

הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0707240

שינוי קווי בניין בגוש 3215 חלקה 16 - מפעל בידודים קרית גת

מחוז

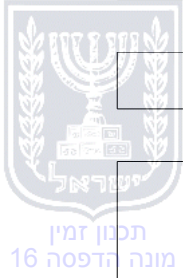
דרום

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 מבקשת לשנות קווי בניין לתכנית מפורטת מס' 16/104/03/9 בגוש מס' 3215 חלקה מס' 16 באזור תעשייה קרית גת
התכנית משנה קו בנין צדי מערבי מ-4 מ' ל-0 מ' וקו בנין אחורי דרומי מ-6 מ' ל-0 מ'



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית
שמוני קווי בניין בגוש 3215 חלקה 16 - מפעל בידודים	שם התכנית ומספר התכנית
קרית גת	

מספר התכנית	מספר התכנית
606-0707240	

שטח התכנית	שטח התכנית
0.999 דונם	

סוג התכנית	סוג התכנית
תכנית מפורטת	

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
---	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
---	--------

לפי סעיף בחוק	א62 (א) (4), א62 (א) (5)
----------------------	--------------------------

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 179302

קואורדינאטה Y 610834

1.5.2 תיאור מקום גוש 3215 חלקה 16**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3215	מוסדר	חלק	16	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
16 / 104 / 03 / 9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9 / 03 / 104 / 16 ממשיכות לחול.	2729	2942	20/07/1981

הערה לטבלה:

קיים תשריט חלוקה למגרש מס' ח/9/7/03/16 המחלקת את המגרש למגרשים 2037 או 2037 ב



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גיא עברון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גיא עברון		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	24/01/2021	גיא עברון	16: 38 12/09/2021		לא

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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			בידודים וציפויים לתעשיות בע"מ	קרית גת	אשלגן	37	08-6810027	08-6810930	info@bidudim.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בידודים וציפויים לתעשיות בע"מ	קרית גת	אשלגן	37	08-6810027	08-6810930	info@bidudim.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות המדינה בלבד

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיא עברון	851123	גיא עברון מתכננים	קרית גת	שד פולק ישראל	32	054-7723701		guy@guyevron.com
	מודד	מוסא גזאוי	1269	גזאוי מוסא	קלנסווה	(1)		050-7686203		mzg@013.net

(1) כתובת: ת.ד. 1545.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

שינויי קווי בניין בגוש מס' 3215 חלקה מס' 16 באזור תעשייה קרית גת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בנין בלבד - שינויי קווי בניין בחלקה מס' 16 לפי תשריט, כמפורט להלן:

קו בניין צידי שמאלי מ-4 מ' ל- 0 מ'

קו בניין אחורי מ-6 מ' ל- 0 מ'

בהתאם לסעיף 62א (א)(4) לחוק התכנון והבניה

שינוי בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני בהתאם לקווי הבניין החדשים

בהתאם לסעיף 62א (א)(5) לחוק התכנון והבניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

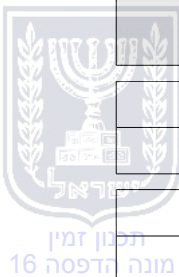
תאי שטח		יעוד
16		תעשייה
תאי שטח כפופים		סימון בתשריט
16	תעשייה	בלוק עץ/עצים לשימור

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	1,000	100
סה"כ	1,000	100

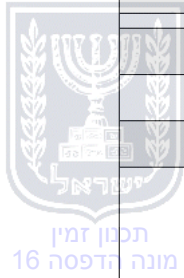
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	998.56	100
סה"כ	998.56	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	תעשיה
4.1.2	הוראות
א	חניה א. החניה תבוצע בתוך שטחי המגרשים בהתאם להוראות הועדה המקומית ולתקן הנהוג, וכן בתחומי הדרכים במקומות מיוחדים עפ"י התשריט. ב. לא תותר כניסה למגרשים מהכבישים הראשיים שברוחב 24 מ'.
ב	אדריכלות בחזיתות המגרשים הפונות לכביש או לשטח ציבורי פתוח או לתעלה תוקם גדר דקורטיבית ו/או אטומה בגובה 2 מ' עפ"י הנחיות מהנדס העיר.
ג	איחוד וחלוקה במקרה של איחוד מגרשים תותר בניה בקו צדדי 0



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
		גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה			
			עיקרי	שרות								
תעשייה	1000	1200 (1)	מ"ר	40 (2)	120	40	12 (3)	3	4	0	5	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר, הערה: 400 מ"ר לקומה.

(2) לקומה.

(3) גובה מקסימלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי	חזיתות המבנים, חומרי הבניה וגימור, גידור, שילוט, תאורה, עיצוב ופירוט הגינון, ייקבעו ע"י אדריכל היזם באישור מהנדס העיר
6.2	עתיקות	במקרה ויתגלו בתחום התכנית עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%
6.3	חניה	א. החניה תבוצע בתוך שטחי המגרשים בהתאם להוראות ועדה מקומית ולתקן הנהוג, וכן בתחומי הדרכים במקומות המיוחדים ע"פ התשריט. ב. לא תותר כניסה למגרשים מהכבישים הראשיים שברוחב 24 מ'.
6.4	איכות הסביבה	א. טיפול בשפכים- במפעלים אשר איכות שפכיהם הצפויה תחרוג מאיכות השפכים העירוניים יחויבו בהקמת מתקני קדם- טיפול אשר יביאו את השפכים לרמה הנדרשת משפכים עירוניים. תכניות ומתקני הקדם יהיו חלק מהיתר הבניה, ויוקמו בתחום המגרשים ולא מחוצה להם. כל האמור לעיל- תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או אל מי תהום. ב. חומרים רעילים- התרת שימוש בחומרים רעילים, תיעשה על סמך אישור המשרד לאיכות הסביבה. הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, יהיו בהתאם לדין ו/או הוראה של רשות מוסמכת. ג. פסולת- הפסולת המוצקה תאסף את מכולות אשפה ותועבר לאתר פסולת מורשה. ד. רעש- בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק)- יידרש סקר אקוסטי שעל פיו יקבעו נוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין. ה. איכות הסביבה- תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מצד כל מקור שהוא. הוועדה המקומית תדרוש חוות דעת מקצועית ו/או כל מסמך בדיקת השפעות סביבתיות צפויות- לרבות "תסקיר השפעה" כהגדרתו בחוק, ממפעל או מכל שימוש אחר, כאשר לדעתו ו/או לדעת רשות מוסמכת, הפעילות המבוקשת עשויה לייצר מפגעים סביבתיים או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה.
6.5	חלוקה ו/ או רישום	חלוקת השטח למגרשים, תיעשה ע"י מודד מוסמך בהתאם למסומן בתשריט, בתכנית המדידה לצורכי רישום שתאושר ע"י הועדה המקומית
6.6	חשמל	יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות. רשת אספקת החשמל תהיה עילית עם חיבורים תת קרקעיים. 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

חשמל	6.6
נמוך- 2 מטרים. בקו מתח גבוה 22 ק"ו- 5 מטרים. בקו מתח עליון 110-150 ק"ו- 11 מטרים. רשת אספקת החשמל למתח נמוך תהייה תת קרקעית. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.7
אספקת מים- תהיה מרשת אספקת המים של קרית גת. ביוב- כל מתקן, באשר הוא, יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית רק לאחר עמידה בתנאי הרשויות המוסמכות בהתאם למפורט בתוספת 3 לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981. ניקוז ותיעול- מערכת הניקוז והתיעול תשתלב במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים. כל שטח יחובר דרך המדרכות הציבוריות עם רשת הניקוז המקומית, רק לאחר שיותקנו המתקנים לטיפול במי גשם, לשביעות רצון מהנדס הועדה. הבקשה להיתר תיכלול פירוט צינורות ו/או תעלות בהתאם להוראות מהנדס הוועדה. תתאפשר העברת קווי תיעול ממגרש אחד דרך מגרש אחר.	
הוראות פיתוח	6.8
10% משטח מגרש תעשייתי יהיו מיועדים למטרות גינון, במסגרת הבקשה להיתר בניה. שטחי הגינון יהיו רציפים בחזית המגרש בהתאם להוראות מהנדס העיר. אחוז גינון נמוך מ 10% ייחשב כסטייה ניכרת.	
ניהול מי נגר	6.9
שימור מי נגר עילי והעשרת מי תהום בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 34 /ב/ 4 . 1. במגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל , במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. יש להפוך את המגרש ל"אגן היקוות זעיר " המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. 2 . יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים , מניעה של הידוק הקרקע וכו'. 3 . יעשה ככול הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים , למשל באזור החניה. 4. במידה ויזם התכנית מעונין להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים בשטח התכנית , עליו להציג אמצעים להחדרת מי נגר למי התהום כגון בורות חלחול , תעלות חלחול , קידוחי החדרה , הפניה לשצ"פ סמוך ועוד, ולקבל את אישור רשות המים , כתנאי למתן היתר בניה. 5. אין באמור לעיל לבטל את הצורך בהקמת מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר בזמן סופות , בעוצמות שמעבר ליכולת חלחול הקרקע המיועדת לקליטת הגשם.	
פסולת בניין	6.10
על מגיש התכנית להציג פתרון לסילוק פסולת הבניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בנין . כמו כן בסעיף תנאים למתן היתרי בניה בתקנון , יש להוסיף כי בבקשה להיתר, יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינויה לאתר מוכרז.	
פיתוח תשתית	6.11
לא ינתן היתר בניה טלא לאחר אישור תכנית פיתוח למגרש. התכנית תכלול: פירוט הכבישים, החניה, מדרכות וריצופן, גדרות וקירות תומכים, פנסי תאורה, אינסטלציה סניטרית, מים ומתקני אשפה, מתקני אספקת גז, שבילים נטיעות וגינון, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה	

6.11

פיתוח תשתית

מצבית הכוללת טופוגרפיה.

6.12

תנאים למתן היתרי בניה

א. היתרי הבניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו ולאחר אישורה. הבקשה תכלול מידע בנושאים הבאים: פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל: שטחי ייצור ומתקנים בתוך המבנים הסגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, מים ושפכים ומערך פסולת. מבני שירותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה), טעינה ופריקה, גישה, חניה ושטחי גינון ותכנית פיתוח מלאה לשטח המגרש. ב. היתרי הבניה לאיזור התעשייה ינתנו לאחר השלמת התכניות המפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה, ומהנדס הביוב העירוני. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

ג. היתרי בניה יוצאו לאחר אישור תכנית פיתוח למגרש שתכלול: פירוט כבישים, חניה, מדרכות וריצוף, גדרות וקירות תומכים, פנסי תאורה אינסטלציה סניטרית, מים ותקני אשפה, מתקני אספקת גז, שבילים נטיעות וגינון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה

6.13

תשתיות

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלויזיה, התאורה, סילוק האשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

6.14

היטל השבחה

הועדה המקומית רשאית לדרוש היטל השבחה לפי סעיף 196 א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ובהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי