

הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0374231

קריה חרדית, קרית גת

מחוז

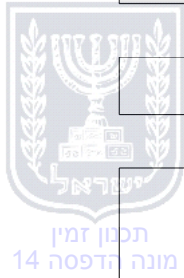
דרום

מרחב תכנון מקומי קרית גת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

29/01/2018

להפקיד את התכנית
29/11/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת בלב שכונה חרדית אשר לאוכלוסייתה צרכים מגוונים בחינוך, דת וקהילה. לאור התפתחות השכונה ובשל אופי האוכלוסיה, עיריית קריית גת איתרה כי חסרים שטחים רבים לצרכי ציבור. יעוד הקרקע בתכניות התקפות הינו מגורים א', בעוד שבפועל מתקיים מתחם של מגוון מבני ציבור, כדוגמת ישיבה, בית כנסת וגני ילדים. תכנית זו באה להסדיר סטטוטורית מתחם הנמצא בין הרחובות גאון הירדן, דור וענתות, על ידי שינוי יעוד הקרקע ממגורים א' למבנים ומוסדות ציבור. מטרת התכנית הינה יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר הקמת מבנים ומוסדות ציבור, בהתאם לצרכי הציבור החרדי בשכונה. בתכנית ניתן פיתרון הולם לגישה מוטורית לכל המגרשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

קריה חרדית, קרית גת

606-0374231

מספר התכנית

6.467 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

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 176775

קואורדינאטה Y 613550

1.5.2 תיאור מקום

רחובות גאון הירדן, דור וענתות

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	גאון הירדן	19	
קרית גת	דור	4	
קרית גת	ענתות	23	
קרית גת	ענתות	11	
קרית גת	ענתות	15	
קרית גת	פרת	17	

שכונה חרדית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1534	מוסדר	חלק	18, 77	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
9 / במ / 33 / 1	14א, 22א

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
9 / במ / 33 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9 / במ / 33 / 1 ממשיכות לחול.	4078	1326	21/01/1993



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				אריקה לאוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אריקה לאוב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	17/10/2017	אריקה לאוב	18/10/2017	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	15/02/2018	מארק ולדמן	10/06/2018	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	16/08/2017	אריקה לאוב	16/08/2017	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

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	רובע הקוממיות	97	08-6874770	08-6874792	

תכנון זמין
מונה הדפסה 14**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית קרית גת	קרית גת	רובע הקוממיות	97	08-6874770	08-6874792	

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)		02-5318888	02-5380699	

(1) כתובת: רח' יפו 215, שערי העיר. ת.ד. 362593.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

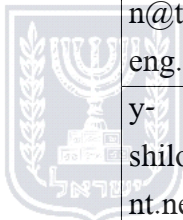
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אריקה לאוב		אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6209393		office@erical oeub.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	יועץ תחבורה	מארק ולדמן	49007	א. ת"ב הנדסה	עומר	(1)		08-6466611	08-6466238	mark.valdman@taeb-eng.co.il
	מודד	יאיר שילה	580		כוכב יאיר	(2)			09-7493080	y-shilo@bezeqint.net

(1) כתובת: בנין 6D פארק תעשיה עומרעומר 8496901.

(2) כתובת: ברעם 1 כוכב יאיר.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור למבנים ומוסדות ציבור בהתאם לצרכי תושבי השכונה החרדית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד במגרשים 14א' ו-22א' ממגורים למבנים ומוסדות ציבור
2. חלוקת המגרשים לתאי שטח .
3. קביעת זכות מעבר וגישה לרכב חירום לכל מגרש
4. קביעת הוראות, מגבלות וזכויות בניה.
5. קביעת הוראות בינוי ותשתיות.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1, 2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	6,466.62	100
סה"כ	6,466.62	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	6,466.62	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	6,466.62	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים תאי שטח 1-2 מיועדים למבני ציבור שונים, ברמה שכונתית קהילתית, כגון: חינוך, תרבות דת. 1. בית כנסת, כולל, מקווה טהרה, מעון יום, גני ילדים, מרכז קהילתי, מועדון ו/או כל שימוש ציבורי אחר, עפ"י צרכי הקהילה והרשות המקומית. 2. יותר שילוב שימושים ציבוריים, מהמפורטים לעיל, באותו מבנה/מגרש. 3. תותר העברת תשתיות עיליות ותת קרקעיות ובכלל זה מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכד'. כל התשתיות, למעט חשמל ותאורת רחוב, תהיינה תת קרקעיות.
4.1.2	הוראות א בינוי ו/או פיתוח הנחיות לשילוב גני ילדים במוסדות ציבור: 1. מבנה גן הילדים יהיה יחידה נפרדת ממבנה הציבור. 2. דרכי הגישה והתנועה לגן יהיו נפרדות. 3. חצר הגן תהיה מוגנת מפני נפילת חפצים מגבוה. 4. מערכת האינסטלציה תהיה נפרדת ממבנה הציבור, על מנת למנוע סתימות והצפות ביוב בשטח הגן. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה של מבנה הציבור בשטח הגן וחצרותיו. 5. גני ילדים ובתי ספר יתוכננו בהתאם להנחיות לתכנון מוסדות חינוך בתחומי בריאות הסביבה, נוב' 1997. ב הוראות בינוי א. הוראות הבינוי יהיו כפופות להנחיות מרחביות המאושרות בועדה המקומית. ב. המבנים ייחופו אבן, יותר שילוב עם טיח או עם חומרים עמידים אחרים באישור מהנדס העיר. ג. גמר המבנים יהיה קונבנציונלי בלבד - מחומרים אמידים כדוגמאת טיח, חיפוי אבן וכד', בכפוף לאישור הועדה המקומית. ד. לא יותרו מחסנים או סככות ארעיים שאינם חלק ממבנה עיקרי והתכנון הכולל של המבנים בתחום המגרש. ניתן לבנות מחסנים וסככות הצללה מבנייה קלה, אך רק אם היא משתלבת ותואמת את אופי הבינוי בתא השטח באישור מהנדס העיר. ה. בעת תכנון הבניין יושם דגש על הפתרונות הנדרשים עבור השימושים המעורבים (כגון: גן ילדים, בית כנסת, אולם כנסים וכיתות לימוד) כולל בנייה בקומות ובכלל זה המעברים והתשתיות הנדרשים לכל שימוש. ו. תותר הקמת סככות הצללה בגני ילדים ומעונות יום. ז. המבנים והפיתוח יותאמו לחוק הנגישות למוגבלים בניידותם והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970. ח. כל התשתיות למעט חשמל ותאורת רחוב תהיינה תת קרקעיות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בניה (מטר)			
			עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מבנים ומוסדות ציבור	1	2986.9	2850	413			50	12	4	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מבנים ומוסדות ציבור	2	3479.7	3360	487			50	12	4	1	(1)	(1)	(1)	(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:

בשטחי השירות יכלל מרחב מוגן, מעברים, חדרי מדרגות ושטחי אחסון.
הצללה בגן ילדים ומעון יום לא תבוא במניין תכסית המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

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

- היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית, עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
1. בקשה להיתר תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין, באחריותם של מבקשי ההיתר.
 2. היתר איכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
 3. בבקשה להיתר יפורטו כל פרטי הפיתוח, הגידור, השערים, מתקנים בחצר וכיו"ב.
 3. תיאום עם אגף איכות הסביבה ברשות המקומית לעניין סוג ומיקום פיתרון אשפה.
 4. היתרי בניה יינתנו לאחר ביצוע הריסת מבנים/גדרות, המסומנים להריסה בתשריט או לחילופין אישור תכנית שלביות לביצוע ההריסה לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
 5. תכנון לפי בתקן ישראלי 413, להבטחת עמידות המבנה ברעידות אדמה.
 6. אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש.
 7. תיאום בקשה להיתר בניה עם רשות הכבאות.
 8. בבקשה להיתר בניה למבנה חדש, יוצג לוועדה המקומית אישור מורשה נגישות מתו"ס.
 9. היתרי בניה יינתנו לאחר אישורן של תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור.
 10. מיקום תחנות האוטובוס יהיה במסגרת הסדרי התנועה עם רשות התימור.
 11. היתרי בניה למוסדות ציבור, יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתוך המגרש, על פי תקן החניה התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3**חשמל**

- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.
- 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.

6.4**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

תכניות הניקוז, מים וביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית ויתחברו לרשת הקיימת.



6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	מים - תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה, כגון "כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'". ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.
6.5	ניהול מי נגר
	פיתוח המגרשים יתוכנן כך ש-20% משטח המגרש ישמר כשטח מחלחל. נקזי המים מהגגות וכן שיפועי המשטחים המרוצפים יופנו לשטחי החילחול במגרש.
6.6	איכות הסביבה
	בקשה להיתר בניה, למבנה שיעודו מבנה חינוך, תכלול התייחסות יועץ אקוסטיקה לפיתרונות אקוסטיים למניעת רעשים ממוסדות חינוך.
6.7	מתקנים ו/או שימושים זמניים
	מתקני תקשורת מתקני התקשורת בבניין, בין אם עיליים או תת קרקעיים, יותקנו בהתאם להוראות חלק א' בתוספת השניה לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית
6.8	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
6.9	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו 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

7.2 מימוש התכנית

לתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע