

6000325457-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מאוסרת

הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0247148

שינויים ותוספות ברח' גאון הירדן-קרית גת

העתק משרדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית גת

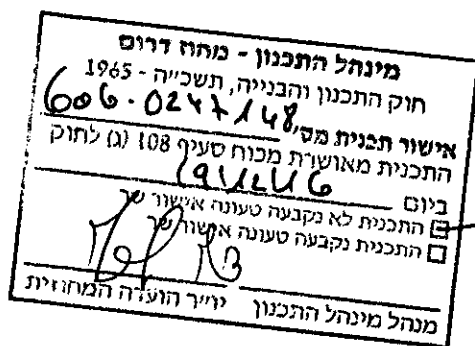
תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



אישור תכנית

פורסמה בילקוט פרסומים

2474 ג' 13/11 מיום



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה התחדשות עירונית בהרחבת הדירות הקיימות וללא תוספת יח"ד במגרשים הממוקמים בצידו המערבי של העיר קרית גת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מדובר בשכונה ותיקה ובה בנינים בני 3 קומות ובו דירות קטנות בנות 2-4 חדרים שנהיו במשך השנים צפופים לדיירים בעלי משפחות גדולות ונדרשת הגדלת דירותיהם.

לצורך השלמת הבינוי המוצע במגרש נדרש להוסיף זכויות בניה לשטחים עיקריים ושטחי שירות.

התכנית תאפשר הרחבות ליחידות הדיור בכל הקומות בתוספת שטחים לחדרים ומרפסות, וכן לדירות בקומות העליונות בתוספת חדרים על הגג, ומחסנים לדיירים בקומת העמודים.

תוספות אלו מוגדרים בנספח הבינוי של התכנית.

התכנית אם כן, באה להוסיף שטחים לשיפור תנאי הדיור למשפחות הגרים בפרויקט ולהקל על מצוקת הדיור הקשה הקיימת, ולהתאים את גודל הדירות לצרכים של הדיירים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

שינויים ותוספות ברח' גאון הירדן-קרית גת

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

606-0247148

מספר התכנית

9.334 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

לייר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קרית גת

קואורדינטה X 176750

קואורדינטה Y 613450

1.5.2 תיאור מקום רובע אתרי המקרא במערב העיר קריית גת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית גת - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית גת	גאון הירדן	33	
קרית גת	גאון הירדן	20	
קרית גת	גאון הירדן	18	

שכונה רובע אתרי המקרא - שכונה מערבית.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1534	מוסדר	חלק	75, 82, 100	61, 122

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



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
9 / במ' / 33	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9 / במ' / 33 ממשיכות לחול.	3894	2898	06/1991
9 / במ' / 33 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9 / במ' / 33 / 1 ממשיכות לחול.	4078	1326	21/01/1993
5 / 42 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 / 42 / 4. הוראות תכנית 5 / 42 / 4 תחולנה על תכנית זו.	4554	4935	05/08/1997



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



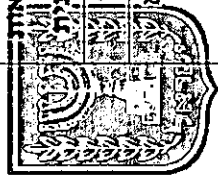
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

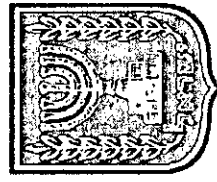
1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע		אפי כוינה		1	1: 500	מחייב	הוראות התכנית
לא			אפי כוינה					תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		06/06/2016	אפי כוינה	04/02/2016	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		15/06/2016	עודד יפה	15/05/2016	1	1: 250	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		14/06/2016	עודד יפה	15/05/2016	1	1: 1	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		06/06/2016	ורד אושר	04/02/2016	1	1: 250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא		06/06/2016	אפי כוינה	04/02/2016	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



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

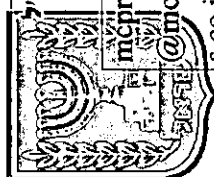


תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רישיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב מלבסקי			אס. סי. פרויקטים בע"מ	אשדוד	היסמין	14	08-8658615	08-6224208	mcprojects@mcproject ects.co.il



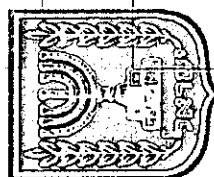
מונה הדפסה 14

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רישיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	לי"ר לי"ר		אס. סי. פרויקטים בע"מ	אשדוד	היסמין	14	08-8658615	08-6224208	mcprojects@mcproj ects.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רישיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	לי"ר לי"ר		עיריית קרית גת	קרית גת	הקוממיות	97	08-6874771	08-6811605	
בעלים	לי"ר לי"ר		אס. סי. פרויקטים בע"מ	אשדוד	היסמין	14	08-8658615	08-6224208	mcprojects@mcproj ects.co.il



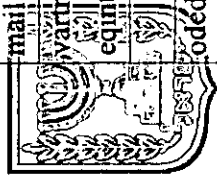
מונה הדפסה 14

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: + בעלי הזכויות בקרקע במפורט בנספח.

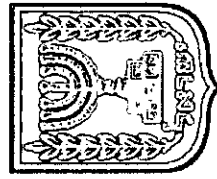
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אפי כוינה	119485		אשדוד	הזית	9	08-8604268	08-8605001	effykwina@g mail.com
אדריכלות נוף	יועץ נופי	ורד אושר	51302		גן יבנה	הגפן	11	08-8674458	08-8674473	varnof@bez eqint.net
מודד	מודד	ליאוניד ברנוביץ	1239		אשדוד	אחלמה	32	08-8541366	08-8541366	
	אגרונום	עודד יפה		שלפ מעבדה חקלאית	גבעת ברנר	(1)		08-9365873	08-9363860	oded@shelef. Co.il

(1) כתובת: ת.ד. 2049 רחובות..



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה 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

תוספת חדרים ומרפסות לדירות קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחים ומרפסות לדירות.

2. תוספת קומה בגג המבנה.

3. הוספת מחסנים בקומת העמודים.

4. הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי.

5. שינוי בקו בנין הקבוע בתוכנית.

6. תנאי להגשת בקשה לוועדה המקומית לניצול הזכויות לפי תכנית זו יחייב אישור על השתתפות בהוצאות על ידי התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

9.334

שטח התכנית בדונם



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	50		50		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	7,080	+4,444	11,524		

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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	103 - 101	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	2, 1
מגורים ג'	2, 1	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	2, 1
		בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	103, 101
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	2, 1
		להריסה	דרך מאושרת	101
		להריסה	מגורים ג'	2, 1

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
דרך מאושרת	3,711.97	39.77	
מגורים ג'	5,622.36	60.23	
סה"כ	9,334.33	100	
מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מאושרת	3,711.97	39.77	
מגורים ג'	5,622.36	60.23	
סה"כ	9,334.34	100	

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
קו בנין	5,289.31



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
1. בקומת הקרקע ניתן יהיה לנצל חלל קומת העמודים ע"י סגירה למטרת השימושים להלן: לובית/זמין מונה הדפסה 14 כניסה, חדרי מכוניות או/ו מתקנים טכניים, מחסנים פרטיים לדיירים, שטחים לרווחת הדיירים. יתרת הקומות יהיו למגורים בלבד. 2. תוספות בניה בקומות: תתאפשר תוספת בניה לכל יחיד קיימת בקומות להגדלת חדרי ו/או מרפסות בהתאם לנספח בינוי מנחה לתכנית זו.	
ב	גגות
1. חדרי על הגג- שטח הגג ינוצל למטרת מרפסת גג ו/או לבנית חדרי על הגג עם גג שטוח כאשר כל חדר משויך לדירה שמתחתיו ניתן יהיה לבנות עד 2/3 משטח הגג ושאר השטח ישמש למרפסת גג. יש להתרחק בבנית החדרים מחזית הבנין לפחות 1 מ'. המעקה בגג הבנין יהיה בנוי לגובה של 1.1 מ'. 2. גג עליון - שטח הגג העליון יהיה רכוש משותף לדיירים וישמש את דיירי הבנין לצורכי מערכות סולריות, אנטנות, מזגנים וכו'. יש לשמור על הגישה חופשית לכל הדיירים מחדר מדרגות הראשי בבנין.	
ג	עיצוב אדריכלי
1. תוספות הבניה והמרפסות ישולבו בחזיתות הקיימות בגימור חוץ של שילוב צבעי טיח כמופיע בנספח הבינוי ובאישור מהנדס העיר. 2. פרטי בנין לרבות סורג לחלון, מעקה למרפסת, מסתורי כביסה, מרפסות סוכה יהיו מחומרים אחידים, עמידים ומתאימים לאופי השכונה באישור מהנדס העיר בשלבי הבקשה להיתר בניה. 3. עומק מקסימלי של מרפסת זיזית יהיה 2.5 מ'.	
ד	קווי בנין
ע"פ המסומן בתשריט.	
ה	צמצום מגבלות
במקומות בהם כתוצאה מהרחבות הדירות המרחק בין הקירות הקבילים החיצוניים של שני המבנים יפחת מ-5 מ', מהנדס העיר יהיה רשאי שלא להתיר פתיחת חלונות בקירות הנידונים ולחייב מיקומם כך שתהיה מינימום פגיעה בפרטיות הדיירים בדירות העליונות.	
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
תנועה רגלית ומותרית והעברת תשתיות.	
4.2.2	הוראות
א	תשתיות
לא תותר כל בניה מלבד כבישים ומדרכות, העברת תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ובצידי הדרך	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4.2	דרך מאושרת
	תותר הצבת ריהוט גינה ופרגולות, שטחים מרוצפים וירוקים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



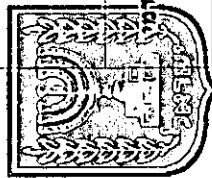
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הבניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	ציד- שמאלי	ציד- ימני					מעל הבניסה הקובעת							
				שרות				עיקרי	שרות	עיקרי					
											גודל מגרש כללי				
תכ	(1)	(1)	(1)	4	12.3	25	49.41			720	6776	2811	1	מגורים ג'	מגורים ג'
זונה(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 4	12.3	25	50.12			760	4748	2811	2	מגורים ג'	מגורים ג'

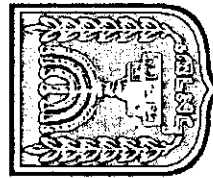


14

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) כמסומן בתשריט.
- (2) קו"ק, קומות טיפוסיות וחזרים על הגג.
- (3) כמסומן בתשריט..



14

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ועפ"י בקשה להיתר ובהתאם לתוכנית זו.
2. מהנדס העיר במסגרת היתר הבניה יכול לקבוע את ההנחיות וההוראות הנדרשות לשיקום המבנה או הפיתוח, בכל אחד מהשלבים השונים.
3. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש, לרבות דודים, קולטי שמש, אנטנות כו"ן זמין וכו'.
4. הריסת המבנים המיועדים להריסה ע"פ התשריט.
5. תנאי להוצאת היתר בניה יש לקבל אישור תאגיד המים העירוני של עיריית קרית גת בדבר התחברות מערכות המים והביוב החדשות למערכות העירוניות הקיימות.
6. בזמן הוצאת היתר בניה ולפי דרישת מהנדס העיר יוגש נספח פיתוח מפורט כולל מערכות ציבוריות ופרטיות שעוברות בשטח הבניה. מגישי הבקשה להיתר יעתיקו על חשבונם במידת הצורך כל תשתית ציבורית או אחרת למקום אחר כפי שידרש ויאושר ויוסכם על דעת מהנדס העיר וגורמים הרלוונטיים.
7. 1. בהתאם לסעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה, תנאי להוצאת היתר בניה לפי תכנית זו בלבד, הינו תשלום הוצאות עריכת התכנית וביצועה על ידי מבקש ההיתר בתחומה ועל פיה, וזאת באופן יחסי לשטח דירתו.
2. הועדה המקומית תקבע את הוצאות עריכת התכנית וזאת לפי סכומי ההוצאות ששולמו בפועל.

6.2 עתיקות

1. אין לבצע כל עבודה בשטח עתיקות מוכרז ללא אישור מרשות העתיקות.
2. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות.

6.3 שמירה על עצים בוגרים

תנאי למתן היתר לכרייתה/העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83ג', לחוק התו"ב. יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.4 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

סימון בתשריט : להריסה

כל חריגות הבניה בתחום התכנית מיועדים להריסה או להסדרת מצב קיים בהיתר בניה כחלק

6.5 דרכים תנועה ו/או חניה

אי פגיעה במספר חניות קיימות ואו דרכי הגישה המשותפות.

6.6 הוראות בזמן בניה

1. בניה בעמודה אחת שלימה ולא תותר בניה בדילוגים.
2. העתקת מערכות ותשתיות, במידת הצורך ובאישור הגורמים הרלוונטיים.
3. בקומת העמודים יתבצע הבניה במהלך אחד.
4. החזרת השטח לקדמותו בתום פעולות הבניה של כל שלב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	יש לבצע את התוספות בעמודה שלימה, למעט בקומת הקרקע שניתן להשאיר קומת עמודים, מעטפת הבנין לאחר כל שלב ההרחבה תהיה גמורה ומושלמת.	חריגה מסעיף זה תהווה סטיה ניכרת.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית תוך 10 שנים מתאריך מתן תוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 14	שם:	סוג:	תאריך:
	מגיש התכנית	יעקב מלבסקי	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	אם. סי. פרויקטים בע"מ בשם הדיירים 514164797	חתימה:
	שם:	סוג:	תאריך:
	זים	לייר לייר	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	אם. סי. פרויקטים בע"מ בשם הדיירים 514164797	חתימה:
	בעל עניין בקרקע	לייר לייר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בבעלות רשות מקומית	חתימה:
	בעל עניין בקרקע	לייר לייר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
	עורך התכנית	אפי כוינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה:



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14