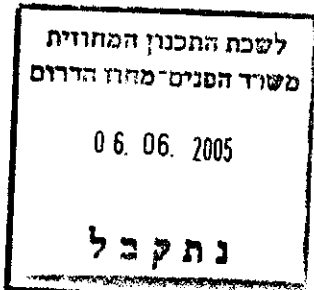


# העתק משרדי

מחוז דרום

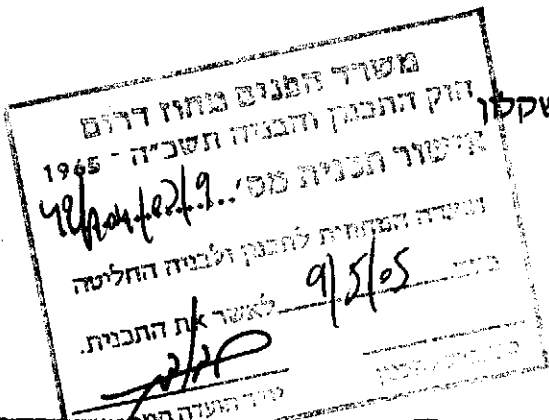
מרחב תכנון מקומי קרית גת



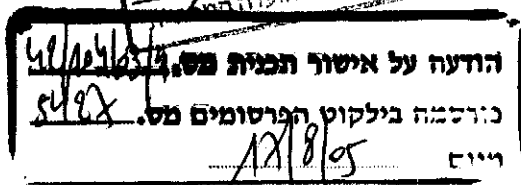
תכנית מפורטת מס' 42/104/03/9

שינוי לתכנית מפורטת מס' 4/104/03/9 ותרשי"צ 5/39/9

הוראות התכנית



נפת אשקלון



# העתק משרדי

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא בשם תכנית מפורטת מס' 42/104/03/9 שינוי לתכנית מפורטת מס' 4/104/03/9 ו- תרשיץ 5/39/9

2. המקום: מחוז – דרום  
הועדה מהקומית לתכנון ובניה קרית גת  
נפה – אשקלון  
מקום – קרית גת, אזור התעשייה  
גוש 5842, חלקה: 17  
חלק מחלקות: 19, 30, 33  
שדרות ישראל פולק 23-27 קריית גת.

3. שטח התכנית: כ- 6.364 דונם.

4. יוזם ומגיש התכנית: השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ  
קופה לתגמולים ופנסיה של עובדי הסוכנות היהודית  
רחוב בית הדפוס 12  
גבעת שאול – ירושלים.  
טלפון 02-6550670

5. בעל הסרקע: השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ  
קופה לתגמולים ופנסיה של עובדי הסוכנות היהודית  
רחוב בית הדפוס 12  
גבעת שאול – ירושלים.  
טלפון 02-6550670

6. מתכננים: נ. מלצר, ג. איגרא – אדריכלים בע"מ.  
רחוב אחד העם 27  
תל אביב.  
טלפון 03-5603888

7. מסמכי התכנית:  
7.1 המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.  
7.2 התכנית כוללת 7 דפי הוראות לתכנית בכתב (להלן: הוראות התכנית).  
7.3 גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1: 500 (להלן: התשריט).  
7.4 גליון אחד של תכנית בינוי וחתכים הערוך בק.מ. 1: 500 (להלן: נספח מס' 1) שהוא מנחה בלבד ואינו מחייב.  
7.4 גליון אחד של נספח תנועה הערוך בקני"מ 1: 500 (להלן: נספח התנועה) שהוא מנחה בלבד.

8. מטרות התכנית:  
א. הקמת אזור תעשייה ומלאכה / תעשייה עתירת ידע באמצעות: שינוי יעוד מאזור תעשייה ומלאכה לאזור תעשייה ומלאכה / תעשייה עתירת ידע (מגרש מס' 51).  
ב. שינוי יעוד משטח של תעלת מים לשטח לשיקום והסדרת נחלים (מגרש מס' 30).  
ג. קביעת שטחי הבניה המירביים במגרש אזור תעשייה ומלאכה / תעשייה עתירת ידע ל- 30,250 מ"ר מתוכם 14,950 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.  
ד. קביעת ההנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי.  
ה. קביעת התנאים למתן היתרי בניה.  
ו. קביעת התכליות והשימושים.  
ז. קביעת קווי הבנין במגרש.





# העתק משרדי

לשכת זותכנון השחוזיות  
משרד הפנימי מזורז הדרום

07.06.2005

מצב מוצע

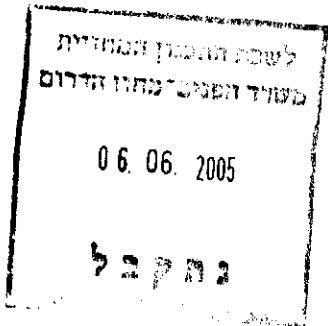
קו בניין						מספר קומות מרבי	שטח עיקרי במ"ר						שטח מגרש מזערי במ"ר	שטח מגרש	שימוש	אזור			
תת קרקעי			על קרקעי				תכנית מירבית באחוזים	סה"כ עיקרי עירות	מטרות שירות			מטרות עיקריות							
א	צ	ק	א	צ	ק				+	על קרקעי	תת קרקעי	על קרקעי					תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי
						8	68.6%	15,550	2700	-	12,850	-	4298	4298	תעשייה ומלאכה / תעשייה עתירת ידע מסחר חניה	תעשייה ומלאכה / תעשייה עתירת ידע			
						1		2,950	850	-	2100	-							
0	0	0				4		11,750	-	11,750	-	-							
								30250											

הערות לטבלה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992. תותר בניה לפי קווי הבניין המסומנים בתשריט ולפי הבינוי המופיע בנספח מס' 1, שהוא מנחה בלבד. קו הבניין מתחת למפלס +0.00 מצויין בקו נקודתיים בצבע אדום. קו הבניין מעל למפלס +0.00 מצויין בקו נקודה בצבע אדום.

13. תניות: התניה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן זכויות להיתרי בניה.

14. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי:

- 14.1 תותר בניה של 8 קומות נוספות לתעשייה עתירת ידע בשטח מרבי של 15,550 מ"ר ובגובה קומה מירבי של 4.2 מ' ברוטו.
- 14.2 תותר בניה של חניון תת קרקעי בשטח של כ- 11,750 מ"ר. הכל בהתאם לנספח מס' 1 שהוא מנחה בלבד ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- 14.3 בקומת הקרקע, בחזיתות הפונות אל הרחוב, תבנה ארכדה עם זכות מעבר לציבור ברוחב מינימלי של 3.5 מ' ובגובה מינימלי של 5 מטר.
- 14.4 תנאי למתן היתר בניה הנו הגשת תכנית שילוט לבניין. שילוט שטחי המסחר ישולב בחזית הפנימית של הארכדה.
- 14.5 חומרי החזית המותרים יהיו: אבן, זכוכית ומתכת בלבד. למרות האמור לעיל הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר חומרים נוספים על פי שיקול דעתה.
- 14.6 בשטח המבנים להריסה שבתחום חלקה מס' 30 יבוצע שיקום נופי על חשבון וע"י מגישי הבקשה להיתר בניה בחלקה 17. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית נופית בקניימ 1:250 לשביעות רצון מהנדס העיר.



## העונק מש"ו

### 15. הנחיות כלליות לתשתיות:

- 15.1 כל עבודות התשתית בתחום התכנית יבוצעו בהתאם לתכניות תשתית אשר יאושרו ע"י מהנדס העיר.
- 15.2 כל מערכות הניקוז, אספקת המים והביוב יהיו תת קרקעיות.
- מערכת הניקוז תחובר למערכת תת קרקעית קיימת.
  - המגרש ינוקז באופן עצמאי אל רשת הכבישים ע"י נגר עילי ואו תת קרקעי באישור מהנדס העיר.
  - מערכת הביוב תחובר לרשת הביוב העירונית בתאום עם מהנדס העיר ובתיאום ובאישור משרד הבריאות.
  - מים – תכניות אספקת מים ואינסטלציה סניטרית יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות. תבוצע הפרדת רשתות אספקת מי שתייה משאר רשתות אספקת מים לצרכים אחרים כגון כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. בראש מערכת אספקת המים לחלקה 17 יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח), במידה וידרשו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת נוספים הם יותקנו על פי הנחיות משרד הבריאות.
- 15.3 כל מוצא מערך תשתית מעל פני השטח יבנה בפילרים מבטון ואו אבן משולבים במבנה הקולונדה ואו גדר המגרש.
- 15.4 חשמל:
- הוראות בינוי ופיתוח
- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו חשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מציר קיצוני	מרחק מציר הקו	
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	
קו חשמל מתח גבוה גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'	
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו		20 מ'	
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו		35 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 דרום.
- 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 הענין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות 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 חשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.
- רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל הציבורים למבנים תהיה תת קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתיאום עם חברת החשמל – מחוז דרום.
- היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.
- בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל את תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

## העונק מסרדי

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

15.5 כל מתקני השירות כולל מזגנים, מרזבים וכד' יוסתרו ושולבו במבנה, הכל באישור מהנדס העיר.

15.6 פינוי אשפה יתוכנן ויאושר ע"פ הנחיות מהנדס העיר.

15.7 ביצוע תשתיות בתחום התכנית יהיה על חשבון ועל ידי מגישי הבקשה להיתר בניה.

### 16. תנאים למתן

היתר בניה : היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ולאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים -

16.1 תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי המפרטת את המראה החיצוני, צורתו, תכנונו וחומרי הגמר של המבנה.

16.2 בבניה בשלבים הבקשה להיתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית יחד עם תכנית בינוי של השלב הסופי.

בכל שלב עד לבניית מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה יש לשוות מראה מושלם וגמור כולל פיתוח השטח. ברזלי המשך היציקה (הקוצים) יכופפו ויכוסו בהתאם לפרט המעקה.

16.3 תנאי למתן היתר בניה התקנת כל הסידורים לנכים כמתחייב ע"פ החוק.

16.4 היתרי בניה לתעשייה, תעשייה עתירת ידע ומלאכה יתואמו עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.

16.5 תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית תחבורה ברמה מפורטת ע"י משרד התחבורה.

16.6 תנאי למתן היתר בניה הנו הגשת תכנית פיתוח מפורטת בקני"מ 1:250.

16.7 היתרי בניה ינתנו לאחר הגשתן של תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו את פתרון הביוב בד בבד יחד עם עבודות הבניה והפיתוח.

16.8 בקשה להיתר בניה תכלול הישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.

16.9 מבנים להריסה : היתרי בניה ינתנו לאחר ביצוע בפועל של הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית ומחזור הפסולת הנוצרת במהלך ההריסה בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה. פטור מחובת מחזור פסולת הבנין יכול ויינתן על ידי המשרד לאיכות הסביבה.

הריסה או פירוק מבנים או חלקי מבנים מאסבסט, יעשו לאחר אישור הועדה הטכנית לאבק מזיק ובאמצעות קבלן מורשה לעבודות אסבסט.

16.10 תנאי למתן היתר בניה הנו אישור תכנית תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות ותנאי לאיכלוס הנו ביצוע בפועל.

16.11 היתרי הבניה יתואמו ואושרו ע"י משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים.

16.12 בעת הוצאת היתר בניה יובטח כי ביצוע העבודות והשלמתן במגרש יהיו בד בבד עם ביצוע העבודות והשלמתן בשטח לשיקום והסדרת נחלים.

17. שטח עתיקות : אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

### 18. הפקעה

לצרכי ציבור :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל התשי"ך - 1960 המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יוחכרו לרשות המקומית ע"י מנהל מקרקעי ישראל לפי נוהלי המינהל או שהרשות המקומית תפקיע זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

### 19. בנין וגדר

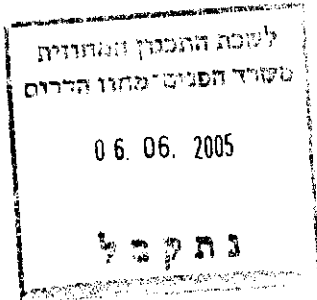
להריסה :

הבנין והגדרות המסומנים בתשריט בצבע צהוב, מיועדים להריסה על ידי מגישי התכנית להיתר בניה ועל חשבונם.

# העתק משרדי

20. שלבי ביצוע : התכנית תבוצע תוך 18 שנים מיום אישורה.

## חתימות



השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ  
רח' בית הדפוס 12, גבעת שאול  
ירושלים

מגישי התכנית :

השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ  
REAL ESTATE PARTICIPATIONS IN ISRAEL LTD.

השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ  
רח' בית הדפוס 12, גבעת שאול  
ירושלים

בעלי הקרקע :

השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ  
REAL ESTATE PARTICIPATIONS IN ISRAEL LTD.

נ. מלצר, ג. איגרא - אדריכלים בע"מ  
לוי ג'ורגי 4, ירושלים

המתכנן :

גיא איגרא - רשיון מספר 36516 מלצר ג. איגרא-אדריכלים בע"מ  
ח.פ. 512714700

תאריך: דצמבר 2004