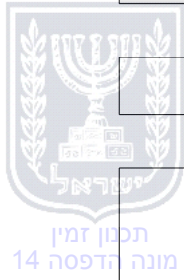


הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0541862

כרמי גת - תאי שטח 76 ו-77 - שינוי לתכנית



מחוז
מרחב תכנון מקומי קרית גת
דרום
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

שינוי לתכנית מס' 606-0376723 - כרמי גת - תאי שטח 76 ו-77
תוספת קומה אחת ללא תוספת גובה לבניינים, ניווד שטחים מתא שטח 76 לתא שטח 77 ותוספת 4 יח"ד לתא שטח 77.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית כרמי גת - תאי שטח 76 ו-77 - שינוי לתכנית

ומספר התכנית

מספר התכנית 606-0541862

שטח התכנית 16.721 דונם

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 8

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

178327 קואורדינאטה X

615090 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפונית לדרך מס' 35, מזרחית לדרך מס' 40.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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		138-139, 166, 168

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	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/08/2016	9115	7322	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 606-0376723 ממשיכות לחול.	שינוי	606-0376723
30/04/2013	4400	6584	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4/140/03/9 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				גדעון בר אוריין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גדעון בר אוריין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	13/02/2018	גדעון בר אוריין	15/05/2018		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	12/02/2018	אבירם אגאי	24/05/2018		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500	1	06/02/2018	גדעון בר אוריין	24/05/2018		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 14



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
	פרטי			אלברטו גבסו ובניו בעמ	בת ים	שד העצמאות	57	03-5082777		alberto@gabso.co.il

1.8.2 יזם

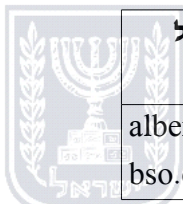
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אלברטו גבסו ובניו בעמ	בת ים	שד העצמאות	57	03-5082777		alberto@gabso.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	03-9411011		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גדעון בר אוריין	37459	בר אוריין אדריכלים	תל אביב- יפו	בלפור	44	074-7884400		office@barorian.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		aviram@dgsh .co.il
	מודד	ברני גטניו	570		בני ברק	הירקון	67	03-7541000		DORIT@dat amap.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

שינוי בינוי, ניווד שטחים מתא שטח 76 לתא שטח 77, תוספת 4 יח"ד (ללא תוספת שטחים), וביטול הוראת בינוי המתייחסת לדירות לבני המקום.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תא שטח 76:

1. ניווד 332 מ"ר שטחים עיקריים שלא נוצלו לעת הוצאת ההיתרים לתא שטח 77 לפי סעיף 62א(א)סעיף קטן 6 לחוק.
2. ביטול הוראת בינוי המייחסת 16 יח"ד לבני המקום לפי סעיף 62א(א)סעיף קטן 5 לחוק.

ב. תא שטח 77:

1. תוספת קומה בבניין לבניין אחד, מ-25 ל-26 קומות, ובנוסף קומת גג טכנית, ללא תוספת גובה ומבלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבניה ב 2 תאי השטח לפי סעיף 62א(א)סעיף קטן 4 לחוק.
2. תוספת של 4 יח"ד ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות לפי סעיף 62א(א)סעיף 8 לחוק.
3. ביטול הוראת בינוי המייחסת 21 יח"ד לבני המקום לפי סעיף 62א(א)סעיף קטן 5 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	77, 76

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ד'	77, 76

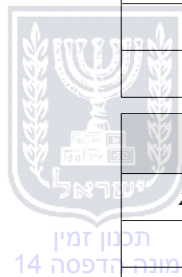
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
54.67	9,141.42	מגורים ג'
45.33	7,579.98	מגורים ד'
100	16,721.4	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	16,721.41	מגורים ד'
100	16,721.41	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים בבניה רוויה. ב. לובי, אולם רב תכליתי לשימוש הדיירים, מרתפים, מחסנים, מתקנים טכניים, חניה תת קרקעית. ג. חניות עיליות, פיתוח, גינון.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. בתחום תא השטח 76 תותר בנייתם של עד 5 מבנים. 2. בתחום תא השטח 77 תותר בנייתם של עד 3 מבנים. 3. גובה המבנים יקבע עפ"י טבלת זכויות והוראות בנייה.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. עיצוב המבנים יהיה בעל שפה אדריכלית אחידה ככל הניתן, עפ"י הנחיות מהנדס העיר. 2. חומרי הגמר יהיו קשיחים: אבן זכוכית אלומיניום. לא יותר גמר טיח באישור מהנדס העיר.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר קומת הכניסה/לובי גבוהה לשימוש לובי, חדרים טכניים, אולם רב תכליתי ומחסנים שטח קומת הכניסה יחושב שטח שרות. 2. תותר הקמת מרתף עד גבולות המגרש, בכפוף לשמירה על שטח חלחול שלא יקטן מ 20% משטח המגרש.</p>
ד	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תא שטח 76 - 27% מסך הדירות יהיו דירות קטנות, עד 70 מ"ר. 2. תא שטח 77 - 24% מסך הדירות יהיו דירות קטנות, עד 70 מ"ר. 3. תא שטח 76 - ביטול ייחוס 16 יח"ד לבני המקום. 4. תא שטח 77 - ביטול ייחוס 21 יח"ד לבני המקום.</p>
ה	<p>מרתפים</p> <p>1. ישמש לחניה, מחסנים, חדרים טכניים ומתקנים הנדסיים. 2. שטח המחסנים ייכלל בסך שטחי השרות התת-קרקעיים כמופיע בטבלת זכויות והוראות בנייה.</p>
ו	<p>חניה</p> <p>1. החניה למבנים תיפתר בתחום תא השטח ועפ"י התקן התקף לעת מתן היתרי בניה. 2. חניה תהיה עילית ותת קרקעית ותשרת את כל המבנים בתא השטח.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					עיקרי	גודל מגרש כללי
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(3) 56	202	30	410	37560	7200	(2) 10100	(1) 20260	9141.42	76	מגורים ד'	מגורים ד'
(5)	(5)	(5)	1	(4) 16	(9) 90	(8) 278	30	664	50392	12000	(7) 14160	(6) 24232	7579.98	77	מגורים ד'	מגורים ד'



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			
(5)	76	מגורים ד'	מגורים ד'
(5)	77	מגורים ד'	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניווד 332 מ"ר לתא שטח 77.

(2) שטחי המרפסות בסך 2900 מ"ר אושרו כשטחי שרות בתכנית מס' 606-0376723. בגין אותם שטחים הוצא היתר בנייה 20170126 מתאריך 09.05.2017.

(3) בניינים 1-4 : גובה מקסימלי 37 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת. בניין 5 : גובה מקסימלי 56 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.

(4) בניין 5 : 16 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת - קומת קרקע + 15 קומות מגורים ובנוסף קומת גג טכנית. בניין 1-4 : 10 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת - קומת קרקע + 9 קומות מגורים ובנוסף קומת גג טכנית.

(5) כמופיע בתשריט ; קו בניין תת קרקעי 0.

(6) ניווד 332 מ"ר שטחים עיקריים מתא שטח 76 מתוכם 4X12=48 מ"ר לשטחים עיקריים למרפסות.

(7) שטחי המרפסות בסך 3358.48 מ"ר אושרו כשטחי שרות בתכנית מס' 606-0376723. בגין אותם שטחים הוצא היתר בנייה 20160143 מתאריך 28.09.2016 והיתר שינויים 20170125 בתאריך 09.05.2017.

(8) בנייני 1,2 ללא הוספת יח"ד - סה"כ 90 יח"ד לכל בניין.

תותר תוספת של 4 יח"ד לבניין 3 - סה"כ 98 יח"ד..

(9) בניין אחד : גובה מקסימלי 90 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת ; שני בניינים : גובה מקסימלי 87 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.

(10) בניין אחד : 26 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת - קומת קרקע + 25 קומות מגורים ובנוסף קומת גג טכנית ; שני בניינים : 24 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת - קומת קרקע + 23 קומות מגורים ובנוסף קומת גג טכנית.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:
1. הגשת ואישור תכנית בינוי, תכנית פיתוח, תכנית דרכים ותנועה.
 2. הגשת ואישור תכנית תשתיות: מים, ביוב, כבלים, חשמל וכד'.
 3. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית הוא, אישור תכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטת ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
 4. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
 5. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
 6. תאום ואישור הבקשה עם רשויות הכבאות.
 7. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית וע"פ הנחיות מהנדס/ת הועדה ובאישורה.

6.2

חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי 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:
 - * קו חשמל מתח נמוך-מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.
 - * קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו-מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'.
 - * קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)-מרחק מציר הקו 20 מ'.
 - * קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)-מרחק מציר הקו 35 מ'.
2. באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקוי מתח עליון/על גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.
3. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קוי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקירבה של פחות מ-3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח גבוה/מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון. לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע, לפי העניין.

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביוב, ניקוז ואספקת מים, יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר קרית גת. יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

6.4

סקר סייסמי

1. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.

<p>סקר סייסמי</p>	<p>6.4</p>
<p>2. לבקשה להיתר בנייה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.5</p>
<p>על מגיש התכנית להציג פתרון לסילוק פסולת הבניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בנין . כמו כן בסעיף תנאים למתן היתרי בניה בתקנון , יש להוסיף כי בבקשה להיתר, יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינויה לאתר מוכרז .</p>	
<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.6</p>
<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. 3. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.7</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה .</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.8</p>
<p>כמות חומרי חפירה ומילוי לא צפוי מעל 100,000 מ"מ"ק. במידה והיקף עבודות עפר יעלה על 100,000 מ"מ"ק , יוצגו פתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בשלבי התכנון המוקדמים ככל הניתן לאחר אישור תכנית זאת ועפ"י הנחיות מינהל התכנון במשרד הפנים כפי שיהיו בתוקף.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.9</p>
<p>הטל השבחה יוטל ויגבה על פי חוק.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.10</p>
<p>שימור מי נגר עילי והעשרת מי תהום בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 4/ב/34 . 1. במגרש יותתרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל , במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש . יש להפוך את המגרש ל"אגן היקוות זעיר " המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו . יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר . 2. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים , מניעה של הידוק הקרקע וכו' . 3. יעשה ככול הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים , למשל באזור החניה . 4. במידה ויזם התכנית מעונין להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים בשטח התכנית , עליו להציג אמצעים להחדרת מי נגר למי התהום כגון בורות חלחול , תעלות חלחול , קידוחי החדרה , הפניה לשצ"פ סמוך ועוד, ולקבל את אישור רשות המים , כתנאי למתן היתר בניה . 5. אין באמור לעיל לבטל את הצורך בהקמת מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר בזמן סופות , בעוצמות שמעבר ליכולת חלחול הקרקע המיועדת לקליטת הגשם .</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.11</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש ליחיד</p>	

6.11	פיקוד העורף
	חדשות.
6.12	עתיקות
	<p>במקרה ויתגלו בתחום התכנית עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>
6.13	סטיה ניכרת
	תוספת יחידות דיור ו/או קומות מעבר למאושר לפי תכנית זו, יהווה סטיה ניכרת.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי

