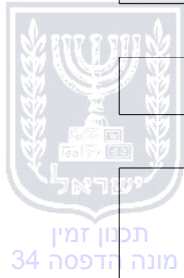


הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0185579

התחדשות עירונית בקרית גת באמצעות חיזוק ועיבוי מבנים



מחוז **דרום**
מרחב תכנון מקומי **קרית גת**
סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

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 היא תכנית עיבוי, התחדשות וחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, שתחול על בנייני מגורים, ובעיקרם בניינים בבניה רוויה, בתחום העיר קריית גת כולה. מטרת התכנית הנה לעודד ביצוע תמ"א 38 על שינוייה עד למועד אישור תכנית זו, בתחומי העיר, וזאת לטובת חיזוק ושיפור עמידות מבני המגורים בפני רעידות אדמה והתקפות טילים ולטובת שיפור המיגון באמצעות ממ"דים.

בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38, התכנית כוללת תוספת זכויות בנייה והקלות נוספות על ההקלות אשר מוקנות מתוקף תמ"א 38, ובעיקרן תוספת זכויות בנייה לקומות נוספות מעבר לתמ"א 38 על שינוייה עד למועד אישור תכנית זו.

בנוסף, התכנית חלה על מבנים ללא ממ"דים שנבנו בין שנת 1980 לשנת 1996 על מנת לעודד תוספת ממ"דים.

התכנית כוללת שלושה חלקים:

1. התכנית תחול עבור בניינים צמודי קרקע בגובה עד שתי קומות (קוטג'ים) אשר הוצא היתר לבנייתם קודם לתאריך 1.1.1980 וששטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושירות) וכמוגדר בסעיף 12 בתמ"א 38 על שינוייה עד מועד אישור תכנית זו.
2. התכנית תחול על מבנים עליהם חלה תמ"א 38 מכח הגדרתה ועל כל שינוייה עד למועד אישור תכנית זו.
3. התכנית תחול גם על מבנים ללא ממ"דים אשר קיבלו היתר בין שנת 1980 לשנת 1996 וזאת במטרה לעודד הוספת ממ"דים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

התחדשות עירונית בקרית גת באמצעות חיזוק ועיבוי מבנים

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

606-0185579

מספר התכנית

15,071 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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	קרית גת
	קואורדינאטה X	178651
	קואורדינאטה Y	612892
1.5.2 תיאור מקום	כל תחום הרשות	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית גת - כל תחום הרשות : קרית גת

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

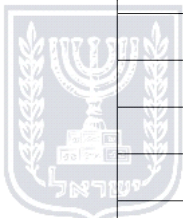
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1571	מוסדר	חלק		1
1835	מוסדר	חלק		1
1837	מוסדר	חלק		1
1842	מוסדר	חלק		1
1843	מוסדר	חלק		1
1860	מוסדר	חלק		1
1862	מוסדר	חלק		1
2963	מוסדר	חלק		1
2964	מוסדר	חלק		1
3027	מוסדר	חלק		1
3030	מוסדר	חלק		1
3033	מוסדר	חלק		1
3113	מוסדר	חלק		1
1499	מוסדר	כל הגוש	1	
1500	מוסדר	כל הגוש	1	
1533	מוסדר	כל הגוש	1	
1534	מוסדר	כל הגוש	1	
1563	מוסדר	כל הגוש	1	
1564	מוסדר	כל הגוש	1	
1565	מוסדר	כל הגוש	1	
1570	מוסדר	כל הגוש	1	
1780	מוסדר	כל הגוש	1	
1781	מוסדר	כל הגוש	1	
1830	מוסדר	כל הגוש	1	
1832	מוסדר	כל הגוש	1	



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

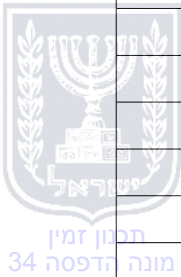


תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1833	מוסדר	כל הגוש	1	
1839	מוסדר	כל הגוש	1	
1840	מוסדר	כל הגוש	1	
1841	מוסדר	כל הגוש	1	
1855	מוסדר	כל הגוש	1	
1857	מוסדר	כל הגוש	1	
1861	מוסדר	כל הגוש	1	
1863	מוסדר	כל הגוש	1	
1866	מוסדר	כל הגוש	1	
1901	מוסדר	כל הגוש	1	
1902	מוסדר	כל הגוש	1	
1903	מוסדר	כל הגוש	1	
1904	מוסדר	כל הגוש	1	
1905	מוסדר	כל הגוש	1	
1906	מוסדר	כל הגוש	1	
1907	מוסדר	כל הגוש	1	
1908	מוסדר	כל הגוש	1	
1909	מוסדר	כל הגוש	1	
1910	מוסדר	כל הגוש	1	
1911	מוסדר	כל הגוש	1	
1913	מוסדר	כל הגוש	1	
1914	מוסדר	כל הגוש	1	
1915	מוסדר	כל הגוש	1	
1916	מוסדר	כל הגוש	1	
1917	מוסדר	כל הגוש	1	
1993	מוסדר	כל הגוש	1	
2295	מוסדר	כל הגוש	1	
2423	מוסדר	כל הגוש	1	
2430	מוסדר	כל הגוש	1	
2431	מוסדר	כל הגוש	1	
2436	מוסדר	כל הגוש	1	
2812	מוסדר	כל הגוש	1	
2866	מוסדר	כל הגוש	1	
2867	מוסדר	כל הגוש	1	
2868	מוסדר	כל הגוש	1	
2909	מוסדר	כל הגוש	1	
3021	מוסדר	כל הגוש	1	
3022	מוסדר	כל הגוש	1	
3023	מוסדר	כל הגוש	1	
3031	מוסדר	כל הגוש	1	
3034	מוסדר	כל הגוש	1	
3035	מוסדר	כל הגוש	1	



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3036	מוסדר	כל הגוש	1	
3037	מוסדר	כל הגוש	1	
3061	מוסדר	כל הגוש	1	
3080	מוסדר	כל הגוש	1	
3089	מוסדר	כל הגוש	1	
3092	מוסדר	כל הגוש	1	
3199	מוסדר	כל הגוש	1	
5841	מוסדר	כל הגוש	1	
5842	מוסדר	כל הגוש	1	
5843	מוסדר	כל הגוש	1	
5844	מוסדר	כל הגוש	1	
5845	מוסדר	כל הגוש	1	
7289	מוסדר	כל הגוש	1	
7290	מוסדר	כל הגוש	1	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

יואב, לכיש, שפיר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו כפופה להוראות תמא 38 על שינוייה עד למועד אישור תכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית הנוכחית להוראות תמ"א 38 על כל תיקוניה יגברו הוראות תמ"א 38 למעט עניין זכויות הבנייה. התמ"א לא חלה ביחס לחלקה השלישי (סעיף 4.3) של תכנית זו, החלה על מבנים שאינם על פי תמ"א 38 וכמפורט בתכנית זו, שלגביהם יחולו הוראות תכנית זו. לא תתאפשר הוספת בינוי למבנים שכבר עברו תהליך של חיזוק מבנים על פי תמ"א 38.	כפיפות	תמא/ 38
25/10/1975	159	2572	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101/02/9 על שינוייה ממשיכות לחול. ככלל, התוכנית גוברת על תוכניות מתאר מקומיות ותוכניות מפורטות לרבות על נספחי בינוי שאושרו קודם לאישורה של תוכנית זו. במידה ותוכניות מתאר מקומיות או תוכניות מפורטות שאושרו קודם לאישורה של תוכנית זו התירו הרחבת דירות קיימות בשיעור העולה על המותר בתוכנית זו, יקבעו התוכניות המפורטות לעניין זה.	שינוי	101 /02 /9
15/12/2014	1811	6942		ללא שינוי	תתל/ 18





תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			זוהר אורית אורנת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זוהר אורית אורנת		1	1: 10000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	כושר נשיאה לפי שכונות	07/07/2016	זוהר אורית אורנת	07/07/2016	2		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח הוראות מחייב	09/04/2017	זוהר אורית אורנת	09/04/2017	16		מחייב	תכנית מתארית - הוראות
לא	הגדרת החלוקה לשכונות	12/07/2015	זוהר אורית אורנת	12/07/2015	1	1: 1250	מנחה	מתחמי תכנון

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 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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		עריית קריית גת	קריית גת	(1)		08-6874511	08-6887274	aviramd@qiryat-gat.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1 קריית גת.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	זוהר אורית אורנת		אורית אורנת ורות שפירא אדריכלו	תל אביב-יפו	יצחק שדה	40	050-658651		orit@ornathshapira.co.il
מודד	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב-יפו	הברזל	3	03-6485999	03-6487272	Medva@medva.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
---	כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו תהיה לו המשמעות הנתונה בתמ"א 38 על כל תיקוניה.
בנייה רוויה	בניין בן 2 קומות מגורים ומעלה מעל הקרקע, הכולל 4 יח"ד או יותר
בניין טורי	בניין בעל שני חדרי מדרגות ראשיים לפחות.
בניין קיים	א. מבנה קיים אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים כאמור שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. על מבנים קיימים שניתן היתר לבנייתם לאחר המועד האמור ונקבע בכתב על ידי מהנדס, כי לא נבנו על פי התקן, כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתר לגביהם, יחולו הוראות תכנית זו למעט תוספת זכויות בניה כאמור בסעיפים 11-14 לתמ"א. התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית או על פי צו סופי של בית משפט. ב. בניין ללא ממ"ד אשר קיבל היתר בין שנת 1980 לשנת 1996.
גג הבניין הקיים	כל בנייה על הגג, לרבות חדרי יציאה לגג, דירות גג, חדרי מדרגות, חדרים טכניים וכדומה, הקיימת בפועל.
חדר יציאה לגג	שטח בנוי למגורים על גג הבניין, המהווה חלק תפקודי מדירה בקומה שמתחתיו, והרשום, או עתיד להירשם, כחלק בלתי נפרד מדירה זו.
קוטג'	בית צמוד קרקע שגובהו עד 3 קומות והוא מהווה יחידת דיור אחת בבעלות אחת בכל מפלסיו ו/או בית דו משפחתי
קומה חלקית	קומה עליונה ששטחה קטן משטח קומה טיפוסית

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**

- עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה עד מועד אישור תכנית זו.
- התאמת עקרונות תמ"א 38 על שינוייה לצרכים התכנוניים של קריית גת בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.
- עידוד הוספת ממ"דים למבנים שנבנו בין השנים 1980 ל-1996 בדומה לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה עד למועד אישור תכנית זו.
- קביעת תנאים והוראות למתן היתרים מכוח תכנית זו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- התכנית חלה על בנייני מגורים קיימים בתחום העיר קריית גת אשר הוצא היתר לבנייתם קודם לתאריך 1.1.1980 וזאת בהתאם להוראות תמ"א 38 וכקבוע בתכנית זו ובהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38, וכן התכנית חלה על בניינים כמוגדר בתכנית, אשר נבנו בין 1980 ועד ליום 1.1.1996 אך ורק במידה ואין להם ממדיים.
- התכנית קובעת זכויות בניה מורחבות, על פי סעיף 4.1.2 (ד), 4.2.2 (ד) ו- 4.3.2 (ד) בתכנית זו ועל בסיס הזכויות המוקנות מתוקף תמ"א 38 על שינוייה עד מועד אישור תכנית זו.

ג. התכנית מאפשרת את מימוש הזכויות והתוספות גם במסגרת הריסת מבנה והקמתו מחדש, אך ורק עבור מבנים על פי הגדרתם בסעיף 4 (תחולת התכנית) בתמ"א 38 על כל שינוייה עד למועד אישור תכנית זו. במקרה זה, הזכויות תהיינה לפי סעיף 4.2.2 (י"ב) לתכנית זו, זכויות הבנייה ויעוד המבנה יהיו לפי תכניות מפורטות החלות במקום. בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.

ד. עבור בניינים אשר הוצא היתר לבניהם קודם ל- 1.1.1980 ועד לתאריך 1.1.1996 ובלבד שאין להם ממ"דים, תנאי לקבלת זכויות הבניה המורחבות הינו בניית מרחב מוגן תקני עבור כל אחת מיחידות הדיור קיימות ואו הנוספות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

15,071

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	15,035,327.43	100
סה"כ	15,035,327.43	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	ראה "נספח הוראות מחייב" סעיף 4
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	ראה "נספח הוראות מחייב" סעיף 4



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
		1	

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

הערה ברמת הטבלה:

ראה "נספח הוראות מחייב" סעיף 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

ראה "נספח הוראות מחייב" סעיף 6

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל.ר	

7.2 מימוש התכנית

ראה "נספח הוראות מחייב" סעיף 7.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34