

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 606-0973131

הארכת כביש יציאה צפוני, כרמי גת תיקון לתכנית מס' 606-0766451

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

בתכנית מאושרת קודמת מס' 606-0766451 (בטבלה 5) נפלה טעות ברישום שטח מגרשים: 157, 158, 246, 247, 263, 264 ביחס לשטחם בטבלת הקצאת המגרשים.

תוקן תא שטח 157- יעוד מגורים ג' מ-11305 מ"ר ל-11298 מ"ר  
תוקן תא שטח 158- יעוד מגורים ג' מ-11305 מ"ר ל-11297 מ"ר  
תוקן תא שטח 246- יעוד מבנים ומוסדות ציבור מ-17996 מ"ר ל-17986 מ"ר  
תוקן תא שטח 247- יעוד מבנים ומוסדות ציבור מ-23316 מ"ר ל-23303 מ"ר  
תוקן תא שטח 263- יעוד שטח ציבורי פתוח מ-3534 מ"ר ל-3532 מ"ר  
תוקן תא שטח 264- יעוד שטח ציבורי פתוח מ-3475 מ"ר ל-3474 מ"ר

שאר הוראות התכנית התקפה 606-0766451 יחולו על תכנית זו למעט טבלה מס' 5.



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

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
הארכת כביש יציאה צפוני, כרמי גת תיקון לתכנית מס' 606-0766451		
מספר התכנית		
606-0973131		
שטח התכנית		1.2
70.931 דונם		
סוג התכנית		1.4
תכנית מפורטת		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1)

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

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 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	מוסדר	חלק	36, 39, 156, 159	157-158, 246, 263

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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/03/2019			8138	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 606-0675876 והוראותיה חלות על תכנית זו.	כפיפות	606-0675876
04/11/2020		916	9196	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 606-0766451 והוראותיה חלות על תכנית זו.	כפיפות	606-0766451



תכנון זמין  
הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליעזר ארמון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליעזר ארמון		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	08:22 06/02/2023	ברני גטניו	31/01/2023	1	1:1000	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 14

**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		3	08-6874500		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר פ"ז 3.

**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	(1)	3	08-6874500		

(1) כתובת: כיכר פ"ז 3.

**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	ברני גטניו	570	גטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541036	03-7516356	ilanba@data map.com

## 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

תיקון שטחי מגרשים בטבלת זכויות והוראות בניה (טבלה מס' 5) בהתאם לטבלת ההקצאה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תיקון שטחי מגרשים מס' 157, 158, 246, 247, 263, 264 בטבלת זכויות והוראות בניה (טבלה מס' 5).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	158, 157
מבנים ומוסדות ציבור	247, 246
שטח ציבורי פתוח	264, 263

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	247, 246
חזית מסחרית	מגורים ג'	158, 157
חניה	שטח ציבורי פתוח	264, 263

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	41,312.23	58.24
מגורים ג'	22,610.1	31.88
שטח ציבורי פתוח	7,009.54	9.88
<b>סה"כ</b>	<b>70,931.87</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	41,312.23	58.24
מגורים ג'	22,610.1	31.88
שטח ציבורי פתוח	7,009.54	9.88
<b>סה"כ</b>	<b>70,931.87</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>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 וכיו"ב.          ד. חניה.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>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.</p>
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מבני חינוך, מבני דת, מבני תרבות, מבנים ומתקני ספורט.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>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.          ד. חיפוי המבנה יהיה באבן טבעית דוגמת חיפוי מבני המגורים. באישור מהנדס העיר יותרו חיפויים וחומרי גמר אחרים.</p>

<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. גינון ונטיעות</p> <p>ב. שבילים ודרכי גישה</p> <p>ג. מגרשי משחק לילדים</p> <p>ד. מתקנים הנדסיים למעבר תשתיות ושירותים ציבוריים</p> <p>ה. חניה ציבורית</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בניו</b>
	<p>א. תותר כניסה להולכי רגל בלבד מהשדרה לבנייני המגורים הגובלים בה.</p> <p>ב. יותר מעבר בשצ"פ לרחבות כיבוי אש.</p> <p>ג. בתא שטח 263 ו-264 הגובל בחזית מסחרית, תותר חניה ציבורית כמסומן בתשריט.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(3)	(3)	(3)	1	8 (2)	112	241	27330 (1)	8960		5600	12770	11298	157	מגורים	ג'
(3)	(3)	(3)	1	1 (4)		31	3550			1000	2550		157	מסחר	ג'
(3)	(3)	(3)	1	8 (2)	112	241	27330 (1)	8960		5600	12770	11297	158	מגורים	ג'
(3)	(3)	(3)	1	1 (4)		31	3550			1000	2550		158	מסחר	ג'
(3)	(3)	(3)	1	4		85	15296	4499		1799	8998	17986	246		מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	1	4		85	19818	5829		2331	11658	23303	247		מבנים ומוסדות ציבור
				1		5	176				176	3532	263		שטח ציבורי פתוח
				1		5	173				173	3474	264		שטח ציבורי פתוח



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(3)	157	מגורים	מגורים ג'
(3)	157	מסחר	מגורים ג'
(3)	158	מגורים	מגורים ג'
(3)	158	מסחר	מגורים ג'
(3)	246		מבנים ומוסדות ציבור
(3)	247		מבנים ומוסדות ציבור
	263		שטח ציבורי פתוח
	264		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

הוראות טבלה 5:

בהתאם לתכנית מס' 606-0675876 למעט גודל המגרשים.

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 מכוונות 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..

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	בהתאם לתכנית מאושרת מספר 606-0675876.
<b>6.2</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	בהתאם לתכנית מאושרת מספר 606-0675876.
<b>6.3</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	בהתאם לתכנית מאושרת מספר 606-0675876.
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
	בהתאם לתכנית מאושרת מספר 606-0675876.
<b>6.5</b>	<b>תשתיות</b>
	בהתאם לתכנית מאושרת מספר 606-0675876.
<b>6.6</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	רישומם של מגרשים 157, 158, 246, 247, 263, 264 יתבצע בהתאם לטבלת ההקצאה עפ"י תכנית מאושרת מספר 606-0766451.
<b>6.7</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	בהתאם לתכנית מאושרת מספר 606-0675876.
<b>6.8</b>	<b>תנאים למתן תעודת גמר</b>
	בהתאם לתכנית מאושרת מספר 606-0675876.
<b>6.9</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	בהתאם לתכנית מאושרת מספר 606-0675876.
<b>6.10</b>	<b>עתיקות</b>
	בהתאם לתכנית מאושרת מספר 606-0675876.

**7. ביצוע התכנית**

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	מימוש התכנית תוך 10 שנים מרגע אישורה.