

הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0644013

רח' אדוריים 101 - קרית גת

דרום

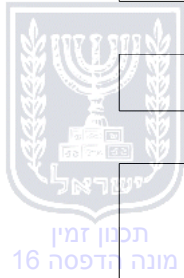
מחוז

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

הזכויות התקפות באזור מגיעות מתכנית 1/126/03/9 ותכניות הסבה (תכנית הסבה לתכנית 1/126/03/9 - פרוטוקול ועדת משנה, מס' ישיבה 20170009 מתאריך 28.08.2017).
קיים צורך בשטחי מסחר באזור. כרגע המקום משמש כמרפאה ועקב גידול האוכלוסייה קיימת דרישה לתוספת שירותים במרפאה לכן אנו מבקשים להגדיל את הזכויות במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	רח' אדוריים 101 - קרית גת
ומספר התכנית		

מספר התכנית	606-0644013
-------------	-------------

שטח התכנית	0.928 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) (4), 62א (א) (4א), 62א (א) (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 176537

קואורדינאטה Y 613329

1.5.2 תיאור מקום

אדוריים 101, קרית גת

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית גת	אדוריים	101	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2430	מוסדר	חלק		149

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 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
606-0185579	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 606-0185579. הוראות תכנית 606-0185579 תחולנה על תכנית זו.	7599	392	16/10/2017
1 /126 /03 /9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9 /03 /126 1 ממשיכות לחול.	3762	2560	06/05/1990
5 /39 /33	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 /39 /33. הוראות תכנית 5 /39 /33 תחולנה על תכנית זו.	4352	575	16/11/1995
5 /39 /40	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 /39 /40. הוראות תכנית 5 /39 /40 תחולנה על תכנית זו.	0		09/11/2011



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				רויטל ביתן פנוביץ'			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רויטל ביתן פנוביץ'		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	03/03/2021	נטלי סוויסה	08: 06 22/03/2021	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	07/07/2021	עדי רפאל שטיינברג	21: 30 07/07/2021	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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	משה טרבלסי			עומר	(1)	93	050-5338315		trabelsi- ins@012.net .il
	פרטי	ציון יצחק			שדה משה	(2)	36	050-9119730		rroyiizhak @gmail.co m
	פרטי	פנחס פרץ			אשדוד	(3)	7	058-6955896		pini25p@w alla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עומר, רח' השיטה 93.

(2) כתובת: תירוש 36, שדה משה, מיקוד 7935500.

(3) כתובת: אשדוד, רח' נעמן 7/32.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה טרבלסי			עומר	(1)	93	050-5338315		trabelsi- ins@012.net.il
פרטי	ציון יצחק			שדה משה	(2)	36	050-9119730		rroyiizhak@gmail.c om
פרטי	פנחס פרץ			אשדוד	(3)	7	058-6955896		pini25p@walla.com

(1) כתובת: עומר, רח' השיטה 93.

(2) כתובת: תירוש 36, שדה משה, מיקוד 7935500.

(3) כתובת: אשדוד, רח' נעמן 7/32.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

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	רויטל ביתן פנוביץ'	122438		קרית גת	(1)		053-7447171		arch.bitan@gmail.com
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	נטלי סוויסה	41850576		שחר	(2)	1			
מהנדס גיאודזיה	מודד	מיכאל שוורץ	1048		אשקלון	השונית	4	08-6247470	08-9397990	ms@mshv.net
מתכנן ערים	יועץ	עדי רפאל שטיינברג			יבנה	(3)	8	050-5739669		adiste78@gmail.com

(1) כתובת: קרית גת, ת.ד. 183.

(2) כתובת: רח' הראשונים 1.

(3) כתובת: דירה 27.

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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**

הרחבת שטח מסחרי באדוריים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בניה בסך 20% משטח המגרש על פי סעיף 62א(א)16.

שינוי בקו בניין צידי על פי סעיף 62א(א)4.

תוספת גובה ותוספת קומה לפי סעיף 62א(א)4.

שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א(א)5.

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

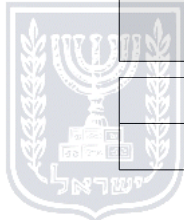
יעוד	תאי שטח
מסחר	210

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	928.95	100
סה"כ	928.95	100

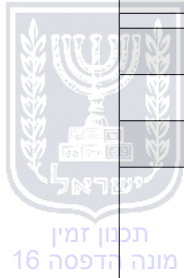
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	928.95	100
סה"כ	928.95	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
מסחר.	
הוראות	4.1.2
פרוגרמה לשטחי ציבור	א
שטח החלקה מיועד למסחר, בשטח זה תותר הקמת מבנה מסחרי בן 2 קומות, כשלכל קומה כניסה נפרדת. גמר התוספת יהיה זהה לגמר המבנה הקיים. ניתן לשנות את גמר המבנה הקיים בכפוף להיתר בניה בהסכמת מהנדס הועדה. המדרגות לקומה שניה יהיו מדרגות חיצוניות.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
							מעל הכניסה הקובעת				
							קדמי	אחורי	צידי- שמאלי		
5		0 (2)	4 (1)	2	9		106	385	928.95	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	מסחר

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:

שטחי השרות על פי תכנית הסבה 1/126/03/9 שאושרה בישיבה מס' 20170009 מתאריך 28.08.2017

זכויות בתב"ע 1/126/03/9 הן 200 מ"ר.

חישוב: 53% מ-200 מ"ר = 106 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ע"פ תשריט.

(2) למדרגות ומעלית בלבד..



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן תעודת גמר
	יוצב שלט כתנאי לתעודת גמר, שיבהיר שמדובר בחנייה ציבורית לשירות באי קופת החולים.
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	גמר התוספת יהיה זהה לגמר המבנה הקיים. ניתן לשנות את גמר המבנה הקיים בכפוף להיתר בניה בהסכמת מהנדס הועדה. המדרגות לקומה שניה יהיו מדרגות חיצוניות.
6.3	עתיקות
	1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978. 2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירה הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמור את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספת שמשמעותן פגיע בקרקע. 5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
6.4	חניה
	לפי תקן חניה בתוקף ועל פי שיקול דעת מהנדס העיר.
6.5	איכות הסביבה
	1. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות המים והניקוז.
6.6	הפקעות ו/או רישום
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה ה' תשכ"ה 1965 ובהתאם לכל דין.
6.7	חשמל
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה-תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך, במגרשים שיועדו למטרה זו. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של בניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים: לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות

6.7

חשמל

מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר

מהתיל הקיצוני

הקו

2.00 מ'

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף

2.25 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד

1.75 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:

6.50

5.00 מ'

בשטח בנוי

מ'

8.50

-

בשטח פתוח

מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

13.00

9.50 מ'

בשטח בנוי

מ'

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

-

ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו

35.00 מ'

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.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה/נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.

6.8

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

לא תותר התקנת צנרת גלויה מכל סוג שהוא על החזיתות המבנה ובכלל זה עבור ניקוז מי גשם.

6.9

ניהול מי נגר

א. מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. הכל בכפוף לחוות דעת הידרולוגית בדבר טיב ואיכות המקרקעין ואפשרות הספיגה של סוג ואופי הקרקע.

ב. תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית לשימור מי גשמים אשר תכלול:

1. התייחסות לאגני היקוות במעלה התכנית, במורד התכנית ולאגני היקוות השכנים.
2. בכל מגרש תובטח קליטת מי גשמים על ידי שמירת שטח מחלחל ולא בנוי בהיקף של כ 15%/30%.
3. השטח המחלחל יהיה שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר למי נגר עילי (חצץ, טוף, חלוקים, קרקע וכיוצא בזב) ושיפועי המגרש ינוקזו אליו.
3. מי הרזרבות והגגות ינוקזו ויתועלו אל עבר השטח המחלחל.
4. במגרשים בהם לא ניתן יהיה להבטיח התנאים הנ"ל ינוקזו ככל האפשר מי הנגר העילי, אל עבר שטחי ציבור פתוחים, שטחי גנים, מעברים ציבוריים וגינות, לעידוד חלחול והחדרת מי הנגר למי תהום.
5. אין כאמור לעיל, כדי לבטל את הצורך בהקמת ניקוז, לקליטת עודפי מי נגר בזמני סופות, בעוצמות שמעבר ליכולת החלחול של הקרקע המיועדת לקליטת מי הגשם.

6.10

פיקוד העורף

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.

6.11

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

1. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבניה הנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרד רעש וזיהום אוויר לסביבה, כניסת ויציאת משאיות, קביעת דרכים להולכי רגל, שילוט, תאורה וכו'.
2. בכל שלבי בניה, שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה, יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
3. כל קבלן בשטח התכנית ידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
4. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.
5. במידה והקבלן ישתמש במגרסה ניידת, מיקום והפעלת המגרסה יקבע כך, שימנעו מטרדי זיהום אוויר ורעש לסביבה. פעילות מגרסות, תתקיים רק בשטחים המיועדים להתארגנות ומרוחקים ממגורים קיימים, ובהתאם להנחיה לעמידה בתקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אוויר ורעש ממחצבה) התשל"ח 1998. מיקום המגרסה הניידת יאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.
6. אזור החפירה/בניה יגודר בכל היקפו בגדר אטומה לגובה 2.0 מ' לפחות.

6.12

היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור תכנית זו



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16