

הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0538132

רחוב הרימון - הפרדס קרית גת

מחוז

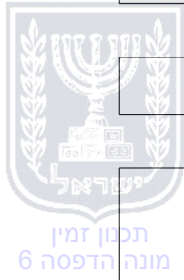
דרום

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

מדובר על ארבעה תאי שטח המיועדים לבניה מגורים שניתן להקים עליהם סה"כ 6 בניינים. לטובת ניצול מיטבי של הקרקע, הצורך והרצון לענות על הביקושים הגבוהים ועל המחסור החמור ביח"ד דיור בארץ נדרשים מספר שינויים והקלות על מנת לבצע זאת. התכנית כוללת 234 יח"ד סה"כ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רחוב הרימון - הפרדס קרית גת

ומספר התכנית

מספר התכנית 606-0538132

שטח התכנית 18.747 דונם

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

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

178088 קואורדינאטה X

612741 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מתחם בין רחוב הרימון לרחוב הפרדס.**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 | הפרדס | | |
| קרית גת | הרימון | | |

הפרחים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|----------------------|-------------------|
| 1833 | מוסדר | חלק | | 77 |
| 1913 | מוסדר | חלק | | 71 |
| 2423 | מוסדר | חלק | 24, 26-27, 31, 36-37 | 32, 61-62, 66 |

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

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|--------------------|
| 6/106/03/9 | 24A, 27A, 31A, 36A |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 22/05/2016 | 6600 | 7269 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 03 /9 /03 /9 ממשיכות לחול. | שינוי | 6 /106 /03 /9 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------|-----------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | לאוניד בובריצקי | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | לאוניד בובריצקי | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 11/07/2017 | לאוניד בובריצקי | 22/05/2017 | | 1: 500 | מנחה | בינוי ופיתוח |
| לא | | 22/05/2017 | מרק ולדמן | 22/05/2017 | 1 | 1: 500 | מנחה | חניה |
| לא | | 23/05/2017 | לאוניד בובריצקי | 22/05/2017 | | 1: 500 | רקע | מצב מאושר |

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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 | שאול דמרי | | אורות גת בע"מ | קרית גת | (1) | | 08-6880262 | | orotgat@gmail.com |
| | פרטי | צבי כהן | | אורות גת בע"מ | קרית גת | (1) | | 08-6880262 | | orotgat@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שד' לכיש 17/49 קרית גת. ת.ד. 1193.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-----------|---------------|---------------|---------|------|-----|------------|-----|-------------------|
| פרטי | שאול דמרי | | אורות גת בע"מ | קרית גת | (1) | | 08-6880262 | | orotgat@gmail.com |
| פרטי | צבי כהן | | אורות גת בע"מ | קרית גת | (1) | | 08-6880262 | | orotgat@gmail.com |

(1) כתובת: שד' לכיש 17/49 קרית גת. ת.ד. 1193.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

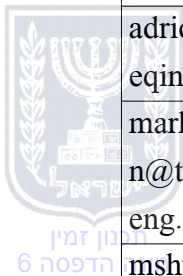
| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|-----------|---------------|----------------------|---------|------|-----|------------|-----|---------------------------------|
| בבעלות מדינה | | | רשות מקרקעי ישראל | ירושלים | (1) | 216 | 02-5456175 | | a- jerusalem@land.gov .il |
| חוכר | שאול דמרי | | אורות גת בע"מ | קרית גת | (2) | | 08-6880262 | | orotgat@gmail.com |
| חוכר | צבי כהן | | אורות גת בע"מ | קרית גת | (2) | | 08-6880262 | | orotgat@gmail.com |

(1) כתובת: רח' יפו 216 בנין שערי העיר.

(2) כתובת: שד' לכיש 17/49 קרית גת. ת.ד. 1193.

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 | לאוניד בובריצקי | 78309 | | אשקלון | רמז דוד | 12 | 08-6710683 | 08-6710370 | adrichal@bezeqint.net |
| מהנדס אזרחי | יועץ תחבורה | מרק ולדמן | 56783 | א. טייב הנדסה בע"מ | עומר | פארק תעשיה | ד 6 | 08-6466611 | 08-6466238 | mark.valdman@taieb-eng.co.il |
| מודד מוסמך | מודד | מיכאל שוורץ | 1048 | | אשקלון | השונית | 4 | 08-6247470 | 08-9397990 | mshv@mshv.net |



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.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- א. הגדלת מספר יחידות הדיור, לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9 ו 62א (א) סעיף קטן 8.
- ב. שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בין תאי השטח לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 6.
- ג. תוספת קומות ותוספת גובה לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9.
- ד. הוספת שטחי שירות תת-קרקעיים לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 15.
- ה. קביעת קו בניין תת-קרקעי לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.
- ו. תוספת זכויות בנייה של 2000 מ"ר. לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (1).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת יח"ד לתאי השטח הבאים:
 - תא שטח A31 תוספת של 6 יח"ד.
 - תא שטח A36 תוספת של 18 יח"ד.
 - תא שטח A24 תוספת של 3 יח"ד.
 - תא שטח A27 תוספת של 3 יח"ד.
 - סה"כ תוספת של 30 יח"ד.
- ב. תוספת קומות לתאי השטח הבאים:
 - תא שטח A31 תוספת של קומה אחת מעל הקרקע.
 - תא שטח A36 תוספת של קומה אחת מעל הקרקע + קומת מרתף.
 - תא שטח A24 תוספת קומת מרתף.
 - תא שטח A27 תוספת קומת מרתף.
- ג. תוספת גובה מבנה לתאי השטח הבאים:
 - תא שטח A31 תוספת של 3 מטר.
 - תא שטח A36 תוספת של 7 מטר.
- ד. תוספת שטחי שירות תת-קרקעי לתאי השטח הבאים:
 - תא שטח A36 תוספת של 1,700 מ"ר.
 - תא שטח A24 תוספת של 2,700 מ"ר.
 - תא שטח A27 תוספת של 2,500 מ"ר.
 - סה"כ תוספת של 6,900 מ"ר.
- ה. שינוי חלוקת שטחי הבנייה:
 - תא שטח A31: ניווד 370 מ"ר שטח שירות מתא שטח A36.
 - תא שטח A36: ניווד 945 מ"ר שטח עיקרי מתא שטח A24, ניווד 945 מ"ר שטח עיקרי מתא שטח A27, וניווד 110 מ"ר שטח עיקרי מתא שטח A31.



- תא שטח A24 : ניווד 70 מ"ר שטח שירות מתא שטח A36.
- תא שטח A27 : ניווד 70 מ"ר שטח שירות מתא שטח A36.
- ו. קביעת קו בניין תת-קרקעי בתאי שטח A24, A36, ו A27 .
 - ז. תוספת זכויות בנייה שטח עיקרי :
 - תא שטח A31 תוספת של 500 מ"ר.
 - תא שטח A36 תוספת של 500 מ"ר.
 - תא שטח A24 תוספת של 500 מ"ר.
 - תא שטח A27 תוספת של 500 מ"ר.
 - סה"כ תוספת של 2,000 מ"ר.
- ט.תא שטח A36 שינוי ממגורים ג' למגורים ד'.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| | |
|------------------|--------|
| שטח התכנית בדונם | 18.747 |
|------------------|--------|



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר * | מצב מאושר* | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|------------------------------|---------------|------|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | 234 | | +30 | 204 | יח"ד | מגורים (יח"ד) |
| | 22,840 | | +2,000 | 20,840 | מ"ר | מגורים (מ"ר) |

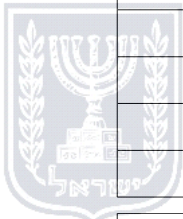
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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 | 502, 501 |
| דרך משולבת | 61 |
| מגורים ב' | 31A |
| מגורים ד' | 24A, 27A, 36A |
| שביל | 700 |

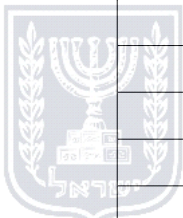


תכנון זמין
מונה הדפסה 6

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------|------------|----------------|
| להריסה | דרך מאושרת | 501 |
| להריסה | מגורים ב' | 31A |
| להריסה | מגורים ד' | 24A, 27A |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-------------|---------------|------------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך מאושרת | 2,941 | 15.69 |
| דרך משולבת | 1,596 | 8.51 |
| מגורים ב' | 3,507 | 18.71 |
| מגורים ג' | 3,462 | 18.47 |
| מגורים ד' | 6,993 | 37.30 |
| שביל | 248 | 1.32 |
| סה"כ | 18,747 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

| מצב מוצע | | |
|------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 2,944.25 | 15.71 |
| דרך משולבת | 1,597.5 | 8.52 |
| מגורים ב' | 3,505.92 | 18.70 |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|------------------|-------------|
| 55.75 | 10,450.4 | מגורים די |
| 1.33 | 248.68 | שביל |
| 100 | 18,746.75 | סה"כ |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ב' |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים תא שטח 31A מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי 1. מיועד ל 28 יח"ד, דירות במפלס אחד ו/או דירות דופלקס . 2. מס' קומות סה"כ 4 : קרקע (דירות גן) + 3 קומות ובנוסף קומה טכנית על הגג. 3. תותר שימוש במעלית לדירות דופלקס למפלס העליון במידה ויבנו מטעמי נגישות . 4. תותר הקמת מחסנים בקומות בגודל מקסימלי 6 מ"ר במסגרת שטחי השרות, הכניסה למחסן תהיה מלובי קומתי בלבד. לדירות הגן יוצמד מחסן כלי גינה עם כניסה חיצונית, שטח מחסן בגינה לא יעלה על 6.0 מ"ר לדירה שטח זה חושב במסגרת שטחי השירות. 5. תותר בניית 2 בנייני מגורים ל- 28 יח"ד סה"כ . |
| ב | עיצוב אדריכלי 1. חומרי גמר : טיח או שילוב של טיח וחומר קשיח כדוגמת אבן לאישור מהנדס העיר . |
| ג | זכויות בניה מאושרות 1. זכויות בניה ע"פ טבלת זכויות בסעיף 5 . |
| 4.2 | מגורים ד' |
| 4.2.1 | שימושים תא שטח 36A. מגורים ושימושים נלווים למגורים. כגון: מועדון דיירים, חדר עגלות וכיו"ב. תאי שטח 24A, 27A. מגורים ושימושים נלווים למגורים. כגון: מועדון דיירים, חדר עגלות, ספא, חדר כושר, מחסנים וכיו"ב. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי תא שטח 36A 1. תותר בניית 2 בנייני מגורים משותפים ל- 72 יח"ד סה"כ . 2. קומת קרקע : תותר הקמת דירות גן עם מחסן כלי גינה בעל כניסה חיצונית ששטחו לא יעלה על 6.0 מ"ר שטח זה חושב במסגרת שטחי השירות, לובי, חדר דיירים, קומה מפולשת מתקנים טכניים וכו'. 3. מס' קומות : קומת קרקע + 9 קומות, סה"כ 10 קומות ובנוסף קומה טכנית על הגג וקומת מרתף. 4. תותר שימוש במעלית לדירות דופלקס למפלס העליון במידה ויבנו מטעמי נגישות . |



| 4.2 | מגורים ד' |
|-------|--|
| | <p>תאי שטח 24A, 27A.</p> <p>1. תותר בניית בניין מגורים אחד הכולל- 67 יח"ד לכל תא שטח .</p> <p>2. קומת קרקע : תותר הקמת דירות גן עם מחסן כלי גינה בעל כניסה חיצונית ששטחו לא יעלה על 6 מ"ר שטח זה חושב במסגרת שטחי השירות, יבנה לובי בגובה כפול, מועדון דיירים, חדר עגלות, ספא, חדר כושר, קומה מפולשת מתקנים טכניים .</p> <p>3. מס' קומות: קומת קרקע + 18 קומות , סה"כ 19 קומות ובנוסף קומה טכנית על הגג וקומת מרתף.</p> <p>4. גינון נדרש כ-15% משטח תאי השטח יוקדשו לאזור מגוון משמעותי שימש לרווחת כלל דיירי הקהילה הבניין.</p> <p>5. 20% מסך הדירות בכל הבניין יהיו דירות קטנות ששטחן, שטח עיקרי + ממ"ד לא יפחת מ 80 מ"ר (לא כולל מחסן דירתי ו/או שטח שרות המיועד למסתור כביסה). שטח שאר הדירות ששטחן שטח עיקרי+ממ"ד לא יפחת מ 104 מ"ר (לא כולל מחסן דירתי ו/או שטח שרות המיועד למסתור כביסה).</p> |
| ב | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>תאי שטח 27A, 24A, 36A.</p> <p>1. חומרי גמר: חומר קשיח כגון אבן , גרניט פורצלן , זכוכית , אלומיניום וכו' באישור מהנדס העיר.</p> <p>2. ייעשה שימוש בטיח אקרילי מינרלי.</p> |
| ג | <p>קווי בנין</p> <p>תאי שטח 27A, 24A, 36A.</p> <p>1. קווי בנין תת-קרקעיים ע"פ המסומן בתשריט.</p> <p>2. קו בנין תת קרקעי 0 אינו מחייב.</p> |
| ד | <p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>תאי שטח 27A, 24A, 36A.</p> <p>1. זכויות בניה ע"פ טבלת זכויות בסעיף 5 .</p> |
| 4.3 | דרך מאושרת |
| 4.3.1 | <p>שימושים</p> <p>דרכים</p> |
| 4.3.2 | <p>הוראות</p> |
| א | <p>הוראות בניוי</p> <p>1. שימושים ע"פ תכנית המתאר .</p> <p>2. תותר העברת תשתיות מים , ביוב , חשמל , כבלים וכד'.</p> <p>3. אין זכויות בניה בתא שטח הנ"ל .</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

| | |
|--------------|---|
| 4.4 | דרך משולבת |
| 4.4.1 | שימושים |
| | דרכים |
| 4.4.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>1. שימושים ע"פ תכנית המתאר .</p> <p>2. תותר העברת תשתיות מים , ביוב , חשמל , כבלים וכד'.</p> <p>3. אין זכויות בניה בתא שטח הנ"ל .</p> |



| | |
|--------------|---|
| 4.5 | שביל |
| 4.5.1 | שימושים |
| | שביל הולכי רגל |
| 4.5.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר מעבר הולכי רגל ורכב שרות בלבד.</p> <p>2. תותר העברת תשתיות מים , ביוב , חשמל , כבלים וכד'.</p> <p>3. אין זכויות בניה בתא שטח הנ"ל .</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|------------------|----------------|---------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|----------------------|-------|-----------------------|---------|-------|--------|-----------|
| | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | |
| | | | | | | | | | סה"כ שטחי בניה | עיקרי | | | | | שרות |
| (3) | צידי- שמאלי | צידי- ימני | 0 | 8 | 28 | 40 | 121.2 | 4280 | 0 | 1250 | 3030 | 3507 | 31A | מגורים | ב' מגורים |
| (3) | (3) | (3) | 1 | 18.5 | 67 | 40 | 365.07 | 13190 | 2700 | 4535 | 5955 | 3613 | 24A | מגורים | ד' מגורים |
| (3) | (3) | (3) | 1 | 19.8 | 67 | 40 | 384.32 | 12990 | 2500 | 4535 | 5955 | 3380 | 27A | מגורים | ד' מגורים |
| (3) | (3) | (3) | 1 | 20.8 | 72 | 40 | 357.02 | 12360 | 1700 | 2760 | 7900 | 3462 | 36A | מגורים | ד' מגורים |



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

| קו בנין (מטר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|------------------|---------|--------|-----------|
| קדמי (3) | 31A | מגורים | מגורים ב' |
| (3) | 24A | מגורים | מגורים ד' |
| (3) | 27A | מגורים | מגורים ד' |
| (3) | 36A | מגורים | 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

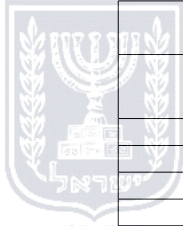
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. קווי בנין תת-קרקעיים ע"פ המצוין בתשריט.
2. קו בנין תת קרקעי 0 אינו מחייב.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס למטר מקסימום.
- (2) בנוסף תותר קומה טכני על הגג.
- (3) ע"פ המצוין בתשריט.
- (4) הערך מתיחס למטר מקסימום.
- (5) הערך מתיחס למטר מקסימום.
- (6) הערך מתיחס למטר מקסימום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

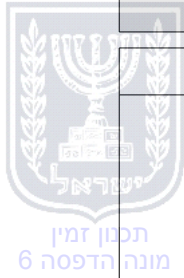
| 6.1 | תנאים למתן היתרי בניה |
|-----|--|
| | <p>היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:</p> <p>6.1.1 הגשת ואישור תכנית בניוי, תכנית פיתוח, תכנית דרכים ותנועה.</p> <p>6.1.2 הגשת ואישור תכנית תשתיות: מים, ביוב, כבלים, חשמל וכד'.</p> <p>6.1.3 תנאי להיתר בניה בתחום התכנית הוא, אישור תכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטת ע"י רשויות התמרור המוסמכות.</p> <p>6.1.4 תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>6.1.5 אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>6.1.6 תאום ואישור הבקשה עם רשויות הכבאות.</p> <p>6.1.7 מתן מענה תכנוני מבני אדריכלי ו/או בשילוב עם פתרון נופי במפלס קומת הקרקע של מבני הפרויקט למיתון הרוחות בכניסות לבניין וסביבו, ע"פ המלצות דו"ח מפורט שיוכן בשלב תכנית הבינוי.</p> <p>6.1.8 תנאי למתן היתר בניה למבנה הצפון-מזרחי תא שטח A24 (מבנה מס' 1 במסמך ההצללה והרוחות) בפרויקט הינו בדיקה מפורטת לפי תכנית הבינוי כי המבנה הסמוך מצפון (מבנה ז' במסמך ההצללה והרוחות) מקבל את אחוז חשיפה הנדרש לפי תקן 5281, בתאום עם איגוד ערים אשקלון.</p> <p>6.1.9 היתר בניה ינתן לאחר מינוי אגרונום שילווה את תהליך כריתת העצים, התהליך יתואם ויאושר ע"י קק"ל.</p> <p>6.1.10 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית וע"פ הנחיות מהנדס/ת הועדה ובאישורה.</p> |
| 6.2 | חלוקה ו/ או רישום |
| | <p>"חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה"</p> |
| 6.3 | חשמל |
| | <p>6.3.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קוי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>6.3.2 בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת תחנת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמוד חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנות שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>6.3.3 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת חשמל ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>6.3.4 איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים: לא ינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחק בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף, 2.00 מ' מהתיל החיצוני, 2.25 מ' מציר הקו.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד, 1.50 מ' מהתיל החיצוני, 1.75 מ' מציר הקו.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- בשטח בנוי- 1.00 מ' מהתיל החיצוני, 6.50 מ' מציר הקו</p> |

| חשמל | 6.3 |
|---|-----|
| <p>ובשטח פתוח- לא נדרש מרחק מהתיל החיצוני ו 8.50 מ' מציר הקו.</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי- 9.50 מ' מהתיל החיצוני, 13.00 מ' מציר הקו ובשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין עמודים עד 300 מ') לא נדרש מרחק מהתיל החיצוני ו 20.00 מ' מציר הקו.</p> <p>ה. קו חשמל מתח על- עליון עד 400 ק"ו- לא נדרש מרחק מהתיל החיצוני ו 35.00 מ' מציר הקו.</p> <p>6.3.5 באזורים בהם המרחק בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על- עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת חשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>6.3.6 בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שיקבעו בתכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>6.3.7 לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת- קרקעיים מתח גבוה/מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.</p> <p>6.3.8 לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.</p> | |

| ניהול מי נגר | 6.4 |
|--|-----|
| <p>שימור מי נגר עילי והעשרת מי תהום בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 4/ב/34 .</p> <p>1. במגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. יש להפוך את המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>2. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>3. יעשה ככול הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.</p> <p>4. במידה ויזם התכנית מעונין להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים בשטח התכנית, עליו להציג אמצעים להחדרת מי נגר למי התהום כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, הפניה לשצ"פ סמוך ועוד, ולקבל את אישור רשות המים, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>5. אין באמור לעיל לבטל את הצורך בהקמת מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר בזמן סופות, בעוצמות שמעבר ליכולת חלחול הקרקע המיועדת לקליטת הגשם.</p> | |

| סקר סייסמי | 6.5 |
|--|-----|
| <p>6.5.1 עמידות מבנים בפני סיכונים ססמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות הקרקע תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>6.5.2 לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע</p> | |

| | |
|---|--------------------|
| <p>6.5 סקר סייסמי</p> <p>שאותרה באזור .</p> | <p>6.5</p> |
| <p>6.6 פסולת בניין</p> <p>על מגיש התכנית להציג פתרון לסילוק פסולת הבניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בנין . כמו כן בסעיף תנאים למתן היתרי בניה בתקנון , יש להוסיף כי בבקשה להיתר , יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינויה לאתר מוכרז .</p> | <p>6.6</p> |
| <p>6.7 קולטי שמש על הגג</p> <p>6.7.1 בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 6.7.2 בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. 6.7.3 הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> | <p>6.7</p> |
| <p>6.8 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה .</p> | <p>6.8</p> |
| <p>6.9 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>כמות חומרי חפירה ומילוי לא צפוי מעל 100,000 מ"מ"ק. במידה והיקף עבודות עפר יעלה על 100,000 מ"מ"ק , יוצגו פתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בשלבי התכנון המוקדמים ככל הניתן לאחר אישור תכנית זאת ועפ"י הנחיות מינהל התכנון במשרד הפנים כפי שיהיו בתוקף.</p> | <p>6.9</p> |
| <p>6.10 היטל השבחה</p> <p>הטל השבחה יוטל ויגבה על פי חוק.</p> | <p>6.10</p> |
| <p>6.11 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פי סעיף 188 (ב) לחוק תכנון והבניה התשכ"ה ? 1965 יופקעו על ידי הועדה המקומית ו/או ירשמו על שם הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק , ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור ? יפעלו לי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה .</p> | <p>6.11</p> |
| <p>6.12 הריסות ופינויים</p> <p>הריסת מבנים, גדרות, מדרגות. 6.12.1 מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התא שטח הרלוונטי. 6.12.2 תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> | <p>6.12</p> |
| <p>6.13 בטחון ובטיחות</p> <p>בטיחות טיסה. א. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 60 מטר מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו תיאום עם רת"א וצה"ל לקבלת הנחיות לסימון ולהארה לאזהרה מפני מכשולי טיסה. ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר ומעלה מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו תיאום עם רת"א וצה"ל לקבלת הנחיות לסימון ולהארה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> | <p>6.13</p> |

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|--|--------|
| 1 | 7.1.1 תא שטח 24A : תכנון דרך משולבת בתחום התכנית תא שטח 61 בטרם יוצא היתר בניה . תנאי לקבלת טופס גמר , השלמת ביצוע דרך משולבת בתחום הצמוד לתא השטח . רישום הפקעה תא שטח 700 לטובת עיריית קרית גת 7.1.2 תא שטח 31A : תכנון דרך משולבת בתחום התכנית תא שטח 61 בטרם יוצא היתר בניה . תנאי לקבלת טופס גמר , השלמת ביצוע דרך משולבת בתחום הצמוד לתא השטח 7.1.3 תא שטח 27A : תכנון דרך משולבת בתחום התכנית תא שטח 61 בטרם יוצא היתר בניה . תנאי לקבלת טופס גמר , השלמת ביצוע דרך משולבת בתחום הצמוד לתא השטח . | |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו היא 15 שנים מיום אישורה .