

הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0254243

שינויים ותוספות ברח' ציקלג וחידקל-קרית גת.

מחוז

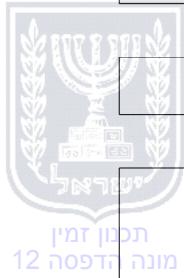
דרום

מרחב תכנון מקומי קרית גת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

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

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 עיקיים ושטחי שירות.

התוכנית תאפשר הרחבות ליחידות הדיור בכל הקומות בתוספת שטחים לחדרים ומרפסות, וכן לדירות בקומות העליונות בתוספת חדרים על הגג, ולדירות בקומות הקרקע בתוספת חדרים מתחת לשטח הדירה, ומחסנים לדיירים בקומת העמודים.

תוספות אלו מוגדרים בנספח הבינוי של התכנית.

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



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים ותוספות ברח' ציקלג וחידקל-קרית גת.

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

606-0254243

מספר התכנית

5,638 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי קרית גת

קואורדינאטה X 176700

קואורדינאטה Y 613150

1.5.2 תיאור מקום

רובע אתרי המקרא במערב העיר קרית גת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית גת - חלק מתחום הרשות: קרית גת

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית גת	חידקל	19	
קרית גת	חידקל	21	
קרית גת	חידקל	23	
קרית גת	חידקל	17	
קרית גת	ציקלג	5	
קרית גת	ציקלג	11	
קרית גת	ציקלג	7	

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
1533	מוסדר	חלק	149	151, 161

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

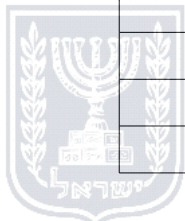
לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

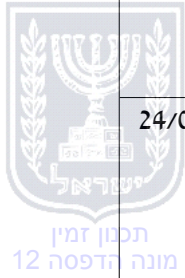
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	24/06/1991
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 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3 / 42 / 5. הוראות תכנית 3 / 42 / 5 תחולנה על תכנית זו.	0		05/08/1997



1.7 מסמכי התכנית

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יעקב מלבסקי		א.ס. סי. פרויקטים בע"מ בשם הדיירים	אשדוד	היסמין	14	08-8658675	08-6224208	mcprojects@mcproject s.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ל"ר ל"ר		א.ס. סי. פרויקטים בע"מ בשם הדיירים	אשדוד	היסמין	14	08-8658675	08-6224208	mcprojects@mcproj ects.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	ל"ר ל"ר		עיריית קרית גת	קרית גת	הקוממיות	17	08-6874771	08-6811605	
בעלים			א.ס. סי. פרויקטים בע"מ בשם הדיירים	אשדוד	היסמין	14	08-8658675	08-6224208	mcprojects@mcproj ects.co.il

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

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	אפי כוינה	39512		אשדוד	הזית	9	08-8604268	08-8605001	effykwina@gmail.com
אדריכלות נוף	יועץ נופי	ורד אושר	51302		גן יבנה	הגפן	11	08-8674458	08-8674473	vartnof@bezeqint.net
מודד	מודד	ליאוניד ברנוביץ	1239		אשדוד	אחלמה	32	08-8541366	08-8541366	
	אגרונים	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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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.

מונח	הגדרת מונח
דירות בקומת קרקע.	דירות במפלס התחתון של הבניין שאינו גבוה מעל 2 מ' מהכניסה הראשית לבניין.

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.

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. תוספת חדרים במרתף מתחת לדירות בקומת הקרקע.

4. תוספת בניה בקומת העמודים.

5. הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי.

6. שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית.

7. תנאי להגשת בקשה לועדה המקומית לניצול הזכויות לפי תכנית זו יחייב אישור השתתפות בהוצאות עריכת התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

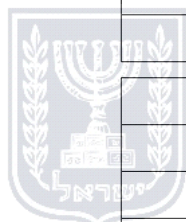
5,638

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	41		41		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	3,250	+5,576	8,826		

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 12

יעוד	תאי שטח		
דרך מאושרת	108,107		
מגורים ג'	7		
סימון בתשריט		יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה		מגורים ג'	7
בלוק עץ/עצים לעקירה		מגורים ג'	7
בלוק עץ/עצים לשימור		דרך מאושרת	108,107
בלוק עץ/עצים לשימור		מגורים ג'	7

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,689.87	29.97
מגורים ג'	3,948.7	70.03
סה"כ	5,638.57	100

מצב מוצעתכנון זמין
מונה הדפסה 12

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,689.87	29.97
מגורים ג'	3,948.7	70.03
סה"כ	5,638.57	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים כולל פונקציות לרווחת הדיירים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. קומת קרקע (קומת עמודים): ניתן יהיה לנצל חלל קומת העמודים ע"י סגירה למטרת השימושים להלן: לובי כניסה, חדרי מכונות או/ו מתקנים טכניים, מחסנים פרטיים לדיירים, שטחים לרווחת הדיירים. יתרת הקומות יהיו למגורים בלבד. 2. תוספות בניה בקומות: תתאפשר תוספת בניה לכל יח"ד קיימת בקומות להגדלת חדרים ו/או מרפסות בהתאם לנספח בינוי מנחה לתכנית זו. 3. בקומת קרקע תתאפשר תוספת בניה לכל יח"ד הקיימות להגדלת חדרים מתחת להיקף הדירה, ולפתיחת חלונות ולא יותר גבוה מ-1.6 מ' מפני הקרקע הקיימת.
ב	גגות 1. חדרים על גג- שטח הגג ינוצל למטרת מרפסת גג או/ו לבנית חדרים 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 הגג לפחות 1 מ'. המעקה במפלס הגג יהיה בנוי לגובה של 1.1 מ'. גג עליון- שטח הגג העליון יהיה רכוש משותף לדיירים וישמש את דיירי הבנין לצורכי מערכות סולריות אנטנות ומזגנים וכד', יש לשמור על גישה חופשית לכל הדיירים מחדר המדרגות 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 הוועדה המקומית בשלב הבקשה להיתר בניה. 3. עומק מקסימלי של מרפסת זיזית יהיה 2.5 מ'.
ד	קווי בנין עפ"י המסומן בתשריט.
ה	צמצום מגבלות במקומות בהם כתוצאה מהרחבות הדירות המרחק בין הקירות המקבילים 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 ומוטורית והעברת תשתיות.

4.2	דרך מאושרת
4.2.2	הוראות
א	תשתיות לא תותר כל בניה מלבד כבישים ומדרכות, העברת תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ובצידי הדרך תותר הצבת ריהוט גינה ופרגולות, שטחים מרוצפים וירוקים והעברת תשתיות עיליות ותת קרקעיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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	שימוש	יעוד					
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	5	16	41	52		1072	1293	7754
(1)	(1)	(1)	(1)														

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 וכו'.
4. הריסת המבנים המיועדים להריסה לפי 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 הכולל מערכות ציבוריות ופרטיות העוברות 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 הת"ב. יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.4

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

כל חריגות הבניה בתחום התכנית ושאינם נמצאים בשטח המוצע הנספח הבינוי מיועדים להריסה או להסדרת מצב קיים בהיתר בניה כחוק.

6.5

הוראות בזמן בניה

1. בניה בעמודה אחת שלימה, לא 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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 התכנית: 10 שנים מתאריך מתן תוקף.

