

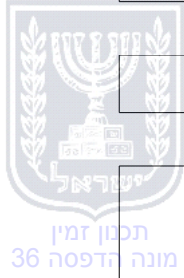
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 606-0397604

מגורים במגרשים 73. 29-22. 69-42. בשכונת כרמי גת - קרית גת

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	קרית גת
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

בשל צורך תכנוני וניצול טוב יותר של זכויות בניה, התכנית מאפשרת: הוספת יחידות דיור, הוספת קומות, הוספת זכויות בניה, שינוי תכנית בינוי, שינוי הוראות התכנית, העברת זכויות בניה ממגרשים מס' 22-29, 42-69 למגרש מס' 73, שינוי קווי בניין. מפורט בעיקרי התכנית סעיף 2.2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרשים 73 .22-29 .42-69 .בשכונת כרמי גת -  
קרית גת

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 606-0397604

שטח התכנית 48.642 דונם

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

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	178343
	קואורדינאטה Y	615519

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית גת - חלק מתחום הרשות:

נפה אשקלון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה כרמי גת

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2909	מוסדר	חלק	36-51, 76-131, 135, 154, 156-157	166, 169-172

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 36



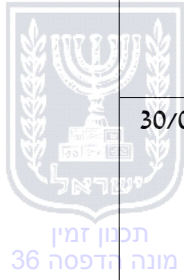
תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/04/2013	4400	6584	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9 /03 /140/4 ממשיכות לחול.	שינוי	4 /140 /03 /9



**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				ורה ברוכיס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ורה ברוכיס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	21/01/2018	ורה ברוכיס	23/01/2018		לא
תנועה	מנחה	1: 250		07/12/2017	אולגה צ'רנובסקי	10/12/2017		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500		10/12/2017	ורה ברוכיס	11/12/2017		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 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

**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
נציג	פרטי	י.ח. דמרי בנייה ופיתוח בע"מ		י.ח. דמרי בנייה ופיתוח בע"מ	נתיבות	שד ירושלים	1	08-9939000	08-9939095	dina@dimri.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	י.ח. דמרי בנייה ופיתוח בע"מ		י.ח. דמרי בנייה ופיתוח בע"מ	נתיבות	שד ירושלים	1	08-9939000	08-9939095	dina@dimri.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

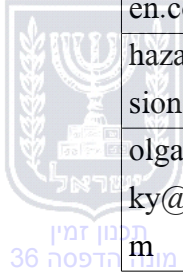
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				עיריית קרית גת	קרית גת	(1)		08-6874771		
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	02-5456158		
חוכר				י.ח. דימרי בניה ופיתוח בע"מ	נתיבות	(2)	1	08-9939000	08-9939095	Dina@dimri.co.il

(1) כתובת: קוממיות 97.

(2) כתובת: שד 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	ורה ברוכיס	69484	א.ד. כהן	באר שבע	שז"ר זלמן	31	08-6490730	08-6490943	verab@adcohen.co.il
	מודד	יוסי כוכבי	598	חצב הנדסה ומדידות בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6237683	08-6232550	hazav@netvision.net.il
מומחה הנדסה אזרחית	יועץ תחבורה	אולגה צירנובסקי	71624		ירושלים	הולצברג שמחה	24	077-3008498	077-3008497	olga.chernovskiy@gmail.com





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

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

- א. קביעה או שינוי בגובה הבנין ע"פ סעיף 62 א (א) 4א.
- ב. שינויים בהוראות לגבי בינוי או עיצוב ארכיטקטוני ע"פ סעיף 62 א (א) 5
- ג. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בין תאי שטח ע"פ סעיף 62 א (א) 6
- ד. הגדלת מספר יחידות הדירור ע"פ סעיף 62 א (א) 8
- ה. קביעה או שינוי בקווי בנין ע"פ סעיף 62א(א)4.
- ו. תוספת זכויות בניה עפ"י סעיף 62א(א)(16)(א)1.
- ז. תוספת זכויות בניה עפ"י סעיף 62א(א)9.
- ח. הרכבת דרך לצורך גישה לדרך סמוכה ע"פ סעיף 62א(א)2.
- ט. שינוי יעוד קרקע ממגורים לדרך מוצעת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

בתחום תא שטח מס' 73 התכנית מאפשרת :

א. שינוי בגובה ומספר הקומות :

1. במבנה 1 - שינוי גובה המבנה ל- 37 מ' ותותר תוספת קומת מגורים אחת מעל הכניסה הקובעת (קומת קרקע + 9 קומות מגורים + קומת גג טכנית).

2. במבנה 2 - שינוי גובה המבנה ל- 37 מ' ותותר תוספת קומת מגורים אחת מעל הכניסה הקובעת (קומת קרקע + 9 קומות מגורים + קומת גג טכנית).

3. במבנה 3 - שינוי גובה המבנה ל- 90 מ' ותותר תוספת 7 קומות מעל הכניסה הקובעת (קומת מרתף + קומת כניסה מסחר + 26 קומות + קומת גג טכנית).

ב. שינויים בהוראות לגבי בינוי או עיצוב ארכיטקטוני :

(1) ביטול חזית מסחרית בבניינים 1+2.

(2) ניווד 500 מ"ר משטחי השרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת למעל למפלס הקומה הקובעת.

(3) שינוי מיקום המחסנים.

(4) תותר בניית דירות גן בבניינים 1 ו-2, בתנאי שחצר דירות הגן לא תיגבול ברחוב הראשי,

ג. שינוי חלוקת שטחי בניה : ניווד 1,568 מ"ר שטח עיקרי ו- 280 מ"ר שטח שרות ובסך הכל 1,848 מ"ר לתא שטח 73, מתאי שטח : 29A-22A , 29B-22B , 69A-42A , 42B-69B, (הפחתת שטח במוצק של : עיקרי 22 מ"ר ושרות 4 מ"ר מתאי שטח הנ"ל)

ד. תוספת 38 יח"ד (כ-23%) מעבר ל-166 יח"ד ובסה"כ 204 יח"ד (מתוכם 40 יח"ד דירות קטנות),

ה. שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט : 1. בתא שטח 65A שינוי בקו בנין צדדי מ- 5 מ' ל-3 מ',

2. בתא שטח 73 תותר בניית שטחי מסחר (חזית מסחרית) על קו בנין 0 וכך יותר שימוש בגג השטוח של שטחי

- המסחר כמרפסות דירות קומת המגורים שמעל מסחר עד קו בניין 0.00 מ',  
 קו בניין למרתף בתת הקרקע יהיה 0, נקודתי לפי המסומן בתשריט, קו בניין עבור גזוזטרות יהיה 3.00 מ',  
 ו. תוספת זכויות בניה עיקריות של 500 מ"ר.  
 ז. תוספת זכויות בניה עיקריות של 500 מ"ר במסגרת חוק כחלון.  
 ח. הרחבת דרך על מנת לאפשר תכנון תנועה עבור הדרכים הנמצאות בצפון מערב תא שטח 73.  
 ט. שינוי יעוד קרקע ממגורים ד' (תא שטח 73-חלק) לדרך מוצעת (תא שטח 100), הרחבת דרך לפי סעיף 2.1 ט'  
 לעיל.



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 36

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	173 - 170
דרך מוצעת	100
מגורים א'	22A, 22B, 23A, 23B, 24A, 24B, 25A, 25B, 26A, 26B, 27A, 27B, 28A, 28B, 29A, 29B, 42A, 42B, 43A, 43B, 44A, 44B, 45A, 45B, 46A, 46B, 47A, 47B, 48A, 48B, 49A, 49B, 50A, 50B, 51A, 51B, 52A, 52B, 53A, 53B, 54A, 54B, 55A, 55B, 56A, 56B, 57A, 57B, 58A, 58B, 59A, 59B, 60A, 60B, 61A, 61B, 62A, 62B, 63A, 63B, 64A, 64B, 65A, 65B, 66A, 66B, 67A, 67B, 68A, 68B, 69A, 69B
מגורים ד'	73
שטח ציבורי פתוח	98, 97, 95



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 36

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ד'	73

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	11,485	24.54
מגורים א'	23,343	49.88
מגורים ד'	9,468	20.23
שטח ציבורי פתוח	2,502	5.35
סה"כ	46,798	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	11,485.75	24.54
דרך מוצעת	21.42	0.05
מגורים א'	23,342.48	49.88
מגורים ד'	9,447.08	20.19
שטח ציבורי פתוח	2,502.2	5.35



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 36

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	46,798.93	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים צמודי קרקע.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. כל תאי שטח תותר מיועדים לבניית בתי מגורים חד או דו משפחתיים כמפורט בטבלת הזכויות.                  2. גובה המבנה לא יעלה על 9.5 מ' מגובה מפלס הכניסה ועד לרום הגג העליון, ויכלול 2 קומות מגורים, מרתף ועלית גג,                  3. המרתף יבנה בתחום קווי הבנין.                  4. הגישה למרתף תהיה בנגישות ישירה מתוך יחידת הדיור שמעליו.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. גובה מפלס קומת הקרקע לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני המדרכה בכניסה למגרש.                  2. הגגות יהיו שטוחים או משופעים או שילוב של השניים.                  3. מחסנים ומבני עזר יהיו חלק מהמבנה העיקרי ובתחום קווי הבנין.                  4. בתאי שטח 1-8 תותר הקמת בריכה עפ"י תקנות התכנון והבניה בקו בנין אחורי 3 מ' בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממעכת הביוב לבריכה.                  5. תותר הקמת מצללות (פרגולות) בתחום קו בנין 0.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. תותר חניה עילית בקו בנין צידי וקדמי 0.                  2. יותר קרוי של מקס' 2 חניות בשטח של 30 מ"ר לכל היותר, שיחושבו כשטחי שרות.                  3. שער החניה (במידה ויהיה) לא יפתח לתחום השטח הציבורי (מדרכה).</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. חומרי הגמר למבנה העיקרי : קירות גגות, גדרות, קירוי, ושער החניה יפורטו בבקשה להיתר ובאישור מהנדס העיר,                  2. בגג שטוח יש להסתיר את המתקנים הטכניים בפיתרון ראוי, לשביעות רצון מהנדס העיר.                  3. בגגות רעפים יש לפתור את המתקנים ההנדסיים (כולל קולטי שמש) שלא ע"ג הרעפים עצמם,                  4. אין להעביר צנרת גלויה ואין להתקין מזגני חלון ומעבים ע"ג הקירות החיצוניים למעט צ.מ.ג.- הכל בכפוף לאישור מהנדס העיר.                  5. לפחות 25% משטח החזיתות יצופו באבן טבעית - בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p>
ה	<p><b>ניקוז</b></p> <p>ניקוז סככות הרכב המחסן והפרגולה יהיה לכיוון המגרש</p>
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים

4.2	מגורים ד'
	מגורים בבניה רוויה, חזית מסחרית- תא שטח 73
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. בתא שטח 73 תותר בניית 3 מבנים בהתאם למצוין בנספח בינוי.</p> <p>2. תותר קומת כניסה / לובי גבוהה לשימוש לובי, חדרים טכניים, אולמות רב תכליתיים. שטח קומת הכניסה יחושב כשטחי שרות, תותר בניית דירות גן שיחושבו כשטח עיקרי, 3. תכסית קומות המרתף לא יעלו על 80% משטח המגרש.</p>
ב	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>- תא שטח 73</p> <p>1. מספר הקומות יהיה לפי מצוין בטבלת 5 זכויות והוראות בניה.</p> <p>2. 40 יח"ד מסך יחידות הדיור במגרש 73 יהיו דירות קטנות בלבד כמופיע בחוק הליכי תכנון ובנייה להצאת הבנייה למגורים (הוראת שעה) התשע"א - 2011.</p> <p>3. חיפוי חזיתות המבנים באבן, טיח, אלמנטים מפח, עץ, אלומיניום, זכוכית או שילוב ביניהם בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>4. גובה המבנים עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה (טבלה 5).</p> <p>5. בתחום המסומן כחזית מסחרית יותר לבנות קומה אחת בלבד בקו בניין קידמי 0. קומה זו תהיה מיועדת לשטחי מסחר, משרדים, תעסוקה וכדומה. בניית יציע בחנות לא תחשב כתוספת קומה ובלבד שלא יעלה על 50% משטח הקומה שתחתיו.</p> <p>6. בקומת הקרקע תותר בניית דירות גן עם גינות פרטיות מוצמדות.</p> <p>7. אוורור של חדר גנרטור יבוצע בהתאם לתקנים ודרישות יועץ אוורור.</p> <p>8. יותרו מחסנים בכל קומה, שטח המחסנים יכלל בסך שטחי השירות התת ועל קרקעיים כמופיע בטבלה 5. גודלו המקסימלי של המחסן יהיה 6 מ"ר נטו</p> <p>9. הכניסה המוטורית למגורים ולמסחר תהיה על פי תוכנית תנועה מאושרת ובאישור וועדה מקומית. חצרות המשק ואזורי הפריקה והטעינה באם יהיו יתוכננו בתחומי המגרש באופן שאינו מהווה מטרד ליחידת המגורים .</p> <p>10. תותר בניה בקו בנין 0 עבור שטחי מסחר, וכן גג הקומה המסחרית ישמש כמרפסות עד קו בניין 0 בחלקו, ובחלקו ישמש להצבת מערכות טכניות. בשיקול דעת מהנדס/ת לסטות מהנחיה בבחינת העיצוב האדריכלי של המבנה במלואו. קו בניין למרתף בתת הקרקע יהיה 0 (לפי המסומן בתשריט), קו בניין עבור גזוזטרות יהיה 3.00 מ'.</p> <p>11. השטח למחסנים יוקצה רק לאחר מתן פיתרון בהתאם לדרישות החניה עבור המבנה.</p> <p>12. החניה תהיה ותת קרקעית ותשרת את כל המבנים בתא השטח, בתכנון החניה ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים, 13. שפכים- הצנרת הסניטרית של יחידות המגורים שמעל לתקרת המסחר תתוכנן באופן שתאפשר טיפול ותחזוקה שוטפת ולא תהווה מטרד למסחר שמתחתיה. לא יוזרמו למערכת הביוב העירונית שפכים שאיכותם נופלת מאיכות שפכים סניטריים.</p> <p>14. רעש- במתקנים פתוחים ו/ או שאינם מוגנים אקוסטית תאסר הפעלת מכשירי קול מכשירי הגברה וכל פעילות העלולה לגרום לרעש חזק ו/ או בלתי סביר למגורים הסמוכים. חדרי המכוונות הכוללים מעליות, גנרטורים ומשאבות מים יבודדו אקוסטית עפ"י דרישת התקן הישראלי 1004 נובמבר 1981.</p> <p>15. שיטת פינוי האשפה תתואם ותבוצע באישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית קרית גת.</p> <p>16. פסולת- חדרי האשפה ימוקמו באופן שיאפשר גישה למשאיות על משטח אטום עם שיפועים</p>

<b>מגורים ד'</b>	<b>4.2</b>
<p>המאפשרים שטיפה וניקוז של תשטיפים ולא יגרמו למטרד למגורים הסמוכים. וכל פסולת ברת מיחזור (קרטון, נייר, פלסטיק וכדו') תופרד ותפונה למיחזור בהתאם למערך הקיים בעיריית קריית גת, עסקים עתירי פסולת מיחזור (כדוגמת מרכולים) יחויבו בהפנית הפסולת הנ"ל למחזור ללא קשר למערך הקיים בעירייה.</p> <p>17. חומ"ס - לא תותר כניסת עסקים מחזיקי חומ"ס ו/או בעלי פוטנציאל של פסולת רעילה.</p>	
<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
<p>שטחים מגוננים ונטועים, שטחים טבעיים, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, ריהוט רחוב שילוט ותאורה, פיסול חוצות, מגרשי או מתקני ספורט, פרגולות והצללה, מיגון אקוסטי, תשתיות, תשתיות תת קרקעיות ומתקנים טכניים, אזורי ישיבה, בריכות נוי ונופש פעיל. חניה. דרכי גישה לרכב הצלה ותחזוקה.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<b>עיצוב פיתוח ובינוי</b>	<b>א</b>
<p>א. השטחים הציבוריים הפתוחים, צירי הולכי רגל ורוכבי האופניים, המיגון האקוסטי יתוכננו תוך ראייה כוללת תאום אדריכלי נופי,</p> <p>ב. התוכניות המפורטות לפיתוח הנופי, של השטחים הציבוריים הפתוחים עפ"י אופיים ומיקומם הספציפי, יתוכננו ע"י אדריכל נוף ויפרטו בין השאר את: סוגי העצים, הנטיעות והשתילה, איפיונים במלל ובשירטוטים של: צירי הולכי רגל, ציר רוכבי אופניים, הסוללה האקוסטית, גינות ציבוריות, הדגשים נופיים יחודיים,</p> <p>ג. צירי הולכי רגל: תואי ומיקום צירי הולכי הרגל יהיה כמצוין בנספח הנופי המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית,</p> <p>ד. מובל תת קרקעי: בתחום השצ"פ כמסומן בנספח ניקוז תותר הקמת מובל תת קרקעי סגור.</p>	
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
דרך ציבורית	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<b>דרכים</b>	<b>א</b>
<p>תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.</p>	
<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
דרך ציבורית	
<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
<b>דרכים</b>	<b>א</b>
<p>תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.</p>	

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי	
(2)	(2)	(2)	1	(1) 2	9.5		1	43	261	57		53	151	290		מגורים א'	מגורים א'			
(2)	(2)	(2)	1	(1) 2	9.5		1	43	267	57		55	155	290		מגורים א'	מגורים א'			



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
אחורי (2)	צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הקניסה הקובעת (1) 2	9.5		1	43	261	57		53	151	290		51A, 51B, 52A, 52B, 53A, 53B, 54A, 54B, 55A, 55B, 56A, 56B, 57A, 57B, 58A, 58B	מגורים א'	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	1	(1) 2	9.5		1	43	267	57		55	155	290		59A, 59B, 69A, 69B	מגורים א'	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	1	(1) 2	9.5		1	43	267	57		55	155	290		60A, 60B, 61A, 61B, 62A, 62B, 63A, 63B, 64A, 64B, 65A, 65B, 66A, 66B, 67A, 67B, 68A, 68B	מגורים א'	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	1	(8)	(7)	(6) 22	204	30	36268	7020		(5) 7980	(4) 21268	(3) 9400	1,2,3	73		מגורים ד'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)		22A, 22B, 23A, 23B, 24A, 24B, 25A, 25B, 26A, 26B, 27A, 27B, 28A, 28B, 29A, 29B	מגורים א'	מגורים א'
(2)		42A, 42B, 43A, 43B, 44A, 44B, 45A, 45B, 46A, 46B, 47A, 47B, 48A, 48B, 49A, 49B, 50A, 50B	מגורים א'	מגורים א'
(2)		51A, 51B, 52A, 52B, 53A, 53B, 54A, 54B, 55A, 55B, 56A, 56B, 57A, 57B, 58A, 58B	מגורים א'	מגורים א'
(2)		59A, 59B, 69A, 69B	מגורים א'	מגורים א'
(2)		60A, 60B, 61A, 61B, 62A, 62B, 63A, 63B, 64A, 64B, 65A, 65B, 66A, 66B, 67A, 67B, 68A, 68B	מגורים א'	מגורים א'
(10)	1,2,3	73		מגורים ד'

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

הערה ברמת הטבלה:

קווי בניין לפי המסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) + עליית גג.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) מגורים ד' עם חזית מסחרית.

(4) 20,828 מ"ר למגורים ד' ו-440 מ"ר למסחר בחזית המסחרית.

(5) יותרו שטחי שרות כחלק אינהרנטי משטחי המסחר ובלבד שלא ישמשו כשלעצמם כמטרה עיקרית. ככל שתועלה דרישה לשטחי שרות מעבר לשטחים הנזכרים בתוכנית זו, ניתן יהיה להוסיף לשטחים, בכפוף לידוע הציבור (סעיף 149 לחוק) ושמהנדס הוועדה חיווה את דעתו שלא ניתן להסתפק בשטחי השרות המופיעים בתוכנית זו..

(6) בתוכם 40 יח"ד לדירות קטנות, שטח הדירות הקטנות כולל מ"ד לא יפחת מ-75 מ"ר..

(7) 2 מבנים עד 37 מ' ומבנה אחד עד 90 מ'.

(8) 2 מבנים יכללו: קומת קרקע + 9 קומות + קומת גג טכנית.

ומבנה אחד יכלול: קומת כניסה למסחר + קומת לובי + 25 קומות מגורים + קומת גג טכנית. (מפלס אבסולוטי עליון לא יעלה על 207.30 מ').



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

(9) כמסומן בתשריט..

(10) כמסומן בתשריט, יותר קו בנין קידמי 3 מ' עבור גזוזטראות בלבד.

על גג שטחי המסחר תותר בניית מרפסת עד קו בנין 0.

יותר קו בנין 0 למרתף, בתנאי שיוותרו שטחי חלחול מבלי לפגוע בהוראות תמ"א 34..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

**6. הוראות נוספות**

**6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.  
תנאי לקבלת היתר בניה יהיה רישום או התחייבות לרישום תקנה 27 בתקנות רישום וניהול מקרקעין.

**6.2 חניה**

1. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישת מהנדס העיר ותקן החניה התקף בעת הגשת בקשה להיתר הבניה.  
פיתרון החניה יהיה בתחום המגרש, החניה תהיה עילית ותת קרקעית.  
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה- הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה והסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

**6.3 חלוקה ו/ או רישום**

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימון ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

**6.4 חשמל**

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ' 3.5 מ'	
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ' 6 מ'	
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

**6.5 ניהול מי נגר**

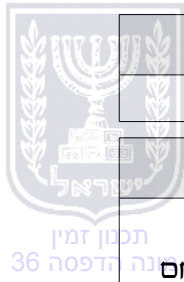
א. בכל אזור בנוי יש לכוון את מוצא המרזבים של הבניינים לשטחים ירוקים. השטחים הירוקים יהיו במפלס נמוך מהמדרכה במספר סנטימטרים כדי שיהוו איגום זמני למים. מצע לשטחים הירוקים יהיה שכבת חצץ או טוף בעובי של כ- 50 ס"מ ומעל לשכבה זו אדמה גננית.  
ב. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:  
1. במגרשי הבינוי לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בנינוי פיתוח וריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חילחול לתת הקרקע. כמו כן תובטח זרימת מי הנגר בתחום תא השטח לשטחי ההחדרה.  
2. במגרשים בעלי זכויות בניה בתת הקרקע תתוכנן תקרת המרתף, ככל הניתן בהפניה לכיוון זכות הדרך.  
3. לשטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים - התכנון יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם ובתנאי שלא תהיה פגיעה



<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.5</b>
<p>בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>4. לדרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים,</p> <p>5. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>6. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב,</p> <p>7. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p>	

<b>סטיה ניכרת</b>	<b>6.6</b>
<p>תוספת גובה עבור בנין מספר 3- שגובהו המבוקש 90.0 מ', והוא הגבוה מבין השלושה, כל תוספת יח"ד ואו תוספת גובה אבסולוטי- יהוו סטיה ניכרת מהתוכנית.</p> <p>באישור מהנדס/ת העיר, תותר סטיה של עד 50 ס"מ מהגובה האבסולוטי של מפלס ה- 0.00, ללא צורך בהקלה.</p>	

<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	<b>6.7</b>
<p>לכל השטחים הפתוחים והמשותפים תובטח נגישות לאנשים עם מוגבלויות</p>	



<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.8</b>
<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	



<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>	<b>6.9</b>
<p>א. תנאי לקבלת היתר יהיה הגשת מסמך מפורט לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעירייה. המסמך יציג את שלבי הביצוע ואת מפלסי הרעש החזויים המצטברים מכל המקורות במתחם אשר יופעלו באותו שלב (מקורות קיימים אשר יוסיפו לפעול ומקורות חדשים אשר יתווספו במסגרת ההיתר המבוקש) ואת האמצעים הנדרשים לצורך מניעת חריגה מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) (תש"ן 1990).</p> <p>ב. ציוד הבניה בתחום התוכנית יהיה ציוד שקט אשר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) (תשל"ט 1979).</p> <p>ג. שעות העבודה המותרות תהיינה לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) (תשנ"ג 1992).</p> <p>ד. מפלסי רעש ממערכות מכניות אשר יופעלו בשלב ביצוע העבודות לא יעלו על מפלסים מרביים שבתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) (תש"ן 1990).</p> <p>ה. מסביב לאזור הבניה תוקם גדר אטומה עשויה פח איסכורית או שווה ערך. גובהה של הגדר יקבע במסגרת התכנון המפורט להיתר, ובהתאם להנחיות מרחביות לעיר קרית גת עבור אתרי בניה.</p> <p>ו. הרעש המצטבר מאתר העבודה לא יחרוג מהערכים המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה. במידת הצורך יעשה שימוש במתרסים שונים ע"מ להשיג הפחתת רעש נוספת.</p> <p>ז. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) (תשנ"ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) (תש"ל-1970).</p>	



<b>תשתיות</b>	<b>6.10</b>
<p>שרותים הנדסיים</p> <p>א. מערכת אספקת המים:</p> <p>בשכונה מתוכננת מערכת אספקת מים היקפית ליצירת סחרור המים. ההזנה תתבצע מחיבור</p>	

תשתיות	6.10
<p>צרכן חדש על קו מקורות לשכונה. נקודות דיגום המים לשכונה יקבעו עפ"י תכנון מפורט של התשתיות שיועבר לאישור משרד הבריאות.</p> <p>ב. מערכת איסוף שפכים :</p> <p>מערכת הולכת שפכים תאסוף את השפכים בגרוויטציה אל תחנת שאיבה מרכזית אשר ממוקמת במתחם 01, שתסנוק אותם אל המט"ש האזורי קרית גת. הנחת קווי המים שאינם לשתיה בסמוך לקווי מי השתיה ובנית תחנת שאיבת השפכים יבוצעו בהתאם להנחיות משרד הבריאות ולאישורם.</p> <p>תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתיה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתיה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו') ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח), ההתקנות יבוצעו עפ"י הנחית משרד הבריאות.</p>	



תכנון זמין  
הדפסה 36

חומרי חפירה ומילוי	6.11
<p>א. כתנאי להיתר יש להגיש תוכנית חפירה מילוי ושיפועים, ערוכה ע"י בעל מקצוע מוסמך, בתוכנית יש להביא בחשבון מרחק שינוע קצר ככל האפשר ממקור אספקת חומרי מילוי לצמצום פיזור אבק ועפר בסביבת מסלול ההובלה.</p> <p>ב. במידה ויווצרו עודפי חפירה יעשה בהם שימוש בתחום התוכנית.</p> <p>ג. עירום זמני של עודפי חפירה ואדמת חישוף, במידה ויווצרו, יבוצע בשטחים שצפויים להיות מפותחים במסגרת הפרויקט המתוכנן וכן בצמידות לאתרי ההתארגנות ומחנות הקבלן.</p> <p>ד. משך העירום הזמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע שלבי הפרויקט.</p> <p>ה. במידה ויווצרו עודפי עפר בהם לא יעשה שימוש בתחום התוכנית יועברו לפרויקטים אחרים, או לאוגר ביניים מוסדר או לאתרי סילוק מאושרים, על פי הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>ו. במסגרת ביצוע התוכנית יעשה ככל האפשר שימוש חוזר בפסולת בנין. במידה ולא ניתן לעשות שימוש חוזר בפסולת הבנין בתחום התוכנית, היא תופנה לפרויקטים אחרים או לאתר מאושר למחזור פסולת או תסולק לאתר מורשה.</p> <p>ח. ככל שיידרש אזור לאיחסון חומרי המילוי - ימוקם בתוך תחום התוכנית הרחק ככל האפשר משימושים רגישים כגון מגורים ומבני ציבור. יסומן ויגודר. האיחסון יעשה בצורה שתבטיח את אי פיזור חומרי המילוי בסביבה.</p> <p>ט. חומר מילוי חיצוני יובא במשאיות סגורות למניעת פיזורו בשטח.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

היטל השבחה	6.12
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית בחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

הפקעות לצרכי ציבור	6.13
<p>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 ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36