

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

מבאשת 2006  
 לשכת הייעוץ המרחבי  
 משרד הפנים-מחוז דרום  
 15.12.2010  
 נתקבל

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 4/106/03/9

שם תוכנית: דו-משפחתיים בשכ' מגדים נווה שלום – קרית גת

מחוז: דרום  
 מרחב תכנון מקומי: קרית גת  
 סוג תוכנית: מפורטת

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="252 1019 699 1317" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז דרום            חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  <b>אישור תכנית מס' 4/106/03/9</b>            הועדה המחוזית לתכנון ולבניה/החליטה            ביום 13/12/10 לאשר את התכנית</p> </div>	
<div data-bbox="199 1384 718 1561" data-label="Text"> <p><b>הודעה על אישור תכנית מס' 4/106/03/9</b>            נורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6/10            מיום 13/12/10</p> </div>	

**דברי הסבר לתוכנית**

שכונת מגדים היא מהשכונות הוותיקות בקרית גת והיא עוברת תהליך של התחדשות. מגרש 18, שהיה מבנה ציבור בעבר בשימושים שונים ומתחלפים – נמכר לאחר שהיה נטוש שנים רבות, הוא אינו מיועד היום לשימוש השכונה כלל. מלבד זה התכנית אינה פוגעת בשטחים למבני ציבור קיימים או שטחים פתוחים. שטחים פתוחים קיימים למכביר בצפון המגרש בשטח הוואדי. בשכונה קיימות רזרבות רבות למבני ציבור.

היזם מבקש לתכנן בה 8 יח"ד חד-משפחתיות עם קיר משותף המצטרפות להתחדשות השכונה כולה בהליך של איחוד וחלוקה. יחידות אלה הן כ- 50% מסך התוספות המתוכננות.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**



**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קרית גת

קואורדינטה X 177/925  
קואורדינטה Y 612/750**1.5.2 תיאור מקום**

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית קרית גת

התייחסות לתחום הרשות

● חלק מתחום הרשות

נפה  
יישוב  
שכונה  
רחוב  
מספר בית  
אשקלון  
קרית גת  
מגדים  
הפרדס

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2423	מוסדר		18,19	61

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
11/01/96	4370	בשטחים הכלולים בתכנית זו.	שינוי	5/44/2
25/10/75	2572			101/02/9
12/08/90				21/101/02/9

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אריקה לאוב	13.12.2010		14		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אריקה לאוב	13.12.2010	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אריקה לאוב	13.12.2010	1		1:200	מנחה	נספח בניוי
	ועדה מחוזית	זחבה שפיגלר	13.12.2010	1		1:250	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	קאיד אבו-פריח	13.12.2010		1		מחייב	נספח טבלת הקצאות

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים.

## 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית										
דוא"ל	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.
	6603955	7911225	7911225	6603955	08	48	514303460	514303460	08	08
	6603955	7911225	7911225	6603955	08	48	514303460	514303460	08	08

1.8.2 זום בפועל										
דוא"ל	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.
	6603955	7911225	7911225	6603955	08	48	514303460	514303460	08	08
	6603955	7911225	7911225	6603955	08	48	514303460	514303460	08	08

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.
	6603955	7911225	7911225	6603955	08	48	514303460	514303460	08	08
	6603955	7911225	7911225	6603955	08	48	514303460	514303460	08	08

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.	מס' ת.ד.
Erica.loeub@gmail.com	6209397	4266536	6209393	6209393	08	1291	512405994	512405994	08	08
	6652099	3399062	6652088	6652088	08	28/37	513415620	513415620	08	08
	9322173	3330386	9322173	9322173	08	5623			08	08

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

א. שינויי ייעוד משטח למוסד ציבורי לשטח עבור מגורים א' ודרך משולבת.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. קביעת מגבלות בנייה.
- ב. קביעת הנחיות בינוי.
- ג. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- ד. קביעת הוראות להעברת תשתיות.
- ה. הנחיות בינוי ופיתוח.
- ו. מתן הנחיות ביצוע.
- ז. סימון שטח לזיקת הנאה לציבור בתחומי המגרשים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 5,115.1

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1,360		+ 1,360	-----	מ"ר	מגורים
	8		+ 8	-----	מס' יח"ד	
	2,033		- 2,500	4,533	מ"ר	מבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	1-8	מגורים א'
	301-304	דרך משולבת
	901	מבני ציבור
	41	שביל

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר		אחוזים	מ"ר
38.34	1,961.20	↓	45.12	2,308.00
39.75	2,033.00		43.50	2,225.00
21.27	1,088.10		11.38	582.10
0.64	32.80			
100	5,115.10		100	5,115.10
				סה"כ

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	תותר הקמת מבנים חדו-משפחתיים עם קיר משותף בקו הבניין 0 עם המגרש השכן.
ב.	יותרו 2 חניות מקורות בתחום המגרש.
ג.	תותר הקמת מחסן כחלק בלתי נפרד מהבית בשטח 8 מ"ר.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	הנחיות ומגבלות בנייה עפ"י סעיף 5.
ב.	תכניות הפיתוח יוגשו ויאושרו ע"י הוועדה המקומית.
ג.	עיצוב בניינים עפ"י הנחיות אדריכליות כמפורט בסעיף 6.1 להלן.
ד.	בשטח המסומן בזיקת הנאה תותר העברת תשתיות, פיתוח, מעבר כלי רכב והולכי רגל.
ה.	בתאי שטח מס' 2-3, 5-8 בהם מסומנת זיקת הנאה לתאי שטח 2-3, 5-8 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל/או כלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	מבנים לצרכי ציבור עם אפשרות לשילוב מס' שימושים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	תובטח כניסה רגלית וגישה עם רכב מבלי לפגוע בקיים.
ב.	הוראות ניקוז ותשתיות.
ג.	כל שאר ההוראות עפ"י תכנית מס' 21/101/02/9

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: דרך משולבת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	תותר תנועת כלי רכב והולכי רגל.
ב.	תותר העברת כל התשתיות.
ג.	יותר פיתוח גינון ותאורה.
ד.	תותר חנייה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	תאסר בנייה מכל סוג שהוא למעט קירות תמך ופיתוח בצידי הדרך.
ב.	תאסר כניסת רכב מדרך זו אל תא שטח מס' 901, הכניסה היא מכביש בחלק הצפוני של המגרש.
ג.	תובטח כניסה רגלית למגרש 901 מהחנייה המזרחית.
ד.	תכנון הדרך באישור מהנדס העיר.

<b>4.4</b>	<b>שם ייעוד: שביל</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	גינון, תאורה ופיתוח כגון: קירות, שבילים, טרסות
ב.	מעבר תשתיות ציבוריות.
ג.	מעבר להולכי רגל.
ד.	הצבת מיכל לריכוז אשפה מוטמן.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	תאסר בנייה מכל סוג שהוא למעט קירות פיתוח.
ב.	תאסר בנייה מכל סוג שהוא.



**6. הוראות נוספות****6.1 הוראות אדריכליות**

- א. המבנים יהיו בני 2 קומות עם גמר אבן באישור מהנדס העיר
- ב. גובה המבנה עם גג רעפים 8.5 מ' מפני מדרכה גבוהה בחזית הבניין.
- ג. מצללות עפ"י החוק יהוו חלק מההגשה.
- ד. החניות ימוקמו עפ"י נספח החנייה ותותר בניית קירוי קל בשטח עפ"י זכויות בנייה.
- ה. תכנית ההגשה תכלול את גדרות חזית המגרשים עם פירוט מלא של חומרים וגבהים.
- ו. גובה גדר חזית יהיה עפ"י חתך אופייני בנספח פיתוח: על קיר אבן בגובה 0.8 מ' + שבכה 1 מ'.
- ז. גדרות בין מגרשים יהיו בבסיס בנוי + גדר רשת.
- ח. תכנית הפיתוח המלאה תוגש לאישור הועדה המקומית.

**6.2 תנאים למתן היתר בניה**

- א. היתרי בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים.
- ב. הגשת תכנית פיתוח שתכלול: גבהי  $\pm 0.00$  בנספח הפיתוח מחייבים כמינימום ותותר עלייה של עד 30 ס"מ במפלס.
- ג. ביצוע והשלמת עבודות הפיתוח יהוו תנאי לאיכלוס המבנים.
- ד. הגשת תכנית פיתוח שתכלול: ביצוע פח טמון במיקום המוצע בתכנית הפיתוח לפני אכלוס.
- ה. היתרי בנייה יינתנו לאחר אישורן של תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.
- ו. בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דיןף באחריותם של מבקשי ההיתר. היתר איכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- ז. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
  1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
  2. על הבקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008)
- ח. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

**6.3 הוראות ביצוע**

- א. כל העבודות שיבוצעו ע"י היזם בשטח יהיו תוך התחשבות בפעילות השוטפת שבאתר – ללא הפרעה וללא גרימת נזק.
- ב. בכל התחברות לתשתיות קיימות יחזיר היזם את המצב לקדמותו.
- ג. כל פעולה בשטח בתאום ובאישור מהנדס העיר.

**6.4 חשמל**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

מרחק מהתיל הקיצוני	מרחק מציר הקו	סוג קו החשמל
3 מ'	3.5 מ'	קו חשמל מתח נמוך
5 מ'	6 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
	20 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
	35 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

**6.5 פיתוח תשתית**

- כל קווי התשתית שבתחום תהייה תת קרקעיות.
- מגרש 903 ינוקז בצינור תת קרקעי בדרך המשולבת.
- קו הניקוז בדרך המשולבת יעבור כאמור במגרש 902 בצמוד לגבול מגרש 901 לכיוון צפון ויתוכנן בתאום ואישור מהנדס העיר.
- הבתים יחוברו לביוב העירוני בתאום ואישור מהנדס העיר.

**6.6 עתיקות**

שטח עתיקות מוכרז: אין לבצע עבודות בשטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. אם יתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

**6.7 הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 ב (לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה, 1965) יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**6.8 חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתרים	אישור התכנית

**7.2 מימוש התוכנית**

מייד עם אישור התכנית.

**8. חתימות**

תאריך:		חתימה:	שם: אבי גבאי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		נווה שלום אבי גבאי בע"מ 514303460		
תאריך: 11/12/10		חתימה:	שם: אריקה לאוב	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 512405994		תאגיד: אריקה לאוב אדריכלים בע"מ		
תאריך:		חתימה:	שם: אבי גבאי	יזם בפועל
מספר תאגיד: 514303460		נווה שלום אבי גבאי בע"מ 514303460		
תאריך:		חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:		
תאריך:		חתימה:	שם: אבי גבאי	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		נווה שלום אבי גבאי בע"מ 514303460		
תאריך:		חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: עיריית קרית גת		

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שזו תהיה כפופה לזיכוי רשויות התכנון המוסמכות.  
 זמן רב כדי להקנות כל זכות ליזום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונ' תם עמנו היכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.  
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית חברה או חודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מין זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.  
**עמליה אברמוביץ, נותנת המחוז**  
**ממ"י - מחוז ירושלים**

15-12-2010

נספח טבלת הקצאות לתכנית מס' 4/106/03/9

דו-משטחיים בשכ' המגדים נווה שלום קריית גת

מצב מוצע				מצב קיים					
שם החובר (לפי חזוה מנהל)	יעוד הקרקע	שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	שם החובר (לפי חזוה מנהל)	יעוד הקרקע	שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	מס' חלקה	מס' גוש
נווה שלום	מגורים	270	1	נווה שלום	מבני ציבור	2308	926	18	2423
נווה שלום	מגורים	260	2	עיריית קריית גת	מבני ציבור	2225	901	19	
נווה שלום	מגורים	256	3	עיריית קריית גת	דרך משולבת	582		61	
נווה שלום	מגורים	243	4						
נווה שלום	מגורים	246	5						
נווה שלום	מגורים	230	6						
נווה שלום	מגורים	240	7						
נווה שלום	מגורים	216	8						
עיריית קריית גת	מבני ציבור	2,033	901						
עיריית קריית גת	דרך משולבת	225	301						
עיריית קריית גת	דרך משולבת	360	302						
עיריית קריית גת	דרך משולבת	344	303						
עיריית קריית גת	דרך משולבת	159	304						
עיריית קריית גת	שביל	33	41						

קאוד אבו פריח  
 רשיון מס' 740  
 טלפון : 6652088-08  
 פקס : 6652099-08