

הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0762815

מגרש מס' 105, דרך הדרום, קרית גת

דרום

מחוז

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

תכנית זו מבקשת להקים מבנה תעשייה, להוסיף שטחי שרות מתחת לקרקע עבור חניה תת קרקעית ומתקנים הנדסיים נדרשים, לשנות תכנית וקווי בניין בתא שטח מס' 105 באזה"ת קרית גת. כמו כן תכנית זו מבקשת להרחיב דרך מאושרת לצורך גישה למגרש סמוך ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגרש מס' 105, דרך הדרום, קרית גת

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 606-0762815

מספר התכנית

15.369 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 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	178639
	קואורדינאטה Y	612361

1.5.2 תיאור מקום המגרש נמצא מעברו הדרומי של רח' דרך הדרום, שהוא ציר תנועה מרכזי בעיר ומחבר בין שכ' כרמי גת לבין העיר הותיקה.

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
	12	דרך הדרום	קרית גת

שכונה אזור תעשייה



1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1907	מוסדר	חלק		7, 25
1908	מוסדר	חלק		53

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

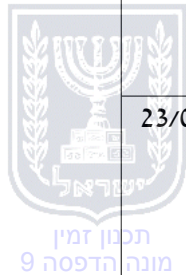
לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 4 /14	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 /14. הוראות תכנית תממ/ 4 /14 תחולנה על תכנית זו.	4845		23/01/2000
101 /02 /9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101 /02 /9. הוראות תכנית 101 /02 /9 תחולנה על תכנית זו.	2572	159	25/10/1975
12 /292 /ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד /292 /12 (3/104/03/9 ממשיכות לחול.	2123		03/07/1975
5 /39 /12	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /39 /12 ממשיכות לחול.	0		15/03/1983

הערה לטבלה:

כפיפות לתשריט חלוקה מס' ח/1/9/104/3 מבחינת גבולות מגרשים.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ישראל מסילטי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל מסילטי		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח	13: 18 11/08/2019	גדי ברקאי	05/08/2019		1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח עצים בוגרים	13: 27 11/08/2019	גדי ברקאי	29/07/2019	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	13: 01 11/08/2019	גדי ברקאי	29/07/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	11: 40 28/07/2019	ישראל מסילטי	25/06/2019		1: 500	רקע	מצב מאושר

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית קרית גת	קרית גת	(1)	23	08-6874500	08-6874550	elias@qiryat-gat.muni.il
	פרטי	חיים חממה		חממית בע"מ	קרית גת	הגפן	5	08-6767660	08-6767664	hamama2@netvision.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קניון לב העיר קומה 4 קרית גת.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיים חממה		חממית בע"מ	קרית גת	הגפן	5	08-6767660	08-6767664	hamama2@netvision.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		חיים חממה		חממית בע"מ	קרית גת	הגפן	5	08-6767660	08-6767664	hamama2@netvision.net.il
אחר				ועדה מקומית קרית גת	קרית גת	(1)	23	08-6874500	08-6874550	elias@qiryat-gat.muni.il

(1) כתובת: קניון לב העיר קומה 4 קרית גת.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ישראל מסילטי		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	קרית עקרון	חסן מלך מרוקו השני	1	08-9493000		taba@mesilat i.co.il
	יועץ תחבורה	גדי ברקאי	85952		נס ציונה	ויצמן	8	08-6326673	08-9401311	gad@barkay nof.co.il
מודד מוסמך	מודד	אבנר שיאון	477	שיאון מודדים	אשקלון	שד בן גוריון	20	08-6739818	08-6715975	mazkitut.sion @gmail.com



משרד תכנון ופיקוח
מנהל הדפסה 9



משרד תכנון ופיקוח
מנהל הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

להרחיב דרך מאושרת לצורך גישה למגרש מס' 105 ותוספת שטחי בניה עבור תעשייה ומלאכה בתא שטח מס' 105 באזה"ת קרית גת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת דרך בתוואי מאושר לצורך יצירת גישה למגרש סמוך (מס' 105) כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 2.
2. הוספת 500 מ"ר לשטחים העיקריים מעל הקרקע בתא שטח מס' 105 ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 16.
3. הגדלת תכסית הקרקע המותרת ל-65%, בתא שטח מס' 105 ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 5.
4. הוספת שטחי שרות מתחת לקרקע לשרות השימוש התעשייתי, בסך 7500 מ"ר, בתא שטח מס' 105 ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 15.
5. שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.
6. הוספת קומת מרתף ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

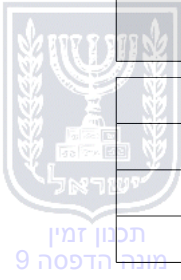
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	105
דרך מאושרת	2
דרך מוצעת	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.25	514.46	דרך מאושרת
1.34	212.19	דרך מוצעת
95.42	15,126.49	תעשייה
100	15,853.15	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תעשיה או מלאכה שאינה גורמת למטרד תברואתי ומטרדי ריח, רעש ועשן בלתי סבירים. 2. מחסנים. 3. מוסכים תחנות דלק וסיכה. 4. לא יותרו שימושים מסחריים עצמאים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת מבנה תעשיה בן 2 קומות. 2. תותר הקמת מרתף עד לגבולות המגרש לצורך חניה, אחסנה ומתקנים טכניים. 2. תכסית הקרקע המירבית תהיה עד 65%. 3. קווי בניין כמסומן בתשריט. 4. גמר המבנה יבוצע מחומרים עמידים בלבד, לא יותר חיפוי פח. יש להשתמש בחומרים עמידים כגון אבן, בריקים, פאנלים מבטון, זכוכית וכד'. 5. לא יותר שימוש מסחרי עצמאי. 6. יותרו גינון ונטיעות. 7. תותר בליטת גגונים מעבר לקו בניין קדמי עד 40%. 8. גינון- יחוייב לשמור על מינימום שטח מגוון נדרש בסך 15% משטח המגרש. 9. לא יותר שימוש מסחרי עצמאי בתחום התכנית.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	שטח זה נועד לסלילת דרכים ציבוריות, דרכי שרות, מדרכות ושבילים להולכי רגל, חניה, גינון, נטיעת עצים, התקנת תאורת רחוב, ניקוז ומעבר קווי תשתית למים וביוב. תיאסר בשטח זה בנייה כלשהי.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	רוחב ותוואי הדרך יהיו כמסומן בתשריט.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	שטח זה נועד לסלילת דרכים ציבוריות, דרכי שרות, מדרכות ושבילים להולכי רגל, חניה, גינון, נטיעת עצים, התקנת תאורת רחוב, ניקוז ומעבר קווי תשתית למים וביוב. תיאסר בשטח זה בנייה כלשהי.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	רוחב ותוואי הדרך יהיו כמסומן בתשריט.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	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				
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	65	15563			(1) 2269	5794	15126	105	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) על פי תכנית ש/104/03/9 שאושרה בישיבת ועדה מתאריך 22.05.1994, נוספו 15% שטחי שרות מעל הקרקע..

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

	6.1
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. היתרי בניה ינתנו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה. 2. תנאי למתן היתר יהיה אישור אדריכל העיר לתכנית הבינוי, פרטי הפיתוח וחומרי הגמר. 3. תנאי למתן היתר יהיה השלמת רישום תשריט חלוקה. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תשלום היטלי השבחה כחוק.</p>	
<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי התקף למועד מתן היתר הבניה.</p>	6.2
<p>חשמל</p> <p>א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל: 1. קו חשמל מתח נמוך : 2.25 מ' מציר הקו 2. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי : 6.5 מ' מציר הקו 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח פתוח : 8.5 מ' מציר הקו 4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : 20 מ' מציר הקו 5. קו חשמל מתח על מעל 160-400 ק"ו : 35 מ' מציר הקו בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.</p>	6.3
<p>ניקוז</p> <p>1. יש להשאיר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל על מנת לאפשר קליטת כמות גדולה של נגר וחלחולם בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שינוי מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכו'). 2. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 20% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי נגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	6.4
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	6.5

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית עד - 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9