

הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0843045

הרחבת מפעל תעשיות נשק ישראל - קריית גת

מחוז

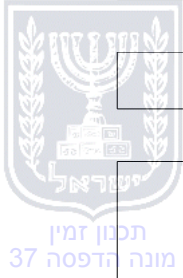
דרום

מרחב תכנון מקומי קריית 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 היא הרחבת אזור התעשייה קריית גת, וזאת ע"י שינוי יעוד של חלקה 52 משטח ציבורי פתוח ליעוד תעשייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת מפעל תעשיות נשק ישראל - קריית גת
		מספר התכנית	606-0843045
1.2	שטח התכנית		56.842 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		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	קריית גת
קואורדינאטה X	179059
קואורדינאטה Y	609919

1.5.2 תיאור מקום

מיקום המגרש - צמוד לגבול מערבי בחלק הדרומי של פארק התעשייה קריית גת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קריית גת - חלק מתחום הרשות: קריית גת

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קריית גת	דרך החרושת		

שכונה פארק התעשייה קריית גת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3031	מוסדר	חלק	40, 52	

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2 /171 /03 /6	14 - 11
11 /בת /9	107

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

שפיר



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/04/1990	2562	3762	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ד/6 /03 /171.2. הוראות תכנית ד/6 /03 /171 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2 /171 /03 /6
28/05/1996	3462	4413	תכנית זו משנה את תכנית 9 /בת /11	שינוי	11 /בת /9

הערה לטבלה:

תכנית "ד/6 /03 /171 /2" מופיע במערכת מנהל התכנון בשם "6 /03 /171 /2"



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד זרחי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד זרחי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 11 28/03/2022	דוד זרחי	17/03/2022	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בניין, מיקום הנחיות מיוחדות, הכניסות למגרש והמרחקים בין המבנים לקווי הבניין של מגרשים גובלים	10: 55 28/07/2022	דוד זרחי	09/05/2022	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא		17: 39 02/08/2022	רגב טורס	28/07/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח ניקוז - פרשה טכנית	14: 24 16/03/2021	רגב טורס	19/11/2020	2		מנחה	ניקוז
לא	תכנית ניקוז	14: 24 16/03/2021	רגב טורס	04/01/2021	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	תכנית ביוב ומים	14: 22 16/03/2021	דוד פפיש	22/10/2020	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	ביוב ומים - פרשה טכנית	14: 29 16/03/2021	דוד פפיש	12/11/2020	6		מנחה	ביוב

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

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			מפעלי נשק ישראל (א' דבליו א') בע"מ	רמת השרון	שד ביאליק	64	03-7606000	03-7606001	info@iwi.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מפעלי נשק ישראל (א' דבליו א') בע"מ	רמת השרון	שד ביאליק	64	03-7606000	03-7606001	info@iwi.net

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דוד זרחי	21020	זרחי אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	דרויאנוב	5	03-5223111	03-5223588	office@zarhy.com
מהנדס אזרחי	יועץ	רגב טורס		תדס הנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	(1)		04-8577566	04-8577567	regev@tedem.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	דוד פפיש	32728	א.פפיש ושות' מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	(2)	5	03-6041125	03-6049672	office@papis.h.co.il
מודד מוסמך	מודד	יאיר שילה	580		כוכב יאיר	(3)		09-7493048		shilo@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

(1) כתובת: רחי' האתגר 2 טירת הכרמל.

(2) כתובת: ברנדס 5.

(3) כתובת: ת.ד. 152 כוכב יאיר 44864.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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

הרחבת אזור התעשייה קריית גת לטובת הרחבת פעילות מפעל תעשיות נשק ישראל IWI.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד חלקה 52 משטח ציבורי פתוח לתעשייה.
2. קביעת זכויות והוראות בניה במגרש התכנוני החדש על פי התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

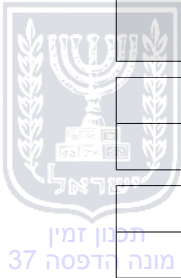
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תעשייה	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	תעשייה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	16,171	28.45
תעשייה	40,671	71.55
סה"כ	56,842	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	56,912.58	100
סה"כ	56,912.58	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מפעלי תעשיה ומלאכה, אחסנה ולוגיסטיקה, תעשיה עתירת ידע, משרדים וכל שימוש אחר הדרוש לפעילות תעשייתית.</p> <p>לא תותר הקמת מפעלים כימיים, תרופתיים או מפעלים שבהם שפכים תעשייתיים מזהמים, פרט לאלו שקיבלו אישור מוקדם של משרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>לא תותר סמיכות בין תעשיה רגישה כגון: תרופות, מזון וקוסמטיקה לבין תעשיה בעלת פוטנציאל לזיהום כגון זיהום קרקע, זיהום אוויר, זיהום מים וכו'.</p> <p>תותר שימוש של וויסות והשהיית מי נגר עילי.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. חזיתות המבנים, חומרי הבניה והגמר ייקבעו בעת הגשת הבקשה להיתר בניה ויאושרו על ידי אדריכל העיר.</p> <p>2. בחזיתות המגרש לאורך הכביש ובגבולות השטחים הפתוחים תיבנה גדר מגוננת ו/או גדר דקורטיבית אשר פרטיה יקבעו בבקשה להיתר בניה בהתאם לדרישות רשות מאשרת ואופי המפעל.</p> <p>3. בקרבת אזור הכניסה ומקומות מתאימים אחרים במגרש יוקמו שטחים פתוחים מגוננים לטובת העובדים, הכוללים ספסלי ישיבה והצללה על-ידי עצים בוגרים או קירווי בנוי.</p> <p>ב</p> <p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין מעל הקרקע יהיו עפ"י המסומן בתשריט מצב מוצע.</p> <p>2. תותר בניית תחנת חשמל/ חדר מיתוג מעבר לקו בניין.</p> <p>3. קווי הבניין התת-קרקעיים יהיו 0 בכל צד.</p> <p>ג</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>1. בתחום השטח המסומן בתשריט כהנחיות מיוחדות לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים.</p> <p>2. כל שימוש בעתיד בחומרים מסוכנים יחייב בביצוע סקר סיכונים בהתאם למדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים של המשרד להגנת הסביבה ולוודא כי לא נגרם סיכון בלתי קביל לרצפטורים ציבוריים קיימים ומתוכננים. הסקר יוכן על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובאישורו ויכלול אמצעים להפחתת הסיכון ומניעת סיכון מחוץ לתחום המפעל.</p> <p>ד</p> <p>ניהול מי נגר</p> <p>וויסות והשהיית מי נגר עילי יעשה באמצעי השהייה שונים כמו גגות מבנים, גגות מרתפים, שצפ וכד' טרם צאתו למע. הניקוז האזורית, הכל תוך המנעות מוחלטת מפתרון של החדרת נגר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
5	6	4	4	1 (2)	4 (2)	31 (1)	60	65000			15500	49500	56842	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

הוראות טבלה 5:

- ניתן להעביר שטחי בניה עיקריים ושטחי שירות אשר מעל הכניסה הקובעת אל מתחתיה, בתנאי שסה"כ שטח עיקרי יישמר.
- ניתן להמיר שטחים עיקריים לשטחי שרות כפי שיידרש בתנאי שסה"כ השטחים יישמר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- מפלס הכניסה הקובעת 147.15 מ' מעל פני הים. יותרו שינויים במפלס הכניסה עד 80 ס"מ כלפי מעלה או מטה. כמו כן, תותר חריגה מעל הגובה המצוין לצרכים טכניים מיוחדים באישור אדריכל העיר במסגרת בקשה להיתר..
- הוספת קומות גלריה בחללי הקומות המלאות לא תהווה חריגה במניין הקומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
	<p>היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים במסגרת הבקשה להיתר בניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אישור תכנית פיתוח ברשות רישוי, הכוללת תכנון הדרכים והתנועה ותכנון תשתיות - מים, ביוב, כבלים, חשמל וכו'. 2. אישור תכנית הסדרי תנועה ותמרור מפורטת ע"י רשות התמרור המקומית. 3. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. 4. תאום ואישור הבקשה עם רשות הכבאות. 5. היתרי בנייה יתואמו עם המשרד להגנת הסביבה או איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון. 6. בבקשה להיתר בניה ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינויה לאתר מוכרז על פי שיקול דעת היזם. 7. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות. 8. תנאי להיתר הבניה יהיה אישור מי קרית גת להתחברות למערכת הניקוז העירונית. 9. תנאי להיתר הבניה יהיה הגשת תוכנית לניהול וניקוז מי נגר לכל המתחם ולאישורה ע"י מהנדס העיר.
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.</p>
6.3	חשמל
	<ol style="list-style-type: none"> 1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך <p>על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <ul style="list-style-type: none"> * קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'. * קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'. * קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'. * קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'. <ol style="list-style-type: none"> 2. באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקוי מתח עליון/על עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. 3. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קוי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ 0.5 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח גבוה/מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע, לפי העניין.
6.4	ניהול מי נגר
	<ol style="list-style-type: none"> א. תבוצע הפרדה בין נגר גשם נקי שמקורו בגגות, כבישים, משטחי חניה, שטחי גינון וכו'. ב. אין להחדיר נגר עילי, מי הנגר יופנו למערכת הניקוז העירונית. ג. במקרה של חשש מנגר מזוהם, נדרש לטפל בנגר טרם הפנייתו למערכת העירונית. ד. יש להפנות חלק מהנגר העילי, להעשרת הצמחיה באזורי הגינון במגרש.



	<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>ה. תוכנית לניהול מי נגר תציג אמצעים לוויסות והשהיית מי נגר נקיים בתחום המתחם ככל הניתן ובהתאם להנחיות תמא 1</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 פסולת בניין</p> <p>על היזם להציג בבקשה להיתר הבניה פתרון לסילוק פסולת הבניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בנין.</p>	<p>6.5</p>
	<p>6.6 עתיקות</p> <p>במקרה ויתגלו בתחום התכנית עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"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 הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	<p>6.6</p>
	<p>6.7 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום תא השטח 1 בלבד, בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.7</p>
	<p>6.8 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>כמות חומרי חפירה ומילוי לא צפוי מעל 100,000 מ"ק. במידה והיקף עבודות עפר יעלה על 100,000 מ"ק, יוצגו פתרונות לטיפול חומרי חפירה ומילוי בשלבי התכנון המוקדמים ככל הניתן לאחר אישור תכנית זאת ועפ"י הנחיות מינהל התכנון כפי שיהיו בתוקף.</p>	<p>6.8</p>
	<p>6.9 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>א. כל השפכים התעשייתיים לרבות תשטיפים מאזורי תפעול יפוננו לאתר מורשה על פי כל דין ולא יחוברו למערכת הביוב העירונית, אלא אם אושר אחרת על ידי המשרד להגנת הסביבה. ב. התאורה בגדר ההיקפית תבוצע על פי מפרט (הנחיות) רט"ג למניעת הפרעה לסביבה ותוך עמידה בדרישות אבטחה. ג. יש להימנע מהשפעות שוליים כגון תאורה.</p>	<p>6.9</p>
	<p>6.10 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. חיבור הביוב למגרש יבוצע בצידו הצפון-מזרחי של המגרש ברחוב דרך החרושת. מערכת הביוב תחובר למט"ש קריית גת הנמצא בצומת פלוגות. 2. חיבור המים יבוצע בצידו הדרום-מזרחי של המגרש ברחוב דרך החרושת. תבוצע הפרדה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין מערכת אספקת מים המיועדת לצרכים אחרים שאינם לשתייה כגון: שטיפות, גינון, כיבוי אש וכו'. ההפרדה תבוצע על ידי מכשיר למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות. תכנון קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה יהיה על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר. 3. חיבור למערכת תיעול עירונית יבוצע לפי נספח הניקוז. 4. מערכת ניקוז תתוכנן באופן שתהיה הפרדה בין ניקוז משטחים שאינם תפעוליים (כגון גגות) לשטחים בעלי פוטנציאל לזיהום מקורות מים.</p>	<p>6.10</p>
	<p>6.11 בניה ירוקה</p> <p>חובת התקנת פאנלים סולריים על גגות המבנים. מתקנים פוטו וולטאים יהיו בכפיפות לתמ"א 1. לא תותר הקמת מתקן לייצור אנרגיה טרם אישור מהנדס הוועדה המקומית קריית גת על מיצוי</p>	<p>6.11</p>

6.11	בניה ירוקה
	פוטנציאל המתקנים הפוטוולטאים על גבי הגגות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	מועד משוער לביצוע התכנית הוא תוך 20 שנים
--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37