

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-0691790

קיבוץ גת - אזור יחידות מגורים קטנות

מחוז

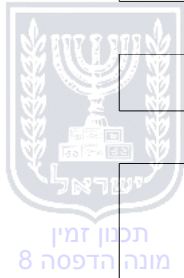
דרום

מרחב תכנון מקומי יואב

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

קיבוץ גת הוא קיבוץ מתחדש עם אוכלוסייה רב-דורית. בנוסף על יחיד משפחתיות גדולות, הקיבוץ נזקק למגוון פתרונות דיור זמניים שונים לצרכי הקהילה.

מטרת תכנית זו ליצור מסגרת להסדרה והתאמה של יחידות מגורים קטנות לצרכי המגורים העדכניים של הקיבוץ בתא שטח מס' 1000 בתכנית מפורטת 9/113/03/6 שבתוקף. התכנית מבקשת להתאים את התכנית המאושרת, ע"י שינוי בהוראות, על מנת לממש את זכויות הבניה הקיימות, ולאפשר פיתוח והרחבה של יחידות מגורים עד ל-55 מ"ר ליחיד, לצורך פתרון דיור זמני לאוכלוסייה במעבר כגון חיילים, חוזרי צבא, סטודנטים ובני נוער בהתאם להוראות התכנית המפורטת.

כמו כן, מציעה התכנית שינוי בקווי בניין. הכל לפי ס' 62א. (א) (4) (5) לחוק התכנון והבניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

קיבוץ גת - אזור יחידות מגורים קטנות

632-0691790

מספר התכנית

11.989 דונם

1.2 שטח התכנית

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

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 יואב

קואורדינאטה X 180618

קואורדינאטה Y 615364

1.5.2 תיאור מקום

אזור יחידות מגורים קטנות בקיבוץ גת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יואב - חלק מתחום הרשות: גת (קבוץ)

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

אזור יחידות מגורים קטנות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34098	מוסדר	חלק		10, 14-15
34101	מוסדר	חלק		2-4, 21

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
9 /113 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /113 /9 ממשיכות לחול.	6605	5219	06/06/2013



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				אסף קשטן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אסף קשטן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	05/09/2018	ברני גטניו	16: 35 03/02/2019	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 8



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
	פרטי			קיבוץ גת	גת (קבוץ)	(1)		08-6871202	08-6871400	shemtov@a.gat.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. שדה גת 79565, קיבוץ גת.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				קיבוץ גת	גת (קבוץ)	(1)		08-6871202	08-6871400	shemtov@a.gat.org.il

(1) כתובת: ד.ג. שדה גת 79565, קיבוץ גת.

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	אסף קשטן		א.ב. מתכננים	תל אביב-יפו	דרך בגין		03-6233777		assaf@abt.co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	(1)	67	03-7541000	03-7516356	berni@datamap.com

(1) כתובת: הירקון 67, בני ברק.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

יצירת מסגרת תכנונית להסדרה והתאמה של יחידות מגורים קטנות בשטח של עד 55 מ"ר, לצרכי מגורים זמניים לאוכלוסייה של קיבוץ גת בתא שטח מס' 1000 בתכנית מפורטת 9/113/03/6 שבתוקף, לרבות תוספת ממ"דים ובניית תוספות, ע"י שינוי בהוראות, ושינוי בקווי בניין, הכל לפי ס' 62א. (א) (1) (3) (4) (5) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי בהוראות בדבר בינוי על מנת לאפשר הרחבה ושינויים של יחידות מגורים קטנות, באזור מגורים מגרש מס' 1000, לפי ס' 62א (א) (5) לחוק.

ב. שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית, מ-4 מטר ל-3 מטר, בהתאם לס' 62א (א) (4) לחוק.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דיור מיוחד	1000	להריסה	דיור מיוחד	1000
דרך מאושרת	700			

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד	9,339	85.87
דרך מאושרת	1,537	14.13
סה"כ	10,876	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	9,339.13	85.86
דרך מאושרת	1,537.92	14.14
סה"כ	10,877.05	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיוור מיוחד
4.1.1	שימושים
	א. 38 יח"ד קטנות ששטח כל אחת מהן אינו עולה על 55 מ"ר. ב. מיגון, מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים. ג. מחסנים, סככות צל, סככות חנייה. ד. עבודות פיתוח השטח, גינון ונטיעות. ה. עבודות ניקוז השטח. ו. שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ורכב תפעולי. ז. רחבות מרוצפות, מפרצי ומגרשי חנייה ודרכי שירות. ח. מתקני משחק וספורט, ספסלים, מתקנים למי שתייה, פיסול וכדו'. ט. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת. י. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, מתקני מים וכדו'.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. יחידות המגורים מיועדות לצרכי מגורים זמניים לאוכלוסייה במעבר כגון חיילים, חוזרי צבא, סטודנטים ובני נוער. 2. תותר הריסה של מבנים קיימים והקמת מבנים חדשים במקומם. 3. תותר הרחבת יחידות דיוור קיימות עד ל-55 מ"ר. 4. יחידות הדיוור אינן ניתנות לשיוך. הן יוחזקו ויונהלו ע"י האגודה השיתופית וישמשו את הדיירים לתקופת זמן מוגבלת. 5. יותר המשך שימוש במבנים קיימים לצרכי ציבור ומשרדים של הקיבוץ.
ב	קווי בנין קווי הבניין יהיו ע"פ המסומן בתשריט.
ג	תנאים למתן היתרי בניה היתרי בנייה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	א. דרכים, מדרכות, מפרצי חנייה, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שטחי גינון וריצוף, מתקנים וריהוט רחוב, פיסול, ספסלים, סככות צל. ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. ג. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, מרכזיות מים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)					
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי					
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
דיוור מיוחד	תתנת דיור מיוחד	1000	9339	20%	5%			25 (1)	25	38	9	2	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
														(2)	(2)	(2)	(2)	(2)

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח כל יח"ד לא יעלה על 55 מ"ר..

(2) לפי המסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתרי בנייה באזור דיור מיוחד יינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ הוראות תכנית זו לפי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לכל ייעוד הקרקע.
2. תנאי למתן היתר בנייה לתוספת למבנה קיים יהיה בדיקת הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי מס' 413.
3. הכנת נספח תנועה וחניה ע"י יועץ תנועה.

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

1. תכנית בינוי ופיתוח תהיה בקנה מידה 1:250 על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת.
2. התכנית תקבע ותציג את מיקום המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים, דרכי / שבילי גישה, פיתוח השטח ופתרונות תשתית (ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, חנייה).
3. התכנית תקבע ותציג את רום מפלס הכניסה הקובעת לבניין (0.00).

6.3**חלוקה ו/או רישום**

- לאחר אישור תכנית זו תיערך תכנית לצורכי רישום שתאושר על ידי הוועדה המקומית ותיחתם ע"י יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התכנית. לעניין זה יראו את התכנית לצורכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998.

6.4**פיתוח תשתית**

1. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל תקשורת, ביוב, מים וכיו"ב, למעט קווים קיימים, תהיינה תת-קרקעיות.
2. בתנאים למתן היתר בנייה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע מהנדס הרשות המקומית.

6.5**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1. ניצול מרבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום:
 - א. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בנייה מקטינת נגר לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.
 - ב. לפחות 15% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.
 - ג. עודפי נגר עילי שלא ייקלטו בתחומי המגרשים יועברו אל שטחים חקלאיים ו/או שטחים ציבוריים פתוחים ו/או למתקני החדרה לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה.
 - ד. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר מכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.
 - ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
2. אשפה ופסולת ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות המקומית ויפנו באחריותה

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

לאתר מיחזור ו/או פינוי פסולת אזורי מאושר.

3. תכנית בינוי ופיתוח שתוכן על פי הוראות תכנית זו תראה את המיקום והפתרון לאצירת אשפה ו/או פסולת, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה, ותלווה בפרטי המתקן.

3. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למתקני אצירת האשפה ויסומן בהיתר הבנייה.

6.6

פסולת בניין

6.6.1 היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.

6.6.2 תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.

חומרי חפירה ומילוי :

6.6.3 לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות) (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה : 2005 וכמפורט להלן :

א. קבלת הערכת כמות פסולת בניין משוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

ב. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת בניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר תוך ציון פרטי ההיתר, לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

6.7

חשמל

חשמל

6.7.1 מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך, פרט לקווים קיימים, תהיה תת-קרקעית.

6.7.2 חיבור חדש במתח נמוך כגון ירידה לפילר רשת ו/או חיבורים חדשים ייעשו בתוואי תת-קרקעי.

6.7.3 תחנות השנאה : יותרו שנאים על עמודים ו/או תחנות בנויות על הקרקע, הכול בתיאום עם ספק החשמל.

6.7.4 איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל :

לא יינתן היתר בניה בנייה אלא במרחקים המפורטים מטה :

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.

קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד : 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.

קו חשמל מתח גבוה עד 3 ק"ו - תיל חשוף או מצופה : 5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.

קו חשמל מתח גבוה עד 3 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) : 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.

קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : 20 מ' מציר הקו.

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : 35 מ' מציר הקו.

כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.

כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.

כבלי חשמל מתח עליון : בתיאום עם ספק חשמל.

ארון רשת : 1 מ' מהמתקן.

שנאי על עמוד : 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.

6.7

חשמל

6.7.5 על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

6.8

שמירה על עצים בוגרים

1. תנאי לאישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית יהיה הגשת סקר לאיתור עצים המיועדים לשימור, או מסמך כי לא קיימים כאלה, כאמור להלן.
2. סקר לאיתור עצים המיועדים לשימור ייערך ע"י אגרונום או אדריכל נוף. סקר זה יוגש לוועדה המקומית יחד עם תכנית הבינוי והפיתוח. הסקר ימליץ על עצים לשימור, להעתקה או לכריתה.
3. ככל שאין בשטח התכנית עצים המיועדים לשימור יוגש מסמך חתום ע"י אגרונום או אדריכל נוף המאשר כי לא קיימים כאלה בתחום התכנית.
4. עצים ושיחים המתאימים להעתקה על פי הסקר, יסומנו ויועקו לפי תכנית הבינוי והפיתוח, לאתרים שיאושרו ע"י הוועדה המקומית, לפני תחילת העבודות. העתקות יבוצעו בליווי ופיקוח אגרונום מומחה בתחום בלבד.
7. ביצוע עבודות כריתה והעתקה רק לאחר קבלת היתרי בנייה ורישיונות כריתה / העתקה כדין.

6.9

חניה

1. חניה- עפ"י תקן חניה ליחידות הדיור, במגרש חניה בתחום מגרש מס' 1000.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית