

הועדה לבניה למגורים ותעשייה
מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי קרית גת
תכנית מס. 55/בת/9
שינוי לתכנית מפורטת 17/104/03/9

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 17/8/95

מ ב א

תכנית 55/בת/9 כוללת חלק משטח מפעלי "סוגת" בתחום תכנית 17/104/03/9. השטח כולו מיועד לתעשייה ואיננו מחולק למגרשים.

תכנית זו תאפשר בניה בשני אזורים: אזור תעשייה ואזור משולב לתעשייה ומסחר.

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990
אישור תכנית מס. 55/בת/9
בהתאם לס"א 5 (א) לחוק פליקס/תכנון ואב"ב (ביט"ב)
החליטה ביום 17/8/95 לאשר את התכנית.
מנהל מינהל התכנון
יחידת ההגנה לבנייה
מגורים

משרד הפנים מחוז דרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990
הפקדת תכנית מס. 55/בת/9
הועדה לבניה למגורים (מס) 89
החליטה ביום 17/8/95 להפקדת את התכנית.
יחידת ההגנה לבנייה
מגורים

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

הועדה לבניה למגורים ותעשייה
 מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי קרית גת
 תכנית מס. 9/בת/55

שינוי לתכנית מפורטת 17/104/03/9

יוזם התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ובניה
 קרית גת
 מס. 9/בת/55
 עדה בשנותיו בשנת מס.
 החליטה לתקור / כח
 חוק לתכנית הנ"ל
 מהנדס הועדה

- א. 1. מחוז הדרום
 2. נפה אשקלון
 3. עיר קרית גת

4. גושים/חלקי חלקות: 3027 / 1 (בשלמות), 2, 3
 1840 / 1, 22
 1839 / 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 33, 60, 22
 3, 23
 1838 / 3, 13, 14, 15, 41 (בשלמות), 47
 1837 / 12, 13, 14, 92, 95

5. שטח התכנית : 245.241 דונם
 6. היוזם : שלתם בנין בע"מ, ע. צובארי בנין בע"מ
 7. בעל הקרקע : שלתם בנין בע"מ, ע. צובארי בנין בע"מ
 8. המתכנן : אלי שפיר אדריכל ומתכנן ערים בע"מ
 רמת גן טל' 03-6777152
 9. תאריך : ספטמבר 1994
 נובמבר 1994
 ינואר 1995
 פברואר 1995
 אפריל 1995

חתימות:

ע. צובארי בנין בע"מ
 רח' סוקולוב 54 חולון
 טל. 03-5051803

שלתם בנין בע"מ
 רח' סוקולוב 54 חולון
 טל. 03-5051803

אדריכל ומתכנן ערים בע"מ

- שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס. 55/בת/9
שינוי לתכנית מפורטת מס. 17/104/03/9
- ג. מסמכי התכנית : המסמכים דלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:2500 (להלן התשריט)
- ד. גבול התכנית : כמסומן בתשריט בקו כחול.
- ה. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעשייה ע"י איחוד וחלוקה למגרשים, שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
- ו. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו כפופה לתכנית מתאר ק.גת למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
- ז. ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
- ח. רשימת התכליות לאזורים השונים :
1. "תעשייה" - כל תעשייה שהיא למעט תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משטות ומפעלים לטיפול בפסולת.
ולמעט: ייצור מלט, אסבסט, עבוד עורות, מפעלי פסדים, אספלט ובטון.
 2. אזור תעשייה:
ישמש למבנים לתעשייה, בתי מלאכה, אחסנה, תעשייה עתירת ידע, תצוגה, חנויות מפעל ולכל תכלית אחרת שמטרתה לשרת את היעדים הנ"ל.
 3. אזור משולב תעשייה ומסחר:
ישמש לכל המפורט בתכליות אזור תעשייה בתוספת תכליות למסחר קמעונאי וסיטונאי.
יותר שימוש לבדור, ספורט, משרדים, אולמות להתקהלות צבורית, מועדונים וכל תכלית מסחרית אחרת (להלן "תכליות נלוות") בשיעור שלא יעלה על 15% משטח הבניה שהותר באזור המשולב לתעשייה ומסחר.
שטח אחסנה לתעשייה יחשב כשטח עיקרי.
שטח אחסנה למסחר יחשב שטח למטרות שירות.

4. שביל להולכי רגל:
מיועד לרצוף, שתילה ותאורה. תותר העברת קווי תשתית ותאסר בניה כלשהיא.
5. דרכים:
ישמשו לכבישים ומעברים, חניה, נטיעות, מעבר קווי תשתית עיליים ותת קרקעיים ותאסר כל בניה.
6. בשטח החניה המסומן בתשריט כמעבר צבורי - תהיה זכות מעבר לצבור.

- ט. הפקעות לצורכי צבור : השטחים המיועדים לצורכי צבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 סעיף 188 א' ו - ב'.
- י. חלוקה ורשום : חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצורכי רשום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.
- יא. איחוד וחלוקה : חלוקת המגרשים עפ"י המסומן בתשריט ניתנת לשינוי באשור הועדה המקומית מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמרו יעודי הקרקע וזכויות הבניה עפ"י תכנית זו.
- יב. זיקת הנאה : במגרשים 26 עד 37 (כולל), באזור המסומן בתשריט כאזור חניה ומעבר צבורי תנתן לצבור זכות מעבר אשר תעוגן ע"י רשום זיקת הנאה בפנקסי המקרקעין.
- יג. עבודות פתוח : כל עבודות הפתוח כולל דרכים ומערכות תשתית - בתחום התכנית, למעט הכביש בגבולה הדרומי של התכנית - יבוצעו ע"י היזם בשלבים, לפי התקדמות הבניה במגרשים ובתאום עם מהנדס העיר. מבנה לא יחובר למערכות התשתית עד להשלמת עבודות הפתוח בשטחים הגובלים עמו.
כל התשתיות יהיו במשק תת קרקעי בלבד.
- יד. הנחיות בניה : 1. חזיתות הבנינים, חומרי הבניה והגמר, גדור, שלוב השלוט בחזיתות, פתרון למתקני מזוג אויר וגגון - יקבעו ע"י אדריכל הבנין בתאום ואשור מהנדס העיר. הועדה המקומית רשאית לדחות בקשה להיתר בניה משקולי תכנון, אופי חזית וחומרי גמר.
2. בחזיתות מגרשי התעשייה, לאורך כבישים ובגבולות השטחים הצבוריים הפתוחים, תתוכנן ותבנה גדר דקורטיבית באשור מהנדס העיר.
בחזיתות בעלות אופי מסחרי, באשור מהנדס העיר, לא תוקם גדר.

3. בכל מקרה שהפעילות בבנין עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) - ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

4. תדרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים ורעלים, לעמידה בתקנים.

5. 15% משטח כל מגרש באזור תעשייה יהיו מיועדים למטרות גנון.

טו. חניה ותנועה :

1. החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה בחוק התכנון והבניה.

2. תותר בניית משטחי חניה במפלסי הקומות, ו/או על גג הבנין.

3. כל היתר בניה יחוייב בתכנית תנועתית לפתרון הגישה והחניה.

טז. הנחיות כלליות לתשתית: 1. ניקוז, מים, תברואה וביוב - באשור מהנדס העיר ומשרד הבריאות.

2. חשמל: איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים.

א. לא ינתן היתר בניה למבנה, או חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט, ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מ'

בקו מתו גבוה 22 ק"ו 5 מ'

בקו מתח עליון 100-150 ק"ו 9.5 מ'

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.

ג. קיימת הזכות לרשות המקומית לעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך. כמו כן תאופשר חדירת בסיסי בטון לעמודי חשמל ושוחות בזק לתחומי המגרשים.

3. טלפון: לא תותר כל בניה על קו טלפון, או מתקן תקשורת כלשהו, אלא באשור בזק.

4. סלוק אשפה: לפי דרישות מהנדס העיר.

5. אספקת גז: לפי אשור מהנדס העיר.

6. יותר מעבר מערכות צבוריות לנקוז מים וביוב דרך מגרשי הבניה.

י.ז. תנאים למתן היתר בניה: א. היתרי הבניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופתוח.

ב. תכנית פתוח לכל מגרש תכלול:

1. פילרים מבטון משולבים במבנה הגדרות למתקנים הבאים:
 - א. שעוני מים (במערכת ממוחשבת עפ"י הנחיות מהנדס העיר)
 - ב. בזק.
 - ג. חברת חשמל.
 - ד. טל"כ.

2. תאורת חוץ ברמה של 150 לוקס למ"ר

3. גינון והשקיה

4. מדרכות וחניות ברצוף משולב בלבד

5. ריהוט גן ורחוב

6. גדרות בגובה 1.8 מ' בכל גבולות המגרש

7. קירות תומך

8. על רקע מדידה

9. הרחקת מי הנגר למרחק מינימלי של 3 מ' מגבולות המבנים

יח. הנחיות לשמירת איכות הסביבה :

1. תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות: מוסד תכנון ידרוש תסקיר, או כל מסמך, בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים, או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

2. שפכים:

א. יובטחו חבור וקליטה במערכת הביוב המקומית ובמתקן הטפול האזורי.

ב. איכות השפכים המותרים לחבור למאסף המרכזי של אזור התעשייה תהיה בהתאם לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות: חבור שפכי תעשייה לרשת הביוב העירונית וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ג. טפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל - יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חבור למערכת המרכזית.

ד. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.

ה. לא יתוכננו, ולא יוקמו, צנורות מעקף (by-pass) לערוצי נקוז צבוריים.

3. פסולת:

היתר בניה יותנה בקיום ההוראות בדבר טפול וסלוק פסולת מוצקה כולל מיון, אחסון זמני והעברה לאתר סלוק אזורי מאושר בהתאם להוראות הועדה המקומית. פסולת שתוגדר כרעילה תטופל ותועבר לאתר הארצי ברמת חובב.

4. נקוז מי גשם:

נגר ממשטחי האחסון, פריקה וכו' של חמ"ס יתנקז למערך טפול בשפכים.

5. ריחות:

לא תותר כניסתם לאתר של מפעלים שהינם בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדי ריח - אלא אם ינקטו הפעולות להפחתת מטרדי הריח.

6. אחסון דלקים יעשה במיכלים עיליים בתוך מאצרות אטומות בנפח 110% לפחות מנפח המיכל, או במיכול משני תת קרקעי.

7. אחסון חומרים מסוכנים יעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

י.ט. תוקף התכנית :

סיום בנית היסודות עבור 20% מהמבנים תחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל בבצוע התכנית כאמור לעיל תוך שלוש שנים וחצי מיום אישורה יפקע תקפה כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראות השעה) התש"ן 1990.

כ. טבלת אזורים, שמושים ומגבלות בניה:

קווי בנין	היקפי בניה מירביים (% או מ"ר) במגרש							שטח מגרש מזערי	מגרש מס.	אזור
	מס. קומות	תכנית שטח מירבית	סה"כ (עיקרי + שירות)	מטרות שירות		מטרות עקריות				
				מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע			
א	ק	צ	א							
כמסומן בתשריט	(1) 3	70%	295%	45%	100%	150%	—	3 ד'	25-1	תעשייה (3)
	+מרתף		(2) (5)		(4)					
	(1)	(6) 60%	(2)							משולב
	3	(7) 70%	295%	45%	100%	150%	—	4 ד'	37-26	תעשייה ומסחר
	+מרתף				(4)					

(1) תותר בנית ח' מכוונות מעלית, ח' מדרגות ומתקנים טכניים בגג.

(2) כשטח עיקרי יחשבו השטחים לפי יעודם כמפורט ברשימת התכליות לאזורים השונים.
שטח למטרות שרות יחשבו השטחים: מרתפי חניה, רמפות חניה, חניה בקומות, חדרי מדרגות מעליות ומתקנים טכניים ומרחבים מוגנים.
באזור תעשייה - מחסן יחשב כשטח עיקרי. באזור מסחר - מחסן יחשב כשטח למטרות שירות.

(3) תותר הקמת יותר מבנין אחד במגרש - לפי תכנית בינוי כחלק מהבקשה להיתר.

(4) לחניה - בגבולות המגרש.

(5) חנויות מפעל ותצוגה עד 30% משטח הבניה העיקרי המותר.

(6) למגרשים בשטח עד 6 דונם.

(7) למגרשים בשטח מ - 6.1 דונם.