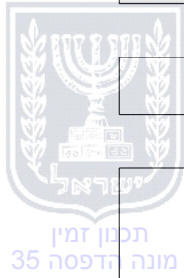


הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0406231

מגרש מס' 1, רחוב הקוממיות 10, קרית גת



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי קרית גת
	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

תכנית לשינוי תכנית וקווי בניין צידי ואחורי לבית מגורים טורי קיים. (4 יחידות)
התכנית בא להסדיר חריגות בניה בקווי בניין צידי ואחורי, וחריגות בתכנית, עפ"י הסעיפים הבאים :
שינוי קו בנין עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 4,
שינוי תכנית עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 5.
שינוי בגגות : תותר גג משופע עפ"י סעיף 62א (א) 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש מס' 1, רחוב הקוממיות 10, קרית גת

ומספר התכנית

606-0406231

מספר התכנית

1.192 דונם

1.2 שטח התכנית

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 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5

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 177510
 קואורדינאטה Y 612610

1.5.2 תיאור מקום

גוש 2436 חלקה 19,63 קרית גת

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	הקוממיות	10	

שכונה הקוממיות 10 קרית גת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2436	מוסדר	חלק	19	63

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 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/09/1996	76	4445	תוכנית זו משנה רק את קווי הבנייה ותכסית, וכל יתר ההוראות בתוכנית 30/101/02/9 ממשיכות לחול	שינוי	30 /101 /02 /9



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				דיויד פרידמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דיויד פרידמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		14/02/2016	דיויד פרידמן	16/07/2018	נספח בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע		1	14/02/2016	דיויד פרידמן	10/02/2018	טבלת זכויות מצב מאושר	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	14/02/2016	דיויד פרידמן	16/07/2018	מצב מאושר ת"מ 30/101/02/9	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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	ישראל ברגר			קרית גת	רובע הקוממיות	10 ד	08-6888396	08-6888396	moazh1@gmail.com
	פרטי	משה זריהן			קרית גת	רובע הקוממיות	10 ב	08-6883621	08-6883621	moazh1@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
בבעלות מדינה				רשות הפיתוח	ירושלים	(1)	216	03-9533333	02-5318706	

(1) כתובת: רח' יפו 216.

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	דיויד פרידמן	101129	דיויד פרידמן אדריכל	תל אביב-יפו	ויסוצקי	2 ז	077-3214153		tichnun2@gmail.com
מודד	מודד	עומר עדוי	1096		טורעאן	אבן תימייה		04-6412694	04-6412694	omar@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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

הגדלת תחום הבניה ע"י שינוי קווי בנין ותכסית הבנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין צידי צפוני מ 4 מטר לפי מסומן בתשריט ,
שינוי קו בניין צידי דרומי מ 10 מטר לפי מסומן בתשריט ,
ושינוי קו בניין אחורי מ 4 מטר ל 2.0 מטר ו -"0" לפי מסומן בתשריט, הכל לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4.
2. הגדלת תכסית מ 40% ל 50% לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5.
3. שינוי בגגות לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים "א"	1,192.47	100
סה"כ	1,192.47	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,192.47	100
סה"כ	1,192.47	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



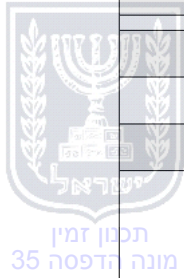
תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים בלבד.
4.1.2	הוראות אדריכלות
א	<p>1. גג הקומה העליונה יהיה גג משופע ומצופה ברעפים.</p> <p>2. גובה המבנה לא יעלה על 9.0 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>3. תותר בניית מחסן בשטח שלא יעלה על 12 מטר בקו בנין צידי-אפס, אחורי-אפס, בהסכמת השכן.</p> <p>4. איסור פתחים בקיר המשותף עם השכן.</p> <p>5. תותר חניה מקורה בשטח של 15 מ"ר בקו בנין קידמי-אפס וצידי-אפס, בהסכמת השכן.</p> <p>6. קומה בחלל הגג המשופע יחושבו במניין אחוזי בניה המותרים לבניה.</p> <p>7. חומרי גמר : ביצוע עבודות גמר יעשה בחמריי גמר מעולים, ובאישור מהנדס העיר. תוספת בניה יבוצעו מגמר זהה לקיים.</p> <p>8. ניקוז : ניקוז מי גשם מהגגות יהיו מכוונים לתוך גבולות החצר של אותו הבית ולא אל חצר השכנים.</p> <p>9. שטח ממ"ד יהיה בהתאם להנחיות הג"א.</p> <p>10. תותר הקמת מצללות עפ"י התקן.</p> <p>11. כל תוספת יח"ד תחשב לסטיה ניכרת.</p> <p>12. גגות המשופעים יהיו גגות רעפים. יותר שימוש בחלל הגג במסגרת חוקי התכנון והבניה.</p> <p>13. גג קל : גגותקלים יהיו מחומרים שקופים או שקופים למחצה, משולבים במבנה מרחבי ממתכת, כפוף לאישור מהנדס העיר.</p> <p>14. קולטים ודודי השמש : קולטים ודודי השמש המוצבים על הגגות יתוכננו כחלק אינטגרלי מתכנית הגג. הפתרון התכנוני יסתיר את הקולטים והדודים, ויחיה כפוף לאישור מהנדס העיר.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
6	(1)	(1)	(1)	2	9	5	4	50	790.02			35.91	754.11	1192	1	מגורים	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) לפי מסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. היתר בניה יינתן ע"י הועדה המקומית בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה. 2. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413. 3. תנאי להיתר בניה יהיה הריסה המבנה הקיים המסומן להריסה. 4. תנאי להיתר בניה יהיה אישורים ע"י מהנדס העיר או מטעמו.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן חניה קרית גת ובהתאמה לתקן הארצי התקף בעת מתן ההיתר - במקרה של סתירה, תקן החניה הארצי יקבע.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הקשות המקומית בהתאם להוראות פרק חי לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 פיקוד העורף</p> <p>1. כל בניה או תוספת בניה יהיה לפי הנחיות ואישור הג"א.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תשתיות</p> <p>1. כל עבודות התשתית בתחום התכנית יבוצעו בהתאם לתכניות תשתיות, אשר יאושרו ע"י מהנדס העיר. 2. כל מערכות הניקוז, אספקת המים והביוב, יהיו תת קרקעיות. - מערכות הניקוז תחובר למערכת תת קרקעית קיימת. - כל מגרש ינוקז באופן עצמאי אל רשת הכבישים ע"י נגר עילי ו/או תת קרקעי באישור מהנדס העיר. - לא יתוכננו מעברים ו/או שיברים ו/או מפרטי מים מעל פני השטח. - מערכת הביוב תחובר לרשת הביוב העירונית בתאום עם מהנדס העיר. 3. כל מוצא מערך תשתית מעל פני השטח יבנה בפילרים מבטון ו/או אבן משולבת במבנה הגדרות. מערכת קדיאת שעוני המים תבנה בפילרים אשר ישולבו במבנה הגדרות ויכוסו בדלתות פלדה בפרופיי רפה, המערכת תהיה ממוחשבת ותבוצע עפ"י הנחיות מהנדס העיר. 4. חשמל : 4.1 הבניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מתוכננים ובקרבתם - אסורה, הכל כמפורט להלן : המרחק שבין כל חלק של בנין, ובין האנך המשוך הנמדד מתיל של קו חשמל. כמו כן, המרחק בין כל חלק של בנין לא יפתח מהמרחקים הנקובים בטבלה הבאה : סוג קו החשמל מרחק מתח נמוך מרחק מתיל קיצוני מ' 3 מרחק מציר הקו מ' 3.5</p>	<p>6.5</p>





	תשתיות	6.5
6 מ' מי	5 מ' מי	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
<p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים, ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלו.</p>		
<p>4.2 בתחום התכנית קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך יהיו תת קרקעיים, למעט הכבישים הבאים :</p>		
<p>(א) רחוב אדוריים - כביש מס' 6</p>		
<p>(ב) רחוב מלכי ישראל - כביש מס' 4</p>		
<p>(ג) שדרות צה"ל - כביש מס' 2</p>		
<p>(ד) כביש מס' 105</p>		
<p>בכבישים אלו מותר לבנות רשת מתח גבוה עילית, ורשת מתח נמוך תת קרקעית.</p>		
<p>4.3 בכבישים בהם מותר לבנות קווי מתח גבוה עיליים, מותר להקים תחנות טרנספורמציה על עמודים.</p>		
<p>בתאום עם חברת החשמל, מותר לבנות מבנים עבור תחנת טרנספורמציה במגרשים המיועדים לבניה. המבנה לתחנה ישתלב</p>		
<p>בבינוי המגרש, ויהיה כלול בבקשה להיתר בניה. יותר קו בנין אפס למבנה. לא יותר לבנות מבנים כנ"ל בשטחים המסומנים</p>		
<p>כשצפ"ים בתכנית.</p>		
<p>5. תאורה : כל קווי התאורה יהיו תת קרקעיים, כאשר פנסי התאורה יותקנו על עמודים, בתאום ועל פי הנחיות מהנדס העיר.</p>		
<p>6. תקשורת : כל קווי התקשורת (טלפון, טל"כ, ואנטנה), יהיו תת קרקעיים.</p>		
<p>7. במבנים - כל מתקני השרות כולל מזגנים, מרזבים ומפרטים מכל סוג שהוא יוסתרו וישולבו במבנה, הפטרון טעון אישור מהנדס העיר.</p>		
<p>8. פינוי אשפה יאושר ויתוכנן עפ"י הנחיות מהנדס העיר.</p>		
<p>9. בשטחים ציבוריים פתוחים מערכת ההשקיה תהיה ממוחשבת בלבד עפ"י הנחיות מהנדס העיר.</p>		

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 3 שנים מיום אישורים.

