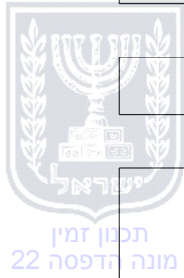


הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0452318

שינוי קו בנין בבית 14 ברחוב עין הבשור בשכונת "שער דרום" בקרית גת



מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	קרית גת
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

- 1- תכנית זו עוסקת במגרש מגורים א' ברח' עין הבשור 14, שכ' "שער-דרום" בקרית גת.
- 2- במגרש זה קיים בית מגורים ע"פ היתר משנות התשעים ותוספת בניה שנבנת ללא היתר (ראה סעיף 4 להלן).
- 3- בתכנית זו מבקשים לאפשר הסדרת התוספת ע"י שינוי בקו בנין. (אין בתכנית זו בקשה לתוספת שטחי בניה).
- 4- בקשה להיתר לתוספת 70 מ"ר בחזית דרומית אושרה ב-2002 אך לא הוצא היתר. בינתיים נבנת תוספת (ללא היתר) בחזית צפונית היות ובדרומית קיימת מערכ' ביוב לא תקינה המוצפת מפעם לפעם ובניה מעליה היתה יוצרת בעיות תברואיות חמורות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: שינוי קו בנין בבית 14 ברחוב עין הבשור בשכונת "שער דרום" בקרית גת

מספר התכנית 606-0452318

1.2 שטח התכנית 0.381 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית: תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

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

177473 קואורדינאטה X

612353 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחבת עין הבשור 14.

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	רחבת עין הבשור	14	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3021	מוסדר	חלק	34	88, 103-104

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/12/2015	1666	7160	תכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 606-0218602 ממשיכות לחול.	שינוי	606-0218602



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				בנימין כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בנימין כהן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	06/06/2018	בנימין כהן	06/06/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	06/06/2018	בנימין כהן	06/06/2018		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	ברוך עטיה			קרית גת	רחבת עין הבשור	14	077-5262038	077-5262038	benatia18@gmail.com
	פרטי	מאירה עטיה			קרית גת	רחבת עין הבשור	14	077-5262038	077-5262038	benatia18@gmail.com

1.8.2 יזם

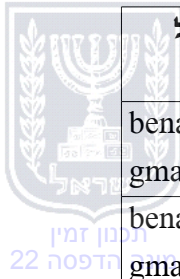
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		ברוך עטיה			קרית גת	רחבת עין הבשור	14	077-5262038	077-5262038	benatia18@gmail.com
חוכר		מאירה עטיה			קרית גת	רחבת עין הבשור	14	077-5262038	077-5262038	benatia18@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

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	בנימין כהן			אשקלון	שד בן גוריון	17	08-6713715	08-6710460	office@archb c.net
מודד	מודד	נתן שלסינגר	644		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts. co.il





תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

שינוי קווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א-שינוי קווי בנין קדמי מ-0 ל-5 מ'.

ב-שינוי קווי בנין אחורי מ-5 ל-0 מ' (נקודתי) ול-1.4 מ' (נקודתי) לפי המסומן בתשריט.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
דרך משולבת	101
מגורים א'	1
שביל	102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

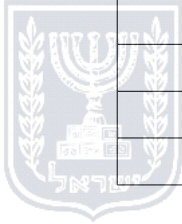
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	101.17	26.53
דרך משולבת	23.11	6.06
מגורים א'	255.14	66.89
שביל	1.99	0.52
סה"כ	381.41	100



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	
26.52	101.17		דרך מאושרת
6.06	23.11		דרך משולבת
66.89	255.14		מגורים א'
0.52	1.99		שביל
100	381.42	סה"כ	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



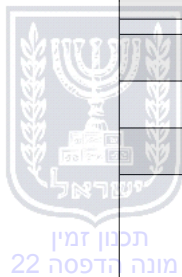
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	במגרש זה תותר הקמת יח"ד צמודת קרקע בבית חד משפחתי בן 2 קומות + עליית גג.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. חיפוי המבנה לרבות גוון וחומר יעשה בהתאם להנחיות הרשות בעת הוצאת היתר בניה (לבניה קיימת יידרש חיפוי זהה לקיים).</p> <p>2. תוספת למבנה לרבות מחסן ומקלט יבנו במסגרת קווי בניין המצוינים בטבלה מס' 5 להעיל. במקום המצוין קו בניין 0 צידי יעמוד המבנה על קו בניין 0. במקרה והבניין לא יבנה בקו בניין 0 צידי כאמור יש להשאיר מרווח מינימלי של 80 ס"מ מגבול מגרש.</p> <p>3. תותר הקמת מחסן בתחום קווי בניין כאמור כחלק מהמבנה העיקרי או בנפרד מתוך מניין השטחים העיקריים המותרים לבנייה.</p> <p>4. תוספת מרחב מוגן ניתנת כחלק מהמבנה העיקרי או בנפרד.</p> <p>5. במידה והמבנה יבנה בקו בניין 0, לרחוב או לשכן על פי קווי הבניין המותרים בטבלה מס' 5 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ למגרש או לשכן (יותרו פתחים לכיוון השביל).</p> <p>6. לא תותר הפניית ניקוז למגרש השכן ו/או למגרש הסמוך ו/או לדרך.</p> <p>7. יותר גג שטוח רק במבנה בין קומה אחת, מבנה בין 2 קומות יחוייב בגג רעפים.</p> <p>8. לא תותר הקמת דוד שמש הניצב על גבי גג רעפים, במבנה דו קומתי תותר התקנת גג טכני שטוח המשולב במבנה גג רעפים בשטח כולל של 10 מ"ר.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמש לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניות, ביצוע עבודות תשתית, תאורה, גינון ומתקני רחוב.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	<p>א. יותר ביצוע דרכים ושבילים להולכי רגל, חניות, מתקני משחק, מתקני אשפה, גומחות לתשתיות, ריצופים, נטיעות, גינון וכן מקלט משותף עפ"י הנחיות הג"א ובהתאם לטבלת זכויות בניה. יותרו העברת תשתיות על ותת קרקעיות.</p> <p>ב. לא תותר תוספת למקלטים הקיימים. זכויות הבנייה למקלטים אלה יהיו על פי הבנוי ערב אישור התוכנית.</p> <p>ג. המקלטים יועדו לשימושים רב תכליתיים.</p>
4.3.2	הוראות
4.4	שביל
4.4.1	שימושים



4.4	שביל
	יותרו ביצוע דרכים להולכי רגל, ריהוט רחוב, גינון, נטיעות ותשתיות על ותת קרקעיות. כמו כן, ישמשו השבילים למעבר לרכבי חירום ותפעול, מעברים אלו לא יחסמו.
4.4.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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)	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
									שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
5	0 (4)	0 (3)	0 (3)	2 (2)	9	1	65	סה"כ שטחי בניה 192	12 (1)	180	255	מגורים א'

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) ישמש למרחב מוגן על קרקעי.
- (2) בנוסף תותר עליית גג בחלל גג רעפים.
- (3) במקרה שהמבנה לא יבנה בקו בנין 0 צידי ימני או שמאלי יש להשאיר מרווח מינימלי של 80 ס"מ.
- (4) ע"פ המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.
2. בכל בקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של פסולת בנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי לאתר פסולת בניין מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
3. היתר לתוספת בניה יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
4. ניקוז : 20% משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים.
- מי הנגר ישפכו לתוך המגרש ולא אל תחום הדרך.
5. גינון : לפחות 20% משטח המגרש יהיה שטח מגונן - נטיעות וכד'.
6. היה ולא יונפק היתר בניה ויסתיימו עבודות הבניה על פי היתר זה תוך 3 שנים ממועד פרסום התכנית למתן תוקף, תכנית זו תבוטל ועל המקרקעין יחולו הוראות תכנית 606-0218602 בתוקף.
7. ביצוע הריסת המסומן יהיה תוך 10 חודשים מיום קבלת היתר בניה.

6.2

חלוקה ו/ או רישום

רישום וחלוקה של השטחים תעשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

6.3

חשמל

איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים :
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל

- 2.25 מ' -----/-----2 מ'-----/----- קו מחשמל מתח נמוך
- 6.5 מ' -----/-----5 מ'-----/----- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו
- 13 מ' -----/-----9.5 מ'-----/----- קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו (קיים או מוצע)
- 35 מ' -----/----- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל .

6.4

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.5

חניה

החניה תהיה בתחום הרחוב המשולב ע"פ תקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר הבניה.

6.6

תשתיות

1. תשתיות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת הקיימת.
2. תשתיות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו למט"ש קרית גת דרך הרשת

6.6	תשתיות
	<p>היישובית הקיימת.</p> <p>3. תשתיות התקשורת, הטלפון, טלוויזיה בכבלים וכד' יתואמו ויאושרו ע"י חב' התקשורת ומהנדס הרשות כמשק תת קרקעי.</p>

6.7	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה , התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור-יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

1-	זמן משוער לביצוע תכנית זו- עד יום 24/7/2019 בהתאם להחלטת בית המשפט מיום 24/1/2017.
2-	עם אישור הרחבת רח' אדוריים תכנית זו תבוטל וכל בניה מעבר לקו בנין 5.0 מ' תיהרס.

