

הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0836627

שינויי קווי בנין במגרש 30A בשכונת כרמי גת- קריית גת

מחוז

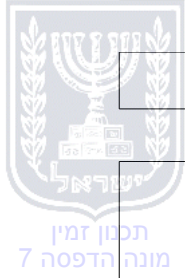
דרום

מרחב תכנון מקומי קריית 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

התכנית מבקשת לשנות את קווי הבניין לתכנית מפורטת 4/140/03/9 בגוש מס' 2909, חלקה מס' 52, מגרש מס' 30A בשכונת כרמי גת בקריית גת. מאחר ומדובר במגרש פינתי שתצורת קווי הבניין המקורית מקשה על תכנון בית מגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויי קווי בנין במגרש 30A בשכונת כרמי גת- קריית גת

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

606-0836627

מספר התכנית

0.342 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62א (א) (4)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא 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	178300
קואורדינאטה Y	615575

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

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	52	

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

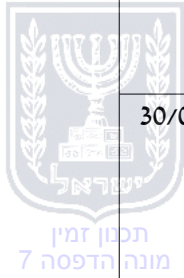


1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
4 /140 /03 /9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9 /03 /140/ 4 ממשיכות לחול.	6584	4400	30/04/2013

הערה לטבלה:

על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכניות מאושרות למעט אותן הערות אשר נקבעו בתכנית זו



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				גיא עברון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גיא עברון		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	21/04/2021	גיא עברון	11: 48 21/07/2021		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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	שלומית ברכה			קרית גת	(1)		054-2222225		shlomitcohen@gmail.com
	פרטי	זאב מץ			קרית גת	(1)		054-2222225		shlomitcohen@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הנריאטה סולד 34.

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	ירושלים	יפו	216	03-9533333		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס בניין ובטיחות	עורך ראשי	גיא עברון	851123		קרית גת	(1)	32	054-7723701		guy@guyevron.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	מודד	אשרף חאג' יחיא	1058		טייבה	(2)		072-2122402		sigma.sur@g mail.com

(1) כתובת: ישראל פולק 32.

(2) כתובת: ת.ד 7117.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

שינויי קווי בנין במגרש 30A בשכונת כרמי גת בקרית גת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הקטנת קו בנין קידמי מזרחי מ-5 מ' ל-3.5 מ'
הקטנת קו בנין אחורי צפוני מ-6 מ' ל-5 מ'
בהתאם לתשריט המצורף.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	30A

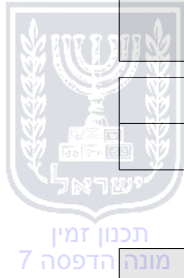
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	342	100
סה"כ	342	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	342.27	100
סה"כ	342.27	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים צמודי קרקע מרתפים חניה, מתקנים טכניים, בריכה, פיתוח, גדרות, שתילה ונטיעות
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בינוי ופיתוח: - מפלס קומת הקרקע לא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע. - הגגות יהיו שטוחים או משופעים או שילוב ביניהם. - מחסנים ומבני עזר יהיו חלק מהמבנה העיקרי ובתחום קווי הבנין. - תותר הקמת מצללות (פרגולות) בתחום קווי בנין 0. - הגדר החזיתית תהיה בגובה מקסימלי של 1.6 מ', 60 ס"מ התחתונים מחומר קשיח והשאר מחומר שקוף באישור של מהנדס העיר.
ב	הוראות בינוי מגורים צמודי קרקע: - בתחום כל תאי שטח תותר בנייתם של יחידות דיור חד או דו משפחתי כמפורט בטבלת הזכויות. - גובה המבנה לא יעלה על 2 ק' ועליית גג, סה"כ 9.5 מ' עד לרום הגג העליון. - תותר בניה בקומה מתחת לכניסה הקובעת (מרתף) בתחום קווי הבנין. - המרתף יהיה בנגישות ישירה מתוך יחידת הדיור שמעליו.
ג	חניה - תותר חניה עילית בקו בנין צידי וקדמי 0. - יותר קירוי של מכס' 2 חניות בשטח של 30 מ"ר שיחושבו כשטחי שירות. - שער החניה (במידה ויהיה) לא יפתח לתחום השטח הציבורי (מדרכה).
ד	עיצוב אדריכלי - חומרי הגמר למבנה העיקרי: קירות, גגות, גדרות, קירוי ושער חניה יפורטו בבקשה להיתר ובאישור מהנדס העיר. - בגג שטוח, יש להסתיר את המתקנים הטכניים בפתרון ראוי לשביעות מהנדס העיר. - בגגות רעפים- יש לפתור המתקנים ההנדסיים (כולל קולטי שמש) שלא על גבי הרעפים עצמם. - אין להעביר צנרת גלויה ואין להתקין מזגני חלון או מעבים על גבי הקירות החיצוניים למעט צ.מ.ג- הכל באישור מהנדס העיר. - לפחות 25% משטח החזיתות יצופו באבן טבעית- באישור מהנדס העיר.
ה	ניקוז ניקוז סככת הרכב, המחסן והפרגולה יהיה לתוך המגרש.

מגורים א'	4.1



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

קו בנין (מטר)	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	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי				שרות
0 (3)	(2)	1	2 (1)	9.5	3.1	1	43	100	290	57		58	175	290	30A	מגורים א'



צידדי-תכנון זמין
שמואל ליהודאס 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
(3)	5 (4)	30A	מגורים א'	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בנוסף תותר עליית גג.
- (2) עפ"י התשריט.
- (3) עפ"י התשריט. 1. יותר קו בנין צידי וקידמי 0 לצורך קירוי חניה בלבד..
- (4) עפ"י התשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	א. תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה. ב. החניה עפ"י תקן בתחום תאי השטח עצמן.
6.2	חשמל
	כל הוראות החשמל יחולו בהתאם לתב"ע מאושרת מס' 4/140/03/9
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	כל הוראות מים וביוב יחולו בהתאם לתב"ע מאושרת מס' 4/140/03/9
6.4	ניהול מי נגר
	א. בכל אזור בנוי יש לכוון את מוצא המרזבים של הבניינים לשטחים ירוקים. השטחים הירוקים יהיו במפלס נמוך מהמדרכה במספר ס"מ כדי שיהיו איגום זמני למים. מצע לשטחים הירוקים יהיה שכבת חצץ או טוף בעובי של כ-50 ס"מ ומעל לשכבה זו אדמה גננית. ב. השטחים המיועדים לפיתוח- יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר עילי כמפורט להלן: 1. במגרשי הבינוי לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חילחול לתת הקרקע. כמו כן תובטח זרימת מי הנגר בתחום תא השטח לשטחי ההחדרה. 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי גשם למי התהום. 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
6.5	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	א. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך מפורט לאישור יחידה לאיכות הסביבה בעיר. המסמך יציג את שלבי הביצוע ואת מפלסי הרעש החזויים המצטברים מכל המקומות במתחם אשר יופעלו באותו השלב (מקורות קיימים אשר ימשיכו לפעול ומקורות חדשים אשר יתווספו במסגרת ההיתר המבוקש) ואת האמצעים הנדרשים לצורך מניעת החריגה מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשי"ן 1990. ב. ציוד הבניה בתחום התכנית יהיה ציוד שקט אשר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) תשל"ט 1979. ג. שעות העבודה המותרות תהיינה לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992. ד. מפלסי הרעש ממערכות מכאניות אשר יופעלו בשלב ביצוע העבודות לא יעלו על מפלסים המרביים שבתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשי"ן 1990. ה. מסביב לאיזור הבניה תוקם גדר אטומה עשויה מפח איסכורית או ש"ע. גובהה של הגדר יקבע במסגרת התכנון המפורט להיתר. ו. הרעש המצטבר מאתר העבודה לא יחרוג מהערכים המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה. במידת הצורך יעשה שימוש במתרחסים ניידים ע"מ להשיג הפחתת רעש נוספת.



תנאים למתן היתרי בניה	6.6
בבניה דו משפחתית תותר הגשת בקשה להיתר על תא שטח אחד עפ"י זכויות הבניה המוקנות ובקו בנין צידי 0. ככל שלא תוגש בקשה להיתר לבית הצמוד, יש לתת פתרון עיצובי לקיר המשותף באישור מהנדס העיר.	
חומרי חפירה ומילוי א. כתנאי להיתר יש להגיש תכנית חפירה מילוי ושיפועים, ערוכה ע"י העל מקצוע מוסמך. בתוכנית חפירה מילוי ושיפועים יש להביא בחשבון מרחק שינוע קצר ככל הניתן ממקור אספקת חומרי המילוי לצמצום פיזור אבק ועפר בסביבת מסלול ההובלה. ב. במידה וייווצרו עודפי חפירה יעשה בהם שימוש בתחום התכנית, ככל שהדבר ניתן. ג. עירום זמני של עודפי חפירה ואדמת חישוף, במידה ויווצרו, יבוצע בשטחים שצפויים להיות מפותחים במסגרת הפרויקט המתוכנן וכן בצמידות לאתרי התארגנות ומחנות הקבלן. ד. משך העירום הזמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע שלבי הפרויקט. ה. במידה וייווצרו עודפי עפר בהם לא יעשה שימוש בתחום התכנית יועברו לפרויקטים אחרים בתחום העיר, מאושרים לפיתוח או לאוגר ביניים מוסדר, או לאתרי סילוק מאושרים, עפ"י הנחיות מהנדס העיר. ו. היזם המבצע יחויב להגיש את טפסי ההסכם עם האתרים הקולטים למהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה. ז. חומר מילוי חיצוני יובא במשאיות סגורות למניעת פיזורו בשטח.	6.7
היטל השבחה	6.8
היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ חוק	
7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
ביצוע התכנית יהיה תוך 5 שנים מיום אישורה	