104/03/9, 177/03/6, בשטחים הכלולים בתכנית זו.
5. גבולות התכנית

כמסומן ע"ג התשריט בקו כחול רצוף.
6. ציונים בתשריט

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
7. תכליות ושימושים

"תעשייה"
כל תעשייה שהיא, למעט תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חמרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

- 7.1 אזור תעשייה
ישמש להקמת מבנים ומתקנים למפעלים לייצור, למלאכה; שטחי אחסנה; משרדים, חנויות מפעל ואולמות תצוגה הקשורים לתעשייה שבמקום, בתחומי המפעל; מסעדות, מזנונים, חדרי אוכל ושרותים לרווחת העובדים במפעלים. לא תותר הקמת מפעלי אסבסט. הקמת מפעלי בורסקאות, טקסטיל וסבון תותר בתנאי שתוכנית פירוט סביבתיים מתאימים באישור המשרד לאיכות הסביבה.
- 7.2 אזור משולב מסחר ובנייני ציבור
מיועד להקמת מבני ציבור, מסחר, משרדים ושירותים עסקיים. שטח הבניה המקסימלי וגובה הבניה יהיו בהתאם לתכנית מפורטת נפרדת שתוגש לשטח המגרש. הבניה באזור זה תהיה על פי תוכנית בינוי כוללת למגרש. תותר בניה בשלבים הנגזרים מתוכנית הבינוי הכוללת.
- 7.3 שטח ציבורי פתוח
מיועד לנטיעות, גינון, ניקוז, העברת קווי תשתית ומתקני משחק וספורט פתוחים.
- 7.4 דרכים
ישמשו לכבישים ומעברים, חניה, נטיעות וקווי תשתית על ותת קרקעיים.
- 7.5 שטח משולב דרך ומסילת ברזל
ישמש למפגש הרכבת עם הכביש. מפגש המסילה עם הכביש יהיה ע"פ הנחיות וועדת המפגשים למעבר דו-מפלסי שיבוצע תוך תאום מלא עם רשות הנמלים והרכבות.
- 7.6 שטח להסדרת נחלים
ישמש לניקוז הואדיות הקיימים, להסדרת זרימתם לניקוז עילי של המגרשים הגובלים.
- 7.7 מתקנים הנדסיים
מגרשים מס' 800 ו-801 ישמשו להקמת מתקנים טכניים/הנדסיים, כמפורט להלן:
- 7.7.1 מאגר מים
מגרש מס' 801 ישמש להקמת מאגר מים ומתקנים נלווים לצורך הפעלתו, הכל לפי אישור הוועדה המקומית.
- 7.7.2 שטח לתחנת משנה
מגרש מס' 800 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.
- 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 ינתנו על-פי תוכנית זו, כאמור בסעיף 11 להלן.

חלוקה ורישום 8.

התוכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. חלוקת המגרשים, תיעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך, בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה הועדה המחוזית.

איחוד וחלוקה 8.1

החלוקה למגרשים כמסומן בתשריט ניתנת לשינוי באישור הועדה המקומית מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמר יעוד הקרקע וזכויות הבניה המותרים עפ"י תכנית זו.

הפקעות לצרכי ציבור 8.2

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו כחוק.

9. מערכות שירותים

9.1 חשמל

רשת החשמל תהייה עילית עם חיבורים תת-קרקעיים.
יחול איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל קיימים.

- א. 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.
ברשת מתח נמוך - 2 מטרים,
בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מטרים,
בקו מתח עליון 100-161 ק"ו - 20 מטרים.
- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה ואין לחפור מעל לכבלי החשמל 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.
- ג. 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 בו"ל בכל עת לפי הצורך.

9.2 אספקת מים

תהייה מרשת אספקת המים של עיריית קרית גת ו/או מכל מערכת שתקבע בתאום עם הרשויות המוסמכות, על פי כל דין.

9.3 סילוק שפכים

א. כל מתקן, באשר הוא, יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית רק לאחר עמידה בתנאי הרשויות המוסמכות וע"פ "חוק עזר" לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"א - 1981 או חוקים ותקנות כפי שייקבעו מעת לעת. מפעלים אשר איכות שפניהם הצפויה תחרוג מאיכות השפכים העירוניים, יחוייבו בהקמת מתקני קדם - טיפול אשר יביאו את השפכים לרמה הנדרשת משפכים עירוניים. תוכניות מתקני הקדם יהיו חלק מהיתר הבניה, ויאושרו על ידי משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ומהנדס הביוב העירוני.

ב. בכל מפעל תעשייה תעשה הפרדת זרמים לזרם סניטרי, זרם תעשייתי, וזרם תמלחות. הזרם התעשייתי יטופל עד לאיכות המוגדרת בחוק העזר. זרם התמלחות ייאסף, יטופל ויסולק בנפרד מהשפכים לאתר מאושר על-ידי המשרד לאיכות הסביבה.

9.4 ניקוז ותיעול

השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פיתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ו/או תחתיים. כל שטח יחובר באמצעות הדרכים הציבוריות עם רשת הניקוז המקומית רק לאחר שיותקנו המתקנים לטיפול במי גשם לשביעות רצון המהנדס.
ניתן יהיה להעביר קווי ניקוז ותיעול דרך מגרשי תעשייה במקומות בהם תנאי השטח מחייבים זאת.
הבקשה להיתר תיכלול פירוט צינורות ו/או תעלות בהתאם להוראות מהנדס הוועדה.

9.5 סילוק פסולת ביתית
בכל מגרש יוקצה שטח להצבת מכולות לאיסוף פסולת ביתית. הפסולת תועבר לאתר לאיסוף פסולת מאושר לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימועו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים תזותיים, או סיכונים בטיחותיים. לא תותר השאת פסולת בניה וגרוטאות וזו תועבר לאתר מאושר.

9.6 סילוק פסולת מוצקה
בכל מגרש יוקצה שטח לאיסוף ומיון פסולת מוצקה. הפסולת תועבר לאתר איסוף וסילוק מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
תכנון והפעלת אתר פסולת בנין וגרוטאות יעשו לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

10. אופן ביצוע התוכנית

10.1 תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע. סלילת הדרכים, הנחת קווי השמל, מים, ביוב, טלפון, תאורה ומתקנים הנדסיים. עבודות העפר יהיו מאוזנות.

10.2 חזות ועיצוב
חזיתות המבנים, חומרי בניה וגומור, גידור, שילוט, תאורה, עיצוב ופירוט הגינון, ייקבעו על ידי אדריכל היזם, בתיאום עם מהנדס העיר.

10.3 גינון
15% משטח מגרש תעשייתי יהיו מיועדים למטרות גינון, במסגרת הבקשה להיתר בניה. שטחי הגינון יהיו רצופים בחזית המגרש להנחת דעתו של מהנדס הועדה.

10.4 גידור
בחזיתות מגרשי התעשייה, לאורך הכבישים ובגבולות השטחים הציבוריים הפתוחים תתוכנן ותיבנה גדר דקורטיבית אשר פרטיה יקבעו על-ידי אדריכל היזם, בתיאום עם מהנדס העיר.

11. תנאים להוצאת היתר בניה

11.1 היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית, עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח שתבטיח, בין היתר, חזית חיצונית נאותה.

11.2 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, ותוכנית פיתוח מלאה לשטח המגרש.

11.3 הוצאת היתרי בניה תותנה בתיאום ואישור המשרד לאיכות הסביבה או מי שהוסמך על ידו.

11.4 היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

11.5 תנאי לאיכלוס המפעלים יהיה הפעלת המכון לטיהור שפכים.

11.6 תנאי איכות סביבה

11.6.1 חומרים רעילים ומסוכנים

התרת שימוש בחומרים רעילים ומסוכנים, ייעשה 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 חמ"ס הכוללת כמויות, שיטות איחסון וכדו'. במידת הצורך יערך סקר סיכונים לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

11.6.2 פסולת

במפעלים תעשה הפרדת פסולת לפי סוגיה:
פסולת ביתית, תעשיתית ופסולת רעילה.
הפסולות תסולקנה לאתרים מאושרים ע"י הרשויות המוסמכות.

11.6.3 רעש

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) - תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990, יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

11.6.4 איכות האויר

א. על המפעלים הנכנסים לאזור התעשייה לעמוד בתקני פליטה כגון 86 TA LUFT א' תקנים אחרים ותקנים סביבתיים ישראלים שידרשו על-ידי המשרד לאיכות הסביבה.

ב. לא תותר כניסת מפעלים שהינם בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדי ריח, אם לא ינקטו בפעילות להפחתת מטרדי ריח ומטרדים אלה לא יופיעו בפרק זמן שנקבע.

11.6.5 מערכת ניטור

הרשות המקומית תפעיל מערך ניטור ובקרה בתחום המפעלים וברשות הציבורית.

א. מערך ניטור ובקרה בתחום המפעלי - יוגש לאישור הרשויות ע"י המפעל ויכלול ניטור שפכים, פליטות לאויר, חומרים מסוכנים ורעש.

ב. מערך ניטור בתחום הציבורי - באחריות הרשות המקומית ויכלול בקרה על איכות שפכים במאספים הראשיים. איכות אויר, ניטור מים עוליים ומי תהום. מערך הניטור יתואם עם כל הרשויות המוסמכות (אגוד ערים נפת אשקלון, השרות ההידרולוגי, נציבות המים, משרד הבריאות).

11.6.6 הועדה המקומית או איגוד ערים נפת אשקלון, תדרוש תסקיר ו/או

מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות ממפעל או מכל שימוש אחר, כאשר לדעתה ו/או לדעת רשות מוסמכת הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה.

12. חניה

החניה בשטח התכנית תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן חניה ארצי בחוק התכנון והבניה.

13. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בנייה

קווי בנין במ'	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי בדונם	מס' מגרש	אזור	היקפי בנייה מירביים במגרש באחוזים				תכסית שטח מירבית ב- %	מס' קומות מירבי	קווי בנין במ'									
					מטרות עיקריות	מטרות שירות		סה"כ עיקרי + שירות			ק	צ	א							
						מתחת לקרקע	מעל לקרקע							מתחת לקרקע	מעל לקרקע					
5	4	1.2	42-2 63-44	תעשייה	195	15	*	80	100	20	50	1+3 תת-קרקעית	כ מ ס ו מ ן ב ש ר י ס							
														230	50	60 **	100	20	150.0	,1 43
														עפ"י תכנית מפורטת נפרדת שתוגש לאישור הועדה המחוזית				15.0	600	משולב מסחר ומבני ציבור
				30	42	2	10	30	-	7.0	800 801	מתקנים הנדסיים								

הערות:

גובה מכסימלי של הקומות העל והתת-קרקעיות בבנינים וגובהם של המתקנים שיבנו באזור התעשייה יהיה כל גובה נדרש להפעלת המתקנים באורח סדיר, באישור הועדה המקומית.

* ישמש לצרכי חניה מתקנים ומערכות טכניות.
** ישמש לצרכי מתקנים, מערכות טכניות ובמידת הצורך לחניה מקורה.

14. שלבי ביצוע התכנית

התוכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה.

15. תוקף התכנית

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

16. חתימות

אין לנהל תוכנית עירונית ליישום תוכנית, בהנאי שנת 1996
 שהואצתה על ידי ועדת התכנון והמסכמת
 תחייבתו וזאת יעשה המנהל או לכל מי שיש לו סמכות
 כל זכות ליישום התוכנית או לכל מי שיש לו סמכות
 התכנית, או מי שיש לו סמכות להחליט על
 ביצוע התוכנית, ואין התחייבות זו באה במקום הסמכה של
 מי שיש לו סמכות להחליט על ביצוע התוכנית.
 על הנהל ונעשה על ידי
 המנהל או מי שיש לו סמכות להחליט על ביצוע התוכנית
 דינו כמי שיש לו סמכות להחליט על ביצוע התוכנית
 על התוכנית, או מי שיש לו סמכות להחליט על ביצוע התוכנית
 ויהיה זה על פי חוק התכנון והמסכמת, ו/או על כל זכות
 סמכה על פי חוק התכנון והמסכמת, ו/או על כל זכות
 אחרת המיוחסת למנהל או למי שיש לו סמכות להחליט על ביצוע התוכנית.
 שכן התחייבותו כמתואר אין לה מניעה מקרקעי ישראל
 מינהל מקרקעי ישראל

29/4/96

עמליה אברמוביץ
 סגנית מנהל רישום
 סגנית מנהל רישום

בעל הקרקע:

יזם התכנית:
משרד התעשה והמסחר
היחידה לאזורי פיתוח
ממונה ארצי על הקצאות קרקע ומבנים

29.4.96

תאריך

חתימה

על ידי:

פחות
 1993 בע"מ

היזם:

עדנה ורפאל לרמן
 אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
 רח' יגאל אלון 120 ת"א 67443
 טל. 6959893 פקס. 6960299

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