

הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0861468

הסדרת כבישים ויעודי קרקע, רח' הגבורה, קרית גת

דרום

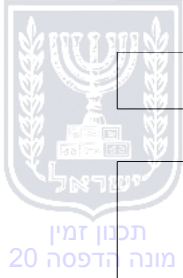
מחוז

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 מסדירה את מתחם מבניה הציבור הנמצא בין רחוב הגבורה והקוממיות בקרית גת. התכנית בסמכות מקומית, מחלקת מחדש את המגרשים וזכויות הבניה המותרות בהתאם לצרכים התכנוניים. התכנית מאפשר הקמה והסדרה של שלושה בתי כנסת ובית ספר. התכנית מאריכה את הדרך של רחוב הגבורה כך שיתחבר עם רחוב קוממיות ומסדירה דרך גישה לכל המגרשים. תכנית הסבה 14/101/02/9 המוסיפה 250% שטחי שירות נשארת בתוקף.

התכנית בסמכות הועדה המקומית לפי סעיפים:

א62(א)(1), א62(א)(2), א62(א)(3), א62(א)(4), א62(א)(4), א62(א)(5), א62(א)(6), א62(א)(9), א62(א)(7), א62(א)(15), א62(א)(16)



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת כבישים ויעודי קרקע, רח' הגבורה, קרית גת

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

606-0861468

מספר התכנית

18.620 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

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 א (א) (1), א62 א (א) (15), א62 א (א) (16), א62 א (א) (1),
א62 א (א) (2), א62 א (א) (3), א62 א (א) (4), א62 א (א) (4), א62 א (א) (5),
א62 א (א) (6), א62 א (א) (7), א62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	קרית גת
קואורדינאטה X	177393
קואורדינאטה Y	612868

1.5.2 תיאור מקום

מתחם מבני ציבור בין הרחובות: שדרות צה"ל, הקוממיות והגבורה

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

שכונה

שכונת קוממיות, קרית גת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1500	מוסדר	חלק	3, 63	2, 68
1911	מוסדר	חלק		15, 145

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

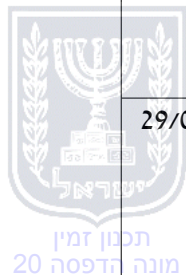
לא רלוונטי

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
14 / 101 / 02 / 9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9 / 02 / 101 / 14 ממשיכות לחול.	3364	2802	29/07/1986
15 / 101 / 02 / 9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9 / 02 / 101 / 15 ממשיכות לחול.	3561	2386	24/05/1988
9 / במ' / 38	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9 / במ' / 38 ממשיכות לחול.	3879	2550	16/05/1991



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				יואב אבראל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יואב אבראל		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 500		31/12/2020	זאהר זידאן	15: 42 31/12/2020	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	04/06/2020	יואב אבראל	06: 59 04/06/2020	נספח 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



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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית קרית גת	קרית גת	(1)		08-6874770	08-6874792	meirv@qiry-at-gat.muni.il

הערה למגיש התכנית:

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

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בשטח התכנית קרקע בבעלות מדינת ישראל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים	עורך ראשי	יואב אבריאל	515355725	י.א. תכנון ערים בע"מ	באר שבע	שז"ר זלמן	31	050-2131081	050-2131081	Yoav.Avriel@icl-group.com
מודד	מודד	רמי בן חיים	723	רם מדידות	ראשון לציון	(1)	12	03-9613720	03-9612673	ram@ram.org.il
תנועה	מהנדס	זאהר זידאן	118890	ז.ה.ב הנדסה בע"מ	ריינה	(2)		074-7019055		zahir@zhv-eng.net

(1) כתובת: החומה 12, קומה 1 ראשון לציון.

(2) כתובת: כפר ריינה, ת.ד. 446.

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**

הסדרת מתחם למבני ציבור בשכונת הקוממיות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי חלוקת המגרשים במתחם, לפי סעיף: 62א (א) (1) איחוד וחלוקה.

2. הארכת דרך, לפי סעיף: 62א (א) (2) הרחבת דרך והארכתה.

3. הגדלת השטח למבני ציבור, לפי סעיף: 62א (א) (3) הגדלת שטחי ציבור.

4. קביעת קוי בנין, לפי סעיף: 62א (א) (4) קביעה/שינוי בקווי בנין.

5. קביעת גובה מבנים, לפי סעיף: 62א (א) (4) קביעת/שינוי גובה הבניה

6. שינוי תכסים, וקביעות הוראות בינוי, לפי סעיף: 62א (א) (5) שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני.

7. הגדלת השטח המותר לבניה בכל אחד מהמגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ב - 20% או ב 500 מ"ר, לפי הקטן מבניהם לפי: 62א (א) (16) (א) (1) הגדלת השטח הכולל למגורים בבניה רוויה או לא למגורים

8. הוספת קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, לפי סעיף: 62א (א) (4) קביעת מספר קומות שמותר להקים בבניין

9. הוספת שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת בשיעור של 100%, לפי סעיף: 62א (א) (15) הוספת שטחי שירות בקומות תת-קרקעיות ובשטח שלא יעלה על שטח המגרש

10. הוספת שטחי שירות 62א (א) 9

11. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת 62א (א) 6



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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	415 - 412
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1103 - 1101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	415

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	342	1.84
דרכים	1,470	7.90
שביל להולכי רגל	526	2.83
שטח לבניני ציבור	16,070	86.31
שטח ציבורי פתוח	212	1.14
סה"כ	18,620	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	666.41	3.58
דרך מוצעת	1,544.14	8.29
מבנים ומוסדות ציבור	16,409.14	88.13
סה"כ	18,619.69	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מבני חינוך במגרשים 413-415 תותר בניית בתי כנסת ומבני ציבור במגרש 412 תותר בניה רב תכליתית ושילוב מספר פונקציות יחד
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי המבנים יחופו בחומרים עמידים בלבד הקלים לאחזקה, כגון אבן, זכוכית וכד'. י תותר הקמת מצללות וגגונים בשטח התוכנים ושטחם לא יחשב במניין שטחי הבניה. הבינוי יהיה בהתאם להנחיות הועדה המקומית
ב	פיתוח סביבתי יותרו גגונים ומצללות ושטחם לא יחשב במניין שטחי הבניה
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך, שטחי גינון ונטיעות, שטחי חניה, מערכות הנדסיות כגון: מים, חשמל וביוב.
4.2.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי יותרו גגונים ומצללות ושטחם לא יחשב במניין שטחי הבניה
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך, שטחי גינון ונטיעות, שטחי חניה, מערכות הנדסיות כגון: מים, חשמל וביוב.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי הבינוי יהיה בהתאם להנחיות הועדה המקומית
ב	פיתוח סביבתי יותרו גגונים ומצללות ושטחם לא יחשב במניין שטחי הבניה

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת								
						גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	שרות	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
(1)	(1)	(1)	(1)	2	5	20	50	3684	9210	4491	3684	412	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	5	20	50	9981	24952	15173	9981	413	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	5	20	50	746	1865	909	746	414	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	5	20	50	1996	4996	1598	1996	415	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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

הערה ברמת הטבלה:

- יותר ניוד זכויות בין המגרשים בתחום התב"ע.
- במידת הצורך, יותר ניוד שטחי שירות מתת הקרקע לעל הקרקע.
- שטחי השירות הם על פי תכניתהסבה 14/101/02/9.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

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

1. תנאי למתן היתר בניה, יש להגיש תוכנית פיתוח לאישור מהנדס הועדה המקומית

6.2**חניה**

החניה תתוכנן על פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה, ובהתאם להנחיות הועדה המקומית.

החניה תהיה עלית ו/או תת קרקעית

6.3**חשמל**

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות 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.

א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' מהתיל הקיצוני 2.25 מ' מציר הקו

ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו.

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו בשטח פתוח 8.50 מ' מציר הקו.

ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי ובשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20.00 מ' מציר הקו.

ה. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו 35.00 מ' מציר הקו.

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

יש לבצע תאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאכסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חניה, הקמה של ביתני שירותים בילתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות ועל פי הענין לעבור לאורך קוי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז וקוי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת החשמל ולאחר קבלת הסכמתה.

חברת החשמל תוכל להקים עמודים בשטח הפרויקט אשר נמצא בתחום מסדרון החשמל.

כל המגבלות המפורטות בסעיף זה חלות על השטחים שבין גבולות המסומנים בתשריט כגבולות מסדרון חשמל ברוחב 150 מ'.

6.4

תשתיות

מים-
כל בניין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת המים, לפי דרישת הועדה המקומית.
ביוב-
כל בניין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב ולמט"ש האזורי.
תכנית איסוף, סילוק וטיהור השפכים תהיה בהתאם לתקנות התברואה המתאימות ובאישור
משרד הבריאות.

כל קווי התשתית שתחום התוכנית יהיו תת קרקעיים

6.5

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו והתאמה לתקנים המחייבים על
פי הם וכן על פי ת"י 1918, החלקים הרלוונטיים לתכנית זו.

6.6

ניהול מי נגר

יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות
גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים
אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ככל הניתן יופנו מי
הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום. בתכנון דרכים
וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים
נקבוביים וחדירים.

6.7

הפקעות לצרכי ציבור

לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין
שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום
ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך
הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או
הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב

תאור שלב

התנייה

0

לי"ר

7.2

מימוש התכנית