

הוראות התכנית

תכנית מס' 606-1061894

שדרות ישראל פולק 19, קריית גת - שינוי ייעוד לתעשייה

מחוז

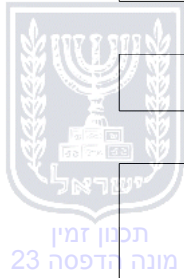
דרום

מרחב תכנון מקומי קריית גת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005208420/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית, אשר מוגשת במגרש בשדרות ישראל פולק 19, באזור התעשייה של קריית גת, משנה ייעוד קרקע מ"אזור תעשייה מיוחד" לייעוד "תעשייה" במטרה להסדיר מצב קיים של אחסנה, תצוגה ומכירה של כלי רכב (רכבים ואופנועים).

בנוסף, התכנית קובעת תנאים בהליך הרישוי וכן מסדירה את ממשק התכנית ביחס לנחל נועם ולשדרות ישראל פולק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שדרות ישראל פולק 19, קריית גת - שינוי ייעוד לתעשייה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

606-1061894

מספר התכנית

7.188 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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

179074

קואורדינאטה Y

612090

1.5.2 תיאור מקום

מגרש בייעוד תעשייה הנמצא בשדרות פולק ישראל 19, 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	שד פולק ישראל	19	

שכונה

אזור תעשייה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5842	מוסדר	חלק	18	

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

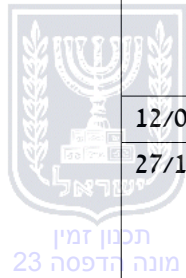
תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות		8688	3740	נחלים	12/02/2020
<u>תמא/35</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
<u>11 /104 /03 /9</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 11 /104 /03 /9.	3389	33		09/10/1986

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לתכנית דר/9 /גזחל/ 121 - רשת חלוקה לגז טבעי בלחץ נמוך ובלחץ נמוך מאוד-בתחום אזור התעשייה ק. גת ומ.א יואב



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				רויטל ביתן פנוביץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רויטל ביתן פנוביץ		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 200	1	30/07/2024	רויטל ביתן פנוביץ	18: 45 31/07/2024	נספח בינוי ותנועה	לא
ניקוז	רקע	1: 1	14	29/07/2024	תמיר ולנט	10: 02 30/07/2024	נספח ניקוז וניהול מי נגר	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	10/07/2024	רויטל ביתן פנוביץ	20: 16 10/07/2024	תשריט מצב מאושר	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 23

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	דוא"ל
	פרטי	יחיאל אלעזרא (1)		אלבר א.פ. בע"מ	ראשון לציון	שנקר אריה	13	03-6151530	elyhaut@albar.co.il
	פרטי	דוד לנקרי		אלבר א.פ. בע"מ	גבעת שמואל	מוטה גור	13	03-6151501	elyhaut@albar.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 9128, רמת אפעל 5219002.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רויטל ביתן פנוביץ	122438	בי פי סטודיו ארכיטקטורה	קרית גת	(1)		08-9399798	arch.bitan@gmail.com
מהנדס גאודזיה	מודד	משה אורטס	852	מ.א. הנדסה גאודטית, מיפוי ומדידות	גדרה	דוכיפת	11	08-8680421	m_ortas@017.net.il
מהנדס תנועה	מהנדס	יוסי וייס	37763144		אבו גוש	(2)			
מהנדס מים	יועץ תשתיות	תמיר ולנט	44561350	UV הנדסת מים בע"מ	יהוד	דרך דיין משה	16		tamir@uv-eng.com
מתכנן ערים	יועץ	עדי רפאל שטיינברג			יבנה	(3)			adiste78@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 183, קרית גת.

(2) כתובת : מעמנו.

(3) כתובת : רח' הרצל 8.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

שינוי ייעוד מ"אזור תעשייה מיוחד" לייעוד "תעשייה" לצורך הסדרת מצב קיים עבור אולם תצוגה לממכר כלי רכב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע, מאזור תעשייה מיוחד, לתעשייה.

2. תוספת זכויות בניה בנפח של 4 קומות לצורך עיבוי עתידי במגרש

3. תוספת שימושים לאולמות תצוגה, התרת אחסנה פתוחה כשימוש נלווה לפעילות העיקרית של אולם התצוגה ושימושי מסחר כשימוש נלווה לפעילות העיקרית.

4. שינויים בקווי בניין.

5. קביעת זכויות והוראות בניה ותנאים בהליך הרישוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

יעוד		תאי שטח
תעשייה		12
סימון בתשריט		יעוד
בלוק עץ/עצים לשימור		תעשייה
		תאי שטח כפופים
		12

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה מיוחד	7,188	100
סה"כ	7,188	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	7,167.32	100
סה"כ	7,167.32	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	א. מבני תעשיה, מלאכה ואחסנה. ב. שימושים נלווים לתעשייה כגון משרדים, אחסנה, מרכז מבקרים ושירותי רווחה לעובדים כגון מתקני ספורט ומסעדות. ג. אחסנה פתוחה אשר אינה מהווה שימוש עיקרי עצמאי ואשר מטרתה לשרת את השימוש העיקרי המותר. ד. חנויות מפעל ואולמות תצוגה. ה. מבנים ומתקנים הנדסיים לרבות מתקני חשמל, מים וביו, ניקוז, תקשורת, גז, פסולת, מערכות אנרגיה ואגירת חשמל, מבנה שומר בגבול מגרש, התוויית שבילים, העברת קווי תשתית, גינון וגידור.
4.1.2	הוראות
א	בינוי א. עיצוב המבנים, המרחב הבנוי, הדרכים והשטחים הפתוחים יהיה התאם להנחיות מרחביות שיאושרו ע"י הוועדה המקומית. תותר הצבת משטחים לייצור חשמל פרטי על הגגות ובתחומם בלבד, בהתאם להוראות תמ"א 1. יותר שימוש בחומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, בתנאי שאינו מגביל את השימושים הסמוכים ושאינו מהווה סיכון מעבר לתחום ההשפעה. תחום ההשפעה לעניין זה יהיה סימון ייעוד קרקע לתעשיה בתשריט. כל זאת בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים. יאסרו שימושים המהווים מטרד או סיכון כגון: תעשייה כימית ו/או איחסון לתעשיה מסוג זה, תעשיה פטרוכימית, איחסון וייצור דשנים, בתי יציקה וציפוי מתכת. לא תותר הקמת תחנות כוח, מפעלי אסבסט, מכון פסדים, תשלובות כימיות ונפט, ייצור ואחסון נפיצים, ייצור חומרי הדברה, ייצור דשנים, ייצור גזים דליקים, בריכות חמצון, מתקנים לגידולי בע"ח (בריכות דגים, רפתות, דירים, אורוות וכד'). סטייה מהשימושים המותרים לעיל תהווה סטיה ניכרת מתכנית זו. ב. מבנים קיימים אשר נבנו כדן, החורגים מקו הבניין במועד מתן תוקף לתכנית לא יהוו סתירה לתכנית זו כל עוד המבנה קיים. בניה חדשה או הקמתו של מבנה מחדש תהיה בהתאם לקווי הבנין שנקבעו בתכנית זו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט						
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה								
5 (1)	5	3	3	1	1	24	440		80	360	7188	12	מסחר	תעשייה
5	5	3	3	1	4	24	4900	75	700	4200	7188	12	תעשייה ומשרדים	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

הוראות טבלה 5:

*המסחר יתאפשר כשימוש נלווה לפעילות העיקרית בתא השטח בלבד.

**תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שרות ממעל לקרקע אל מתחת לקרקע ובלבד שסך זכויות הבניה ישמר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר קו בניין 0 מ' תת קרקעי.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

תנאי להיתר ו/או הרשאה הינו קבלת אישור של רשות הגז הטבעי וחברת החלוקה באזור זה גז טבעי דרום.

טרם התחלת עבודה בתחום רצועת הגז יש לקבל היתר חפירה מבעל רישיון רשת חלוקת הגז הטבעי באזור זה-חברת גז טבעי דרום, לכל פעולה הכרוכה בבניה ו/או פיתוח ו/או שינוי פני תכנית הקרקע וכן את אישור רשות הגז הטבעי.

היתרי בניה יינתנו לאחר קבלת אישור משרד הבריאות והיחידה הסביבתית המוסמכת.

6.2

תשתיות

המבנים בתכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית המטופלת על ידי מט"ש קריית גת.

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ניקוז:

מערכת ניהול הנגר תבוצע בתחום המגרש בהתאם להנחיות תמ"א 8/1, נפח נדרש לאגירה של 63 מ"ק לפי חישוב מעטפת נגר באירוע גשם יממתי בהסתברות 2%. ספיקת וויסות ליציאה תעמוד על 0.065 מ"ק/שניה.

בשלב היתר הבניה ותכנון מפורט, ייקבע מיקום ופרטי המערכת המוצעת לניהול נגר ולעמידה בדרישות תמ"א 8/1. יתאפשרו מתקני אגירה תת"ק, שטחי וויסות והשהייה בשטחי הגינון וויסות גגות וכדומה. התכנון יאושר ע"י הוועדה המקומית.

מערכת ניהול הנגר תתוכנן ע"י הידרולוג מומחה.

בהיתרי בניה יובטח פיתוח החזית לכיוון הנחל באמצעות צמחייה מקומית.

בהיתרי בניה תובטח מניעת זליגת פסולת חומרים ודרדרת לתחום הנחל.

מי תהום:

כלל שטח התכנית ממוקם בשטחים אשר חשודים בזיהום. בהיתרי בניה יובטח כי לא תתאפשר החדרה ישירה למי התהום.

שפכים:

בהיתרי בניה יובטח כי יתוכננו פתרונות גיבוי למקרה תקלה אשר ימנעו הזרמה של שפכים תעשייתיים העלולה להביא לזיהום קרקע או להגיע לנחלים או לים ללא היתר הזרמה.

פסולת:

1. בהיתרי הבניה יובטח כי פסולת המיוצרת בתחום התכנית, תופרד לסוגיה והטיפול בה יתבצע לפי הנחיות היחידה הסביבתית. הפסולת תיאצר בתא שטח ייעודי בלבד.
2. יובטח פתרון טיפול בפסולת תעשייתית במסגרת היתר הבניה.

6.4

חשמל

1. יישמרו מרחקי בניה מקווי חשמל בהתאם לתקנות ולהנחיות חברת ניהול המערכת.

2. מיקומן הסופי של תחנות השנאה ייקבע בהליך הרישוי.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

