

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-0435313

תכנית לשינוי דרך באזור הכניסה לקיבוץ גת.

מחוז

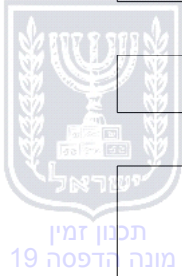
דרום

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

בקיבוץ גת הוחלט לשנות תוואי דרך מוצעת עפ"י מצב הדרכים הקיימות בשטח. במקביל, נדרש לשנות קווי בנין במספר מקומות, שוב, לטובת התאמה למצב קיים בשטח. לפיכך, יש לשנות את התכנית המפורטת 9/113/03/6 לטובת מטרות אלו.

התכנית לא משנה זכויות בניה מאושרות, אלא רק שינוי תוואי דרך ושינוי קווי בנין בסמכות ועדה מקומית, על פי סעיף בחוק 62 א'.

תכנית זו כפופה לתכנית 9/113/03/6 על כל סעיפיה ומשנה אך ורק את האמו במטרות התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית לשינוי דרך באזור הכניסה לקיבוץ גת.

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

632-0435313

מספר התכנית

26.860 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

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף
קטן 4

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק
מתחום התכנית

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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

180677

קואורדינאטה Y

615337

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ גת בגזרה המערבית והצפונית שלו.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יואב - חלק מתחום הרשות:

נפה

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
34098	מוסדר	חלק		10, 14-16, 23
34101	מוסדר	חלק	4, 23	2-3, 5, 11, 16, 19, 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

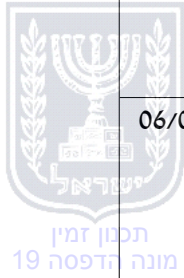
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 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				גבי גרזון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		גבי גרזון		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		08/08/2016	ברני גטניו	09: 15 10/08/2016	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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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
מורשה החתימה	רשות מקומית	רשות מקומית, דב שרמן		קיבוץ גת	גת (קבוץ)	(1)		08-6871174		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: 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
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	03-9533333	02-5456175	

(1) כתובת: רחוב יפו 216 בנין שערי העיר. קומה 6.

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	גבי גרזון	27159		תל אביב-יפו	דרך בגין	116	03-6233777	03-6233700	gabi_ger@abt.co.il
	מודד	ברני גטניו	570		בני ברק	(1)	67	03-7541000	03-7516536	

(1) כתובת: רחוב הירקון 67 בני ברק.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 תוואי דרך ושינוי קווי בנין לטובת התאמה למציאות בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. החלפת שטחים דרך ושצ"פ.

ב. שמירה על זכויות בניה כפי שמתואר בתכנית בתוקף.

ג. קביעת קווי בנין עפ"י תיקון 62א (א) (4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	1000
תעשייה קלה ומלאכה	8
שטח ציבורי פתוח	5 - 2
דרך מאושרת	9, 7
דרך מוצעת	1
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	7
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	8,730	32.50
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3,938.4	14.66
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	1,163.08	4.33
שטח ציבורי פתוח	7,700.95	28.67
תעשייה קלה ומלאכה	5,327.45	19.83
סה"כ	26,859.88	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	8,320.18	30.98
דרך מוצעת	1,390.8	5.18
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	1,163.08	4.33
מגורים בישוב כפרי	3,938.4	14.66
שטח ציבורי פתוח	6,719.97	25.02
תעשייה קלה ומלאכה	5,327.45	19.83
סה"כ	26,859.88	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים בישוב כפרי****4.1.1****שימושים**

באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים:

- א. מקלטים ציבוריים.
- ב. מצללות, עבודות גינון ונטיעות.
- ג. עבודות ניקוז השטח.
- ד. שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים.
- ה. רחבות מרוצפות ומפריצי חניה.
- ו. התקנת מתקנים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, פיסול.
- ז. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
- ח. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, מתקני מים וכיו"ב.

4.1.2**הוראות**

א

אדריכלות

זכויות ומגבלות הבניה יהיו על פי טבלת הזכויות והמגבלות שלהלן.

4.2**תעשיה קלה ומלאכה****4.2.1****שימושים**

- א. מבנים לשימושי מסחר מקומי, סדנאות-יוצרים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
- ב. רחבות מרוצפות, מצללות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, עבודות גינון ונטיעות, מגרשי חניה ודרכי שירות, התקנת מתקנים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, פיסול.
- ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, ניקוז, חשמל, תקשורת לסוגיה.
- ד. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם עבודות ניקוז השטח.
- ה. סך כל שטח בנוי למסחר בתחום המגרש, לא יעלה על 700 מ"ר ויימנה ביחד עם שאר שטחי מסחר בתחום התכנית, באופן שלא יעלה על 1000 מ"ר למסחר.
- ו. שימושים אסורים עפ"י תמ"א 4/ב/34 מוגדרים בסעיף 13.

4.2.2**הוראות**

א

אדריכלות

כמתואר בתכנית 9/113/03/6, למעט שינוי בקווי הבנין מול דרך מס' 5 ודרך מס' 2.

ב

קווי בנין

כמתואר בתכנית 9/113/03/6, למעט שינוי בקווי הבנין מול דרך מס' 5 ודרך מס' 2.

4.3**שטח ציבורי פתוח****4.3.1****שימושים**

- א. גינון, חורשות, דרכי מעבר, זכות מעבר לצבור הולכי הרגל ו/או כלי רכב (במקומות בהם רוחב המעבר לא ייפחת מ-3.5 מטר).
- ב. בשטח זה לא תותר בניה למעט, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, חניה, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב ותקשורת), גידור ודרכי מעבר לחירום ואבטחה.



4.3	שטח ציבורי פתוח
	ג. במקומות בהם משמש השטח הציבורי הפתוח כמעבר ציבורי למגרשי מגורים, יוגדר המקום כזכות מעבר לציבור ותעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בספרי רישום המקרקעין. ד. יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר שימוש במבנים קיימים על שטח ציבורי פתוח כגון - מועדון לחבר, סככות צל ומחסני אחזקה, מתקנים הנדסיים, מתקני תשתית קיימים ומקלטים. תותר הקמת מתקנים הנדסיים וטכניים כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	כמתואר בסעיף דרכים בתכנית 9/113/03/6
4.4.2	הוראות
א	אדריכלות
	כמתואר בתכנית 9/113/03/6
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	כמתואר בסעיף דרכים בתכנית 9/113/03/6
4.5.2	הוראות
א	אדריכלות
	כמתואר בתכנית 9/113/03/6
4.6	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
4.6.1	שימושים
	א. מבנים המיועדים לשירות אוכלוסיית הישוב ובהם: שירותי קהילה כגון "כולבו" ו"מרכזיות", הסעדה, בריאות, סיעוד, מועדונים, משרדים, שירותי תחזוקה ואספקה, מקלטים, חדרי ביטחון ומחסנים. שימושים מסחריים יוגבלו למנת שטח בניה שלא תעלה על 1000 מ"ר במנין כולל של סה"כ שטחי מסחר בכל שטח התכנית. ב. עבודות ניקוז השטח. ג. רחבות מרוצפות, מצללות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה, דרכי שירות, והתקנת מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, פיסול, עבודות גינון ונטיעות. ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. ה. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
4.6.2	הוראות
א	הליכים סטטוטוריים
	א. היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו. ב. לא תותר הפקעת השטח ע"י הרשות המקומית, אלא בהסכמת בעל הקרקע, האגודה והועדה המחוזית.

מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	4.6



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית % מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ביישוב כפרי	1000		20%	5%			25	(1)	9	2		4	4	4	
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	10	(3)	15%	10 (4)	10%	5%	20		12	2	1	5	5	5	
תעשייה קלה ומלאכה	8	(5)	35%	10 (6)	5%		40 (7)		9	2		5	5	5	
שטח ציבורי פתוח	5, 4, 3, 2		50	30	50	20	150		4	1		0	0	0	
דרך מאושרת	9, 7														
דרך מוצעת	1														



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
(2)	1000	מגורים בישוב כפרי
(2)	10	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
(2)	8	תעשייה קלה ומלאכה
0	5, 4, 3, 2	שטח ציבורי פתוח
	9, 7	דרך מאושרת
	1	דרך מוצעת

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:

(*) למעט למבנים קיימים שלהם זה " כמסומן בתשריט "

(*) כל בניה חדשה תהיה עפ"י קווי בנין הרשומים בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ל.ר.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) כמצוין בתשריט..

(4) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: 5% מהשטח עבור קומה א'.

(5) כמצוין בתשריט.

(6) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: מתוכם 5% עבור קומה א'

(7)

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

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ הוראות תכנית זו לאחר אישורה.

6.2**דרכים תנועה ו/או חניה**

דרכים:

באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים:

- א. התוויית דרכים, מדרכות, מפרצי העלאת נוסעים ושבילים להולכי רגל ולאופניים, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב", פיסול, ספסלים, סככות צל, חניות לרכב.
- ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
- ג. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, מרכזיות מים, מתקנים לאצירת אשפה וגזים.
- ד. עבור מגרשי מגורים שאין להם גישה מוטורית יוקצו עמדות חניה במגרשי החניה השכונתיים או בדרכים הציבוריות, במרחק שלא יעלה על 50 מטר.

6.3**חשמל**

מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהיה תת-קרקעית באזורים הבאים:

- אזור מגורים א', אזור מגורים (מגרש מס 1000), שטח לבנייני ציבור, אזור נופש וספורט, דרכים, דרכי גישה ודרכים משולבות, בית עלמין, מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים מקומיים.
- לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מעל, מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בניה יינתן רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

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

ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום.

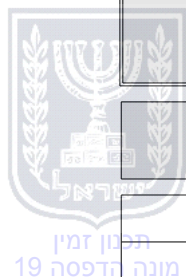
- 6.3.2 המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

- 6.3.3 באזורים בהם רשת החשמל היא תת קרקעית, תותרנה תחנות השנאה בנויות על הקרקע בלבד (לא על עמוד).

- 6.3.4 קו החשמל המסומן ברקע התכנית כפרוזדור חשמל לפי תממ/4/14 הינו קו מתח עליון. יש לשמור על מרווחי הבטיחות בהתאם לטבלה בסעיף 16.5.2 לעיל. יותר טיפול בקו ותפעולו במתכונת העילית הקיימת.

6.4**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

כללי



6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
בתחומי האזורים שלהלן יהיו כל קווי התשתית תת-קרקעיים: אזור מגורים, אזור בנייני ציבור, אזור נופש וספורט, דרכים, דרכים משולבות, שבילים להולכי רגל, בית עלמין, אזור מלאכה זעירה-משרדים ומסחר, אזור מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים מקומיים, אזור מלונאות ונופש בבנייה לא רוויה. מים אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. אספקת מים תבוצע תוך הפרדה מוחלטת בין מערכת אספקת המים לשתיה לבין מערכת אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'. בעסקים ובמבנים בעלי פוטנציאל זיהום של מערכת אספקת המים תבוצע הגנה ע"י מכשיר למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) שיותקן בראש מערכת אספקת המים לכל שימוש מזהם. במידה ויידרשו הגנות נוספות הם יותקנו על פי דרישות משרד הבריאות. ניקוז א. ניקוז אזורים ציבוריים לא יופנה לאזורים אחרים פרט לשטחים חקלאיים ופתוחים גובלים או לדרכים. ב. הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות. ביוב בהתאם לתכנית ביוב באישור הרשויות המוסמכות.	

6.5 חלוקה ו/ או רישום	6.5
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965.	
6.6 הפקעות לצרכי ציבור	6.6
"מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה".	

7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	עפ"י התכנית המפורטת 9/113/03/6	
7.2 מימוש התכנית		
בשלב אחד.		