

1014414

חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (הוראות שעה) התשע"א - 2011

**הוראות התכנית**



תכנית מס' 606-0232397

התחדשות עירונית - מתחם היסמין

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
05.05.2015  
**נתקבל**

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית גת

תכנית לדיור לאומי

סוג תכנית

אישורים



חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (הוראת שעה), התשע"א 2011  
משרד הפנים - מחוז הדרום

הוועדה לדיור לאומי החליטה ביום: 12/4/15

לאשר את התוכנית

התוכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התוכנית נקבעה טעונה אישור השר

5/5/15  
תאריך

יו"ר הוועדה לדיור לאומי



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

07/12/2014

להפקיד את התכנית

22/01/2015

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מאפשרת התחדשות עירונית במרכז העיר קרית גת ומתחברת לתכנית רובע הפרחים המאושרת. מקום תכנית להתחדשות העירונית הינה על ציר עירוני משני חשוב, שדרות גת, ובקרבת העורק הראשי של העיר - שדרות לכיש והינה חשובה ביותר בכדי לחזק ולחדש את מרכז העיר מתוך ראייה אורבנית של העיר כולה. תכנית רובע הפרחים כוללת מבנים בני 5-21 קומות בלב העיר ומטרתה היתה מילוי המרקם העירוני באזור שהיה מוזנח שנים רבות.



שטח התכנית נגרע מתכנית רובע הפרחים ותכנית מתחם היסמין מתקנת מצב זה ומחברת אותו לרובע הפרחים. התכנית כוללת פינוי 6 מבני רכבת בני 8 יח"ד כ"א ושינוי הבינוי של ארבעה מבנים מתכנית רובע הפרחים שבכל אחד 18 יח"ד, שני בניינים לא ייבנו ושני בניינים משולבים בתכנית המוצעת.

סה"כ במצב הקיים 120 יח"ד. במצב המוצע בניית 2 מבנים בני 18 יח"ד (ללא שינוי מתכנית רובע הפרחים) ובניית 4 מגדלים בני 19 קומות בכל כפוף זמין אחד מעל 3 מרתפי חנייה בכל מגדל 108 יח"ד. סה"כ במצב מוצע 468 יח"ד, מתוכן 10% יח"ד קטנות עד 75 מ"ר. הדפסה 21 שהן 47 יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

התחדשות עירונית - מתחם היסמין

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

606-0232397

מספר התכנית

14.609 דונם

1.2 שטח התכנית

הגשה

שלב

1.3 מהדורות

תכנית לדיור לאומי

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קרית גת

177928 קואורדינאטה X

613250 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית גת - חלק מתחום הרשות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית גת	היסמין	107	
קרית גת	הציפורן	3	
קרית גת	משעול הפעמונית	68	
קרית גת	משעול הפעמונית	66	
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
1901	מוסדר	חלק		52, 63
1902	מוסדר	חלק	17-22	16, 23, 28, 83

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
102, 101	39/101/02/9

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



מנהל תכנון  
מזכ"ר הדכסר 21



מנהל תכנון  
מזכ"ר הדכסר 21



מנהל תכנון  
מזכ"ר הדכסר 21

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 4 ✓
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 ✓
23/01/2000		4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4. הוראות תכנית תממ/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 /4 ✓
25/10/1975	159	2572	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9 /02 /101 ממשיכות לחול.	שינוי	9 /02 /101 ✓
24/05/2009	4028	5955	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9 /02 /101 ממשיכות לחול.	שינוי	9 /02 /101 /39 ✓
27/05/1982	1821	2817	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9 /02 /101 ממשיכות לחול.	שינוי	9 /02 /101 /9 ✓
07/11/1991	613	3940	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9 /03 /109 ממשיכות לחול.	שינוי	9 /03 /109 /9 ✓



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

1.7 מסמכי התכנית



סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				יואב דוד השמשוני				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע ✓	מחייב	1: 500	1		יואב דוד השמשוני			תשריט מצב מוצע	לא
בדיקת הצללה ✓	מנחה		35	01/10/2014	אלדד שרוני		29/10/2014	חוות דעת בנושא הצללה ומיקרואקלים	לא
טבלאות איזון והקצאה ✓	מנחה		1	06/10/2014	גיל יזרעאלי		05/01/2015	נספח טבלאות איזון והקצאה	לא
סקר סייסמי ✓	מנחה		19	01/10/2014	בעז זלצמן		29/10/2014	סקר סייסמי	לא
פסולת בניין ✓	מנחה			19/11/2014	אלדד שרוני		25/12/2014	נספח פסולת בניין אורגאנית וחפירה ומילוי.	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור ✓	רקע		1	15/06/2014	יואב דוד השמשוני		24/12/2014	פרוגרמה לשטחי ציבור	לא
תנועה ✓	מנחה		20	13/11/2014	רביב חנוכה		24/12/2014	בחינת השלכות תחבורתיות.	לא
בינוי ✓	מנחה	1: 500	1	16/12/2014	יואב דוד השמשוני		16/12/2014	נספח בינוי מנחה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 200	1	16/09/2014	עמרם שילינג		17/09/2014	תכנית חזיתות וחתכים	לא
סביבה ונוף ✓	מנחה	1: 200	1	16/09/2014	עמרם שילינג		16/12/2014	תכנית פיתוח	לא
שמירה על עצים בוגרים ✓	מחייב	1: 250	1	24/12/2014	עמרם שילינג		24/12/2014	נספח שימור עצים	לא
תנועה ✓	מנחה	1: 250	1	20/10/2014	רביב חנוכה		25/12/2014	נספח תנועה מנחה	לא
תשתיות ✓	מנחה	1: 200		19/11/2014	מרדכי פוגל		20/11/2014	תאום מערכות	לא
מצב מאושר ✓	רקע	1: 500		19/11/2014	יואב דוד השמשוני		30/12/2014	תשריט מצב קיים	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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**



זכרון זמין  
מונה הדפסה 21

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עירייה	רשות מקומית		עיריית קרית גת	קרית גת	שד לכיש	23	08-6874503	08-6602240	

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		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**



זכרון זמין  
מונה הדפסה 21

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מינהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632000	03-7632010	
בבעלות רשות מקומית			עיריית קרית גת	קרית גת	שד לכיש	23	08-6874503	08-6602240	
אחר			אפיק הירדן ייזום בע"מ	טל שחר	(1)		08-9355349	08-9355349	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים

(1) כתובת: ד.ג. נחל שורק 76805.

**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	תל אביב- יפו	קרליבך	14	03-5625623		yoav@ds- arch.co.il
גיאולוג	גיאולוג	בעז זלצמן		דר עוזי זלצמן בעז זלצמן גיאולוגיה הנדסית והנדסת סל	רמת גן	המלאכה	א 8	03-5443020		uzisaltz@bez egint.net
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	רביב חנוכה	102990	מ.ת.ן. מערכות תעבורה 97 בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625919		raviv@matan -eng.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	גיל יזרעאלי	1127	גיל יזרעאלי שמאות מקרקעין יעוץ והשקעות בע"מ	ירושלים	שלומציון	4	054-4276201		gilliz@netvis ion.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	מרדכי פוגל	017981	אפ. אמ. הנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6284940		fogel- m@zahav.net
אדריכל נוף	יועץ נופי	עמרם שילינג	15720	ע.שילינג תכנון ויזום בע"מ	רמת גן	היצירה	31	03-6135585	03-6136052	office@shilin g.biz
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני - הנדסה סביבתית	נתניה	(1)		09-8854291		esharony@ne tvision.net.il

(1) כתובת: נתניה דרום ת.ד. 8776.



**1.9 הגדרות בתכנית**

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

מונח	הגדרת מונח
דירה קטנה	דירה קטנה - ע"פ חוק הוד"ל (נכון ל- 25.12.13) - מוגדרת כדירה ששטחה הכולל המותר לבניה הוא 63 מ"ר, בתוספת שטח של ממ"ד.

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: תכנון זמין משתמע.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

הקמת מתחם חדש למגורים הכולל 468 יח"ד במתחם היסמין, רובע הפרחים בקרית גת.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

1. התחדשות עירונית במתחם היסמין, מתן אפשרות להריסת 6 בנייני מגורים ישנים, סה"כ 48 יח"ד ובמקומם קביעת זכויות והוראות בניה ל 4 מבנים בני 19 קומות על קרקעיות וחניון תת קרקעי. תוך השתלבות בתכנית רובע הפרחים.
2. שינוי וביטול יעודי קרקע התקפים: הפיכת השטח למגורים ב' (תכלת במצב מאושר) למגורים ד'. כמו כן הפיכת השטח למגורים ג' (צהוב במצב מאושר) למגורים ד'. בנוסף ביטול שטחים בעלי יעוד למעבר הולכי רגל ובמקומם קביעת יעוד מגורים ד'.
3. קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע מוצע.
4. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
5. קביעת עיצוב אדריכלי.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	14.609
------------------	--------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
47 יח"ד אלו הן 10% מסה"כ הדירות בפרוייקט.		47	+47		יח"ד	*דירות קטנות (1) (יח"ד)
		468	+348	120	יח"ד	מגורים (יח"ד)
		46,928	+35,018.5	11,909.5	מ"ר	מגורים (מ"ר)

\* מספר הדירות והיקף השטח יצויינו מתוך כלל הדירות, או השטח למגורים, ולא בנוסף לו.  
 (1)דירה קטנה - עפ"י חוק הוד"ל ( נכון ל - 25.12.13 ) - דירה קטנה מוגדרת כדירה ששטחה הכולל המותר לבניה הוא 63 מ"ר, בתוספת שטח של ממ"ד. בנפת באר שבע או במחוז צפון - דירה ששטחה הכולל המותר לבניה הוא 88 מ"ר, בתוספת שטח של ממ"ד. עפ"י חוק התכנון והבניה (שבתוקף מיום 1.8.14) דירה קטנה מוגדרת כדירה אשר שטחה הוא 30 מ"ר לפחות ו - 80 מ"ר לכל היותר כולל ממ"ד.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	302, 301
מגורים ב'	102
מגורים ד'	202, 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	201
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	302, 301
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	102
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	202, 201
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	302
מבנה להריסה	דרך מאושרת	301
מבנה להריסה	מגורים ד'	202, 201
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	302, 301
קו חשמל מתח גבוה	מגורים ד'	202, 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	102
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	202, 201



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,396.68	23.25
מגורים ב	5,463.89	37.40

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
36.19	5,287.26	מגורים ג
3.16	461	שביל
100	14,608.83	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
23.25	3,396.68	דרך מאושרת
19.64	2,868.8	מגורים ב'
57.11	8,343.35	מגורים ד'
100	14,608.83	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים, בנייני מגורים בני 4-5 קומות כולל קומת קרקע.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. כללי:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר בניית מגורים בלבד.</li> <li>2. תותר בניית דירות בקומת הקרקע.</li> </ol> <p>ב. מחסנים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חלה חובת לבנות מחסנים בקומת הקרקע או בקומת הקרקע בתוך תחום תכנית הבניין לאחר הקצאת השטחים הנדרשים למבואה, לחניות מקורות ולדירות קרקע. שטח מחסן ליחיד יהיה 4-6 מ"ר וגובה מחסנים 2.20 מ'.</li> <li>ג. מרפסות ודירוגים:</li> </ol> <p>לפחות ל- 50% מהדירות בכל בנין תהיה גינה או מרפסת הנוצרת מדרוג הבניין. בדירות בהן אין מרפסת כזו, תבנה מרפסת זיזית.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. עומק מינימלי של מרפסת הנוצרת מדרוג הבניין יהיה 2.0 מ' ורוחבה המינימלי 2.5 מ'.</li> <li>2. עומק מקסימלי של מרפסת זיזית יהיה 2.0 מ' ואורכה יהיה פי 1.5 עד פי 2 מעומקה.</li> <li>3. במרפסות הנוצרות מדרוג הבניין תותר התקנת פרגולות לא מקורות בשטח עד 6.0 מ"ר. הפרגולות תהיינה עשויות עץ או ברזל, לפי תכנית אחידה לכל הבניין. לא תותר בניית פרגולות במרפסות זיזיות.</li> <li>4. שטח מרפסת המקורה ע"י חלק בניין בקומה מעליה, ייחשב כשטח עיקרי.</li> <li>5. בקומה העליונה תותר בניית דירות בשטח שלא יעלה על 70% משטח הקומה שמתחתן.</li> </ol> <p>ד. מבואות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא קטן שטח המבואה הפנימית בקומת הקרקע מ-15 מ"ר נטו.</li> </ol> <p>ה. קווי בניין:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט.</li> </ol> <p>ו. גינות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יש הצמיד ליחידות הדיור בקומות הקרקע את שטח הגינה.</li> </ol> <p>ז. כניסות נפרדות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר יצירת כניסות נפרדות לדירות הגן שבקומת הקרקע, כולל כניסה לחניה נפרדת, אם כניסה זו משתלבת בתכנית התנועה והחניה.</li> </ol> <p>ח. מעליות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 חלה חובה על התקנת מעלית בכל בניין.</li> </ol>
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	א. מגורים, בנייני מגורים בני 19 קומות על קרקעיות ו 3 קומות מרתף חניה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי



תכנון ובינוי  
מונה הדפסה 21



תכנון ובינוי  
מונה הדפסה 21



תכנון ובינוי  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

4.2	<p><b>מגורים ד'</b></p>
	<p>א. כללי:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר בניית מגורים בלבד.</li> <li>2. תותר בניית דירות בקומת הקרקע.</li> <li>3. תותר הוצאת היתר בניה לכל בניין בנפרד.</li> </ol> <p>ב. מספר קומות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מס' קומות הבניין כמופיע בטבלת זכויות הבניה.</li> </ol> <p>ג. מחסנים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יותר מחסן 1 לכל יח"ד 1.</li> </ol> <p>ד. קווי בניין</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קווי בנין מעל למפלס הכניסה</li> <li>קווי הבניה יהיו בהתאם למפורט בתשריט ובטבלת זכויות הבניה.</li> <li>2. קווי הבניה התת קרקעים יהיו 0 לכל הכיוונים בכפוף לסעיף 6.3</li> <li>3. חדרי יציאה לגג יבנו במרחק של לפחות 2 מ' מהמעקה.</li> </ol> <p>ה. חדרים על הגג:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטח חדר על הגג לא יעלה על 30 מ"ר ליח"ד מעבר למכסת השטחים המפורטת בטבלת זכויות הבניה.</li> <li>ו. הוראות בעניין עיצוב אדריכלי</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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.</li> <li>ז. גינון ופיתוח סביבתי.</li> </ol>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 11% (47 יח"ד) מיחידות הדיור באזור מגורים ד' תהיינה דירות קטנות כשהגדרתן לפי חוק הוד"ל וכמפורט בסעיף 1.9 לעיל.</li> </ol>
4.3	<p><b>דרך מאושרת</b></p>
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p> <p>תוואי הדרכים ורוחבן יהיה עפ"י המצוין בתשריט. תיאסר בתחומם כל בניה שהיא.</p>

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



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה (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
								מעל הקניסה	מעל הכניסה הקובעת				
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי			
	צידי- ימני	צידי- שמאלי						סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(2)	(2)	(2)	6 (1)	12.6	36	50	174	4984	1724	3260	2868.81	102	מגורים בי
(4)	(4)	(4)	19	62.5	216	45	1023	43623	12789	9000	4262.91	201	מגורים די
(4)	(4)	(4)	19	62.5	216	45	1056	43077	12243	9000	4080.44	202	מגורים די



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי		
2	(2)	102	מגורים ב'
2	(4)	201	מגורים ד'
2	(4)	202	מגורים ד'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קומת קרקע+5 קומות מגורים.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) מגורים : 19,242 מ"ר
- שטח למרפסות : 2,592 מ"ר.
- (4) כמסומן בתשריט. קו בניין מתחת למפלס הכניסה יהיה 0..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	1. מקומות החניה יותקנו לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה .
<b>6.2</b>	<b>איכות הסביבה</b>	<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 איורור 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 ואורור טבעיים וכד'. ג. צמחיה - שימוש בצמחיה להצללה ולהפרדה, גינון חסכוני במים, הימנעות משימוש בצמחים אלרגניים, 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 צמחיה במידת הניתן. ז. תחבורה - שילוב מתקנים להעמדת אופניים.</p>
<b>6.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	<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 וכוי. ייעשה 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>
<b>6.4</b>	<b>סקר סייסמי</b>	<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>



תכנון ומינהל תדפיסה 21



תכנון ומינהל תדפיסה 21



תכנון ומינהל תדפיסה 21



<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 הבנייה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>



תכנית מס' 606-0232397  
מס' התכנית: 21

<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי ע"י הועדה המקומית טרם הגשת היתר בניה.</p> <p>2. מתן היתרי בניה יהא ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.</p> <p>3. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הינו, אישור סופי של תכניות התנועה ודרכי הגישה למתחם ע"י רשות התמרור המוסמכת ותנאי לאכלוס הוא ביצועם בפועל.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה: תכניות ההגשה יועברו לגורמי ח"ח לקבלת היתרי בניה וביצוע סיכומים טכניים מפורטים כמקובל.</p>

<b>6.7</b>	<b>תשתיות</b>
	את התשתיות יש לבצע בהתאם לנספח תאום המערכות.

<b>6.8</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	תנאי להיתר בניה - אישור מסמך בטיפול בחומרי מילוי וחפירה בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.



תכנית מס' 606-0232397  
מס' התכנית: 21

<b>6.9</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>
	<p>1. מבנה/גדר המסומן בסימון להריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. מבנה/גדר יהרסו 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\19.</p>

## 7. ביצוע התכנית



תכנית מס' 606-0232397  
מס' התכנית: 21

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>שלביות הביצוע</td> <td>שלביות הביצוע תהיה לפי הפינויים בשטח</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	שלביות הביצוע	שלביות הביצוע תהיה לפי הפינויים בשטח
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.

8. חתימות

	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: עיריית קרית גת 500226303	<b>סוג:</b> רשות מקומית	<b>תאריך:</b> חתימה: עיריית קרית גת עיריית קרית גת מנהל הרשות המקומית לתכנון ובנייה
	<b>מגיש התכנית</b>		
	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: אפיק הירדן ייזום בע"מ 511927436	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה: אפיק הירדן ייזום בע"מ ח.פ. 511927436
	<b>יזם</b>		
	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 500101761	<b>סוג:</b> בבעלות מדינה	<b>תאריך:</b> חתימה:
	<b>בעל עניין בקרקע</b>		
	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: עיריית קרית גת 500226303	<b>סוג:</b> בבעלות רשות מקומית	<b>תאריך:</b> חתימה: עיריית קרית גת #5.5.15
	<b>בעל עניין בקרקע</b>		
	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: אפיק הירדן ייזום בע"מ 511927436	<b>סוג:</b> אחר	<b>תאריך:</b> חתימה: אפיק הירדן ייזום בע"מ ח.פ. 511927436
	<b>בעל עניין בקרקע</b>		
	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: יואב דוד השמשוני 513543454	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> חתימה: ד.ס. בניין ערים- אדריכלות ותכנון בע"מ קרליבך 14, ת"א
	<b>עורך התכנית</b>		

