

הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0259564

שינויים ותוספות ברח' שדרות גת-קרית גת.

מחוז

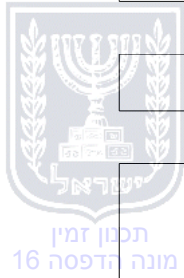
דרום

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 עיקריים ושטחי שירות.

התכנית 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 לוחקל 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

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 606-0259564

1.2 שטח התכנית 4.671 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"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	176600
קואורדינאטה Y	613000

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: קרית גת

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית גת	ציקלג	17	
קרית גת	שד גת	126	
קרית גת	שד גת	124	

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	152, 156	160

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

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		אפי כוינה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	26/04/2021	אפי כוינה	09: 46 26/04/2021	נספח בינוי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 1	7	15/05/2016	עודד יפה	10: 03 14/06/2016	סקר עצים - דוח	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 250	1	28/04/2021	עודד יפה	13: 40 28/04/2021	סקר עצים - תשריט	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 250	1	04/02/2016	ורד אושר	15: 35 02/06/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	04/02/2016	אפי כוינה	09: 00 06/06/2016		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		אם. סי. פרויקטים בע"מ בשם הדיירם	אשדוד	היסמין	14	08-8658615	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	לי"ר לי"ר		אם. סי. פרויקטים בע"מ בשם הדיירם	אשדוד	היסמין	14	08-8658615	08-6224208	mcprojects@mcproj ects.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית קרית גת	קרית גת	הקוממיות	97	08-6874771	08-6811605	
בעלים		לי"ר לי"ר		אם. סי. פרויקטים בע"מ בשם הדיירם	אשדוד	היסמין	14	08-8658615	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			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@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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
דירה בקומת קרקע.	דירה במפלס התחתון של הבנין, שאינו גבוה מעל 1.6 מ' מהכניסה הראשית לבנין.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשי"ח – 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. הוספת מחסנים בקומת העמודים.
5. הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי.
6. שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית.
7. תנאי להגשת בקשה לועדה המקומית לניצול הזכויות לפי תכנית זו יחייב אישור השתתפות בהוצאות עריכת התכנית.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ג'	9, 8	בלוק עץ/עצים להעתקה
דרך מאושרת	109	בלוק עץ/עצים לעקירה
		בלוק עץ/עצים לשימור
		בלוק עץ/עצים לשימור
להריסה	8	מגורים ג'

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	847.36	18.14
מגורים ג'	3,823.95	81.86
סה"כ	4,671.31	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	847.36	18.14
מגורים ג'	3,823.96	81.86
סה"כ	4,671.32	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 מכוניות 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 לפחות 1 מ'. המעקה במפלס הגג 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 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 מחומרים עמידים בלבד כמופיע בנספח הבינוי ובאישור הוועדה המקומית. 2. פרטי בנין לרבות סורג לחלון, מעקה מרפסת, 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 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.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
(1)	(1)	(1)	(1)	5	16	20	17	124	213	2336	1962	8	מגורים ג'	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	5	16	20	54	394	650	3772	1861	9	מגורים ג'	מגורים ג'

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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. תנאי להוצאת היתר בניה הגשת נספח פיתוח מפורט כולל מערכות ציבוריות ופרטיות. מגישי הבקשה להיתר יעתיקו על חשבונם במידת הצורך כל תשתית ציבורית או אחרת למקום אחר כפי שידרש ויאשר ויוסכם על דעת מהנדס העיר וגורמים הרלוונטיים.
7. 1. בהתאם לסעיף 69(12) לחוק התכנון והבנייה, תנאי להוצאת היתר בנייה 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**

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

6.3**שמירה על עצים בוגרים
סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור**

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.

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.

