

הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0670570

שינוי קו בניין בתאי שטח 67,70 ברח' שבו מס' 15,17,19,21 - קריית גת

מחוז

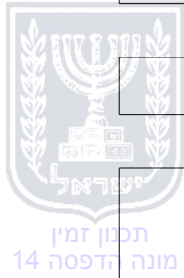
דרום

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

עקב טעות ביצוע בשטח יש צורך בשינוי קו בניין קידמי שמאלי בהתאם למצב הקיים בשטח תבע (בסמכות מקומית) מגדירה קו בניין קידמי לכיוון רחוב בהתאם לתשריט המצורף. כל זאת לצורך הסדרת מגרשים 68,71 בתכנית 2/140/02/9 ולצורך קבלת הסדרה לחריגות בניה על פי חוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	שינוי קו בניין בתאי שטח 67,70 ברח' שבו מס' 15,17,19,21 - קריית גת
------------------	-------------------------------	---

מספר התכנית	606-0670570
--------------------	-------------

שטח התכנית	1.366 דונם
-------------------	------------

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 קריית גת

קואורדינאטה X 178725

קואורדינאטה Y 614775

1.5.2 תיאור מקום קריית גת, רחוב שבו מס' 15,17,19,21**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

קריית גת - חלק מתחום הרשות : קריית גת

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קריית גת			

שכונה כרמי גת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3089	מוסדר	חלק	68, 71	

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

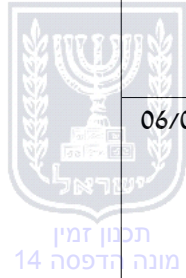
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
140 /02 /9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 9 /02 /140. הוראות תכנית 9 /02 /140 תחולנה על תכנית זו.	6640	7303	06/08/2013
2 /140 /02 /9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9 /02 /140 2 ממשיכות לחול.	6520	1864	30/12/2012



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				רויטל ביתן פנוביץ'			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רויטל ביתן פנוביץ'		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	29/07/2018	רויטל ביתן פנוביץ'	23: 13 21/01/2019	מצב מאושר	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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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			דונה חברה להנדסה ובניין בע"מ	ירושלים	(1)	20	02-5792044	02-5484004	hanina@do na.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 34139.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			דונה חברה להנדסה ובניין בע"מ	ירושלים	(1)	20	02-5792044	02-5484004	hanina@dona.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 34139.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	4	08-6264333		

(1) כתובת: רח' התקווה 4 קרית הממשלה באר שבע.

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	רויטל ביתן פנוביץ'	122438		קרית גת	(1)		053-7447171		arch.bitan@gmail.com

(1) כתובת: קרית גת, ת.ד. 183.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

הגדרת קווי בניין ע"פ המצב הקיים בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקו בניין קידמי-שמאלי-מערבי מ 5.00 מ"ר ל 4.40 מ"ר על פי קיים וכמצויין בתשריט. ע"פ סעיף 62 א(א) 4 לחוק תכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	70,67

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,365.9	100
סה"כ	1,365.9	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,365.9	100
סה"כ	1,365.9	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



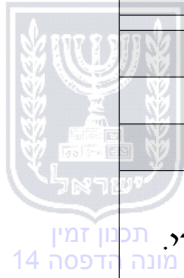
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים צמודי קרקע -דו משפחתי
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. לכל יח"ד יוקצו 2 מקומות חניה בתחום המגרש. תותר חניה בתחום המרווח הקדמי והצידי. יותר לקרות את החניה- הקירוי יהיה מפרט אחיד. שטח הקירוי יהיה חלק משטח השירות. ב. למגרש דו משפחתי יוגש היתר בניה אחד. ג. יותר ביצוע גג רעפים במבנה דו- משפחתי. במידה ויבוצע גג רעפים הוא יחויב ל-2 יחידות מגורים. ד. לא תותר התקנת מזגנים על החזיתות המבנה אלא על פי פתרון אדריכלי שיפורט בבקשה להיתר בניה. ה. לא תותר התקנת צנרת מים, גז, ארובות, כבלי חשמל וטלפון על הקירות החיצוניים של הבניין. ו. לכל בקשה להיתר תוגש תכנית פיתוח שתכלול פירוט הגדרות, השערים, החניה, הפילרים, הספקת הגז, תליית כביסה, גינון, שבילים, ניקוז, מחסן, חצר וכו'. הגדר לחזית הציבורית ושילוב הפילר יהיה ע"פ פרט אחיד שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח לכל האתר. ז. חיפוי הבניין יכלול לפחות 50% חיפוי אבן או חומר קשיח אחר באישור מהנדס העיר. ח. דודי שמש לא ימוקמו על גבי הגגות. הדודים ישולבו בחצר המשק ו/או מרפסות כביסה. ע"ג הגג יותקנו הקולטים בלבד. ידרש מבנה הסתרה למתקן הנושא שישולב בפתרון האדריכלי של עיצוב הגג לאישור מהנדס העיר.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת									
						קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	
5	5	4	4.4	2	6.5 (1)	2	45	78	532.8	88.8	444	683	67	מגורים א'	מגורים א'
5	5	4.4	4	2	6.5 (1)	2	45	78	532.8	88.8	444	683	70	מגורים א'	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) +גג רעפים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה ע"פ תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית וע"פ הנחיות מהנדס/ת הועדה ובאישורה. ב. 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.

6.2**פיקוד העורף**

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

6.3**חשמל**

ומגבולות שימוש א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה בהם תנאי מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. הרשות המקומית לאשר הקמת ב. בשטחי בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, ראשי מהנדס שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול

ובאישור הוועדה על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל

חשמל עיליים המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי

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

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

נמוך מתח מחשמל קו ---/-----2'מ-----/-----2.25

ו"ק 33 עד גבוה מתח חשמל קו ---/-----5'מ-----/-----

(מוצע או קיים) ו"ק 110-160 עליון מתח חשמל קו ---/-----9.5'מ-----/-----13

(מוצע או קיים) ו"ק 400 עד עליון מתח חשמל קו ---/-----/-----35

באיזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון מן האמור לעיל, יש לדליקה או לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בטיחות שייקבעו בתוכנית בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים

מסוכנים העומדים לפיצוץ תכלל הוראה, הקובעת כי ל יינתן היתר בניה אלא במרחקי

האפשרי של קווי המתאר ובתיאום עם חברת החשמל. של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת לפני

תחילת כול ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם החשמל. אין לבנות מבנים

מעל כבלי חשמל תת החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהי מעל ובקרבה קרקעיים אלא

לאחר קבלת אישור מחברת

קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח / מתח נמוך או 1.0 מ'

6.3

חשמל

חשמל במתח מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון. הזדמנות לחוות דעה על ההיתר לא יינתן היתר לחפירה, חציפה או כריה במרחק הקטן מ 10- מ' מהמסד של עמוד גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה ראשיים= קווי המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף המור לעיל, בתחום תכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל מתח עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.

6.4

תשתיות

1 תשתיות יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת הקיימת.

6.5

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה .

6.6

ניקוז

1. תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות. 2. א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים ? שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ג. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
ד. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

6.7

היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

תוך 5 שנים