

הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0588053

הוספת זכויות בניה, הבשור 2, קריית גת

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי קריית גת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/08/2021

להפקיד את התכנית

31/10/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבקשת להוסיף זכויות בנייה בסך 80 מ"ר במגרש המיועד למגורים צמודי קרקע עבור התאמות מבניות לבעלי צרכים מיוחדים כולל מעלית ופתרונות נגישות.

כמו כן בנסח הטאבו של גוש 3021 חלק 39 (תחום התכנית) מצוין כי השטח של כל תת חלקה הינו 211 מ"ר. בתכנית מס' 606-0218602 מוגדרים גדלי מגרשים אחרים כאשר מגרש 177A הוא 203 מ"ר, ו-177B הוא 220 מ"ר.

תכנית זו מבקשת להסדיר את גבולות המגרשים ולהתאימם למפורט בנסח הטאבו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
הוספת זכויות בניה, הבשור 2, קריית גת	ומספר התכנית	

מספר התכנית	606-0588053
-------------	-------------

שטח התכנית	0.422 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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	177477
קואורדינאטה Y	612278

1.5.2 תיאור מקום**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	משעול הבשור	2	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3021	מוסדר	חלק	39	

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 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



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				ישראל מסילטי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1	17/08/2021	ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	17/08/2021	ישראל מסילטי	14: 27 17/08/2021	טבלת זכויות בניה מאושרות	כן
בינוי	מנחה	1: 200	1	25/10/2020	ישראל מסילטי	09: 17 26/10/2020	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	17/08/2021	ישראל מסילטי	12: 44 17/08/2021	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 12

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	גליה גנון			קרית גת	משעול הבשור	2	052-2885567	08-6819176	galiaganon1@walla.co
	פרטי	יהודה גנון			קרית גת	משעול הבשור	2	052-2885567	08-6819176	galiaganon1@walla.co
	פרטי	איוון מלבנץ			קרית גת	משעול הבשור	3	052-2885567		
	פרטי	לאה מלבנץ			קרית גת	משעול הבשור	3	052-2885567		

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		גליה גנון			קרית גת	משעול הבשור	2	052-2885567	08-6819176	galiaganon1@walla.com
בעלים		יהודה גנון			קרית גת	משעול הבשור	2	052-2885567	08-6819176	galiaganon1@walla.com
בעלים		איוון מלבנץ			קרית גת	משעול הבשור	3	052-2885567		
בעלים		לאה מלבנץ			קרית גת	משעול הבשור	3	052-2885567		

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	ישראל מסילטי	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	גבעת ברנר	(1)		08-9493000	08-9492200	taba@mesilat i.co.il
מודד מוסמך	מודד	אילן אזוט	1331	א. א. ג אזוט בע"מ	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6499959	08-6497574	azutar@netvi sion.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 211 קרית עקרון.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הוספת שטחים עיקריים בסך 80 מ"ר למגרש מס' 177A.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת גודל שטח מגרש המותר להקים עליו בניין - מגרשים מס' 177A, 177B יהיו בשטח של 211 מ"ר.
2. הוספת שטחים עיקריים בסך 80 מ"ר למגרש מס' 177A.
3. הסדרת כניסה נוספת להולכי רגל בלבד לתא שטח 177A.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	177A, 177B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	422.84	100
סה"כ	422.84	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	422.84	100
סה"כ	422.84	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
באזור זה יותרו הקמת יח"ד צמודות קרקע בבתים חד משפחתיים ו/או חד משפחתיים עם קיר משותף בין 2 קומות + עליית גג.	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח א 1. חיפוי המבנים לרבות גוון וחומר יעשה בהתאם להנחיות הרשות בעת הוצאת היתר בנייה. 2. א. תוספת למבנים לרבות מחסן ומקלט יבנו במסגרת קווי בניין המצוינים בטבלה מס' 5 להעיל. במקום המצויין קו בניין 0 צידי יעמוד המבנה על קו בניין 0. במקרה והבניין לא ייבנה בקו בניין 0 צידי כאמור יש להשאיר מרווח מינימלי של 80 ס"מ מגבול מגרש. ב. תותר הקמת מחסן בתחום קווי בניין כאמור כחלק מבמבנה העיקרי או בנפרד מתוך מניין השטחים העיקריים המותרים לבנייה. ג. תוספת מרחב מוגן ניתנת כחלק מהמבנה עיקרי או בנפרד. ד. במידה והמבנה ייבנה בקו בניין 0, לרחוב או לשכן על פי קווי הבניין המותרים בטבלה מס' 5 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ למגרש או לשכן. 3. לא תותר הפניית ניקוז למגרש השכן ו/או למגרש הסמוך. 4. יותר גג שטוח רק במבנה בין קומה אחת, מבנה בין 2 קומות יחובו בגג רעפים. 5. 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. 6. תותר הקמת מעלית חיצונית ופתרונות נגישות לבעלי צרכים מיוחדים במסגרת זכויות הבניה המותרות. חניה ב החניה תהיה בתחום הרחוב המשולב.	

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	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	9	1	65	272			12 (1)	260	211	177A	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	2 (2)	9	1	65	192			12 (1)	180	211	177B	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יישמש למרחב מוגן על קרקעי.

(2) בנוסף תותר עליית גג בחלל גג הרעפים.

(3) כמסומן בתשריט.

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

1. היתרי הבניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו.
2. תנאי להיתר בנייה היה הסכם חתום לפינוי פסולת לאתר מורשה על פי כל דין.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור מהנדס העיר להשתלבות ללא הפרעה של הכניסה הנוספת המבוקשת לתא שטח 177A להולכי רגל בלבד, בהסדרי החניה והתנועה לרכב והולכי רגל בדרך המשולבת הגובלת בתא שטח 177A.

6.2**איכות הסביבה**

- יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

- חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

6.4**שמירה על עצים בוגרים**

- אין לחרות עצים בוגרים ללא אישור פקיד היערות. במידה והתקבל אישור לכריתת עץ בוגר, יש לנטוע במקומו עץ חצי בוגר בתחומי המגרש.

6.5**פיקוד העורף**

- מיגון יבוצע על פי דרישות פיקוד העורף על פי דרישות פיקוד העורף ויהיה תנאי להיתר בניה. תתאפשר בניית ממ"דים גם בחריגה מקווי בניין.

6.6**פיתוח סביבתי**

- הטיפול בנגר עילי יהיה בהתאם לתמ"א/4/ב/4

6.7**תשתיות**

1. כללי - כל מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.
2. חשמל- הוראות בינוי ופיתוח :
לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה :

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר קו
קו חשמל מתח נמוך 3 מ'	3.5 מ'	
קו חשמל מתח גבוה 5 מ'	6 מ'	
- אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.
- אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל- מחוז דרום.
3. ניקוז- המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר.
4. ביוב- כל מבנה הנבנה בגבולות תכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו על ידי מהנדס העיר ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.
5. מים- אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר.
6. קווי תקשורת- קווי התקשורת בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים

6.8

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

על פי הוראות התקנות:

1. גובה הגדר אינו עולה על 1.5 מטרים מפני הקרקע משני צידי הגדר: גובה קיר תמך לא יעלה על 1 מטר.
2. הקמתה איננה בחזית המגרש הפונה לרחוב, או לשטח ציבורי פתוח.
3. היה ובשל הקמת הגדר או הקיר נוצרו הפרשי גבהים המחייבים מעקה כאמור בפרט 2.100 בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה יותקן מעל הגדר או הקיר מעקה כאמור בתקנות אלו.
4. הגדר לא תפגע בתשתיות קיימות או בניקוז הקרקע הקיים.
5. על גדר מפלדה יחולו הוראות תקן ישראלי, ת"י 4273: גדרות פלדה (להלן "ת"י 4273").

חובת דיווח: לא נדרש.

אישורים נדרשים: לא נדרש.

הנחיות כלליות:

1. גדר התוחמת מגרש תיבנה בדיוק בגבולותיו ופנימה ללא פגיעה במגרשים הגובלים.
2. יש להקפיד כי הקמת גדר/קיר תומך לא תפגע בעצים בוגרים, במקומות חנייה, ברחבות הערוכות לרכיב כיבוי והצלה, במשטחים לפינוי גזם והגישה אליהם.
3. מאחר ותכניות בנין עיר רבות כוללות הוראות לגבי הגדרות בתחומן יש לבדוק טרם הביצוע באם התכנית התקפה למגרש (תב"ע) קיימות הוראות מיוחדות הנוגעות לבניית הגדרות ולעבוד על פי הכתוב בה.
4. באזור בו אין הוראות כתובות אך קיימת שפה עיצובית לגדרות כלומר רוב האזור בנוי בפרט דומה יש להתאים את חומרי הגמר, הצבעים ועיצוב הגדר לקיים בסביבה בדגש על מגרשים גובלים.
5. אין לבצע גדר בטון או בלוקים ללא חיפוי/ טיוח הגדר משני צידיה.
6. הקמת גדר הכרוכה בהיתר בניה במקומות הבאים:
 - א. במידה והגדר אמורה לכלול מתקני תשתיות כגון פילרים למיניהם ומקום לפינוי אשפה.
 - ב. גדרות הגובלות בשטח לצרכי ציבור.
 - ג. גדרות הגובלות מ 1.5 מ'.
 - ד. גדר מחופה באבן יש לסיים עם שורת קופינג.
 - ה. תותר התקנת שערים ומחסומים בגוונים אפורים.
 - ו. לא תותר הקמת גדר פח (למעט גדרות זמניות לאתר בנייה), סגירה ביריעות, ברזנט, יוטה, קש וכדומה.

6.9

היטל השבחה

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

6.10

סטיה ניכרת

כל תוספת יח"ד, שינוי ברווי בניין, תוספת קומות ו/או גובה כללי בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה(בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.

7.

ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית עד 15 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12


תכנית - 606-0588053: הוספת זכויות בניה, הבשור 2, קריית גת, טבלת זכויות בניה ע"פ תכנית מס' 606-0218602

עורך התכנית: אדרי' ישראל מסילטי תאריך: 17/08/2021 חתימה: _____

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בניה (מטר)				
		גודל מגרש כללי	גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה				
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	173A, 174A, 174B, 175A, 175B, 176B, 177A, 177B, 178B, 179A, 179B, 180A	193		180	(1) 12			192	65	1	9	(2) 2	(3) 0	(3) 0	5	0

הערות לטבלת זכויות והוראות בנייה:

- (1) ישמש למרח מוגן על קרקעי.
- (2) בנוסף תותר עליית גג בחלל גג רעפים.
- (3) במקרה שהמבנה לא יבנה בקו בניין 0 צידי ימני או שמאלי יש להשאיר מרווח מינימלי של 80 ס"מ.

