

הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0762815

מגרש מס' 105, דרך הדרום, קרית גת

דרום

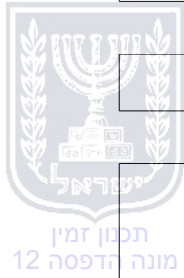
מחוז

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 מבקשת להקים מבנה תעשייה קלה, להוסיף שטחי שרות מתחת לקרקע עבור חניה תת קרקעית, אחסנה ומתקנים הנדסיים, לשנות תכנית וקווי בניין בתא שטח מס' 105 באזה"ת קרית גת. כמו כן תכנית זו מבקשת להרחיב דרך מאושרת לצורך גישה למגרש סמוך ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגרש מס' 105, דרך הדרום, קרית גת

מספר התכנית 606-0762815

1.2 שטח התכנית 15.369 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (15), 62 א (16), 62 א (2), 62 א (4), 62 א (א) 62 א (4), 62 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	178639
קואורדינאטה Y	612361

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא מעברו הדרומי של רח' דרך הדרום, שהוא ציר תנועה מרכזי בעיר ומחבר בין שכ' כרמי גת לבין העיר הותיקה.

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	דרך הדרום	12	

שכונה אזור תעשיה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1907	מוסדר	חלק		7, 25
1908	מוסדר	חלק		53

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
תממ/ 4 /14	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 /14. הוראות תכנית תממ/ 4 /14 תחולנה על תכנית זו.	4845		23/01/2000
101 /02 /9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 9 /02 /101. הוראות תכנית 9 /02 /101 תחולנה על תכנית זו.	2572	159	25/10/1975
34 /101 /02 /9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 9 /02 /101 /34. הוראות תכנית 9 /02 /101 /34 תחולנה על תכנית זו.	5441	4315	27/09/2005
ד /292 /12	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד /292 /12 (3/104/03/9 ממשיכות לחול.	2123		03/07/1975
5 /39 /12	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 12 /39 /5 ממשיכות לחול.	0		15/03/1983

הערה לטבלה:

כפיפות לתשריט חלוקה מס' ח/1/9/03/104/3 מבחינת גבולות מגרשים.



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				ישראל מסילטי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500		05/08/2019	גדי ברקאי	13: 18 11/08/2019	נספח בינוי ופיתוח	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500	1	29/07/2019	גדי ברקאי	13: 27 11/08/2019	נספח עצים בוגרים	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	06/11/2019	גדי ברקאי	09: 22 10/11/2019	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		25/06/2019	ישראל מסילטי	11: 40 28/07/2019	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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית קרית גת	קרית גת	(1)	23	08-6874500	08-6874550	elias@qirya-t-gat.muni.il
	פרטי	חיים חממה		חממית בע"מ	קרית גת	הגפן	5	08-6767660	08-6767664	hamama2@netvision.net.il

הערה למגיש התכנית:

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

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיים חממה		חממית בע"מ	קרית גת	הגפן	5	08-6767660	08-6767664	hamama2@netvision.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:** התכנית מכילה מקרקעין בבעלות מדינה**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ישראל מסילטי		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	קרית עקרון	חסן מלך מרוקו השני	1	08-9493000		taba@mesilat-i.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	גדי ברקאי	85952		נס ציונה	ויצמן	8	08-6326673	08-9401311	gad@barkay nof.co.il
מודד מוסמך	מודד	אבנר שיאון	477	שיאון מודדים	אשקלון	שד בן גוריון	20	08-6739818	08-6715975	mazkitut.sion @gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

להרחיב דרך מאושרת לצורך גישה למגרש מס' 105 ותוספת שטחי בניה עבור תעשייה ומלאכה בתא שטח מס' 105 באזה"ת קרית גת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת דרך בתוואי מאושר לצורך יצירת גישה למגרש סמוך (מס' 105) כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 2.
2. הוספת 500 מ"ר לשטחים העיקריים מעל הקרקע בתא שטח מס' 105 ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 16.
3. הגדלת תכסית הקרקע המותרת ל-65%, בתא שטח מס' 105 ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 5.
4. הוספת שטחי שרות מתחת לקרקע לשרות השימוש התעשייתי, בסך 7500 מ"ר, בתא שטח מס' 105 ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 15.
5. שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.
6. הוספת קומת מרתף ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	105
דרך מאושרת	2
דרך מוצעת	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	514.46	3.25
שטח ציבואי פתוח	212.19	1.34
תעשייה	15,126.49	95.42
סה"כ	15,853.14	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	514.46	3.25
דרך מוצעת	212.19	1.34
תעשייה	15,126.49	95.42
סה"כ	15,853.15	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	תעשיה או מלאכה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. תותר הקמת מבנה תעשיה/מלאכה בן 2 קומות. 2. תותר הקמת מרתף עד לגבולות המגרש לצורך חניה, אחסנה ומתקנים טכניים. 2. תכסית הקרקע המירבית תהיה עד 65%. 3. קווי בניין כמסומן בתשריט. 4. גמר המבנה יבוצע מחומרים עמידים בלבד, לא יותר חיפוי פח. יש להשתמש בחומרים עמידים כגון אבן, בריקים, פאנלים מבטון, זכוכית וכד'. 5. יותרו גינות ונטיעות. 6. תותר בליטת גגונים מעבר לקו בניין קדמי עד 40%. 7. גינות- יחוייב לשמור על מינימום שטח מגוון נדרש בסך 15% משטח המגרש.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	השטחים התבועים בתשריט במבצע חול מיועדים לדרכים ציבוריות קיימות ו/או מאושרות.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין בתשריט.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום מיועדים לדרכים חדשות או להרחבת דרכים.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
				ס"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי			
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	65	15563	7500		(1) 2269	5794	15126	105	תעשייה
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2									

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) על פי תכנית הסבה ש/9/03/104 שאושרה בישיבת ועדה מתאריך 22.05.1994, נוספו 15% שטחי שרות מעל הקרקע..

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

1. היתרי בניה ינתנו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.
2. תנאי למתן היתר יהיה אישור אדריכל העיר לתכנית הבינוי, פרטי הפיתוח וחומרי הגמר.
3. תנאי למתן היתר יהיה השלמת רישום תשריט חלוקה.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תשלום היטלי השבחה כחוק.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי התקף למועד מתן היתר הבניה.

6.3**חשמל**

- א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים 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:
1. קו חשמל מתח נמוך: 2.25 מ' מציר הקו
 2. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי: 6.5 מ' מציר הקו
 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח פתוח: 8.5 מ' מציר הקו
 4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20 מ' מציר הקו
 5. קו חשמל מתח על מעל 160-400 ק"ו: 35 מ' מציר הקו
- בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.4**ניקוז**

1. יש להשאיר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל על מנת לאפשר קליטת כמות גדולה של נגר וחלחולם בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שינוי מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').
2. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 20% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי נגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.5**הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה 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

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית עד - 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12