

**העתק משרדי**

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי קרית גת

תכנית מפורטת מס' 41/104/03/9

שינוי לתכנית מפורטת מס' 21/104/03/9

אזור התעשייה

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז הדרום  
07.09.2003  
נתקבל

**דברי הסבר**  
=====

אזור התעשייה בקרית גת. גוש 5841, חלקה 4 (חלק), מגרש 4/1  
על המגרש 4/1 ממזקם מפעל "ציפוי גת", העוסק בציפוי מתכות.  
המפעל אשר הוקם ב- 1978 (ועבר למגרש הנוכחי ב- 1992) נקלע  
למצוקה בשטח הבנוי, עקב דרישות המשרד לאיכות הסביבה  
למתקנים טכניים נוספים וכן בגלל הצורך בהגדלת כושר היצור  
של המפעל.  
מטרת התכנית היא הסדרת הבניה הקיימת והעתידית ע"י  
הגדלת זכויות הבניה ושינוי קווי בנין.

- 1. מיקום:
- 2. רקע ומטרה:

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה (תשכ"ח-1967)  
אישור תכנית מס' 41/104/03/9  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית גת  
ביום 03/09/03  
[Signature]  
סגן ראש הוועדה המחוזית  
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 41/104/03/9  
נורטמה בילקוט הרסומים מס' 5221  
ביום 03/09/03

**העתק מוירדדי**

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
07.09.2003  
**נתקבל**

מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי קרית גת

תכנית מפורטת מס' 41/104/03/9

שינוי לתכנית מפורטת מס' 21/104/03/9

קרית גת

אזור התעשייה

הדרום  
אשקלון  
קרית גת  
5841  
4 (חלק)  
4/1

מחוז:  
נפה:  
מקום:  
גוש:  
חלקה:  
מגרש:

07.09.2003

נתקבל

העתק משרדי

2

תכנית מפורטת מס' 41/104/03/9  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 21/104/03/9

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.  
א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")  
ב. תשריט הערוך בקנ"מ 500 : 1 (להלן "התשריט")

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

1.975 דונם

ציפוי גת, רח' כסלו 27 קרית גת טל: 08-6811264  
פקס: 08-6814091

מנהל מקרקעי ישראל, רח' יפו 216 ירושלים

אדריכל בני קרן - שד' ארבע האמהות 16 אשדוד  
טל: 08-8668874, פקס: 08-8665448  
רשיון מס' 23714

התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 21/104/03/9  
בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

יצירת מסגרת תכנונית להגדלת היקפי הבניה למפעל קיים  
באזור התעשייה, ע"י שינויים בהנחיות, זכויות ומגבלות בניה.

ישמש לתעשייה שאינה מהווה מטרה לסביבה וכן לבתי  
מלאכה. יותרו שטחי שרות (כגון: חניות מקורות, מחסנים,  
מקלטים, מערכות טכניות וכ"ו) כמשמעותם בחוק התכנון  
והבניה.

תשמש לכבישים, מדרכות ומעברים, חניה, נטיעות ותעלות  
ניקוז. תאסר כל בניה.

10.3 חניה ציבורית קיימת: תשמש להשלמת תקן החניה למגרשים הסמוכים.

1. שם התכנית:

2. מסמכי התכנית:

3. ציונים בתכנית:

4. שטח התכנית:

5. המגיש:

6. בעל הקרקע:

7. עורך התכנית:

8. יחס לתכניות אחרות:

9. מטרת התכנית:

10. תכליות ושימושים:

10.1 אזור תעשייה:

10.2 דרך קיימת:

**העתק משרדי**

11.1 טבלת אורזים, שמושים, זכויות ומגבלות בניה.  
 11.1 טבלת זכויות בניה - מצב קיים

הערות	מס' הידוע במשרד הידוע	קווי בנין			מס' הידוע בכל הקומות X-ב	מס' קומות X-ב	מס' זכויות בניה מרביות X-ב	שטח מרשע מרשע סיניסי (רוגס)				מספר חקקה מספר הידוע	
		קדמי	אחורי	צדדי				מסל לקרקע	מחמת לקרקע	שימוש שטחי עיקרי שירות	שימוש שטחי עיקרי שירות		מסל לקרקע
עד 50X באישור העודה המחוזית, במקרים מיוחדים בכנ"ר. אחוזי הבניה כוללים סככות, סבני עור ומחלקי שדות (מעון) מיכלי רבך וכ"י	—	כמסומן בחש"ס	5-0 מ'	3-0 מ'	35	—	35	—	—	—	—	4	אזור תעשייה

11.2 טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

הערות	מס' זכויות במרשע	קווי בנין			מס' הידוע בכל הקומות X-ב	מס' קומות X-ב	מס' זכויות בניה מרביות X-ב	שטח המרשע				מספר חקקה מספר הידוע		
		קדמי	אחורי	צדדי				מסל לקרקע	מחמת לקרקע	שימוש שטחי עיקרי שירות	שימוש שטחי עיקרי שירות		מסל לקרקע	
זו קיר אטום כלא מחוץ.	—	כמסומן בחש"ס	0	0	95	2	80	95	—	—	—	—	4/1	אזור תעשייה

TABATSEH-GAT 1/82  
 2.08.02

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים - כחול הדרום  
 07.09.2003  
 נתקבל

# העתק מניירדי

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים מחוז הדרום

07.09.2003

נתקבל

4

א. החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן לחניה ארצי.

12. תניה:

13.1 חומרי הגימור יהיו בטון חשוף ובניה נקיה כדוגמת הקיים. גג המבנה יכוסה פח טרפזי (איסכורית).

13. הוראות עיצוב:

14. תנאים למתן היתר בניה: 14.1 היתר בניה יינתן ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.

14.2 היתר בניה יינתן רק לאחר הריסת מבנים וגדרות שמחוץ למגרש. השטח שיפונה יוחזר לקדמותו ויפונה מכל מתקן, ציוד, מיכל וכד'.

14.3 תוקם גדר אטומה בגובה 2 מ' לפחות בגבולות הפונים לשטחים הציבוריים.

14.4 היתרי הבניה יתואמו עם איגוד לאיכות הסביבה אשקלון.

14.5 היתרי הבניה יותנו בהגשת פתרון, לאישור המשרד לאיכות הסביבה, לטיפול בשפכים התעשייתיים ובשפכים הסניטריים.

14.6 היתר בניה יינתן בתנאי תאום ואישור משרד הבריאות.

14.7 היתרי בניה לאזור תעשייה ינתנו לאחר אישורן של תכניות לפתרון ביוזב ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה, התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוזב יבוצע כד בכד עם עבודות הפיתוח והבניה

14.8 היתרי הבניה עבוד הגדלת כושר הייצור, קרי תהליכי הייצור במפעל, מותנים בקבלת אישור של המשרד לאיכות הסביבה כי ננקטו כל האמצעים למניעת מפגעים לרבות טיפול בשפכי המפעל.

15. הנחיות כלליות לתשתית:

15.1 ניקוח ותיעול: ע"י תעלות לאורך לצדי דרכים, שבילים ושטחי ציבור. ניקוח פני המגרש יבוצע באופן שחומרים מסוכנים לא יחדרו אל מערכות הניקוח או הביוזב עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

15.2 ביוזב:

חיבוד לביוזב מרכזי עירוני ובתאום עם הרשויות המוסמכות ועל פי הוראות הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוזב, חוק עמר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוזב) התשמ"ב 1981.

15.3 אספקת מים:

לפי דרישות משרד הבריאות, חיבוד לרשת עירונית. אספקת מים תהיה באיכות מי שתיה, תבוצע הפרדת מערכות אספקת מים לשתיה משאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכיו. בראש מערכת אספקת המים למפעל יותקן מכשיר למניעת זרימת מים תחת (מד"ח), במידה ויידרש ע"י רשות הבריאות יותקנו מזח"ים נוספים.

**העתק מניירי**

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
 07.09.2003  
**נ ת ק ב ל**

15.4 תשתיות חשמל:

א. הוראות בנייה ופיתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו 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:

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

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

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נופץ 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 לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, זדכים, מסילת ברזל, עורקי ניקח, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ב. אספקת חשמל: אספקת חשמל תהיה מרשת חברת החשמל.

רשת החשמל המתחיים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או המגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל - מחוז הדרום. היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה התנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.

**העתק מנוסדדי**

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל ות קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטנספורמציה הפנימיות. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

16. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום מגרשים יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשנ"ה (1965)

17. הפקעות לצורכי ציבור: מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכדו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחזית.

18. טלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
07.09.2003  
נתקבל

**העתק משרדי**

18. חתימות:

בני קרן-אדריכל  
מס' רשמי 23714  
שדי ארבע האמהות 16,  
אשדוד, טל' 08-8668874

חתימת המתכנן:

ציפוי-גת בע"מ  
עיבוד וציפוי מתכות  
ח.ד. 495 קרית-גת

ציפוי-גת בע"מ  
עיבוד וציפוי מתכות  
ח.ד. 495 קרית-גת

חתימת יחמי התכנית:

מסמך טכני עם טקסט וטבלאות, חלקו מוקף בקו ידני.

חתימת בעלי הקרקע:

אישורים:

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז הדרום  
07.09.2003  
נתקבל



ועדה מקומית:

ועדה מחוזית:

אין לנו התנגדות עקרונית להכנית, בתנאי שזו תהיה כשומה  
לאישור רשויות התכנון המוסמכות.  
אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית, לכל בעל ענין אחר  
בשטח התכנית כל עוד לא חוקצה השטח ונחתה למצו הסכם מתאים  
בניגוד, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח  
הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חזוה ועל כל דיין.  
למצו הס' טסק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם  
בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או  
25-08-2003  
הודעה בקיום הסכם כאמור ו/או יותר על זכותנו לסייג  
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בתכנית,  
על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועל כל דיין.  
עמוס המרמן, אדריכל המחוז  
ממ"י - מחוז ירושלים