

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 606-0644575

מתחם היסמין - חלוקה למגרשים

מחוז

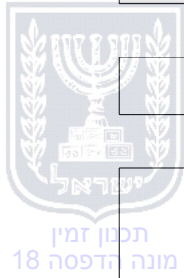
דרום

סוג תכנית

תכנית מפורטת

מרחב תכנון מקומי קרית גת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

חלוקת מגרשים, תוספת יחידות דיור וגובה וקביעת קווי בניין.  
בניית 2 מגדלים בני 22 קומות ו 119 יח"ד בכל אחד + 2 מגדלים בני 21 קומות ו 114 יח"ד בכל אחד. סה"כ במצב מוצע 466 יח"ד, מתוכן 11% יח"ד קטנות עד 75 מ"ר שהן 52 יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם היסמין - חלוקה למגרשים **שם התכנית** **1.1 שם התכנית ומספר התכנית**

606-0644575 **מספר התכנית**

8.323 דונם **1.2 שטח התכנית**

תכנית מפורטת **סוג התכנית** **1.4 סיווג התכנית**

כן **האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**

מקומית **ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 8 **לפי סעיף בחוק**

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות **היתרים או הרשאות**

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית **סוג איחוד וחלוקה**

לא **האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי**

**נושא התכנית**



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קרית גת
קואורדינאטה X	177928
קואורדינאטה Y	613250

### 1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית ממוקם בשכונת רובע הפרחים בין שד' גת ורח' היסמין מצפון ודרום ובין רח' הציפורן ורח' הצבעוני ממערב ומזרח.

### 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	שד גת	133	
קרית גת	שד גת	135	

שכונה רובע הפרחים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1902	מוסדר	חלק	172-173	

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
606-0232397	202 - 201

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/04/2015	4844	7023	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 606-0232397 ממשיכות לחול.	שינוי	606-0232397



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב דוד השמשוני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב דוד השמשוני		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 52 27/11/2018	גיל יזרעאלי	02/07/2018			מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח בינוי מנחה	10: 06 27/02/2019	יואב דוד השמשוני	27/02/2019		1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	15: 37 25/02/2019	יואב דוד השמשוני	04/12/2018	1	1: 500	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 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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			אפיק הירדן ייזום בע"מ	טל שחר	(1)		08-9355349	08-9355349	yair@afiki. co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. נחל שורק 76805.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אפיק הירדן ייזום בע"מ	טל שחר	(1)		08-9355349	08-9355349	

(1) כתובת: ד.ג. נחל שורק 76805.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יואב דוד השמשוני	115694	ד.ס. בניין ערים בע"מ	תל אביב- יפו	החשמונאים	100	03-5625623	03-5625632	yoav@ds- arch.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין	שמאי	גיל יזרעאלי	1127	גיל יזרעאלי שמאות מקרקעין יעוץ והשקעות בע"מ	ירושלים	שלומציון	4	054-4276201		gilliz@netvis ion.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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**

חלוקת מגרשים ושינוי גודלם, הגדלת מסי יחידות הדיור, הגדלת הגובה המותר לבניה ושינוי בקווי הבניין.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד וחלוקה של מגרשים, בהתאם להוראות סעיף 62א (א) 1.

2. קביעת קווי בניין או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית בהתאם להוראות סעיף 62א (א) 4.

3. שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות הקבועות בתכנית בהתאם להוראות סעיף 62א (א) 4:

א. בבניין 1\201 ו 1\202 (צפוניים) הגדלת גובה הבניין המותר לבניה בכ 7.5 מ' ותוספת של 3 קומות, 2 למגורים ו 1

טכנית. ב. בבניין 2\201 ו 2\202 (דרומיים) הגדלת גובה הבניין המותר לבניה בכ 2.5 מ' ותוספת של 2 קומות, 1

למגורים ו 1 טכנית.

4. שינוי וניוד שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת שהיא תכנית שאישרה הוועדה המחוזית, מבלי לשנות את סך

כל השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית האמורה בהתאם להוראות סעיף 62א (א) 6.

5. קביעת גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין או שינוי הוראות בדבר גודל שטח מגרש כאמור הקבועות

בתכנית, והכל בלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית בהתאם

להוראות סעיף 62א (א) 7.

6. הגדלת מספר יחידות הדיור המותרות לבניה ל 466 במקום 432, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות

בהתאם להוראות סעיף 62א (א) 8.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
2022, 2021, 2012, 2011		מגורים ד'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
2021, 2011	מגורים ד'	מבנה להריסה
2022, 2021, 2012, 2011	מגורים ד'	קו בנין תחת/ תת קרקעי
2022, 2021, 2012, 2011	מגורים ד'	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

#### 3.2 טבלת שטחים

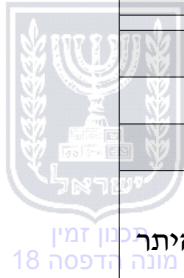
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	8,343.35	מגורים ד'
100	8,343.35	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	8,323.16	מגורים ד'
100	8,323.16	סה"כ



**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ד'	4.1
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
א. מגורים, בנייני מגורים בני 21-22 קומות על קרקעיות ו 3-4 קומות מרתף חניה.	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<b>הוראות בנין</b>	א
<p>1. כללי - א. תותר בנית מגורים בלבד. ב. תותר בנית דירות בקומת הקרקע. ג. תותר הוצאת היתר בניה לכל בניין בנפרד.</p> <p>2. מספר קומות - א. מס' קומות הבניין כמופיע בטבלת זכויות הבניה.</p> <p>3. מחסנים - א. יותר מחסן 1 לכל יח"ד 1.</p> <p>4. קווי בניין - א. קווי בנין מעל למפלס הכניסה יהיו בהתאם למפורט בתשריט ובטבלת זכויות הבניה. ב. קווי הבניה התת קרקעיים יהיו אפס לכל הכיוונים בכפוף לסעיף 6.3. ג. חדרי יציאה לגג יבנו במרחק של לפחות 2 מ' מהמעקה.</p> <p>5. חדרים על הגג - א. שטח חדר על הגג לא יעלה על 30 מ"ר ליח"ד מעבר למכסת השטחים המפורטת בטבלת זכויות הבניה.</p> <p>6. הוראות בעניין עיצוב אדריכלי - א. ציפוי המבנה יהיה ציפוי קשיח תוך שימוש בחומרים הבאים: אבן נסורה, שיש, גרניט פורצלן, אלומיניום, וזכוכית, בטון חשוף ו/או כל חומר שיאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>7. הנחיות מיוחדות - א. 11% (52 יח"ד) מיחידות הדיור באזור מגורים ד' תהיינה דירות קטנות כשהגדרתן לפי חוק הוד"ל וכמפורט בסעיף 1.9 לעיל.</p> <p>8. גינון ופיתוח סביבתי.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מרבלי בתא שטח	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
														עיקרי
1	4	22	70.5	58	119	45	1076	22013	6154	4500	11359	2046	2011	מגורים ד'
1	3	21	65.5	51.6	114	45	994	21936	6636	4500	10800	2207	2012	מגורים ד'
1	4	22	70.5	62.8	119	45	1130	21607	5748	4500	11359	1911	2021	מגורים ד'
1	3	21	65.5	52.7	114	45	979	21144	6494	4500	10150	2159	2022	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:

א. קוי בניין לפי המסומן בתשריט, מרפסות יורשו לבלוט מקו הבניין ב - 1 מ"ר.



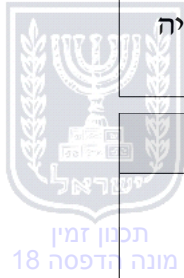
תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה יותקנו לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה .</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 איכות הסביבה</b></p> <p>1. יש לפנות פסולת בניה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה ( בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>2. יש לכלול פתרון להצבת תשתיות להפרדת פסולת במקור ע"פ הנחיות הרשות המקומית.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת דו"ח מיקרואקלים וגיבוש אמצעים למיתון רוחות בהתאם לממצאים.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה תאום מערך איוורור מרתפי החניה מול היחידה לאיכות הסביבה.</p> <p>5. הוראות המתייחסות לבניה מתחשבת באיכות הסביבה : א. אמצעים לנוחות טרמית - הבטחת חיסכון באנרגיה ונוחות טרמית ע"פ תקן בכפוף לחוות דעת יועץ טרמי. ב. אמצעים לחיסכון בצריכת אנרגיה - יעילות מערכות מיזוג אוויר ניצול יעיל של תאורה ואוורור טבעיים וכד'. ג. צמחיה - שימוש בצמחיה להצללה ולהפרדה, גינון חסכוני במים, הימנעות משימוש בצמחים אלרגנים, רעילים ופולשנים. ד. חזית חמישית - שימת דגש על ההיבט החזותי נופי בתכנון הגגות, ניצול הגגות באופן מיטבי כשטח מרפסות וכאזור טכני. ה. פסולת - הקצאת שטחים להעמדת מכלי מחזור ברמת השכונה וברמת הבניין לפי דרישות העירייה. ו. מים - יישום אמצעים לחסכון במים כמו חסכמים, שימוש במי נגר להשקיית צמחייה במידת הניתן. ז. תחבורה - שילוב מתקנים להעמדת אופניים.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p> <p>שימור מי נגר עילי - תאום להוראות תמ"א/34/ב/4.</p> <p>1. במגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש כולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על יד מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.</p> <p>4. אין באמור לעיל כדי לבטל את הצורך בהקמת מערכות ניקוז לקליטת עודפי מי נגר בזמני סופות, בעוצמות שמעבר ליכולת החלחול של הקרקע המיועדת לקליטת הגשם.</p> <p>5. במידה ותידרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין כתנאי למתן היתר בניה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 סקר סייסמי</b></p> <p>בהתאם להמלצות הסקר הסייסמי, תנאי להיתר בניה :</p> <p>1. יש לבצע בדיקה של התכונות הסייסמיות (אפשרות החזרה/הגברה).</p> <p>2. יש לבצע בדיקה של סוג המיסלע בשטח המיועד לבינוי.</p>	<p><b>6.4</b></p>



<b>6.5</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	<p>1. תנאי להיתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מטר מעל פני השטח הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל עולה על 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>
<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. מתן היתרי בניה יהא ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.</p> <p>2. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה הינו, אישור סופי של תכניות התנועה ודרכי הגישה למתחם ע"י רשות התמרור המוסמכת ותנאי לאכלוס הוא ביצועם בפועל.</p>
<b>6.7</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	<p>תנאי להיתר בניה - אישור מסמך בטיפול בחומרי מילוי וחפירה בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p>
<b>6.8</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>
	<p>1. מבנה/גדר המסומן בסימון להריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. מבנה/גדר ייהרס כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>2. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מסומן מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>3. הריסת קו החשמל המסומן בתשריט תעשה בהתאם להסכם עם משרד השיכון מיום 5.8.2013. כחלק מעבודות התשתית הנובעות מתכנית רובע הפרחים 39\101\02\9.</p>



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות הביצוע	שלביות הביצוע תהיה לפי הפינויים בשטח



### 7.2 מימוש התכנית

ביצוע של תכנית זו יחל בתוך 4 שנים מיום אישורה כאשר תחילת ביצוע של תכנית זו יראה כקבלת היתר לבנין אחד לפחות בתחום התכנית.