

הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0861468

הסדרת כבישים ויעודי קרקע, רח' הגבורה, קרית גת

מחוז

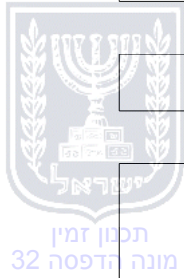
דרום

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

תכנית זו מסדירה את מתחם מבני הציבור הנמצא בין רחוב הגבורה והקוממיות בקרית גת. לתכנית, בסמכות מקומית, מס' מטרות:

1. הארכת הדרך של רחוב הגבורה כך שיתחבר עם רחוב קוממיות והסדרת דרך גישה לכל המגרשים.
2. חלוקה מחדש את המגרשים בהתאם לצרכים התכנוניים - התכנית מאפשרת הקמה והסדרה של שלושה בתי כנסת ובית ספר.
3. הוספת שטחי בניה, *מעל ומתחת לקרקע, בהתאם לגודל המגרשים בחלוקה המוצעת.
4. חלוקה (ניוד זכויות) של שטחי בניה בין המפלסים ובין המגרשים - (ללא ניוד בין מגרשים משתי תכניות מאושרות) תא שטח 413 מקבל 1,722.16 מ"ר משני תאי שטח: תא שטח 414 מעביר 241.49 מ"ר ותא שטח 415 מעביר 1,480.67 מ"ר.

*תכנית הסבה 14/101/02/9 המוסיפה 250% שטחי שירות נשארת בתוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת כבישים ויעודי קרקע, רח' הגבורה, קרית גת

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

606-0861468

מספר התכנית

18.620 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 א (א) (1), א62 א (א) (15), א62 א (א) (16), א62 א (א) (1),
א62 א (א) (2), א62 א (א) (3), א62 א (א) (4), א62 א (א) (4), א62 א (א) (5),
א62 א (א) (6), א62 א (א) (7)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי קרית גת

קואורדינאטה X 177393

קואורדינאטה Y 612868

1.5.2 תיאור מקום

מתחם מבני ציבור בין הרחובות: שדרות צה"ל, הקוממיות והגבורה

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

שכונה

שכונת קוממיות, קרית גת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1500	מוסדר	חלק	3, 63	2, 68
1911	מוסדר	חלק		15, 145

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

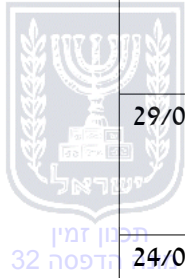
תכנון זמין
מונה הדפסה 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
14 / 101 / 02 / 9	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 9 / 02 / 101 / 14 בשטחה בלבד	3364	2802		29/07/1986
15 / 101 / 02 / 9	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 9 / 02 / 101 / 15 בשטחה בלבד.	3561	2386		24/05/1988
9 / במ / 38	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 9 / במ / 38 בשטחה בלבד.	3879	2550		16/05/1991

הערה לטבלה:

תכנית הסבה 4/2020, להוספת שטחי שירות, מיום 11.08.2020



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				יואב אבריאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יואב אבריאל		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 500		31/12/2020	זאהר זידאן	15: 42 31/12/2020	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	19/07/2022	יואב אבריאל	10: 49 20/07/2022	נספח 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 (1)		עיריית קרית גת	קרית גת			08-6874770	08-6874792	meirv@qiry-at-gat.muni.il

הערה למגיש התכנית:

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

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים	עורך ראשי	יואב אבריאל	515355725	י.א. תכנון ערים בע"מ	באר שבע	שז"ר זלמן	31	050-2131081	050-2131081	Yoav.Avriel@icl-group.com
מודד	מודד	רמי בן חיים	723	רם מדידות	ראשון לציון	(1)	12	03-9613720	03-9612673	ram@ram.org.il
תנועה	מהנדס	זאהר זידאן	118890	ז.ה.ב הנדסה בע"מ	ריינה	(2)		074-7019055		zahir@zhv-eng.net

(1) כתובת: החומה 12, קומה 1 ראשון לציון.

(2) כתובת: כפר ריינה, ת.ד. 446.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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**

הסדרת מתחם למבני ציבור בשכונת הקוממיות.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 32

1. שינוי חלוקת המגרשים במתחם, לפי סעיף: 62א (א) (1) איחוד וחלוקה.

2. הארכת דרך, לפי סעיף: 62א (א) (2) הרחבת דרך והארכתה.

3. קביעת קוי בנין, לפי סעיף: 62א (א) (4) קביעה/שינוי בקווי בנין.

4. קביעת גובה מבנים, לפי סעיף: 62א (א) (4) קביעת/שינוי גובה הבניה

5. שינוי תכסית, וקביעות הוראות בינוי, לפי סעיף: 62א (א) (5) שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני.

6. הגדלת השטח המותר לבניה בכל אחד מהמגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ב - 20% או עד 500 מ"ר, לפי

הקטן מבניהם לפי: 62א (א) (16) (א) (1) הגדלת השטח הכולל למגורים בבניה רוויה או לא למגורים

7. הוספת קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, לפי סעיף: 62א (א) (4) קביעת מספר קומות שמותר להקים

בבניין

8. הוספת שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת בשיעור של 100%, לפי סעיף: 62א (א) (15) הוספת שטחי שירות

בקומות תת-קרקעיות ובשטח שלא יעלה על שטח המגרש

9. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת 62א (א) (6)

תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	415 - 412
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1103 - 1101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1001
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	1103, 1101
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	415 - 412
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	415
חורשה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	413, 412

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	342	1.84
דרכים	1,470	7.90
שטח לבניני ציבור	16,596	89.13
שטח ציבורי פתוח	212	1.14
סה"כ	18,620	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	666.41	3.58
דרך מוצעת	1,544.14	8.29
מבנים ומוסדות ציבור	16,409.14	88.13
סה"כ	18,619.69	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	בתי ספר על יסודיים, כל מוסד חינוכי על יסודי, מתנ"סים ומרכזי ספורט במגרשים 413-415 תותר בניית בתי כנסת במגרש 412 תותר בניה רב תכליתית ושילוב מספר פונקציות יחד
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי המבנים יחופו בחומרים עמידים בלבד הקלים לאחזקה, כגון אבן, זכוכית וכד'. תותר הקמת מצללות וגגונים בשטח התוכנים ושטחם לא יחשב במניין שטחי הבניה. הבינוי יהיה בהתאם להנחיות הועדה המקומית
ב	פיתוח סביבתי יותרו גגונים ומצללות ושטחם לא יחשב במניין שטחי הבניה
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מסעות לרכב ממונע, נתיבי אופניים ומדרכות להולכי רגל, איי תנועה, שטחי חניה, תחנות לתחבורה ציבורית, שטחי גינון ונטיעות, מערכות הנדסיות (קוי מים, חשמל, טלפון)
4.2.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי יותרו גגונים ומצללות ושטחם לא יחשב במניין שטחי הבניה
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	מסעות לרכב ממונע, נתיבי אופניים ומדרכות להולכי רגל, איי תנועה, שטחי חניה, תחנות לתחבורה ציבורית, שטחי גינון ונטיעות, מערכות הנדסיות (קוי מים, חשמל, טלפון)
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי הבינוי יהיה בהתאם להנחיות הועדה המקומית
ב	פיתוח סביבתי יותרו גגונים ומצללות ושטחם לא יחשב במניין שטחי הבניה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט							
								עיקרי				שרות	שרות	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	20	50	3684	(1)	4491	3684	412	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	5	2	20	50	9981	(1)	15605.18	9981	413	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	5	2	20	50	746	(1)	909	746	414	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	5	2	20	50	1996	(1)	1598	1996	415	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	5	2	20	50	41023	(1)	22608.18			<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור

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

הוראות טבלה 5:

א. שטחי השירותים הם על פי תכנית הסבה 14/101/02/9, בהתאם לתקנה 13 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטחי השירותים הם על פי תכנית הסבה 14/101/02/9, בהתאם לתקנה 13 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים).

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי למתן היתר בניה, יש להגיש תוכנית פיתוח לאישור מהנדס הועדה המקומית
2. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.2**חניה**

החניה תתוכנן על פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה, ובהתאם להנחיות הועדה המקומית.

החניה תהיה עלית ו/או תת קרקעית

6.3**חשמל**

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות 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.

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.

יש לבצע תאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עליליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאכסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חניה, הקמה של ביתני שירותים בילתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות ועל פי הענין לעבור לאורך קוי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז וקוי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת החשמל ולאחר קבלת הסכמתה.

חברת החשמל תוכל להקים עמודים בשטח הפרויקט אשר נמצא בתחום מסדרון החשמל.

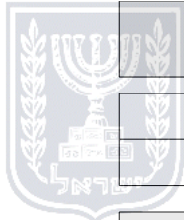
6.3 חשמל כל המגבלות המפורטות בסעיף זה חלות על השטחים שבין גבולות המסומנים בתשריט כגבולות מסדרון חשמל ברוחב 150 מ'.	
6.4 תשתיות מים- כל בניין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת המים, לפי דרישת הועדה המקומית. ביוב- כל בניין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב ולמט"ש האזורי. תכנית איסוף, סילוק וטיהור השפכים תהיה בהתאם לתקנות התברואה המתאימות ובאישור משרד הבריאות. כל קווי התשתית שתחום התוכנית יהיו תת קרקעיים	
6.5 סידורים לאנשים עם מוגבלויות הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו והתאמה לתקנים המחייבים על פי הם וכן על פי ת"י 1918, החלקים הרלוונטיים לתכנית זו.	
6.6 ניהול מי נגר יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמויות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.	
6.7 שמירה על עצים בוגרים על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בשטח התכנית. ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.	
6.8 הפקעות לצרכי ציבור לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכחו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32