

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 606-0845610

**איסכור - הקטנת קו בניין במגרש בייעוד תעשייה בקרית גת**

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

התכנית עניינה, הקטנת קו בניין קדמי (צפוני) במגרש 200, מ-50 מ' מציר כביש מס' 35, ל-0 מ', הקטנת קו בניין צדדי (מערבי) מכביש מס' 16, מ-6 מ', ל-0 מ' ואחורי מ-5 מ', ל-0 מ' וזאת בסמכות הוועדה המקומית, עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

איסכור - הקטנת קו בניין במגרש בייעוד תעשייה בקרית גת

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 606-0845610

57,154 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 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	179561
קואורדינאטה Y	612950

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש בייעוד תעשייה, הנמצא בין שדרות פולק ישראל ממזרח וכביש 35 מצפון

### 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	55	שד פולק ישראל	קרית גת

שכונה אזור תעשייה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5845	מוסדר	חלק	61	47

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
200	43 / 104 / 03 / 9

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/10/2017	392	7599	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 606-0185579. הוראות תכנית 606-0185579 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	606-0185579
25/10/1975	159	2572	התכנית שבנדון, כפופה לתכנית 101/02/9 לעניין השימושים / תכליות שנקבעו	כפיפות	101 /02 /9
06/07/2009	4702	5973	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9 /03 /104 /43 ממשיכות לחול.	שינוי	43 /104 /03 /9
22/10/2014	201	6897	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 606-0189662 ממשיכות לחול.	שינוי	606-0189662



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רויטל ביתן פנוביץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		רויטל ביתן פנוביץ			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	22: 35 11/11/2020	רויטל ביתן פנוביץ	11/11/2020	1	1: 1000	רקע	תשריט התכנית

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 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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
	פרטי			איסכור - מתכות ופלדות בע"מ	קרית גת	(1)		08-9270270	08-9249846	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אזור התעשייה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			איסכור - מתכות ופלדות בע"מ	קרית גת	(1)		08-9270270	08-9249846	

(1) כתובת: אזור התעשייה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				איסכור - מתכות ופלדות בע"מ	קרית גת	(1)		08-9270270	08-9249846	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

(1) כתובת: אזור התעשייה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רויטל ביתן פנוביץ	122438	בי פי סטודיו ארכיטקטורה	קרית גת	(1)		08-9399798	08-9399798	arch.bitan@gmail.com
מהנדס גאודזיה	מודד	מיכאל שוורץ	1048		אשקלון	השונית	4	08-6247470	08-9397990	ms@mshv.net
גיאוגרף / מתכנן ערים	יועץ	עדי רפאל שטיינברג			יבנה	(2)	8	08-8596840		adiste78@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 183, קרית גת.

(2) כתובת: רחוב הרצל 8.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

הקטנת קווי בניין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הקטנת קו בניין קדמי (צפוני), מ-50 מ' מציר כביש מס' 35, ל-0 מ'.
- הקטנת קו בניין צדדי (מערבי), מכביש מס' 16, מ-6 מ', ל-0 מ'.
- הקטנת קו בניין אחורי (צפון מזרח), מכביש מס' 16, מ-5 מ', ל-0 מ'.

וכל זאת בסמכות הוועדה המקומית, עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
תעשייה		200
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעשייה	200
גבול מגבלות בניה	תעשייה	200

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	57,154	100
סה"כ	57,154	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	56,960.75	100
סה"כ	56,960.75	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים
	<p>א. תעשייה או מלאכה שאינה גורמת למטרד תברואתי ומטרדי ריח, רעש ועשן בלתי סבירים.</p> <p>ב. מחסנים.</p> <p>ג. מוסכים ותחנות דלק וסיכה.</p> <p>ד. שירותים ציבוריים ועירוניים.</p> <p>כל הנ"ל בהתאם לתכנית המתאר של קרית גת 101/02/9 כמצוין בתכנית המאושרת 43/104/03/9.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>עיצוב ופיתוח של השטח המיועד לתעשייה, יהיה בהתאם להנחיות לשטחים המיועדים לתעשייה בקריית גת (כמפורט בתכנית מאושרת 43/104/03/9).</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>הקטנת קו בניין קדמי מ-50 מ' מציר כביש 35, ל-0 מ' כמסומן בתשריט.</p> <p>יישמר מרחק של המבנים מקווי החשמל, בתאום עם חברת חשמל.</p> <p>הקטנת קווי בניין צדדי ואחורי, מכביש מס' 16, ל-0 מ' כמסומן בתשריט</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
					שרות					עיקרי			
קדמי (5)	אחורי (5)	צידי- שמאלי (5)	צידי- ימני (5)	מעל הכניסה הקובעת 2	14 (4)	150 (3)	85731	20 (2)	130 (1)	57154	200	תעשייה	תעשייה

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

זכויות הבניה הנן בהתאם לתכנית 43/104/03/9.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הכוונה ל-130% מתא השטח..
- (2) הכוונה ל-20% מתא השטח, שטחי השירות אינם כוללים שטחי חניה מקורה, מקלוט ומרכיבי בטחון, בטיחות ונגישות בהתאם לחוק ודרישת הרשויות (כמפורט בתכנית מאושרת 43/104/03/9).
- (3) הכוונה ל-150% מתא השטח..
- (4) גובה מבני שירות וקומות טכניות יאושרו ע"י הוועדה המקומית (כמפורט בתכנית מאושרת 43/104/03/9).
- (5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b> שטח עתיקות מוכרז : אין לבצע עבודות בשטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. יש ליידע את רשות העתיקות 48 שעות טרם תחילת ביצוע העבודות במקרקעין. באם יתגלו בתחום התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות (כמפורט בתכנית מאושרת 43/104/03/9).
<b>6.2</b>	<b>חניה</b> החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת מתן היתרי הבניה.
<b>6.3</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> א. היתר בניה יינתן ע"י הוועדה המקומית, עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים. ב. העתקת אתר ההנצחה : 1. בקשה להיתר להעתקת אתר ההנצחה, תוגש ע"י מפעל איסכור תוך כשנתיים מיום אישור התכנית, בכפוף להשלמת הנושאים הקנייניים, רישום התצ"ר, אישור עמותת ההנצחה והרשויות וכיו"ב. 2. תנאי בהיתר בניה להרחבת מפעל איסכור על השטחים הנוספים במסגרת חלק מחלקה 47 יהיה העתקת אתר ההנצחה הקיים ופיתוח השטח הציבורי הפתוח כאמור בסעיף 4.2 לעיל (תכנית 43/104/03/9), ע"י מפעל איסכור ועל חשבוננו, כפי שיידרש ע"י מהנדסת העיר. ג. תנועה: היתרי בניה יינתנו לאחר אישורן של תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרון. ד. הגנת הסביבה: תנאי למתן היתר בניה למגרש תעשייה, יהיה תיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה. ה. פסולת בניה: בבקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין, באחריותם של מבקשי ההיתר. היתר אכלוס / הפעלה, מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור, התואמים לכמות שהוערכה. ו. ביוב: היתרי בניה לאזור תעשייה, יינתנו לאחר אישורן של תכניות מפורטות לפתרון ביוב ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלביות ביצוע שיבטיחו ביצוע פתרון הביוב בד בבד עם עבודות הפיתוח והבניה. ז. משרד הבריאות: היתרי בניה יינתנו לאחר תיאום ואישור משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים. ח. מקורות: תנאי למתן אישור לביצוע עבודות מחוץ לגבולות מגרש / גדר מפעל איסכור שבתכנית זו, יש להגיש תכניות מפורטות לביצוע בשני עותקים לחברת מקורות - מחוז דרום, לשמירה על קווי מקורות קיימים ומתוכננים של חברת מקורות, בסמוך ומחוץ לגבולות מגרש איסכור.



<b>6.3</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>כל הנ"ל (סעיפים א' -ח' לעיל), הנם עפ"י המצוין בתכנית מאושרת 43/104/03/9.</p> <p>בנוסף לאמור לעיל, הריסת המבנים להריסה, טרם הוצאת היתרי בניה.</p>
<b>6.4</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>ניקוז ותיעול:                      הניקוז והתיעול ע"י תעלות לצידי דרכים ושבילים וחיבור למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>ביוב:                      חיבור לביוב מרכזי עירוני בתיאום עם הרשויות המוסמכות.                      במידה וייווצרו שפכים תעשייתיים כתוצאה מפעילות המפעל, לאחר שיטופלו ויעמדו באיכות הנדרשת, הם יופנו למתקן טיפולים בשפכים אזורי שאושר ע"י הוועדה המקצועית לביוב.</p> <p>אספקת מים:                      אספקת מים לפי דרישות משרד הבריאות, חיבור לרשת עירונית.                      תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצורכי המפעל, ההפקדה תבוצע ע"י התקנת מכשיר למניעת זרימה חוזרת (מו"ח) בראש מערכת אספקת המים למפעל ובכל מקום אחר שיידרש עפ"י הנחיות משרד הבריאות.</p> <p>טלפון:                      הבניה תיעשה בתיאום עם חברת בזק.</p>
<b>6.5</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יהיה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

3 שנים ממתן תוקף תכנית זו.

