

הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0766451

הוספת טבלת הקצאה למסמכי התכנית מס' 606-0675876 ותיקון טעות סופר

מחוז

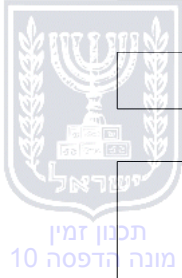
דרום

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

ממסמכי תכנית מס' 606-0675876, נשמטה טבלת הקצאה ונפלה טעות סופר בסעיף 4.1.2 ס"ק ו. תכנית זו מוסיפה את טבלת ההקצאה ומשלימה את הכתוב בסעיף 4.1.2 ס"ק ו. במשפט "תותר המרת שטח מסחרי למגורים" נשמט בתחילת המשפט המילה "לא", וכן נשמט המשפט "תותר המרת שטח מגורים למסחר". כמצוין בתכנית מפורטת מס' 3/140/03/9. שאר הוראות התכנית התקפה 606-0675876 יחולו על תכנית זו למעט שני תיקונים המפורטים להלן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת טבלת הקצאה למסמכי התכנית מס' 606-0675876 ותיקון טעות סופר

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 606-0766451

שטח התכנית 105.240 דונם

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קרית גת
קואורדינאטה X	178515
קואורדינאטה Y	616105

1.5.2 תיאור מקום

השטח הנמצא בחלקה הצפוני של קרית גת, שכונת כרמי גת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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
2812	לא מוסדר	חלק	17, 36, 39, 156-159, 246, 263	2-3, 16, 18

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

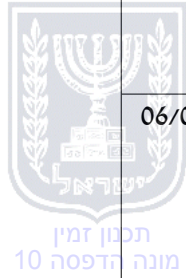
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
606-0675876	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 606-0675876 והוראותיה חלות על תכנית זו.	8138		06/03/2019



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				אליעזר ארמון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אליעזר ארמון		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	25/06/2019	ברניו גיטניו	09: 50 26/06/2019	טבלת הקצאה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	28/04/2020	אליעזר ארמון	15: 07 28/04/2020	נספח מצב מאושר בהתאם לתכנית 606-0675876	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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית קריית גת	קרית גת	(1)	3	08-6874500		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר פז 3.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית קריית גת	קרית גת	(1)	3	08-6874500		

(1) כתובת: כיכר פז 3.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				עיריית גת	קרית גת	(1)	3	08-6874500		
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו (2)	216	02-5318870	02-5318878	amalia@mami.gov.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: 1. בבעלות מדינה בלבד.

(1) כתובת: כיכר פז 3.

(2) כתובת: רח' יפו 210 ירושלים..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליעזר ארמון		ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בע	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6287668		office@armon-arch.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברניו גיטניו	570	גטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541036	03-7516356	ilanba@data-map.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

הוספת טבלת הקצאה ותיקון טעות סופר בסעיף 4.1.2 ס"ק ו למסמכי תכנית 606-0675876. תכנית 606-0675876 האריכה את דרך שד' לכיש צפונה, אל כביש 353 ואל כביש 40 ובכך יצרה יציאה צפונית חדשה לעיר קריית גת בכלל ולשכונת "כרמי גת" בפרט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. עריכת טבלת הקצאה לאיחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים בתחום התכנית.
2. תיקון סופר בסעיף 4.1.2 ס"ק ו.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	158,157
מתקנים הנדסיים	39,36
מבנים ומוסדות ציבור	247,246
שטח ציבורי פתוח	266 - 263
דרך מאושרת	18 - 16,3,2
דרך מוצעת	20,19

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	19
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	247,246
חזית מסחרית	מגורים ג'	158,157
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	264,263
חניה	שטח ציבורי פתוח	266 - 263
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	17,3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	20,19
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	247,246
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	158,157
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	39,36
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	266 - 263

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	33,306.91	31.65
מבנים ומוסדות ציבור	41,312.78	39.26
מגורים ג'	22,610.99	21.49
מתקנים הנדסיים	112.27	0.11
שטח ציבורי פתוח	7,897.12	7.50
סה"כ	105,240.07	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	22,648.13	21.52
דרך מוצעת	10,658.78	10.13
מבנים ומוסדות ציבור	41,312.78	39.26
מגורים ג'	22,610.99	21.49
מתקנים הנדסיים	112.27	0.11
שטח ציבורי פתוח	7,897.12	7.50
סה"כ	105,240.06	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים ג'****4.1.1****שימושים**

- א. מגורים מעל קומת קרקע הכוללת קומת ביניים, ובקומת הביניים שמעל דירת הגן.
 ב. מסחר, לרבות בתי אוכל, מרפאות, גלריות, בנקים וכיוצ"ב, משרדים.
 ג. שירותי רווחה לתושבים כגון: משרד/מועדון דיירים, חדר כושר וכיוצ"ב.
 ד. חניה.

4.1.2**הוראות**

א

הוראות בינוי

- א. בקומות הקרקע ובקומת הביניים האחורית, יותר שימוש למגורים. בקומת הקרקע- דירות גן עם גינה צמודה אשר תסומן בהיתר הבניה.
 ב. שתי הקומות העליונות תהיינה קומות חלקיות בנסיגה חלקית של שלושה מטר לפחות מקו החזית הפונה לרחוב באישור מהנדסת העיר.
 ג. תותר חניה עילית ו/או חניה תת קרקעית ו/או חניה דו מפלסית בהתאם לתקן ארצי.
 ד. תותר כניסה משותפת לחניה למספר מגרשים ותרשם זיקת הנאה הדדית במסגרת רישום בית משותף.
 ה. הוראות עיצוב, בינוי, ופיתוח ראה סעיף 6.1.
 ו. במגרשים המסומנים עם חזית מסחרית בתשריט, תותר בנית קומת קרקע מסחרית עם קומת ביניים. זכויות הבניה למסחר יהיו כמסומן בטבלה סעיף 5. תותר המרת שטח מגורים למסחר. לא תותר המרת שטח מסחרי למגורים.
 ז. החזית המסחרית תלווה בקולונדה, מעבר מקורה, בקו בניין אפס. לאורך שדרות לכיש, תותר חזית מסחרית עד קו מגרש 0. עומק הקולונדה יהיה 4 מ' או בהתאם לאישור מהנדס העיר. עיצוב הקולונדה לרבות השילוט המסחרי ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח.
 ח. במבני מגורים משולבים במסחר תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. לאגף התעסוקה ולאגף המגורים תהיה כניסה נפרדת. יתוכננו ביתני אשפה ו/או מיקום לדחסנית ושטח פריקה וטעינה עבור עסקי המזון.

4.2**מתקנים הנדסיים****4.2.1****שימושים**

- א. מתקנים הנדסיים: חדרי שנאים.

4.2.2**הוראות**

א

הוראות בינוי

- א. חדרי שנאים ייבנו לפי הנחיות חב' חשמל.
 ב. המבנים יחופו באבן טבעית דוגמת חיפוי מבני המגורים ומב"צ.

4.3**מבנים ומוסדות ציבור****4.3.1****שימושים**

- א. מבני חינוך, מבני דת, מבני תרבות, מבנים ומתקני ספורט.

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. יותרו שימושים מעורבים באותו מגרש כגון: גן ילדים ובית כנסת או מועדון יום ומקווה וכיו"ב. ב. הוועדה המקומית רשאית להמיר שימושים ממגרש אחד למגרש אחר ובתנאי שסך כל השימושים המפורטים בפרוגרמה לצורכי ציבור ישמרו. ג. כל השטח בחזית הצפונית של המגרש ברוחב שיוגדר בתכנית הבינוי יוכר כזיקת הנאה למעבר רגלי. שטח זה יהיה פתוח למעבר ציבורי להולכי רגל בכל עת ובכל תנאי. הגישה לשטח זה תהיה ישירות מהשצ"פ הצמוד לדופן הצפונית של המגרש. ג. חיפוי המבנה יהיה באבן טבעית דוגמת חיפוי מבני המגורים. באישור מהנדס העיר יותרו חיפויים וחומרי גמר אחרים.
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	א. גינון ונטיעות ב. שבילים ודרכי גישה ג. מגרשי משחק לילדים ד. מתקנים הנדסיים למעבר תשתיות ושירותים ציבוריים ה. חניה ציבורית
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. תותר כניסה להולכי רגל בלבד מהשדרה לבנייני המגורים הגובלים בה. ב. יותר מעבר בשצ"פ לרחבות כיבוי אש. ג. בתא שטח 263-266 הגובל בחזית מסחרית, תותר חניה ציבורית כמסומן בתשריט ובנספח התנועה.
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	א. יותרו שימושים עפ"י הגדרת דרך בחוק התכנון והבניה.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	א. דרך, מתקן דרך, מבנה דרך ב. טיפול ושיקום נופי, הסדרת אמצעים למזעור מפגעים סביבתיים וניקוז ג. בתחום זכות הדרך תותר הקמת נקודות עצירה לרכב, רחבות לתחנות אוטובוסים, חניות, ריהוט רחוב ונטיעות. ד. תותר העברת תשתיות קוויות כגון: קווי מים, חשמל, גז טבעי, תקשורת והעתקת תשתיות.
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. יותרו עבודות לצורך הקמת הדרך והשימושים ואחזקתה.

4.6	דרך מוצעת
	ב. תוואי הדרך ורוחבן יהיו בהתאם למסומן בתשריט. ג. תכנון הדרך ילווה בתכנון נופי ע"י מתכנן נוף לעת הגשת היתרי בניה. ד. מערכת ניקוז הדרכים תעשה ע"פ תכנון מפורט לעת בקשת היתרי הבניה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				גודל מגרש כללי	
אחורי מונה	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		112	241	27330 (1)	8960		5600	12770	11305	157	מגורים	ג'
				1 (4)			31	3550			1000	2550		157	מסחר	מגורים ג'
			1	8 (2)		112	241	27330 (1)	8960		5600	12770	11305	158	מגורים	מגורים ג'
				1 (4)			31	3550			1000	2550		158	מסחר	מגורים ג'
			1	4			85	15296	4499		1799	8998	17996	246		מבנים ומוסדות ציבור
			1	4			85	19818	5829		2331	11658	23316	247		מבנים ומוסדות ציבור
				1			53	30				30	56	36		מתקנים הנדסיים
				1			53	30				30	56	39		מתקנים הנדסיים
				1			5	176				176	3534	263		שטח ציבורי פתוח
תכנון מונה				1			5	173				173	3475	264		שטח ציבורי פתוח
				1			5	23				23	448	265		שטח ציבורי פתוח
				1			5	22				22	439	266		שטח ציבורי פתוח

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:

בהתאם לתכנית מס' 606-0675876

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) על הגג של קומה אחרונה בבניין המיועד לאכלוס, יותר חדר טכני לטובת פיר מעלית, חלל חדר מדרגות או חדר מכונות ובלבד שיהיה במרכז הגג ובמבנה אחד.
- (2) מעל קומת הקרקע המשמשת מגורים בעורף הבניין, יותרו קומת ביניים למגורים במלוא השטח של קומת הקרקע שמתחתיה, ומעליה עוד 7 קומות מגורים.
- (3) קווי הבניין ע"פ המסומן בתשריט.
- (4) מעל קומת הקרקע המשמשת למסחר בחזית הבניין תותר קומת ביניים בשטח של עד 50% משטח קומת הקרקע שמתחתיה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית מס' 606-0675876

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית עפ"י תכנית מס' 606-0675876



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10