

הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0235432

משפ' כהן. רח' העצמאות 36 קרית גת

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי קרית גת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/10/2018

להפקיד את התכנית

08/01/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת במגרש מגורים א' דו משפחתי בשכ' הפרחים קרית גת רחוב העצמאות 36 ו-38.

מבקשים בתכנית זו להוסיף שטחי בניה ע"מ לאפשר הגדלת 2 יחידות הדיור.
כמו כן מבקשים לשנות קווי בנין ע"מ לאפשר בנית מחסן, ממ"ד וחניה בקווי בנין "ס".



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

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

משפ' כהן. רח' העצמאות 36 קרית גת

מספר התכנית 606-0235432

1.2 שטח התכנית 0.826 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות כן
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי קרית גת

קואורדינאטה X 178395

קואורדינאטה Y 613185

1.5.2 תיאור מקום

שד העצמאות 36,38, קרית גת

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 העצמאות	36	
קרית גת	שד העצמאות	38	

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	60	

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 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
101 /02 /9	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר קרית גת עפ"י המפורט בתכנית, בתחום הקו הכחול בלבד.	2572	159	25/10/1975

הערה לטבלה:

החלטת המליאה של הו. המקומית מס' 1/94.
סוג יחס: כפיפות.



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				בנימין כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בנימין כהן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	09/12/2018	בנימין כהן	13: 24 09/12/2018		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 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	אלייאת כהן			קרית גת	שד העצמאות	36	08-6888555	08-0000000	
	פרטי	מרדכי כהן			קרית גת	שד העצמאות	36	08-6888555	08-0000000	

1.8.2 יזם**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		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318706	

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	בנימין כהן	33741		אשקלון	שד בן גוריון	25	08-6713715	08-6710460	office@archb c.net
מודד	מודד	מיכאל שוורץ	1048		אשקלון	השונית	4	08-6247470	08-9397990	ms@mshv.ne t

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

הוספת זכויות בניה לבית דו משפחתי באזור מגורים א' ושינוי קווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת 420 מ"ר שטח עיקרי ועוד 124 מ"ר שטחי שרות לשתי יחידות הדיור (210 מ"ר עיקרי ו-62 מ"ר שירות לכל אחת).
2. שינוי קו בנין קידמי ליחיד מזרחית ע"פ מצב קיים (4.70 במקום 5.0).
3. קביעת קווי בנין למבני עזר.
4. קביעת הנחיות ומגבלות בניה.
5. קביעת תנאים למתן היתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	מגורים א'	1

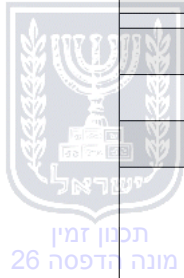
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	826	100
סה"כ	826	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	826.13	100
סה"כ	826.13	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים חד קומתיים ודו קומתיים שאינם בתי דירות.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות מחסן דירתתי וחניה : א-מי הגשמים מהגג יזרמו לכיוון מגרש המבקש. ב-לא יהיו למחסן ולחניה פתחים לכיוון מגרש שכן.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת									
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי				צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	2	2.4	1	50	272	(1) 62	210	413	A	1	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	2.4	1	50	272	(1) 62	210	413	B	1	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:

קווי בנין:

- כמסומן בתשריט.

- לחניות מקורות: אפס לכיוון קידמי וצדדי.

- למחסן ו/או ממ"ד:

ליח"ד A: במסגרת קווי הבניה המותרים וצמוד למבנה המגורים או אפס לכיוון צדדי וצדדי (בצד צפון מזרחי ע"פ הקיים).

ליח"ד B: במסגרת קווי הבניה המותרים וצמוד למבנה המגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל: מחסן: עד 16 מ"ר. ממ"ד בהתאם לדרישות הג"א. חניה מקורה עד 34 מ"ר.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה ע"פ תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

- א. בכל בקשה להיתר יכלול חישוב מוערך של פסולת בנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי לאתר פסולת בניין מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנים עצים כמופיע בתשריט יהיה תיאום פקיד היערות בהתאם לתיקון 89 לחוק.
- ג. היתר לתוספת בניה יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- ד. תנאי למתן היתר בניה למבקש בדירה A יהיה הריסת המבנה החורג מתחום המגרש.

6.2**תשתיות**

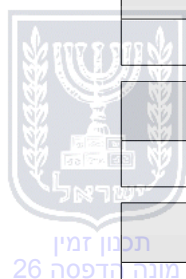
1. תשתיות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת הקיימת.
2. תשתיות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו למט"ש קרית גת דרך הרשת היישובית הקיימת.
3. תשתיות התקשורת, הטלפון, טלוויזיה בכבלים וכד' יתואמו ויאושרו ע"י חב' התקשורת ומהנדס הרשות כמשק תת קרקעי.

6.3**ניקוז**

1. תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות.
2. א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים ? שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ג. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- ד. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

6.4**חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 - ב. בשטחי בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, ראשי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
 - ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
 - ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט



6.4	חשמל
	להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל 2.25 מ' /-----/ 2 מ'-----/ קו מחשמל מתח נמוך 6.5 מ' /-----/ 5 מ'-----/ קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 13 מ' /-----/ 9.5 מ'-----/ קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ' /-----/-----/ קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע) באיזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי ל יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת כול ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהי מעל ובקרבה 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 / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון. לא יינתן היתר לחפירה, חציפה או כריה במרחק הקטן מ-10 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. על אף המור לעיל, בתחום תכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים= קווי מתח עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.

6.5	היטל השבחה
	א.הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב.לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.6	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.7	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרשים ע"פ תקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר הבניה.

6.8	חלוקה ו/ או רישום
	רישום וחלוקה של השטחים תעשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 10 שנים מיום אישורה.

