

הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0610394

איחוד מגרשים 6 ו-152, אזור התעשייה

מחוז

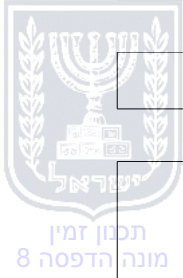
דרום

מרחב תכנון מקומי קרית גת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה איחוד מגרשים, ללא שינוי בזכויות הבניה, וכן שינוי קווי הבניין בעקבות האיחוד הנייל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית איחוד מגרשים 6 ו-152, אזור התעשייה

מספר התכנית 606-0610394

1.2 שטח התכנית 52.112 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

| | | |
|---------------------|------------------|---------|
| 1.5.1 נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | קרית גת |
| | קואורדינאטה X | 179967 |
| | קואורדינאטה Y | 610531 |

1.5.2 תיאור מקום מגרשים 6 ו-152, בחלק הדרום - מערבי של אזור התעשייה המזרחי, בצמוד לכביש מס. 2.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית גת - חלק מתחום הרשות: קרית גת

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור תעשייה מזרחי קרית גת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 3027 | מוסדר | חלק | | 23 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 01/03/2001 | 1863 | 4967 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 257 /02 /6 ממשיכות לחול. | שינוי | 257 /02 /6 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | אורי מלכא | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אורי מלכא | | 1 | 1:1250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 12:04 09/10/2018 | אורי מלכא | 09/10/2018 | 1 | 1:1250 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----|-------------------------------|---------------|-------------------------------|---------|------|-----|------------|------------|--------------------|
| | אחר | י.ש.גת בע"מ (חברה עירונית) | | י.ש.גת בע"מ (חברה עירונית) | קרית גת | זרחן | 13 | 08-6810118 | 08-6810119 | ysgat@zahav.net.il |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|---|---------------|-------------------------------|---------|------|-----|------------|------------|--------------------|
| חברה עירונית | חברה עירונית, י.ש.גת בע"מ (חברה עירונית) | | י.ש.גת בע"מ (חברה עירונית) | קרית גת | זרחן | 13 | 08-6810118 | 08-6810119 | ysgat@zahav.net.il |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|-------|----|---------------|----------------------|---------|-------|-----|------------|-----|---------------------|
| בבעלות מדינה | | | | רשות מקרקעי ישראל | באר שבע | התקוה | 4 | 02-5456158 | | a-darom@land.gov.il |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-----------|---------------|-------------------------------|------|----------|-----|------------|-------------|-------------------|
| | עורך ראשי | אורי מלכא | 40858 | אורי מלכא אדריכלים בע"מ | חיפה | מאיר (1) | 23 | 04-9542292 | 077-4504387 | office@om-arc.com |



| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|----------|---------------|------------------------|-----------------|--------------|-----|------------|-----|-------------------------------|
| | מודד | רמי שריר | 376 | שריר מודדים מוסמכים | תל אביב- יפו | לויד ג'ורג'י | 3 | 03-5611851 | | sharir. 1944@gmail. com |

(1) כתובת : ת.ד. 8911.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

מטרת התכנית הינה איחוד מגרשים, ללא שינוי בזכויות הבניה, וכן שינוי קווי הבניין בעקבות האיחוד הנ"ל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד מגרשים 6 ו-152 למגרש אחד.

2. ביטול קווי הבנין בקו התפר שבין שני המגרשים הנ"ל, כלומר: ביטול קו הבניין הדרומי במגרש 6, וביטול קו הבניין הצפוני במגרש 152.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|---------------|---------|
| תעשייה | 6A |
| שטח פרטי פתוח | 6B |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|----------------------|---------------|----------------|
| מגרש המחולק לתאי שטח | שטח פרטי פתוח | 6B |
| מגרש המחולק לתאי שטח | תעשייה | 6A |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|---------------|--------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| אזור תעשייה | 49,775 | 95.52 |
| שטח פרטי פתוח | 2,337 | 4.49 |
| סה"כ | 52,112 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|---------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| שטח פרטי פתוח | 2,336.59 | 4.48 |
| תעשייה | 49,775.4 | 95.52 |
| סה"כ | 52,112 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|--|
| 4.1 | תעשייה |
| 4.1.1 | שימושים |
| | באזור זה תותר הקמת מבנים ומתקנים למפעלים ליצור, למלאכה, לשטחי אחסנה, משרדי הנהלת המפעלים, חדרי אוכל ושרותים לרווחת העובדים. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ניהול מרכז התעסוקה האזורי:</p> <ol style="list-style-type: none"> מרכז התעסוקה האזורי ינוהל ויתחזק ע"י מינהלת משותפת לעיריית קרית גת, המועצה האזורית יואב והמועצה האזורית שפיר בהתאם לחוזה שנחתם ביום 24.12.95 ביניהן (להלן - "המינהלת"). שלוש רשויות אלו יקימו, בהתאם לחוזה האמור ובאישור שר הפנים, חברת ניהול, שעם ייסודה, יוקנו לה כל הסמכויות והתפקידים שהוקנו למינהלת (להלן "חברת הניהול"). סמכויותיה של המינהלת או של חברת הניהול כנ"ל, יוקנו להן במרכז התעסוקה האזורי, לאחר שיפותחו בו התשתיות בהתאם למדיניות של משרד התמ"ס, מינהל מקרקעי ישראל, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. הסמכויות של המינהלת ותפקידיה, ולאחר יסודה של חברת הניהול, תהיינה כדלקמן: <ol style="list-style-type: none"> לגבש מדיניות לפיתוח, ניהול, הפעלתו ואחזקתו של מרכז התעסוקה האזורי. לבדוק בקשות להקמת מפעלים במרכז התעסוקה האזורי, להמליץ עליהן עם או בלי תנאים, ולהעביר למינהל מקרקעי ישראל ולועדה המקומית את עמדת המינהלת / החברה האמורה ביחס לאכלוס מרכז התעסוקה האזורי. לתכנן, לפתח, לבצע ולספק, בין בעצמה ובין באמצעות צדדים שלישיים, שירותי ניהול ואחזקה עבור מרכז התעבוקה האזורי, לרבות גידור שטח התכניות, כניסות, גינון, תאורה, פינויגה ופסולת תעשייתית לא רעילה, שילוט כללי, שמירה ופעולות לשמירת איכות הסביבה. לגבות תשלומים עבור השירותים האמורים, לרבות עבור שירותי תכנון, פיתוח, ניהול ואחזקת מרכז התעסוקה האזורי, בכלל זה גם עבור שירותי בשטחי ציבור פתוחים (שצ"פ): גינון, דרכים, מבני שירותים, שילוט, מיגון, שמירה והמתקנים הטכניים המשותפים. |
| ב | <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <ol style="list-style-type: none"> בעסקים בעלי פוטנציאל לזיהום מי השתייה יותקנו אביזרי מניעת זרימה חוזרת כנדרש בתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת) 1992. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מו"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים. |
| 4.2 | שטח פרטי פתוח |
| 4.2.1 | שימושים |
| | שטח זה מיועד לחנייה פרטית לרבות נטיעות עצים בין החניות. |
| 4.2.2 | הוראות |



| שטח פרטי פתוח | 4.2 |
|---|-----|
| <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לא תותר כל בניה למעט העברת קווי תשתית לסוגיה על ותת קרקעית (כולל ציבורית). בשטח זה תרשם זכות מעבר לרשות המקומית ו/או מי שהוסמך מטעמה לצורך הנחה, תפעול ותחזוקת קווי התשתית.</p> <p>שטח זה מיועד לחניה פרטית לרבות נטיעות עצים בין החניות. השטח הפרטי הפתוח יפותח ויתחזק ע"י בעלי המגרש ויהווה חלק משטח המגרש לצורך חישוב זכויות בניה.</p> | א |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קדמי | קו בנין (מטר) | | | מספר קומות | | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (% מתא שטח) | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד | |
|--------|---------------|------------|-----------|--------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|----------------------------------|-------------------|-------|--------------------|---------|------------------|-------------------|
| | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מתחת לקניסה הקובעת | מעל הקניסה הקובעת | | | מתחת לקניסה הקובעת שרות | מעל הקניסה הקובעת | | | | | גודל מגרש כללי |
| | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | |
| (6) 16 | (5) 5 | (4) 5 | (3) 5 | (2) 1 | (2) 3 | 50 | 215 | (1) 100 | 15 | 100 | 49775 | 6A | תעשייה | |
| | | | | | | | | | | | 2337 | 6B | שטח פרטי פתוח | |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א. בהתאם לסעיף 6.9 לתכנית 257/02/6.

ב. השפ"פ מהווה חלק ממגרש 6A לצורך חישוב זכויות הבניה.

ג. חישוב זכויות הבניה מתייחס לשטח קרקע כולל של 49775 מ"ר + 2337 מ"ר, כלומר 52112 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 90% משטח זה מיועד לחניה, 10% מיועד למערכות טכניות.

(2) במגרשים ששטחם עולה על 10 ד' יותר לבנות 6 קומות + 2 קומות מרתף.

(3) קו בניין מערבי.

(4) קו בניין מזרחי.

(5) קו בניין דרומי.

(6) קו בניין צפוני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

א. בינוי ופיתוח:

היתרי בניה לאזור התעשייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית, ע"פ תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח, ולאחר תיאום עם המשרד לאיכות הסביבה או מי שהוסמך על ידו.

הבקשה להיתר תכלול מידע בנושאים הבאים:

פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל, שטחי ייצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים. מערכות אנרגיה, מים ושפכים ומערכת הפסולת. מבני שירותים ומינהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה), טעינה ופריקה, גישה, חניה ושטחי גינון, ותכנית פיתוח מלאה לשטח המגרש כולל הגדרת גישה נאותה לנכים ע"פ המתחייב מהחוק. הכל ע"פ הנחיות המפורטות להלן:

1. חזות ועיצוב:

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

2. גינון:

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

3. גידור:

בחזיתות מגרשי התעשייה, לאורך הכבישים ובגבולות השטחים הציבוריים הפתוחים תתוכנן ותיבנה גדר דקורטיבית אשר פרטיה יקבעו ע"י אדריכל היזם, בתיאום עם מהנדס העיר.

4. הסדר מתאים לנכים:

יעשו הסידורים המתאימים לגישות לנכים, עפ"י המתחייב מהחוק.

ב. ניהול מרכז התעסוקה האזורי:

1. חתימת הסכם ניהול בין מגיש הבקשה לבין חברת הניהול, או חתימה של מגיש הבקשה על תקנון הניהול של אזור התעשייה לפי קביעתה של המינהלת / חברת הניהול, יהיה תנאי למתן היתר בניה.

2. כל תכנית ובקשת היתר, לרבות בקשות להיתר בניה, שימוש חורג ו/או הקלה תועבר לבדיקתה ולחוות דעתה של המינהלת או לחברת הניהול כהגדרתן בתת-סעיף 4.1.2 א' להלן, לקבלת חוות דעתה. הוועדה המקומית ו/או ועדת משנה שלה יימנעו מלקבל החלטה בבקשה, בטרם עיינה בחוות דעתה של המינהלת או חברת הניהול ובלבד שהאחרונה תמסור חוות דעתה לא יאוחר מאשר 30 יום מהמועד שהתכנית הועברה לחברת הניהול.

ג. איכות הסביבה:

1. מפעלים שלדעת הוועדה המקומית ו/או המשרד לאכה"ס, פעילותם עלולה לפגוע באיכות הסביבה יחויבו בהגשת תסקיר או מסמך סביבתי אחר כתנאי למתן היתר בניה.

2. הבטחת מניעת מטרדי רעש באזור התעשייה ליישובי הסביבה תנאי להוצאת היתר בניה באזור התעשייה יהיה הגשת מסמך חלוקת זכויות רעש לכל המגרשים, באופן שבסך הכל לא יגרמו למטרדי רעש ליישובי הסביבה. המסמך הנ"ל יוגש לאישור הוועדה המקומית.

3. הוועדה המקומית תהיה רשאית להוציא היתרי בניה למבנים ולעבודות פיתוח למגרשי התכנית. 4. מניעת זיהום נחל:



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



| | |
|------------|--|
| 6.1 | תנאים למתן היתרי בניה |
| | <p>על מגיש הבקשה להיתר הבניה להוכיח לשביעות רצון הועדה המקומית:</p> <p>א. מערך ניקוז מי גשם של העסק המתוכנן מופרד ממערך הולכת שפכים.</p> <p>ב. ניקוז אתרי אחסון חומ"ס, חומרי גלם (תפזורת ונוזלים) יופנו למיכלי איסוף ו/או מערך טיפול בשפכים.</p> <p>ג. אצירת פסולת בעסק המתוכנן תהיה רק באתרים מקורים ואטומים, ניקוז תשטיפים יופנה למערך טיפול בשפכים.</p> <p>ד. במידה והעסק יאחסן חומ"ס על מגיש הבקשה להראות שימוש באמצעים יבשים ככל האפשר (גז, אבקה, קצף) לצורך כיבוי אש של שריפת חומ"ס.</p> <p>ה. במידה והעסק ייצר תמלחות על מגיש הבקשה להיתר להגיש בקשה לפינוי תמלחות ע"פי תקנות המים.</p> |

| | |
|------------|---|
| 6.2 | חניה |
| | <p>החניה בשטח התכנית תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן ארצי או מקומי, המחמיר מבין השניים אשר יהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר ועפ"י הנחיות משרד התחבורה. במגרשים בהם יש שטחי שפ"פ תהיה החניה עפ"י המצוין בסעיף 4.2. על תתי סעיפיו.</p> |



| | |
|------------|---------------------|
| 7 | ביצוע התכנית |
| 7.1 | שלבי ביצוע |
| 7.2 | מימוש התכנית |
| | מיידי |

