

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0376723

כרמי גת - תאי שטח 76 ו-77



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
קריית גת
11-08-2016
נתקבל

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי קריית גת

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

ועדה מקומית קריית גת
אישור תכנית מס' 606-0376723
הוועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
בתיבה מס' 20160008 ביום 22/8/2016
אבירם דהרי
ראש הוועדה
2016/8/22



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דברי הסבר לתכנית

הגדלת זכויות בניה לפי חוק התכנון והבניה הוראת שעה-סעיף 151ב(3) ותוספת יחיד לפי סעיף 62א(א)(8) בתחום התכנית. ניווד יחיד אחת מתא שטח 76 לתא שטח 77 לפי סעיף 62א(א)(6). תוספת גובה וקומות למבנים לפי סעיף 62א(א)4, התרת דירות גן וחניה בקומה מפולשת לפי סעיף 62א(א)(5), והתרת בניית חניונים תת קרקעיים עד גבולות המגרשים לפי סעיף 62א(א)(4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

כרמי גת - תאי שטח 76 ו-77

שם התכנית 1.1
ומספר התכנית

מספר התכנית 606-0376723

שטח התכנית 1.2 16.721 דונם

סיווג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

לפ: סעיף בחוק א62 (א) (16) (א) (1), א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 6, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 6, א62 (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קרית גת

178327 קואורדינאטה X

615090 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפונית לדרך מס' 35, מזרחית לדרך מס' 40.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית גת - חלק מתחום הרשות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה כרמי גת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2909	מוסדר	חלק		138-139, 166, 168

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
4 / 140 / 03 / 9	77 - 76

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				גדעון בר אוריין			בהוראות התכנית כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		גדעון בר אוריין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:500	1	31/03/2016	גדעון בר אוריין	17/05/2016		לא
תנועה	מנחה	1:500	1	24/03/2016	אבירם אגאי	17/05/2016		לא
מצב מאושר	מנחה	1:500		03/03/2016	גדעון בר אוריין	03/03/2016		לא



תכנון זמין מונה הדפסה 14

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 14

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

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			אלברטו גבסו ובניו בעמ	בת ים	שד העצמאות	57	03-5082777		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אלברטו גבסו ובניו בע"מ	בת ים	שד העצמאות	57	03-5082777		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			השות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	03-9411011		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גדעון בר אוריין		בר אוריין אדריכלים	תל אביב- יפו	בלפור	44	0747884400		office@baror ian.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	אבירם אגאי		דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		
	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000		ekdatamap@ gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 14

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

1. תוספת יח"ד למגרשים בשטח התכנית
2. ניווד יח"ד אחת מתא שטח 76 כתא שטח 77.
3. תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות.
4. שינוי קו בניין תת קרקעי לתכנון מרתפים בשטח התכנית
5. תוספת קומות ותוספת גובה לבניינים בתחום התכנית.
6. שינוי הוראות תכנית 4/140/03/9, לרבות התרת בניית דירות גן וחניה בקומת הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
הדפסה 14

1. תוספת קומות וכן תוספת גובר לפי סעיף 62א(א)(4), באופן הבא:
 - א. תא שטח 76:

- (1) תוספת גובה ל-4 בניינים של 6 מ', מ-31 מ' ל-37 מ', ללא תוספת קומות (כולל קומה טכנית).
 - (2) תוספת גובה לבניין אחד של 6 מ', מ-50 מ' ל-56 מ', ללא תוספת קומות (כולל קומה טכנית).
- ב. תא שטח 77:

- (1) תוספת 5 קומות ל-2 בניינים, מ-19 ל-24 קומות, ובנוסף קומה טכנית, ותוספת גובה של 22 מ', מ-65 מ' ל-87 מ'.
- (2) תוספת 6 קומות לבניין אחד, מ-19 ל-25 קומות, ובנוסף קומה טכנית, ותוספת גובה של 25 מ', מ-65 מ' ל-90 מ'.

2. תוספת 30% יח"ד לפי סעיף 62א(א)(8) לחוק, וניווד יח"ד אחת מתא שטח 76 ל-77, לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק:
 - א. תא שטח 76: מ-156 יח"ד ל-202 יח"ד (מתוך 203 אפשריות)
 - ב. תא שטח 77: מ-210 יח"ד ל-274 יח"ד

4. תוספת 20% זכויות בניה מכלל השטחים המותרים לבניה על פי חוק סעיף 62א(א)(16)(1) לחוק:
 - (1) תוספת 20% מהשטח העיקרי המותר לבניה.
 - (2) תוספת 20% שטחי שירות.



תכנון זמין
הדפסה 14

5. קביעת קו בניין 0 לקומה תת קרקעית לצורך הקמת מרתף חניה, מהסנים, חדרים טכניים ומתקנים הנדסיים ובלבד שתכסית הקומה לא תעלה על 80% משטח המגרש.
6. התרת דירות גן וחניה במפלס קומת הקרקע.
7. התרת הבלטת מרפסות עד 40% מקו בניין קדמי, לפי תקנות סטייה ניכרת 151(2)(5)א).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

16.721



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	476		+110	366	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	44,492		+4,232	40,260	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	76
מגורים ד'	77

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	9,141.42	54.67
מגורים ד'	7,579.98	45.33
סה"כ	16,721.4	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	9,141.42	54.67
מגורים ד'	7,579.98	45.33
סה"כ	16,721.41	100

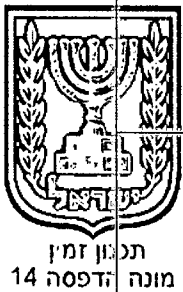
3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
השימושים יהיו בהתאם לתכנית 4/140/03/9 למעט שינויים המפורטים בתכנית זו.	
הוראות	4.1.2
<p>א</p> <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. תותר תוספת של 6 מ' לבניינים 1-4 (מספור לפי נספח בינוי) מ-31 מ' ל-37 מ', כולל הקומה הטכנית, ללא תוספת קומות.</p> <p>2. תותר תוספת של 6 מ' לבניין אחד מ-50 מ' ל-56 מ', כולל הקומה הטכנית, ללא תוספת קומות.</p>	
<p>ב</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. תוספת של 46 יח"ד (מתוך 47 אפשריות) לפי סעיף 62א(א)(8) לחוק וניוד יח"ד אחת לתא שטח 77 לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק - סה"כ ניתן יהיה לבנות 202 יח"ד באופן הבא:</p> <p>א. תוספת 12 יח"ד לבניינים 1 ו-4 (24 יח"ד) - סה"כ 51 יח"ד בכל בניין</p> <p>ב. תוספת 11 יח"ד לבניינים 2 ו-3 (22 יח"ד) - סה"כ 50 יח"ד בכל בניין</p> <p>2. 27% מסך הדירות יהיו דירות קטנות, עד 70 מ"ר.</p> <p>3. 16 יח"ד יהיו דירות לבני המקום.</p>	
<p>ג</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>תותר הבלטת מרפסות עד 40% מקו בניין קדמי, לפי תקנה 151(2)(5)א</p>	
<p>ד</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>במפלס קומת הכניסה יותרו שימושי מגורים, מחסנים וחניה, בנוסף לשימושים לפי תכנית 4/140/03/9.</p>	
<p>ה</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>תותר תוספת שטחים לפי סעיף 62א(א)(16)א(1) לחוק כלהלן:</p> <p>(א) תוספת 20% שטחים עיקריים (3,432 מ"ר) - סה"כ 20,592 מ"ר.</p> <p>(ב) תוספת 20% שטחי שירות (1,200 מ"ר) - סה"כ 7,200 מ"ר.</p> <p>(ג) תוספת 20% שטחי מרפסות (374 מ"ר) - סה"כ 2,246 מ"ר.</p>	
<p>ו</p> <p>מרתפים</p> <p>תותר הקמת קומת מרתף עד גבולות המגרש, בכפוף לשמירה על שטח חלחול שלא יקטן מ-20% משטח המגרש.</p>	
<p>ז</p> <p>ניהול מי נגר</p> <p>הוראות שמירת מי נגר עילי יהיו לפי תכנית 4/140/03/9</p>	
מגורים ד'	4.2
שימושים	4.2.1
השימושים יהיו בהתאם לתכנית 4/140/03/9 למעט שינויים המפורטים בתכנית זו.	



מגורים ד'	4.2
הוראות	4.2.2
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. תותר תוספת 5 קומות לבניינים 1-2, מ-19 ל-24 קומות, ובנוסף קומה טכנית, ותוספת גובה של 22 מ', מ-65 מ' ל-87 מ'.</p> <p>2. תותר תוספת 6 קומות לבניין 3, מ-19 ל-25 קומות, ובנוסף קומה טכנית, ותוספת גובה של 25 מ', מ-65 מ' ל-90 מ'.</p>	<p>א</p>
<p>הוראות בניוי</p> <p>1. תותר תוספת של 63 יח"ד לפי סעיף 62א(א)(8) לחוק.</p> <p>2. תותר תוספת של 1 יח"ד לפי סעיף 62א(א)(8) - ניווד יח"ד-מתא שטח 76 לתא שטח 77, לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק.</p> <p>סה"כ לא ייבנו יותר מ-274 יח"ד, באופן הבא:</p> <p>א. תוספת של 20 יח"ד לבניינים 1-2 (40 יח"ד) - סה"כ 90 יח"ד בכל בניין.</p> <p>ב. תוספת 24 יח"ד לבניין 3 - סה"כ 94 יח"ד.</p> <p>3. 24% מסך הדירות יהיו דירות קטנות, עד 70 מ"ר.</p> <p>4. 21 יח"ד יהיו דירות לבני המקום.</p>	<p>ב</p>
<p>הוראות בניוי</p> <p>תותר תוספת שטחים לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק, כלהלן:</p> <p>(א) תוספת שטחים עיקריים (800 מ"ר) - סה"כ 23,900 מ"ר.</p> <p>(ב) תוספת 20% שטחי שירות (1,800 מ"ר) - סה"כ 10,800 מ"ר.</p> <p>(ג) תוספת 20% שטחי מרפסות (504 מ"ר) - סה"כ 3,024 מ"ר.</p>	<p>ג</p>
<p>הוראות בניוי</p> <p>במפלס קומת הכניסה יותרו מחסנים, בנוסף לשימושים לפי תכנית 4/140/03/9.</p>	<p>ד</p>
<p>מרתפים</p> <p>תותר הקמת קומות מרתף עד גבולות המגרש, בכפוף לשמירה על שטח חלחול שלא יקטן מ-20% משטח המגרש.</p>	<p>ה</p>
<p>ניהול מי נגר</p> <p>הוראות שמירת מי נגר עילי יהיו לפי תכנית 4/140/03/9.</p>	<p>ו</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(3)	(3)	(3)	(3)	1	16 (2)	56 (1)	202	30	34992	7200	7200	20592	9141.42	76	מגורים ג'
(3)	(3)	(3)	(3)	2	25 (5)	90 (4)	274	30	46700	12000	10800	23900	7579.98	77	מגורים ד'

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:

1. מספר הקומות אינו כולל קומה טכנית.
2. שטחי הגוזזטראות לא יספרו במניין השטחים העיקריים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

- (1) בניין אחד: גובה מקסימלי 56 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת; ארבעה בניינים: גובה מקסימלי 37 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת..
- (2) בניין אחד: 16 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת - ע"פ תכנית 4/140/03/9 - קומות קרקע + 15 + קומה טכנית. ארבעה מבנים: 10 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת - קומות קרקע + 9 + קומה טכנית.
- (3) בהתאם לתשריט; קו בניין תת קרקעי - 0.
- (4) בניין אחד: גובה מקסימלי 90 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת; שני בניינים: גובה מקסימלי 87 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת..
- (5) בניין אחד: 25 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת - קומות קרקע + 24 קומות מגורים + קומת גג טכנית; שני בניינים: 24 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת - קומות קרקע + 23 קומות מגורים + קומת גג טכנית..

6. הוראות נוספות

6.1 סטיה ניכרת
תוספת יחידות ד"ור ו/או קומות מעבר למאושר לפי תכנית זו, יהווה סטיה ניכרת.



תכנון זמין
חזיה הדפסה 14

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

במידה ולא הוצא היתר בניה למגרש עד לינואר 2020, יתבטלו הוראות הבניה של תכנית זו, ותחולנה הוראות התכנית 4/140/03/9.





תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

8. חתימות

	שם:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד: אלברטו גבסו ובניו בעמ 511484073			שם ומספר תאגיד: אלברטו גבסו ובניו בעמ 511484073

	שם:	סוג:	תאריך:	יזם
	שם ומספר תאגיד: אלברטו גבסו ובניו בע"מ 511484073			שם ומספר תאגיד: אלברטו גבסו ובניו בע"מ 511484073

	שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	בבעלות מדינה		שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761

	שם:	סוג:	תאריך:	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד: בר אוריין אדריכלים	עורך ראשי		שם ומספר תאגיד: בר אוריין אדריכלים

Handwritten notes and stamps:
 65212
 074
 84
 400
 84
 400



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14