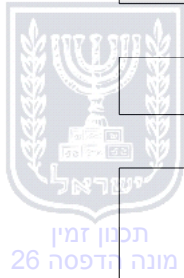


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 606-0588319

שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים ג', שכ' רמות דוד - קרית גת



מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	קרית גת
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

23/07/2018

להפקיד את התכנית  
15/08/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו תאפשר הגדלת מספר יח"ד מ 12 יח"ד ל 72 יח"ד, בשלושה בניינים. במתחם יבנו חללים משותפים לרווחת הציבור, כגון בתי כנסת וגני ילדים.  
התכנית משנה את יעוד הקרקע למגורים ג', מוסיפה שימוש של מבני ציבור באחד המבנים ומתאימה את קווי הבניין לצרכי התכנון.  
כמו כן, מאחדת התוכנית שני מגרשים לתא שטח אחד שיאפשר תכנון חניה משותפת לכל הבניינים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים ג', שכל רמות דוד - קרית גת

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 606-0588319

שטח התכנית 1.2  
3.733 דונם

סיווג התכנית 1.4  
סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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	176590
קואורדינאטה Y	613862

**1.5.2 תיאור מקום****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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית גת		60	
קרית גת		61	

רמות דוד

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1565	מוסדר	חלק		51

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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
44 / 101 / 02 / 9	61 - 60

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 26תכנון זמין  
מונה הדפסה 26תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/11/2007	482	5735	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9 /02 /101 44 ממשיכות לחול.	שינוי	44 /101 /02 /9



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריקה לאוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריקה לאוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין מיקום מבני הציבור ומפלסי ה 0.0 לשימושים השונים.	07/08/2018	אריקה לאוב	07/08/2018	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	07/08/2018	מרק ולדמן	07/08/2018		1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מצב מאושר	07/08/2018	אריקה לאוב	07/08/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**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	אבי זגורי		נווה שלום פרוייקטים ומסחר בע"מ	מגדל העמק	הנשיאים	45	054-7911225	08-6603955	aviz_6@wal la.co.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אריקה לאוב	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6209393	08-6209397	office@erical oeb.co.il
מהנדס תנועה	מתכנן	מרק ולדמן	49007	א.טייב הנדסה	עומר	(1)		08-6466611	08-6466238	mark.valdma n@taieb- eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	דן שלסינגר	644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	(2)		03-9523332	03-9522628	office@dnts. co.il



(1) כתובת: בניין 6D, פארק התעשייה עומר, עומר 8496901.

(2) כתובת: רח' החומה 12 ראשון לציון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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 יעוד מאזור מגורים ב' למגורים ג', הגדלת זכויות בנייה ותוספת יח"ד, בשכונת רמות דוד קרית גת.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד קרקע מ-מגורים ב' למגורים ג'.
2. תוספת שימוש של מבני ציבור באחד המבנים.
3. איחוד שני מגרשים לתא שטח אחד.
4. שינוי קוי בניין.
5. הגדלת זכויות הבניה ומס' יחידות הדיור ל 72 יח"ד.
6. קביעת הוראות זכויות ומגבלות בניה.
7. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 26**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	60

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	3,733	100
סה"כ	3,733	100

**מצב מוצע**

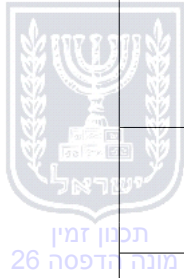
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	3,732.72	100
סה"כ	3,732.72	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מגורים - תותר הקמה של שלושה מבני בתי מגורים משותפים, עד 7 קומות מעל מפלס הכניסה בקומת הקרקע יותרו דירות גן מבנים ומוסדות ציבור שיכללו חללים משותפים, ציבוריים, שימשו בין היתר לבית כנסת, מעון יום, גן ילדים, חדר כושר, חדר משחקים וכד'.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מגורים - חצרות והכניסות למבני המגורים יופרדו מהחצרות והכניסות לשטחים הציבוריים.</p> <p>2. מבנים ומוסדות ציבור - מבני הציבור יתוכננו על-פי הפרוגרמות המאושרות למבני ציבור. עיצוב חזית קומות למבני הציבור ישתלב אדריכלות עם מבני המגורים. נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין מיקום מבני הציבור ומפלס 0.0 לשימושים השונים.</p> <p>א. גן הילדים יהיה יחידה נפרדת ממבנה הציבור או מבנה מגורים.</p> <p>ב. גן הילדים יהיה נפרד ממערכת התנועה של הבניין.</p> <p>ג. חצר הגן לא תימצא מתחת למרפסות, חלונות, רמפות או כל מערכת אחרת אשר מאפשרת נפילת חפצים מגבוה על הגן או החצר.</p> <p>ד. מערכת האינסטלציה תהייה נפרדת ממבנה המגורים וממבנה בית הכנסת. לא יהיה מעבר תשתיות מים וביוב של המגורים ובית הכנסת בשטחי חצרות הגן.</p> <p>3. מצללות -</p> <p>יותרו מצללות, כהגדרתן בחוק, בכל המרפסות, החצרות של דירות הגן והחצר המשותפת לכל הבניינים. גובה המצללה לא יעלה על 2.4 מ'. פתרונות ההצללה יותרו בגוון וחומר אחיד שיאושרו ע"י מהנדס העיר..</p> <p>4. מתקנים הנדסיים -</p> <p>לא תותר צנרת גלוייה ו/או מתקנים טכניים גלויים משום סוג (מזגנים, אנטנות, מערכות סולריות, דוודים וכו'), צנרת ומערכות טכניות ומפגעים חזותיים יש לתכנן במרפסות שירות.</p> <p>יש לרכז מפגעים חזותיים לשורה/טור אחד ולייצר מסתור משותף לכל הקומות. המסתור יבוצע יפ"י פרט אחיד שיאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>5. גדרות ושערים -</p> <p>גידור החצרות שלך דירות הגן יהיה בקיר בנוי עד גובה 1.50 + מ', עפ"י פרט אחיד שיאושר ע"י מהנדס העיר. פתיחת פתח בגדר יהיה בתנאי שמדרגות (ככל שידרשו) והשער יהיו בתחום המגרש ויהיו תואמים באופי ועיצוב הבניין באישור הועדה המקומית.</p> <p>6. מרפסות -</p> <p>יותרו מרפסות זיזיות.</p> <p>יותרו בליטת המרפסות, עד קו בניין 1.2 מ' - קו בניין הקדמי למרפסות יהיה 0.8 מ'.</p>

מגורים ג'	4.1
<p>חניה -                      החניה תהייה בתחום המגרש, לפי תקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתרי בנייה. תותר חניה מקורה בקומת העמודים.</p>	
<p><b>פיתוח סביבתי</b>                      הכניסות ממפלס הרחוב יהיו ללא מדרגות ובגישה ישירה.</p>	ב
<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b>                      מבני הציבור ירשמו על שם הרשות המקומית.</p>	ג



## 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)	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							ש"ח	עיקרי	ש"ח	עיקרי						
אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	28	72	50	305	11236	0	0	(2) 2270	(1) 9016	3700	מגורים ג'	מגורים ג'
(4)	(4)	(4)	0	(3) 8												



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי  
(מ"ר)

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	שימוש	יעוד
	קדמי		
(5)	(4)	מגורים ג'	מגורים ג'

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) א. 440 מ"ר לצרכי שימושים ציבוריים.
- ב. 576 מ"ר עבור מרפסות לפי חישוב של 12 מ"ר למרפסת x מס' המרפסות המקורות בכל הבניינים, 48 מרפסות.
- (2) 220 מ"ר לצרכי שימושים ציבוריים.
- (3) 2 קומות הקרקע לשימושים ציבוריים בהתאם לתכנית בינוי מחייבת לעניין גבהי הכניסות..
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) ל"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 6. הוראות נוספות

6.1	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית, עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בקשה להיתר תכלול, בין היתר, תרשים סביבה, הצגת חישוב שטחים מהיתר אחרון, טבלת השטחים תכלול את שטחי הבניה של הבניין, חזיתות מלאות של כל הבניין מושא הבקשה להיתר, תכנית קומה ובכלל זה התוספת המבוקשת, 2 חתכים מקומיים של הקומה.</li> <li>2. בקשה להיתר תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין, באחריותם של מבקשי ההיתר.</li> <li>היתר איכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</li> <li>3. תנאי להיתר בניה יהיה תכנון השלד אשר יבוצע ע"פ תקן ישראלי 413, להבטחת עמידות המבנה ברעידות אדמה.</li> <li>4. תנאי להיתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש.</li> <li>5. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום בקשה להיתר עם רשות הכבאות.</li> <li>6. היתר בניה ינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לענין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.</li> </ol>
6.2	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>א. תכניות הניקוז, מים וביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית ויתחברו לרשת הקיימת.</li> <li>ב. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספרת המים לשתייה לבין שאר המערכות</li> <li>ג. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה כגון כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו' ההפרדה תבוצע ע"י מכשירים למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות</li> </ol>
6.3	<b>חניה</b>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש, על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. תותר חניה מקורה בקומת העמודים.</p>
6.4	<b>חשמל</b>
	<p>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.</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכיל משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' מהתיל הקיצוני 2.25 מ' מציר הקו</li> <li>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו.</li> <li>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.</li> <li>ד. קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו : בשטח בנוי ובשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20.00 מ' מציר הקו.</li> <li>ה. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו 35.00 מ' מציר הקו.</li> </ol>

<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
<p>* 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</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלים חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

<b>6.5</b>	<b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b>
<p>מתקני תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבניין, בין אם עיליים או תת קרקעיים, יותקנו בהתאם להוראות חלק א' בתוספת השניה לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית</p>	

<b>6.6</b>	<b>ניקוז</b>
<p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, ע"י מניעת עירוב חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

<b>6.7</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
<p>עם אישורה של תכנית זו יוכן תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 לאישור הוועדה המקומית.</p>	

<b>6.8</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>1. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית ע"י 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.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	לתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע	

<b>7.2 מימוש התכנית</b>
-------------------------

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26