

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

תכנית מתאר מחוזית – מחוז דרום

תמ"מ 4 / 14 (שינוי מס' 93)

קריית-גת

הוראות התכנית



יו"ר המועצה הארצית
לתכנון ובניה

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965

תכנית מתאר מחוזית
עותק מאושר למתן תוקף

התכנית אושרה מכוח סעיף 108 (ג) לחוק,

בתאריך ה' באב התשפ"ב 09.08.2022

אוגוסט 2022

דברי הסבר

לקריית גת מקודמת תכנית מתאר כוללנית מס' 606-0670539 שנועדה לאפשר את התפתחות העיר לטווח הארוך, תוך צפי להיקף אוכלוסייה של כ- 250,000 תושבים. בעקבות קידומה של תכנית המתאר הכוללנית, המציעה הרחבה משמעותית של שטחי הבינוי בקריית גת, קודם ואושר שינוי מס' 3 לתמ"א/ 35 במסגרתו הורחב תחום המרקם העירוני באזור זה וכן קודם שינוי זה לתכנית המתאר המחוזית.

1. **שם התכנית :**
 תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מחוזית מחוז דרום, תמ"מ 4 / 14 (שינוי מס' 93) קריית גת (להלן "התכנית" או "תכנית זו").
2. **מסמכי התכנית :**
 2.1 מסמכי התכנית כוללים :
 2.1.1 הוראות התכנית הכוללות 6 עמודים.
 2.1.2 תשריט ייעודי קרקע בקנ"מ 100,000:1 (להלן "התשריט").
 2.1.3 תשריט מערכות תשתית הנדסית בקנ"מ 100,000:1 (להלן : תשריט מערכות תשתית) – מסמך מנחה, למעט לגבי התשתיות שיש אליהן התייחסות מפורשת בהוראות התכנית.
 2.2 כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין ההוראות והתשריט, יגברו ההוראות על התשריט.
3. **מקום התכנית :**
 מחוז : דרום
 נפה : אשקלון
רשויות מקומיות : קריית גת, יואב, לכיש, שפיר
מרחבי תכנון מקומיים : קריית גת, יואב, לכיש, שפיר
4. **תחום שינוי הייעודים :**
גושים בשלמות : 1907,1835
חלקי גושים :
 1563, 1571, 1574, 1700, 1837, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1855, 1861, 1862, 1904, 1905, 1906, 1908, 1909, 1913, 2866, 2867, 2868, 2909, 2945, 2964, 3021, 3023, 3024, 3026, 3027, 3028, 3030, 3031, 3033, 3061, 3076, 3078, 3079, 3080, 3081, 3082, 3083, 3084, 3087, 3088, 3089, 3091, 3092, 3113, 3217, 3218, 5842, 7289, 7290, 34102, 34103
5. **שטח שינוי הייעודים :** כ-9,800 דונם.
6. **מגיש התכנית :**
 הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום.
7. **מטרות התכנית :**
 1. תוספת שטח לאזור בינוי עירוני ולתעשייה.
 2. עדכון פריסת ייעודי הקרקע לאזור בינוי עירוני ולתעשייה.
 3. שינוי ייעוד כרייה באזור חקלאי לייעוד כרייה וחציבה באזור בינוי עירוני.
 4. שינוי ייעוד אזור בינוי עירוני לקרקע חקלאית.
 5. עדכון ייעודם של שטחים פתוחים מוגנים בהתאם לתמ"א/1.
 6. קביעת "שטח פתוח מיוחד".
 7. סימון "שטח פתוח מיוחד" וייעוד פארק בתחום תמ"מ 4 / 14 / 48 במקום סמל של "שטח פתוח מיוחד".

8. שינוי ייעוד קרקע חקלאית לייעוד פארק.
9. קביעת סמלים לבית חולים, בית עלמין ולמתקן טיפול בשפכים.
10. עדכון תוואי מסילת ברזל בהתאם לתמ"א/1.
11. עדכון הוראות הגמישות להרחבת אזור לבינוי שנקבעו בתמ"מ 4/14/37.

8. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו יחול הקבוע בתכנית המתאר המחוזית מס' תמ"מ 14/4 על שינוייה (להלן "התכנית העיקרית"). במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית העיקרית, יגבר הקבוע בתכנית זו.

9. תיקון התשריט:

תשריט התכנית העיקרית יתוקן כדלקמן:

1. יתווסף שטח לאזור בינוי עירוני ולתעשייה.
2. עדכון פריסת ייעודי הקרקע לאזור בינוי עירוני ולתעשייה.
3. שינוי ייעוד אזור בינוי עירוני לקרקע חקלאית.
4. עדכון ייעודם של שטחים פתוחים מוגנים בהתאם לתמ"א/1.
5. קביעת "שטח פתוח מיוחד".
6. סימון "שטח פתוח מיוחד" וייעוד פארק בתחום תמ"מ 48/14/4 במקום סמל של שטח פתוח מיוחד.
7. קביעת סמלים לבית חולים, בית עלמין ולמתקן טיפול בשפכים.

10. הוראות התכנית העיקרית יתוקנו כדלקמן:

10.1 אחרי סעיף 4.2.3 יבוא:

"4.2.4 תשריט שינוי מס' 93 – קריית גת".

10.2 אחרי סעיף 4.3 יבוא:

"4.3.1 תשריט מערכות תשתית הנדסית - שינוי מס' 93 - קריית גת"

10.3 אחרי סעיף 7.2.2 יבוא:

"7.2.2א. על אף הקבוע בשינוי מס' 37 לגבי הרחבת אזורי הבינוי, כהגדרתו בשינוי מס' 37, בתחום קריית גת יחולו ההוראות הבאות:

בתכנית מקומית רשאי מוסד תכנון לאשר הגדלת שטח המיועד לאזור בינוי (להלן: "התוספת") ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים:

א. סך התוספת לא תעלה על 2% מהאזור לבינוי.

ב. על אף הקבוע בסעיף א. לעיל, בתכנית כוללנית סך התוספת לא תעלה על 10% מהאזור לבינוי ואולם ניתן יהיה לאשר תוספת שטח לבינוי כאמור בתכנית מקומית, גם אם אינה תכנית כוללנית, לצורך שימושי תעשייה בלבד.

ג. על אף הקבוע בסעיפים א. ו- ב. לעיל, הגדלת השטח המיועד לבינוי באזורים המסומנים בסמל "גמישות מיוחדת" בתחומים המפורטים להלן, לא תבוא במניין אחוזי הגמישות:

א) תכנית מס' 6/03/112/7 – הרחבה קהילתית מושב עוזה.

ב) הפולגון מצפון לאזור תעשייה מקומי המזרחי של קריית גת התחום מצפון בדרך מס' 35 וממזרח בשטח למעבר קווי חשמל מוצע."

10.4 אחרי סעיף 8.2.2 יבוא :
"א. בשינוי מס' 93 על המתקן לטיפול בשפכים יחולו הוראות תמ"א/1.1"

10.5 יער : ההוראה בסעיף 9.19 תסומן כ "א." ולאחריה יבוא :

"ב. יער לפי תמ"א 1

יער נטע אדם המסומן בתשריט בצבע ירוק בהיר מנוקד ירוק
יער פארק המסומן בתשריט בצבע ירוק צהוב מנוקד ירוק

על יערות המסומנים לפי תמ"א/1 יחולו הוראותיה.

ג. יער (לפי תכנית זו)

יער (לפי תכנית זו) המסומן בתשריט בצבע ירוק כהה מנוקד שחור

בשטח המיועד ליער (לפי תכנית זו) ישמש למטרות ולשימושים בהתאם
להוראות תמ"א/1 ליער נטע אדם".

10.6 אחרי סעיף 9.33 יבואו :

"9.34 פארק

המסומן בתשריט בצבע ירוק עם קווים אנכיים בצבע כחול.

א. התכליות המותרות הן :

1. פנאי ונופש לרווחת הציבור.

2. בינוי ומתקנים לשירות המשתמשים בפארק.

ב. השימושים והבינוי יותרו בהתייחס לשמירה על המערכת האקולוגית
בסביבת נחל לכיש.

10.7 9.35 שטח פתוח מיוחד

המסומן בתשריט כשטח התחום בקו עבה בצבע ירוק זית

בשטח פתוח מיוחד יחולו הוראות תמ"א 35 על שינוייה לעניין זה.

א. התכליות המותרות :

1. חקלאות בהתאם לתוספת הראשונה לחוק, ללא בינוי.

2. שטחים פתוחים, בכללם יער ושמורת טבע.

3. מתקנים לפנאי ונופש השומרים על אופיו הפתוח של השטח, כגון :

מתקנים לספורט ולמשחק, פינות ישיבה, טיילות, מצפורים,

חקלאות קהילתית, מצללות ושירותים ציבוריים.

4. דרכים בתנאי ויותאמו לאופיו של השטח, דרכים חקלאיות, שבילים
להולכי רגל ושבילי אופניים.

5. מתקני תשתית תת קרקעיים וכן מבנים הדרושים במישרין לטיפול
בהם ובלבד שיהיו מצומצמים בגודלם ובהיקפם.

ב. הנחיות והוראות לתכנון :

1. תכנית לפיתוח בתחום שטח פתוח מיוחד תלווה בנספח נופי
סביבתי, כאמור בתמ"א 35, אשר יבחן את שילוב השימושים
המבוקשים בשטח ומניעת מפגעים סביבתיים ונופיים.

2. בתכנית מקומית הכוללת מתקן תשתית אשר מחייב הקמת מבנים מעל הקרקע, יבחנו חלופות מיקום לצורך צמצום מפגעים סביבתיים ונופיים ותינתן עדיפות למתקנים אשר אליהם קיימת נגישות.
3. שבילי הולכי רגל ואופניים יתוכננו ככל הניתן בדרכים חקלאיות, תוך הבטחת ממשק הולם ביניהם לבין הפעילות החקלאית, בהתייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
4. היתרים בשטח זה על-פי תכניות שהיו בתוקף טרם קביעתו של השטח כשטח פתוח מיוחד יבטיחו ככל הניתן, שמירה על רצף השטחים הפתוחים, על ערכי טבע ועל אופיו של הנוף הכפרי הפתוח.
5. על שטח פתוח מיוחד החופף ליערות על-פי תמ"א/1 יחולו הוראות תמ"א/1.
6. על שטח פתוח מיוחד החופף לפארק, יותרו גם השימושים שנקבעו בייעוד זה בסעיף 9.34 לתכנית זו.

- 10.8 **9.36 נחלים על פי תמ"א/1**
 בתכנית מקומית החלה בנחלים הכלולים בתמ"א/1 יקבעו פעולות ושימושים באפיק וברצועת המגן בכפוף להוראותיה של תמ"א/1.
 שימושים הכוללים בינוי ברצועת ההשפעה של נחלים אלה יותרו, ובלבד שמוסד התכנון שקל חלופות מחוץ לרצועת ההשפעה ואת מיתון ההשפעות הצפויות של התכנית על הנחל. "
- 10.9 אחרי סעיף 9.4.2 יבוא:
 "9.4.3. בנוסף על הקבוע בסעיף 9.4.1, בשינוי מס' 93 – קריית גת - תכנית מקומית המאפשרת בינוי תותנה בשלבויות, כך שהפיתוח יהיה בשלבים ותובטח צמידות דופן לשטח המיועד לבינוי על-פי התכנית המקומית."