

הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0517243

שינוי יעוד למגורים א' ברח' הורד 52-50, קרית גת

מחוז

דרום

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

בשנת 1987 תכנית 2/103/03/9 קבעה יעוד "מוסדות ציבור" בחלקה 68. זאת בעוד ובחלקה 68 כבר נבנו 2 בתי מגורים. יחידות המגורים היו מאוכלסות משנות ה-60, עוד כשהוכנה תכנית 2/103/03/9. תכנית זו, מבקשת לשנות יעוד למגורים א', על מנת להסדיר את המצב הקיים. שינוי יעוד זה אינו פוגע בשטחי הציבור של השכונה מאחר ובאותה תכנית 2/103/03/9 נקבע יעוד מגורים בחלקה 46, בעוד שנבנה עליה מבנה ציבור (בית כנסת). כמו כן והיות ועל פי התוכנית החלה כיום, מתאפשרת קבלת הקלה של 6% בזכויות הבניה וכדי לא לפגוע בזכויות בעלי החלקה, תוכנית זו תקבע זכויות בניה בהתאם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד למגורים א' ברח' הורד 52-50, קרית גת	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
606-0517243	מספר התכנית	
0.763 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קרית גת
קואורדינאטה X	177936
קואורדינאטה Y	612939

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	משעול הורד	52	
קרית גת	משעול הורד	50	

שכונה רובע הפרחים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1910	מוסדר	חלק	68	

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/10/1987	201	3495		החלפה	2 /103 /03 /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
כן	נספח זכויות בניה מאושרות	10: 45 12/06/2019	אריקה לאוב	12/06/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח מצב מאושר	10: 17 13/01/2019	אריקה לאוב	13/01/2019	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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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		עיריית קרית גת	קרית גת	רובע הקוממיות	97	08-6874770	08-6874792	

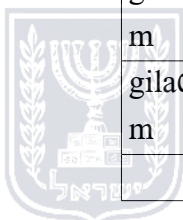
1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	אהרון טובק				קרית גת	משעול הורד	52			gila0204@gmail.com
חוכר	גילה רובין				קרית גת	משעול הורד	52			gila0204@gmail.com
חוכר	יניב רובין				קרית גת	משעול הורד	52			gila0204@gmail.com
חוכר	חי אלוש				קרית גת	משעול הורד	50	08-6209393		

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	אריקה לאוב	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6209393	08-6209397	office@erical oeub.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מיכאל שורץ	1048	שורץ מדידות	אשקלון	השונית (2)	4	08-6247470	08-9397990	ms@mshv.net

(1) כתובת : ת.ד. 1291 באר שבע.

(2) כתובת : השונית 4/7 אשקלון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 מ"מבני ציבור" ליעוד "מגורים" ברח' הורד 52-50 ברובע הפרחים, קרית גת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע

2. קביעת מגבלות זכויות והוראות בניה

3. קביעת תנאים למתן היתרי בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	70	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	70

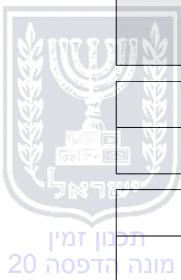
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבנייני ציבור	763	100
סה"כ	763	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	755.93	100
סה"כ	755.93	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תותר בניית מבנים למגורים בלבד. 2 יח"ד במגרש
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>גגות רעפים לא יעלה גובה המבנה על 8.5 מ' ממפלס דרך הגישה למבנה.</p> <p>תותר בניית מחסנים בקו בניין אחורי וצידי 0.00. לא יותרו פתחים בקו בניין 0 וניקוז הגג יהיה למגרש המבקש.</p> <p>תותר בניית ממ"ד בצמוד למבנה המגורים.</p> <p>הוראות אלה תקפות ככל שאינן סותרות הנחיות מרחביות מאושרות בועדה המקומית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הקניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי	שרות			עיקרי						
(3)	(2)	(2)	(2)	2	2	40	431			50 (1)	381	763	70	מגורים	מגורים א'

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:

שטח הבניה המקסימלי יותר תוך הקפדה על קוי בניין מותרים ורווחת השכנים. תינתן תוספת בזכויות הבנייה בסך 6% במסגרת פרסום להקלה בעת הוצאת ההיתר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר הקמת מחסן 12.0 מ"ר בהסכמת שכן, ממ"ד לכל יח"ד בהתאם להנחיות הג"א בעת הבקשה להיתר.
- (2) כמסומן בתשריט. תותר הקמת מחסן, בק.ב.0.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית, על פי תכנית זו ובתנאים הבאים:

1. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח, ערוכה על גבי מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי שבילים והרחובות. פירוט חומרי הגמר יופיעו על חזיתות המבנים בקני"מ 1:100.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידות המבנים בפני סיכונים סייסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
3. הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז כדין. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט אשר בחריגה למגרש 74.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת חריגות בניה.
6. תנאי להיתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

- מתקן לסלוק אשפה - בהתאם לדרישות מהנדס העיר
- גדרות - לא תוקם גדר, בלא אישור מהנדס העיר.
- תנועה - לא תותר כניסת רכב או חניה למשעול "הורד".
- מתקני גז - לא יינתן היתר בניה בתחומי תכנית זו אלא אם הוסדרה הספקת גז בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
- חומרי גמר - ביצוע עבודות גמר יעשה בחמרי גמר מעולים ובאישור מהנדס העיר.
- תוספות בניה יבוצעו בגמר זהה לקיים.
- הקולטים ודוודי השמש המוצבים על הגגות יתוכננו כחלק אינטגרלי מתכנית הגג, הפיתרון התכנוני יסתיר את הקולטים והדוודים ויהיה כפוף לאישור מהנדס העיר.

6.3**חשמל**

- לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים ומבני ציבור, וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה להלן:
- א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף מרחק מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.
 - ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד מרחק מהתיל הקיצוני 2.00 מ', תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'.
 - ג. תיל עילי חשוף מרחק מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.
 - ד. רשת עילית מתח גבוה עד 33 ק"ו:
 - תיל חשוף או מצופה כולל שנאי על עמוד - מהתיל הקיצוני 5.00 מ'.
 - כבל אורני מבודד - מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.
 - ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:
 - ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים - מרחק מציר הקו 20.00 מ'.
 - ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - מרחק מציר הקו 35.00 מ'.



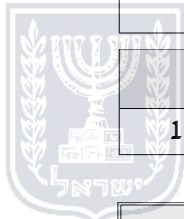
תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6.3	חשמל
<p>* במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/ על קיימים עם שדות גדולים מ- 300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים מזעריים המותרים.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים - מהתיל הקיצוני 0.5 מ'.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים - מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים - בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. ארון חלוקה - 1.00 מ' מהמתקן.</p>	

6.4	חניה
<p>החניה למגורים תהא במגרש חניה משותף בגוש 1911 חלקה 108.</p>	

6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>בבקשה להיתר בניה יקבעו דרכים לביצוע כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>כל קוי התשתית שבתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>מערכת הביוב של המבנים תתחבר למערכת העירונית.</p> <p>מערכת המים של המבנים שבתכנית תחובר למערכת המים העירונית.</p>	

6.6	חלוקה ו/ או רישום
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע	

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



נספח זכויות בניה מאושרות, לתכנית 606-0517273, שינוי יעוד למגורים א' ברח' הורד 52-50, קרית גת
זכויות הבניה עפ"י תכנית 2/103/03/9 "רובע הפרחים"

טבלת האזורים וחוקי הבניה										
הערות	קורי בניה *			כס' קומות	אחוז בניה	מס' ית'	שטח מינימאלי	מס' מגרש	צבע	האזור
	אחורי	צדדי	קדמי							
תוהר בניית מחסן בקו בנין 0, 12 מ"ר בהסכמת השכן, אך לא בתזיזת. * 10	0*	4*	2* כסות בתעריט	(2) קוטב'	40% בקומה, 50% ב-2 קומות * 9	2	572 מ"ר	ה א ב	כתום	מגורים א'
	4	3	2* לצ' 2 השביל							

- *1. הערה כללית לגבי קורי בנין: א. קורי בניה קיימים בפועל לפני כניסת החכמה לתוקף יטארו בעינם כל עוד הכניין קיים, לגבי בניה חדשה קורי הבנין המותרים לפי התכנית.
 ב. שטח הבניה המכסימאלי יוחר תוך הקפדה על קורי בניה המותרים ורווחת השכנים.
 ג. בניה על קו הגבול עם השכן במגרש דו משפחתי תוחר ללא פתחים בקיר הסמוך עם השכן.

גודל מגרש 68, בתכנית המאושרת, הינו 763 מ"ר לפיכך שטחי הבניה המותרים יהיו: 305 מ"ר בקומה, 381 מ"ר בשתי קומות.