

1009777

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי קרית גת

תוכנית מתאר מקומית מס' 38/101/02/9

שינוי לתוכניות מפורטות מס' 177/03/6 ו- 9 / בת / 11

לשכת ההגנה המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
12.06.2007  
נתקבל

**מחוז:** הדרום

**נפה:** אשקלון

**המקום:** קרית גת מזרח

**גושים וחלקות:**

גוש 1839	חלקי חלקות 66
גוש 1840	חלקי חלקות 16, 25, 11
גוש 1860	חלקי חלקות 31, 32
גוש 1861	חלקי חלקות 29, 23, 21, 9-6, 25
גוש 1862	חלקי חלקות 1, 2
גוש 3027	חלקי חלקות 5

**שטח התוכנית:** 42.246 ד'

**קנה מידה:** 1:5000

**היוזם ומגיש התכנית:** משרד התעשייה והמסחר באמצעות מקיף פיתוח ותשתית בע"מ  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה קריית גת

**בעל הקרקע:** מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.

**המתכנן:** אדר' רפאל לרמן  
עדנה ורפאל לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

רח' יגאל אלון 120 ת"א, טל': 03-6959893

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1968  
המשרד תכנית מס' 38/101/02/9  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 12/6/07  
מינהל התכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 38/101/02/9  
כורסמת בלוקים המיועדים מס' 5200  
ביום 8/8/07

מרץ 2007

## מבוא - דברי הסבר לתכנית

מזרחית לקרית גת, בשטח קרית גת, נמצאת תכנית להרחבת מרכז תעסוקה האזורי שיקמים שבעיר.

תכנית זו משלימה את תכנית מרכז התעסוקה, תכנית מס' 257/02/6, באופן אינטגרלי, ע"י חיבורה למערך התחבורתי העירוני הקיים. בשטח התכנית מוצעת התוויית דרכים, ושטח לבניני ציבור לשרות מרכז התעסוקה.

1. **שם התוכנית:**
- תכנית מתאר מקומית מס' 38/101/02/9  
שינוי לתוכניות מפורטות מס' 177/03/6 ו-9 / בת / 11.
2. **מסמכי התכנית:**
- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון").  
ב. תשריט הערוך בקנה מידה 1:5000 (להלן "התשריט").
3. **גבולות התכנית:**
- גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט התכנית.
4. **שטח התכנית:**
- 42.246 ד'
5. **גושים וחלקות:**
- גוש 1839, חלקי חלקות 66  
גוש 1840, חלקי חלקות 16, 25, 11  
גוש 1860, חלקי חלקות 31, 32  
גוש 1861, חלקי חלקות 29, 23, 21, 9-6, 25  
גוש 1862, חלקי חלקות 1, 2  
גוש 3027, חלקי חלקות 5
6. **מטרת התכנית:**
- יצירת מסגרת תכנונית להשלמת שטח לבניני ציבור ודרכים למרכז תעסוקה אזורי בתחום מרחב תכנון קרית גת ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות זכויות ומגבלות בניה.
- א. יצירת מסגרת תכנונית להשלמת מרכז תעסוקה אזורי באמצעות התוויית דרכים, ויעוד שטח לבניני ציבור לשרות מרכז התעסוקה.  
ב. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי לשטח למבני ציבור ודרך מוצעת.  
ג. שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לדרך מוצעת.  
ד. הקצאת מגרש 401 לשטח למבני ציבור.  
ה. הקצאת מגרשים 5,6 לדרכים שיאפשרו חיבור תכנית מרכז התעסוקה למערך התחבורתי העירוני הקיים.  
ו. קביעת מס' הקומות המרבי במגרש 401 - שתי קומות ממפלס הרחוב.  
ז. קביעת הנחיות ומגבלות בניה, הוראות לפיתוח השטח ותנאים למתן היתר בניה.

**7. יחס לתוכניות אחרות**

תכנית זו מבטלת את תכנית מפורטת מס' 177/03/6 ומהוה שינוי לתכנית -  
9/בת 11/ בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

**8. ציונים בתכנית:**

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

**9. תכליות ושימושים**

**9.1 שטח לבנייני ציבור**

ישמש להקמת שטח לבנייני ציבור שישרתו את עובדי מרכז התעסוקה האזורי  
שקמים. לרבות גני ילדים, מעונות יום, מבני חינוך, בריאות דת וכו', ומחסנים  
עירוניים, בהתאם לסעיף 188 ב' בחוק.

**9.2 דרכים**

ישמשו לכבישים ומעברים, חנייה, נטיעות וקווי תשתית על ותת קרקעיים  
ותיאסר כל בניה שהיא. תוואי הדרכים ורוחבם, על פי המסומן בתשריט.

**10. חלוקה ורישום:**

חלוקה ורישום יבוצעו על פי סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

**11. הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור  
כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי  
מינהל מקרקעי ישראל. או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה  
בהם. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל. והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו  
עפ"י חוק התכנון והבניה.

תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע. סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון, תאורה ומתקנים הנדסיים.

12.1 תשתיות חשמל

א. הוראות בניוי ופיתוח:

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן 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 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 העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

## **ב. אספקת חשמל:**

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.

רשת החשמל במתחים 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 במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום 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 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 התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לטרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

### **12.2 אספקת מים**

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

### **12.3 סילוק שפכים**

כל מתקן, באשר הוא, יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית רק לאחר עמידה בתנאי הרשויות המוסמכות ועל פי "חוק עזר, לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"א – 1981" או חוקים ותקנות כפי שייקבעו מעת לעת.

### **12.4 ניקוז ותיעול**

מערכת הניקוז למי גשם תופרד הפרדה מלאה ממערכת איסוף השפכים הסניטריים הבקשה להיתר תכלול פירוט צינורות ו/או תעלות בהתאם להוראות מהנדס הועדה.

13. עתיקות:

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במקרה של גילוי עתיקות תוך כדי עבודה יש להפסיק מיד כל עבודה, ולהודיע לרשות העתיקות.

14. תנאים למתן התרי בניה:

14.1 היתרי בניה יינתנו על-ידי הועדה המקומית, על-פי תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח, לאחר אישורן של תכניות הסדרי תנועה מפורטות על ידי רשות התמרור ועל פי הנחיות המפורטות להלן. הבקשה להיתר תכלול מידע בנושאים הבאים:

מבני שירותים ומינהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה), טעינה, ופריקה, גישה, חניה ושטחי גינון, ותכנית פיתוח מלאה לשטח המגרש כולל הגדרת גישה נאותה לנכים על פי המתחייב מהחוק. הכל על פי הנחיות המפורטות להלן:

14.2 הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי:

א. חזות ועיצוב

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

ב. גינן

20% משטח מגרש תעשייתי יהיו מיועדים למטרות גינון, במסגרת הבקשה להיתר בניה. שטחי הגינון יהיו רצופים בחזיתות המגרשים.

ג. גידור

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

ד. הסדר מתאים לנכים

יעשו הסידורים המתאימים לגישות לנכים, עפ"י המתחייב מהחוק. מעברי החציה להולכי רגל במערכת הרחובות בכל שטח התכנית יותאמו לשימוש נכים בדרך של מדרכה מונמכת וביטול מדרגת אבן השפה, במעברי החציה.

15. תנאי איכות סביבה:

15.1 רעש

בכל מקרה שהפעילות יכולה 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 כדון.

הועדה המקומית תהיה רשאית להוציא היתרי בניה למבנים ולעבודות פיתוח למגרשי התכנית, לאחר גמר עבודות עפר ובטונים במכון טיהור השפכים ותחילת אספקת הציוד המכני למכון.

**16. חניה:**

החניה בשטח התכנית תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן חניה ארצי או מקומי, המחמיר מבין השניים אשר יהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר ועפ"י הנחיות משרד התחבורה.

**17. טבלת אזורים, שימושים זכויות ומגבלות בנייה – מצב מוצע:**

קווי בנין במ' מ' + מרתף	מס' קומות מירבי	היקפי בנייה מירביים במגרש באחוזים						שטח מגרש מזערי בדונם	מס' מגרש	אזור		
		תכנית שטח מירבית % -ב	סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות						
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע					
א	צ	ק										
			2	50	100	20	10	60	10	5 ד'	401	שטח לבניני ציבור
לפי המפורט בתשריט												

**18. שלבי ביצוע התכנית:**

התכנית תבוצע תוך 20 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.



התקנת עקרונות תוכנית, בתנאי שזו תהיה ככ  
התקנת המוסמכות.  
התקנת כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל זכות  
כל עוד לא הוקעה השטח ונחתם עמנו הסכם מכר.  
חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשל  
או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.  
ע"ן הסדר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על דינו הסכם

26-04-2007

בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התקנת המכה או  
הוראה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בעל  
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או  
על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.  
עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז  
ממ"י - מחוז ירושלים

בעל הקרקע:

מקיר בנין ותשתית  
(1993) ע"מ  
(614/07)

יוזם ומגיש התכנית:

עדנה ורפאל לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
רחוב יגאל אלון 120, תל אביב 67443  
טל': 03-6959893, פקס: 03-6960299  
האל אלון 120 ת"ש 67443 בע"מ  
טל. 6959893 ח.פ. 510614621  
6960299

המתכנן: