

15/10

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0295485

כ.כוכב הנגב רובע הפרחים קרית גת



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית גת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

ועדה מקומית קרית גת  
אישור תכנית מס' 606-0295485  
הועדה המקומית החלטה לאשר את התכנית  
בפגישה מס' 20160009 ת"פ 6/16/16

אבירם דהרי  
ראש העיר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## דברי הסבר לתכנית

מדובר על שלושה מגרשים המיועדים לבניה רוויה שניתן להקים עליהם סה"כ 5 מבני מגורים. מבוקשת הוספת זכויות בניה עד 20% משטח המגרשים לטובת השטח העיקרי.

מבוקש: תוספת יח"ד למגרשים הבאים:

- מגרש 105 תוספת של 7 יח"ד ( 21.88 % ממספר היח"ד המאושרות ).

- מגרש 106 תוספת של 6 יח"ד ( 18.75 % ממספר היח"ד המאושרות ).

- מגרש 301 תוספת של 12 יח"ד ( 20.00 % ממספר היח"ד המאושרות ).

- איחוד של שני מגרשים למגרש אחד כתוצאה מבינוי.

- תוספת קומות במגרשים 105 ו 106 עד 8 קומות סה"כ מעל הכניסה הקובעת. במגרש 301 עד 22 קומות סה"כ מעל הכניסה הקובעת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

כ.כוכב הנגב רובע הפרחים קרית גת

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 606-0295485

1.2 שטח התכנית 11.171 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין מונה הדפסה 10



תכנון זמין מונה הדפסה 10



תכנון זמין מונה הדפסה 10

**1.5 מקום התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קרית גת
	קואורדינאטה X	178075
	קואורדינאטה Y	613331
1.5.2 תיאור מקום	בין רחוב היסמין לשדרות גת 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	היסמין	12	

שכונה רובע הפרחים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1902	מוסדר	חלק	118-119, 133	16, 25, 160-162

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
39 / 101 / 02 / 9	301, 106 - 105

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
39 /101 /02 /9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9 /02 /101/ 39 ממשיכות לחול.	5955	4028	24/05/2009
ד /196 /א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד /196 /א ממשיכות לחול.	1424		04/01/1968



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				מיכאל זליצניקו			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		מיכאל זליצניקו		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה			02/05/2016	שיאון אבנר	02/05/2016		כן
בינוי ופיתוח	רקע	1:500		08/04/2015	מיכאל זליצניקו	29/04/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:1250		21/04/2015	מיכאל זליצניקו	26/05/2015		לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 10

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

**1.8.1 מגיש ההכרזה**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			כ. כוכב הנגב בע"מ	נתיבות	(1)		08-9934666	08-9944917	c-h@bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: א.ת. נתיבות 468.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			כ. כוכב הנגב בע"מ	נתיבות	(1)		08-9934666	08-9944917	c-h@bezeqint.net

(1) כתובת: א.ת. נתיבות 468.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית קרית גת	קרית גת	רחבת האלמוגים (1)	7	08-6874770	08-6874792	engineer@qiryat-gat.muni.il
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	שמאי	6	02-5318888	02-5318706	מונה
חוכר			כ. כוכב הנגב בע"מ	נתיבות	(2)		08-9934666	08-9944917	c-h@bezeqint.net

(1) כתובת: רחבת האלמוגים 7.

(2) כתובת: א.ת. נתיבות 468.

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	מיכאל זליצ'נקו	26083	אדריכל מיכאל זליצ'נקו	אשקלון	רמז דוד	12	08-6710683	08-6710370	michael@zeli chenko.com
מודד מוסמך	מודד	שיאון אבנר	477	שיאון מדידות	אשקלון	שד בן גוריון (1)	14	08-6739818	08-6715975	medidot.sion @gmail.com
אדריכל נוף	אדריכל	דור קריב	110402		אשקלון	רמז דוד	12	054-4524365	077-3204077	kariv@gmail com

(1) כתובת: רח' שלמה המלך 10 ראשלי"צ.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



**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.

תכנון זמין  
ודפסה 10

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

- א. תוספת זכויות בנייה של 1465 מ"ר. לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (1).
- ב. הגדלת מספר יחידות הדיור, לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9.
- ג. תוספת קומות ותוספת גובה לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4א.
- ד. איחוד מגרשים 105, 106 לפי תכנית מאושרת 39/101/02/9 לתא שטח מספר 1 לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 1.



**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תכנון זמין  
ודפסה 10

- א. תוספת סה"כ 500 מ"ר שטח עיקרי ושירות. למגרש 301 לפי תכנית מאושרת 39/101/02/9. לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (1).
- ב. תוספת של שטחי שירות עבור ממ"דים לדירות שנוספו בהתאם להקלת שבס  $12 \times 12 = 144$  מ"ר. תוספת של שטחי שירות עבור הגדלת ממ"דים בהתאם לחוק התגוננות אזרחית  $5 \times 60 = 300$  מ"ר. למגרש 301 לפי תכנית מאושרת 39/101/02/9. לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9.
- ג. תוספת סה"כ 482.5 מ"ר שטח עיקרי ושירות למגרש 105 לפי תכנית מאושרת 39/101/02/9. לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (1).
- ד. תוספת של שטחי שירות עבור ממ"דים לדירות שנוספו בהתאם להקלת שבס  $12 \times 7 = 84$  מ"ר. תוספת של שטחי שירות עבור הגדלת ממ"דים בהתאם לחוק התגוננות אזרחית  $5 \times 32 = 160$  מ"ר. למגרש 105 לפי תכנית מאושרת 39/101/02/9. לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9.
- ה. תוספת סה"כ 482.5 מ"ר שטח עיקרי ושירות למגרש 106 לפי תכנית מאושרת 39/101/02/9. לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (1).



תכנון זמין  
ודפסה 10

- ו. תוספת של שטחי שירות עבור ממ"דים לדירות שנוספו בהתאם להקלת שבס  $12 \times 6 = 72$  מ"ר. תוספת של שטחי שירות עבור הגדלת ממ"דים בהתאם לחוק התגוננות אזרחית  $5 \times 32 = 160$  מ"ר. למגרש 106 לפי תכנית מאושרת 39/101/02/9. לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9.
- ז. איחוד מגרשים מספר 105, 106 לפי תכנית מאושרת 39/101/02/9 לתא שטח מספר 1. לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 1.
- ח. תוספת של 12 יח"ד מעבר ל-60 יח"ד המאושרות סה"כ 72 יח"ד לתא שטח 2 (מגרש 301 לפי תכנית מאושרת 39/101/02/9). לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9.
- ט. תוספת של 6 קומות מעבר ל-16 קומות המותרות. סה"כ 22 קומות מעל הקרקע לתא שטח 2 (מגרש 301 לפי תכנית מאושרת 39/101/02/9). לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4א.
- י. תוספת של 7 יח"ד מעבר ל-32 יח"ד המאושרות סה"כ 39 יח"ד לתא שטח 1 (מגרש 105 לפי תכנית מאושרת 39/101/02/9). לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9.
- יא. תוספת של 3 קומות מעבר ל-5 קומות המותרות. סה"כ 8 קומות מעל הקרקע לתא שטח 1 (מגרש 105 לפי תכנית מאושרת 39/101/02/9).

תכנית מאושרת 39/101/02/9). לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4א.

ט. תוספת של 6 יח"ד מעבר ל-32 יח"ד המאושרות שה"כ 38 יח"ד לתא שטח 1(מגרש 106 לפי תכנית מאושרת

39/101/02/9). לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9.

י. תוספת של 3 קומות מעבר ל-5 קומות המותרות. שה"כ 8 קומות מעל הקרקע לתא שטח 1 (מגרש 106-לפי

תכנית מאושרת 39/101/02/9). לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4א.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

11.171

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מאושר בהיתר	149		+25	124	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	13,671		+1,101	12,570	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	501
מגורים ג'	2,1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
להריסה	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

תכנון זמין  
מונה: הדפסה 10

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,418	29.90
מאושר בהיתר	3,184	27.85
מגורים ג'	4,831	42.26
סה"כ	11,433	100



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,417.47	29.89
מגורים ג'	8,016.04	70.11
סה"כ	11,433.5	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

תכנון זמין  
מונה: הדפסה 10

**4. יעודי קרקע ושימושים**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
		מגורים לפי ת.ב.ע. 9 / 02 / 101 / 39 וללא שינוי ביחס אליה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>	לפי ת.ב.ע. 9 / 02 / 101 / 39 וללא שינוי ביחס אליה.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
		לפי ת.ב.ע. 9 / 02 / 101 / 39 וללא שינוי ביחס אליה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>	לפי ת.ב.ע. 9 / 02 / 101 / 39 וללא שינוי ביחס אליה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמ	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
(1)	(1)	(1)	(1)	8	77	10061	1040	1536	7485	4829	1-4	מגורים ג'	מגורים ג'	
(1)	(1)	(1)	(1)	22	72	9134	920	2028	6186	3184	1	2	מגורים ג'	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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:

א. כל שאר ההוראות לפי ת.ב.ע. 9/02/101/39 בנושא גוזזטרות וממ"דים ימשיכו לחול.

ב. יותר בנוסף לשטח עיקרי בטבלה, גוזזטרא מקורה לכל דירה, בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליחיד ובשטח מירבי של 14 מ"ר.

ג. בשטח השירות כלול תוספת 12 מ"ר עבור ממ"דים לדירות שנוספו בהתאם להקלת שבס + 5 מ"ר לממ"דים בדירות המקוריות.

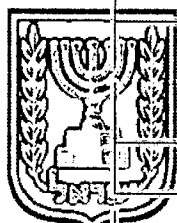
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לפי המצוין בתשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות**



תכנון זמין  
הדפסה 10

<b>6.1</b>	<b>אדריכלות</b>	לפי ת.ב.ע. 9 / 02 / 101 / 39 וללא שינוי ביחס אליה.
<b>6.2</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	לפי ת.ב.ע. 9 / 02 / 101 / 39 וללא שינוי ביחס אליה.
<b>6.3</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	לפי ת.ב.ע. 9 / 02 / 101 / 39 וללא שינוי ביחס אליה.
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>	לפי ת.ב.ע. 9 / 02 / 101 / 39 וללא שינוי ביחס אליה.
<b>6.5</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	לפי ת.ב.ע. 9 / 02 / 101 / 39 וללא שינוי ביחס אליה.
<b>6.6</b>	<b>תשתיות</b>	לפי ת.ב.ע. 9 / 02 / 101 / 39 וללא שינוי ביחס אליה.



תכנון זמין  
הדפסה 10

<b>6.7</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	לפי ת.ב.ע. 9 / 02 / 101 / 39 וללא שינוי ביחס אליה.
------------	---------------------------	--

**7. ביצוע התכנית**

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מייד עם אישור התכנית.	ל.ר.
2	לפי ת.ב.ע. 9 / 02 / 101 / 39 וללא שינוי ביחס אליה.	לפי ת.ב.ע. 9 / 02 / 101 / 39 וללא שינוי ביחס אליה.

**7.2 מימוש התכנית**

לפי ת.ב.ע. 9 / 02 / 101 / 39 וללא שינוי ביחס אליה.
--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

8. חתימות

	<b>תאריך:</b> 8.9.16 <b>כ. כוכב הנגב - חברה</b> <b>חתימה:</b> לבנין ופתוח (1990) בע"מ <b>ת.ד. 468 נתיבות</b> <b>ח.ב. 511472045</b>	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: כ. כוכב הנגב בע"מ 511472045	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>תאריך:</b> 8.9.16 <b>כ. כוכב הנגב - חברה</b> <b>חתימה:</b> לבנין ופתוח (1990) בע"מ <b>ת.ד. 468 נתיבות</b> <b>ח.ב. 511472045</b>	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: כ. כוכב הנגב בע"מ 511472045	<b>יזם</b>
	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: עיריית קרית גת 500226303	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 5002045	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>תאריך:</b> 8.9.16 <b>כ. כוכב הנגב - חברה</b> <b>חתימה:</b> לבנין ופתוח (1990) בע"מ <b>ת.ד. 468 נתיבות</b> <b>ח.ב. 511472045</b>	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: כ. כוכב הנגב בע"מ 511472045	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>תאריך:</b> 8.9.16 <b>כ. כוכב הנגב - חברה</b> <b>חתימה:</b> לבנין ופתוח (1990) בע"מ <b>ת.ד. 468 נתיבות</b> <b>ח.ב. 511472045</b>	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: ענת ישראל - ס/מתכנת	<b>עורך התכנית</b>
	<b>תאריך:</b> 8.9.16 <b>כ. כוכב הנגב - חברה</b> <b>חתימה:</b> לבנין ופתוח (1990) בע"מ <b>ת.ד. 468 נתיבות</b> <b>ח.ב. 511472045</b>	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: מיכאל זליצניקו 306651639	<b>עורך התכנית</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

