



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

נספח הוראות מחייב

תוכנית מס' 606-0185579

שם תכנית: התחדשות עירונית בקריית גת באמצעות חיזוק ועיבוי מבנים



מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: קריית גת
סוג תכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה



4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	עבור בניינים צמודי קרקע בגובה עד שתי קומות (קוטגיים) אשר הוצא היתר לבנייתם קודם לתאריך 1.1.1980 וששטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושירות) וכמוגדר בסעיף 12 בתמ"א 38 על שינוייה עד מועד אישור תכנית זו.
4.1.1	שימושים תכנית זו איננה משנה את השימושים שהותרו בתכניות תקפות לרבות תמ"א 38 על שינוייה עד למועד אישור תכנית זו.
4.1.2	הוראות
א.	<p>1. זכויות הבניה עפ"י תכנית זו כוללות את הזכויות עפ"י תמ"א 38 על שינוייה כאמור ובתנאים האמורים בסעיף 12 להוראות תמ"א 38.</p> <p>2. כלל הזכויות מתוקף תכנית הינן זכויות מקסימליות אך אינן זכויות מוקנות. הועדה המקומית רשאית לסרב לתת היתר בניה לתוספת מכוח תכנית זו ובלבד שלא תסרב להיתר לחיזוק המבנה שאין עמו תוספת זכויות בנייה.</p> <p>3. האפשרות לניצול זכויות הבניה שנקבעו בתכנית זו תיבחן ע"י הועדה המקומית עם הגשת הבקשה להיתר בהתאם לשיקולים תכנוניים, קונסטרוקטיביים, אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש ובאזור ופתרונות חנייה, בכפוף למפורט בסעיף 6 - 'הוראות נוספות' בתכנית זו. וכן אם מצאה כי תוספת הבנייה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת. הועדה המקומית תפרט בכתב את הטעמים המיוחדים לסירוב כאמור.</p>
ב.	חיזוק מבנים, תמ"א/38 על פי תמ"א 38 על שינוייה עד למועד אישור תכנית זו.
ג.	גובה ותוספת קומות לא תינתן תוספת קומות עבור בניינים אלו.
ד.	הרחבות: תינתן תוספת בשטח של 25 מ"ר וזאת על פי זכויות ההרחבות ע"פ תמ"א 38 על שינוייה עד למועד אישור תכנית זו, ובפרט סעיף 12, תהיינה תקפות לכלל הבניינים הנכללים במסגרת תכנית זו כמפורט בסעיף 4.1.
ה.	קווי בנין להרחבות: ע"פ תמ"א 38 על שינוייה עד למועד אישור תכנית זו. קווי הבניין אינם מהווים זכות מוקנית ויבחנו לגופו של עניין בהתאם לתנאי הסביבה.
ו.	גזוזטראות: יתווספו שטחים עיקריים למרפסת בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד, שטח המרפסות ישמש למטרה זו בלבד ולא יהיה ניתן לניידו למטרה אחרת.
ז.	קומת התוספת העליונה: לא תינתן קומת תוספת עליונה עבור בנייני מגורים מסוג זה.
ח.	גובה ותוספת קומות לא תהיה תוספת גובה עבור בנייני מגורים מסוג זה מעבר לגובה המותר על פי התכנית החלה אלא אם נדרשת חריגה לצורכי רכיבי החיזוק הדרושים לבנין, שאין בו תוספת שטחי בנייה.
ט.	עיצוב אדריכלי

	<p>עיצוב המבנה יהיה לשביעות רצונו של מהנדס העיר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תוספות הבניה יעוצבו ויתוכננו בצורה מותאמת עם המבנה הקיים כמכלול אחד למלוא גובהו והיקפו של הבניין (פרטי חלונות, פרטי מרפסות, פרטי מעקים וכד'). 2. חומרי הגמר למבנה ייקבעו על ידי רשות הרישוי המקומית לעת הוצאת היתר הבנייה.
י.	<p>גדרות:</p> <p>גדרות בגבול המגרש יבנו מחומרים עמידים ויתואמו לחזית הבניין ו/או לפיתוח המגרש. גובה הגדרות לא יעלה על 1 מ' ממפלס הקרקע הגבוהה וסה"כ גובה הגדר לא יעלה על 1.5 מ' מהמפלס הנמוך. במידה ותנאי הטופוגרפיה מחייבים גובה העולה על האמור לעיל תבנה הגדר בצורה מדורגת.</p>
יא.	<p>הריסת מבנה והקמת מחדש:</p> <p>לא חל על בניינים אלו.</p>

4.2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>עבור בנייני מגורים קיימים בתחום העיר קרית גת אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים כאמור שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו ואינם מבנים על פי סעיף 4.1 בתכנית זו.</p>
4.2.1	שימושים
	<p>השימושים המותרים הינם על פי תכניות תקפות, לרבות תמ"א 38. יובהר כי התכנית לא תאפשר הוספת בניוי למבנים שכבר עברו הליך של חיזוק מבנים לפי תמ"א 38.</p>
4.2.2	הוראות
א.	<ol style="list-style-type: none"> 1. זכויות הבניה עפ"י תכנית זו כוללות את הזכויות עפ"י תמ"א 38 על שינוייה עד מועד אישור תכנית זו. 2. זכויות של תכניות לבניה על גגות בתים בקרית גת כלולות בתוכנית זו ולא יהיה ניתן להוסיפן מעבר לניתן בתוכנית זו. 3. כלל הזכויות מתוקף תכנית הינן זכויות מקסימליות אך אינן זכויות מוקנות. הועדה המקומית רשאית לסרב לתת היתר בניה לתוספת מכוח תכנית זו ובלבד שלא תסרב להיתר לחיזוק המבנה שאין עמו תוספת זכויות. 4. האפשרות לניצול זכויות הבניה שנקבעו בתכנית זו תיבחן ע"י הועדה המקומית עם הגשת הבקשה להיתר בהתאם לשיקולים תכנוניים, קונסטרוקטיביים, אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש ובאזור ופותרונות חנייה, בכפוף למפורט בסעיף 6 - 'הוראות נוספות' בתכנית זו. וכן אם מצאה כי תוספת הבנייה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת. הועדה המקומית תפרט בכתב את הטעמים המיוחדים לסירוב האמור.
ב.	<p>חיזוק מבנים, תמ"א/38</p> <p>על פי תמ"א 38 על שינוייה עד מועד אישור תכנית זו.</p>
ג.	גובה ותוספת קומות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. בבניינים קיימים בני 2 קומות על קומת עמודים מפולשת, תותר סגירה ומילוי של קומה מפולשת + תוספת של 2 קומות מלאות + קומה בנסיגה שהיא עד 65%

<p>מהקומה הטיפוסית, או תוספת אגף.</p> <p>2. לבניין קיים בן 3 קומות ו/או 3 קומות על קומת עמודים מפולשת, תותר סגירה ומילוי של קומה מפולשת + תוספת של 3 קומות מלאות + קומה בנסיגה שהיא עד 65% מהקומה הטיפוסית, או תוספת אגף.</p> <p>3. לבניין קיים בן 4 קומות ומעלה ו/או 4 קומות ומעלה על קומת עמודים מפולשת, תותר סגירה ומילוי של קומה מפולשת + תוספת של 4 קומות מלאות + קומה בנסיגה שהיא עד 65% מהקומה הטיפוסית, ובלבד שלא יעלה הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, על 29 מטרים (לא תתאפשר בנייה של מבנה רב קומות).</p> <p>4. זכויות הבניה על פי תכנית זו, מותנות בחיזוק מבנים אליהם הן מתווספות כנגד רעידות אדמה, והן אינן ניתנות להעברה או לניצול לכל מטרה אחרת.</p> <p>5. על אף האמור לעיל, ובהתאם לסעיף 20 א' בתיקון 3 לתמ"א 38, מוסד התכנון יהיה רשאי לאשר תכנית לתוספת זכויות בניה במגרש או במגרשים אחרים, שלא על מבנה שבנוי בפועל, אם התכנית כוללת בתחומה מבנה או מספר מבנים שהתכנית קובעת את חיזוקם בפני רעידות אדמה, ובתנאי שהתקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף האמור בתכנית הראשית - "מתן זכויות במגרש אחר לצורך חיזוק".</p> <p>6. בנייה על גג בניין משותף תחויב בהעתקה/שילוב התשתיות הקיימות על הגג באופן אשר ישרת את כלל דיירי הבניין.</p> <p>7. היתר בניה עבור תוספת של למעלה מ-3 קומות מעבר למצב הקיים, יותנה בתיאום עם משרד הביטחון.</p>	
<p>הרחבות:</p> <p>זכויות ההרחבות ע"פ תמ"א 38 על שינוייה עד למועד אישור תכנית זו, ובפרט סעיף 11, תהיינה תקפות לכלל הבניינים הנכללים במסגרת תכנית זו כמפורט בסעיף 4.2 בהוראות תכנית זו וכאמור בתמ"א 38.</p>	ד.
<p>קווי בנין:</p> <p>ע"פ תמ"א 38 על שינוייה עד למועד אישור תכנית זו.</p> <p>קווי הבניין אינם מהווים זכות מוקנית ויבחנו לגופו של עניין בהתאם לתנאי הסביבה.</p>	ה.
<p>גזוזטראות:</p> <p>לשטחים אלה יתווספו שטחים עיקריים למרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד. שטח המרפסות ישמש למטרה זו בלבד ולא יהיה ניתן לניידו למטרה אחרת.</p>	ו.
<p>קומת התוספת העליונה:</p> <p>ע"פ תמ"א 38 על שינוייה עד למועד אישור תכנית זו.</p> <p>1. תכנית הבנייה הכוללת של קומת התוספת העליונה, לא תעלה על 65% משטח הקומה הטיפוסית, כולל ההרחבות, ובלבד שתישמר נסיגה של לפחות 2 מ' מקו החזית הקדמית לרחוב.</p> <p>2. בסמכות מהנדס העיר או מי שמטעמו לאשר נסיגה קטנה יותר ואף ביטול הנסיגה במידה והשתכנע על כך שבנסיבות הקיימות יש הצדקה תכנונית לכך.</p> <p>3. אפשר ששטחי הגג הפנויים יוצמדו אל דירות הגג ו/או יכללו בשטחים המשותפים לבניין ובלבד שיוצג פתרון לכל המתקנים הטכניים, כולל דודים וקולטים והובטחה גישה לכל המתקנים הטכניים המשותפים המוצבים על הגג, לכל הבניין.</p> <p>4. אפשר שקומת התוספת תיבנה כחדרי יציאה לגג בלבד.</p> <p>5. לא יהיו חדרי יציאה לגג מעל גג קומת התוספת העליונה.</p> <p>6. יותר חדר מדרגות מעל קומת התוספת העליונה בתנאי שימש ליציאה אל הגג לצורך בטיחות וטיפול במתקנים טכניים בלבד.</p>	ז.

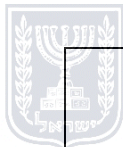
ח.	<p>מגבלות בניה לגובה:</p> <p>1. גובהה של כל קומה בקומות התוספת ו/או של הבנין החדש אשר יבנה לאחר הריסת הבנין לחיזוק לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו. אולם תתאפשר למתכנן הגמישות לקבוע גובה קומה שונה כל עוד סך גובה הבנין לא יעלה על 3.5 מ' כפול מספר הקומות בבנין, כולל הקומה העליונה וקומת הקרקע.</p> <p>2. על אף האמור לעיל, במידה ובבנין מותר שימוש של מסחר בקומת הקרקע בלבד יותר גובה קומת הקרקע של עד 5.5 מ' ברוטו. במקרה זה תתאפשר תוספת של 2 מ' גובה לסה"כ הגובה של הבנין.</p> <p>3. מעל לקומת התוספת העליונה יותרו מתקנים טכניים, מדרגות, מעקות וכדומה. לנושא מתקנים טכניים (ובכלל זה קולטים) יוצג פתרון לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>4. היתר בניה עבור תוספת של למעלה מ-3 קומות מעבר למצב הקיים, יותנה בתיאום עם משרד הביטחון.</p>
ט.	<p>עיצוב אדריכלי:</p> <p>עיצוב המבנה יהיה לשביעות רצונו של מהנדס העיר למלוא גובהו והיקפו בצורה מתואמת עם המבנה הקיים כמכלול אחד (פרטי חלונות, מעקות וכו'). כמו כן יתווסף ו/או ישודרג לובי חדש לבנין, חצר הבנין תחודש ו/או תשופץ.</p> <p>1. תוספות הבניה יעוצבו ויתוכננו בצורה מתואמת עם המבנה הקיים כמכלול אחד למלוא גובהו והיקפו של הבנין (חלונות זהים, מרפסות זהות, וכד'). חזיתות המבנה ישופצו בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית במלואם, וכמו כן תשופץ ותשודרג הכניסה לבנין.</p> <p>2. חומרי הגמר למבנה ייקבעו על ידי רשות הרישוי המקומית לעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>3. במקרה של הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש במקומו, תכנית לעיצוב המבנה תוכן בהתאם להוראות הבניה הקבועות בתכנית המפורטת שחלה במקום.</p> <p>4. תכנית לעיצוב המבנה ולשיפוצו תכלול את כל שטח המגרש לרבות שיפור וחיידוש החצר, הגינה, השבילים, הגדרות, כולל הסרתם אם נדרש. תכנית פיתוח תכלול: דרכי גישה תנועה וחניה, מפלסי הבניה ומפלסים סופיים של הקרקע, כולל פתרון ניקוז. חומרי גמר, צבע ותשתיות של המבנה.</p> <p>הצמדת שטחי חוץ:</p> <p>1. תותר הצמדת שטחי חוץ לדירות בחזיתות שאינן פונות לדרך.</p> <p>2. על אף האמור לעיל, בבנינים שהם בנסיגה מהותית ביחס לדרך הגובלת, תותר הצמדת חלק מהשטחים לדירות ובלבד שלא יבוא על חשבון השטחים משותפים בבנין כגון: לובי ראשי, חדר אוניים, חדר עגלות, חדר אשפה וחדר גז.</p> <p>3. תותר הצמדת הגינות בשטח של עד 75% מהשטח הפתוח במגרש (לאחר הורדת תכסית הבנינים ותכסית החניה). לפחות 15% מהשטח הפתוח יושארו לגינה משותפת של כלל דיירי הבנין.</p>
י.	<p>גדרות:</p> <p>גדרות בגבול המגרש יבנו מחומרים עמידים ויתואמו לחזית הבנין ו/או לפיתוח המגרש. גובה הגדרות לא יעלה על 1 מ' ממפלס הקרקע הגבוהה וסה"כ גובה הגדר לא יעלה על 1.5 מ' מהמפלס הנמוך. במידה ותנאי הטופוגרפיה מחייבים גובה העולה על האמור לעיל תבנה הגדר בצורה מדורגת.</p>
יא.	<p>חניה:</p> <p>1. לכל דירה נוספת מתוקף תכנית זו יינתן פתרון חניה של לפחות חניה אחת בתחום המגרש.</p> <p>2. במידה והתנאים במגרש אינם מאפשרים תוספת מקומות חניה כאמור בסעיף 1 לעיל, תהיה רשאית הועדה המקומית לסרב למתן היתר או להתנות מתן היתרי בניה בהסדרתם של מקומות חניה בחניון במרחק הקבוע בחוק.</p> <p>3. החניה תהיה מגוננת ככל האפשר.</p>

<p>4. תותר כניסה לחניה דרך מגרש גובל, וזאת בתנאי הסכמת הבעלים לזכות מעבר ועיגונה כחוק ע"י רישום הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין כתנאי להיתר בניה.</p> <p>5. ניתן יהיה להוסיף מרתף חניה בתכנית מירבית של 85% משטח המגרש ובתנאי שינתן פתרון לניקוז המגרש ולתשתיות תת קרקעיות באישור הוועדה המקומית. ניתן לתכנן מרתף חניה משותף לכמה מגרשים.</p> <p>6. בכפוף לאישור מהנדס העיר תותר בניית מרתף בתכנית מירבית של 100% לאחר שהשתכנע שפתרונות החדרת מי נגר לשביעות רצונו ובהתאם לתמ"א 4/ב/34.</p>	
<p>י.ב. הריסת מבנה והקמת מחדש:</p> <p>במקרים של הריסת מבנה ובניית מבנה חדש תחתיו, זכויות הבנייה יהיו כדלקמן:</p> <p>א. מס' יח"ד לצורך חישוב הזכויות = מס' יח"ד על פי תכנית בתוקף + יח"ד שניתן יהיה לנצל מתוקף תכנית זו, ע"פ המפורט בסעיף 4.2.2 (ג).</p> <p>ב. סך כל זכויות הבנייה בבניין החדש: 120 מ"ר שטח עיקרי עבור כל יח"ד. בנוסף, יותרו שטחי שירות מעל הקרקע בהיקף של 45 מ"ר ליח"ד שישמשו למרחב מוגן ושטחי שרות משותפים. כמו כן, יותרו שטחי שירות מתחת לפני הקרקע: עד 3 קומות מרתף לחניה ומחסנים דירתיים. שטח מחסן דירתי תת קרקעי לא יעלה על 8 מ"ר נטו.</p> <p>ג. סך כל זכויות הבנייה בבניין החדש ניתן יהיה לחלוקה לדירות בגודל מינימלי של 70 מ"ר עיקרי.</p> <p>במקרה ובתכנית בתוקף לא מוגדר נושא הצפיפות, מספר יחידות הדיור לצורך חישוב הזכויות יקבע ע"פ מספר יח"ד בקומה טיפוסית בבניין הקיים (המיועד להריסה). סעיף זה אינו חל עבור מבנים שהוגדרו כמבנים לשימור.</p>	
<p>י.ג. תנאים למתן היתרי בניה:</p> <p>תוספת יחידות הדיור המקסמילי בכל אחת מהשכונות הכלולות בתכנית קבוע בטבלה בנספח "כושר נשיאה על פי שכונות". כל תכנית אשר תוגש לתוספת יחידות דיור בתחום תכנית זו תהיה כפופה לתוספת יחידות הדיור המירבי הנקבע בטבלה.</p>	

<p>4.3 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>	
<p>עבור בנייני מגורים קיימים אשר אינם קוטגים והוצא היתר לבנייתם מאוחר ל-1.1.1980 ועד ל-1.1.1996, ובלבד ואין בהם ממ"ד.</p>	
<p>4.3.1 שימושים</p>	
<p>תכנית זו איננה משנה את השימושים שהותרו בתכניות תקפות.</p>	
<p>4.3.2 הוראות</p>	
<p>א.</p> <p>1. זכויות הבניה עפ"י תכנית זו כוללות את הזכויות המפורטות בסעיף 4.3.2 (ג) לתכנית זו. התכנית אינה מקנה זכויות במקרה של הריסה ובניה מחדש.</p> <p>2. זכויות של תכניות לבניה על גגות בתים בקרית גת כלולות בתוכנית זו ולא יהיה ניתן להוסיפן מעבר לניתן בתוכנית זו.</p> <p>3. כלל הזכויות מתוקף תכנית הינן זכויות מקסימליות ואינן זכויות מוקנות. הוועדה המקומית רשאית לסרב לתת היתר בניה לתוספת מכוח תכנית זו ובלבד שלא תסרב להיתר לחיזוק המבנה שאין עמו תוספת זכויות.</p> <p>4. האפשרות לניצול זכויות הבניה שנקבעו בתכנית זו תיבחן ע"י הוועדה המקומית עם הגשת הבקשה להיתר בהתאם לשיקולים תכנוניים, קונסטרוקטיביים, אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש ובאזור ופתרונות חנייה, בכפוף למפורט בסעיף 6 - 'הוראות נוספות' בתכנית זו.</p>	

ב.	<p>גובה ותוספת קומות</p> <ol style="list-style-type: none"> בבניינים קיימים בני 2 קומות ו/או 2 קומות על קומת עמודים מפולשת, תותר סגירה ומילוי של קומה מפולשת + תוספת של 2 קומות מלאות + קומה בנסיגה שהיא עד 65% מהקומה הטיפוסית, או תוספת אגף. לבניין קיים בן 3 קומות ו/או 3 קומות על קומת עמודים מפולשת, תותר סגירה ומילוי של קומה מפולשת + תוספת של 3 קומות מלאות + קומה בנסיגה שהיא עד 65% מהקומה הטיפוסית, או תוספת אגף. לבניין קיים בן 4 קומות ומעלה ו/או 4 קומות ומעלה על קומת עמודים מפולשת, תותר סגירה ומילוי של קומה מפולשת + תוספת של 4 קומות מלאות + קומה בנסיגה שהיא עד 65% מהקומה הטיפוסית, ובלבד שלא יעלה הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, על 29 מטרים (לא תתאפשר בנייה של מבנה רב קומות). זכויות הבניה על פי תכנית זו, מותנות בתוספת מרחב מוגן עבור כל יח"ד קיימת או כל יח"ד שהתווספה מתוקף תכנית זו. בנייה על גג בניין משותף תחויב בהעתקה/שילוב התשתיות הקיימות על הגג באופן אשר ישרת את כלל דיירי הבניין.
ג.	<p>הרחבות:</p> <p>תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה. כללה הבקשה להיתר הרחבת קומות קיימות בבניין וכל ההרחבה מיועדת לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר חריגה מעבר לקבוע בתכנית זו ביחס לקווי בניין, אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי לא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.</p>
ד.	<p>קווי בנין:</p> <p>כללה הבקשה להיתר תוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר חריגה מעבר לקבוע בתכנית מאושרת ביחס לקווי בניין, אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי לא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.</p> <p>קווי הבניין אינם מהווים זכות מוקנית ויבחנו לגופו של עניין בהתאם לתנאי הסביבה.</p>
ה.	<p>גזוזטראות:</p> <p>לשטחים אלה יתווספו שטחים עיקריים למרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד. שטח המרפסות ישמש למטרה זו בלבד ולא יהיה ניתן לניידו למטרה אחרת.</p>
ו.	<p>קומת התוספת העליונה:</p> <ol style="list-style-type: none"> תכסית הבנייה הכוללת של קומת התוספת העליונה, לא תעלה על 65% משטח הקומה הטיפוסית, כולל ההרחבות, ובלבד שתישמר נסיגה של לפחות 2 מ' מקו החזית הקדמית לרחוב. בסמכות מהנדס העיר או מי שמטעמו לאשר נסיגה קטנה יותר ואף ביטול הנסיגה במידה והשתכנע על כך שבנסיבות הקיימות יש הצדקה תכנונית לכך. אפשר ששטחי הגג הפנויים יוצמדו אל דירות הגג ו/או יכללו בשטחים המשתופים לבניין ובלבד שיוצג פתרון לכל המתקנים הטכניים, כולל דודים וקולטים והובטחה גישה לכל המתקנים הטכניים המשותפים המוצבים על הגג, לכל הבניין. אפשר שקומת התוספת תיבנה כחדרי יציאה לגג בלבד. לא יהיו חדרי יציאה לגג מעל גג קומת התוספת העליונה. יותר חדר מדרגות מעל קומת התוספת העליונה בתנאי שימש ליציאה אל הגג לצורך בטיחות וטיפול במתקנים טכניים בלבד.

ז.	<p>מגבלות בניה לגובה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גובהה של כל קומה בקומות התוספת לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו. 2. מעל לקומת התוספת העליונה יותרו מתקנים טכניים, מדרגות, מעקות וכדומה. 3. לנושא מתקנים טכניים (ובכלל זה קולטים) יוצג פתרון לשביעות רצון מהנדס העיר. <p>היתר בניה עבור תוספת של למעלה מ-3 קומות מעבר למצב הקיים, יותנה בתיאום עם משרד הביטחון.</p>
ח.	<p>עיצוב אדריכלי:</p> <p>עיצוב המבנה יהיה לשביעות רצונו של מהנדס העיר למלוא גובהו והיקפו בצורה מתואמת עם המבנה הקיים כמכלול אחד (פרטי חלונות, מעקות וכו'). כמו כן יתווסף ו/או ישודרג לובי חדש לבניין, חצר הבניין תחודש ו/או תשופץ.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תוספות הבניה יעוצבו ויתוכננו בצורה מותאמת עם המבנה הקיים כמכלול אחד למלוא גובהו והיקפו של הבניין (חלונות זהים, מרפסות זהות, וכד'). חזיתות המבנה ישופצו בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית במלואם, וכמו כן תשופץ ותשודרג הכניסה לבניין. 2. חומרי הגמר למבנה ייקבעו על ידי רשות הרישוי המקומית לעת הוצאת היתר הבנייה. 3. תכנית לעיצוב המבנה ולשיפוצו תכלול את כל שטח המגרש לרבות שיפור וחידוש החצר, הגינה, השבילים, הגדרות, כולל הסרתם אם נדרש. תכנית פיתוח תכלול: דרכי גישה תנועה וחניה, מפלסי הבניה ומפלסים סופיים של הקרקע, כולל פתרון ניקוז. חומרי גמר, צבע ותשתיות של המבנה. <p>הצמדת שטחי חוץ:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הצמדת שטחי חוץ לדירות בחזיתות שאינן פונות לדרך. 2. על אף האמור לעיל, בבניינים שהם בנסיגה מהותית ביחס לדרך הגובלת, תותר הצמדת חלק מהשטחים לדירות ובלבד שלא תהיה פגיעה במרחב הציבורי המשותף. 3. תותר הצמדת הגינות בשטח של עד 75% מהשטח הפתוח במגרש (לאחר הורדת תכסית הבניינים ותכסית החניה). לפחות 15% מהשטח הפתוח יושאר לגינה משותפת של כלל דיירי הבניין.
ט.	<p>גדרות:</p> <p>גדרות בגבול המגרש יבנו מחומרים עמידים ויתואמו לחזית הבניין ו/או לפיתוח המגרש. גובה הגדרות לא יעלה על 1 מ' ממפלס הקרקע הגבוהה וסה"כ גובה הגדר לא יעלה על 1.5 מ' מהמפלס הנמוך. במידה ותנאי הטופוגרפיה מחייבים גובה העולה על האמור לעיל תבנה הגדר בצורה מדורגת.</p>
י.	<p>חניה:</p> <p>תנאי להיתר לתוספות בניה יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לדין עבור תוספת יחידות הדירור.</p> <p>פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה, והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה או כל תקנות שיבואו במקומן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החניה תהיה מגוננת ככל האפשר. 2. תותר כניסה לחניה דרך מגרש גובל, וזאת בתנאי הסכמת הבעלים לזכות מעבר ועיגונה כחוק ע"י רישום הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין כתנאי להיתר בניה. 3. ניתן יהיה להוסיף מרתף חניה בתכסית מירבית של 85% משטח המגרש ובתנאי שינתן פתרון לניקוז המגרש ולתשתיות תת קרקעיות באישור הועדה המקומית.



	<p>מרתף החניה אפשר שיהיה משותף לכמה מגרשים. 4. בכפוף לאישור מהנדס העיר תותר בניית מרתף בתכנית מירבית של 100% לאחר שהשתכנע שפתרונות החדרת מי נגר לשביעות רצונו ובהתאם לתמ"א 4/ב/34.</p>	
יא.	<p>הריסת מבנה והקמתו מחדש: לא חל על מבנים שהוצא היתר לבנייתם לאחר 1.1.1980.</p>	
יב.	<p>תנאים למתן היתרי בניה: תוספת יחידות הדיור המקסמילי בכל אחת מהשכונות הכלולות בתכנית מתואר בטבלה בנספח " כושר נשיאה ע"פ שכונות". כל תכנית אשר תוגש לתוספת יחידות דיור בתחום תכנית זו תהיה כפופה לתוספת יחידות הדיור המירבי הנקבע בטבלה.</p>	



**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 38 באופן שהתנאי למימוש תוספות הבנייה יהיה חיזוקם של המבנים על פי המנגנונים הקבועים בתמ"א וחלק של 100% מתוספת הזכויות על פי חוות הדעת הכלכלית שנערכה, דרושים כדי לאפשר את ביצוע החיזוק. התוספות המוצעות להלן יתווספו לזכויות הבניה המותרות לפי התכניות המאושרות החלות על המקום.

סיווג ההיתר	סוג הבניין הקיים	סימון המתחמים בתשריט	תוספת שטח לכל יחידה קיימת		תוספת קומות	תוספת יח"ד לבניין		
			הריסה ובנייה מחדש	תוספת לבניין קיים		הריסה ובנייה מחדש	תוספת לבניין קיים	קדמי
עבור בניינים צמודי קרקע בגובה עד שתי קומות (קוטגיים) אשר הוצא היתר לבנייתם קודם לתאריך 1.1.1980 וששטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושירות).	קוטגי	כל תחום התכנית	ללא	25 מ"ר + 12 מ"ר (5)	ללא	(1)	(1)	(1)
עבור בנייני מגורים קיימים בתחום העיר קרית גת אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים כאמור שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו ואינם מבנים על פי סעיף 4.1 בתכנית זו.	2 קומות על קומת עמודים מפולשת	כל תחום התכנית	(3)	25 מ"ר + 12 מ"ר (5)	סגירה ומילוי של קומה מפולשת + 2 קומות מלאות + קומה בנסיגה שהיא עד 65% מהקומה הטיפוסית.	(4)	(1)	(1)
	3 קומות ו/או 3 קומות על קומת עמודים מפולשת				סגירה ומילוי של קומה מפולשת + 3 קומות מלאות + קומה בנסיגה שהיא עד 65% מהקומה הטיפוסית.			
	4 קומות ומעלה ו/או 4 קומות ומעלה על קומת עמודים מפולשת				סגירה ומילוי של קומה מפולשת + 4 קומות מלאות + קומה בנסיגה שהיא עד 65% מהקומה הטיפוסית.			
עבור בנייני מגורים קיימים אשר אינם קוטגיים והוצא לבנייתם מאוחר ל-1.1.1980 ועד ל-1.1.1996, ובלבד ואין בהם ממ"ד.	2 קומות ו/או 2 קומות על קומת עמודים מפולשת	כל תחום התכנית	ללא	25 מ"ר + 12 מ"ר (5)	סגירה ומילוי של קומה מפולשת + 2 קומות מלאות + קומה בנסיגה שהיא עד 65% מהקומה הטיפוסית.	(4)	(2)	(2)
	3 קומות ו/או 3 קומות על קומת עמודים מפולשת				סגירה ומילוי של קומה מפולשת + 3 קומות מלאות + קומה בנסיגה שהיא עד 65% מהקומה הטיפוסית.			
	4 קומות ומעלה ו/או 4 קומות ומעלה על קומת עמודים מפולשת				סגירה ומילוי של קומה מפולשת + 4 קומות מלאות + קומה בנסיגה שהיא עד 65% מהקומה הטיפוסית.			

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין תשריט 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 ברמת הטבלה

1. קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבנין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבנין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור. במידה וכללה הבקשה להיתר הרחבת קומות קיימות בבניין וכל ההרחבה מיועדת לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר חריגה מעבר לקבוע בתכנית זו ביחס לקווי בניין, אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי לא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים. על אף האמור לעיל בעניין קווי בנין, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ-4 מ' לצדדים ו-6 מ' לאחור, אלא אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטות מבנה מעלית ומרחבים מוגנים דירתיים, או כי ניתן לאשר קו בנין 0 (אפס) לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.
2. ע"פ תכנית מאושרת, תותר חריגה מעבר לקבוע בתכנית מאושרת ביחס לקווי בניין, אם מהנדס הועדה המקומית חוה דעתו כי לא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.
3. במקרים של הריסת מבנה ובניית מבנה חדש תחתיו, זכויות הבנייה יהיו כדלקמן: מס' יח"ד לצורך חישוב הזכויות = מס' יח"ד על פי תכנית בתוקף + יח"ד שניתן יהיה לנצל מתוקף תכנית זו, ע"פ המפורט בסעיף 4.2.2 (ג). סך כל זכויות הבנייה בבניין החדש: 120 מ"ר שטח עיקרי עבור כל יח"ד. בנוסף, יותרו שטחי שירות מעל הקרקע בהיקף של 45 מ"ר ליח"ד שישמשו למרחב מוגן ושטחי שרות משותפים. כמו כן, יותרו שטחי שירות מתחת פני הקרקע: עד 3 קומות מרתף לחניה ומחסנים דירתיים. שטח מחסן דירתי תת קרקעי לא יעלה על 8 מ"ר נטו. סך כל זכויות הבנייה בבניין החדש ניתן יהיה לחלוקה לדירות בגודל מינימלי של 70 מ"ר עיקרי. במקרה ובתכנית בתוקף לא מוגדר נושא הצפיפות, מספר יחידות הדיור לצורך חישוב הזכויות יקבע ע"פ מספר יח"ד בקומה טיפוסית בבניין הקיים (המיועד להריסה).
4. מס' יח"ד בקומה טיפוסית בבניין הקיים * מס' קומות התוספת = תוספת יחידות לבניין.
5. תינתן תוספת שטח עיקרי עבור מרפסת בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד.



6. הוראות נוספות**6.1. עיצוב פיתוח ובינוי****6.1.1 עיצוב פיתוח ובינוי**

עבור בניינים צמודי קרקע בגובה עד שתי קומות (קוטג'ים) אשר הוצא היתר לבנייתם קודם לתאריך 1.1.1980.

1. כל בקשה להיתר בניה תלווה בתכנית עיצוב ופיתוח שתפרט את מכלול הבניה המבוקשת, מתקנים טכניים, פרטי תפרים בין קיים לחדש, חומרי גמר, פרטי פיתוח המגרש וחתך המציג את הסתרת המתקנים שעל הגג, הכל לפי דרישות מה"ע.
2. בבניין טורי או בבניין בעל קיר משותף יידרש תאום עיצובי בין בניינים צמודים בכל הנוגע לגבהים, העמדה כללית, חומרי גמר ופרטי תפר.
3. סגירת קומת עמודים קיימת תחויב בהגשת תכנית עיצוב אדריכלי לבניין כחלק ממסמכי ההיתר.
4. תותר הסרת גדרות בן מגרשים שכנים, בהסכמת בעלי המגרשים, ופיתוח משותף של השטחים הלא מובנים, עפ"י תכנית פיתוח שתוגש לאישור מה"ע.
5. תותר, בהסכמת בעלי המגרשים הנוגעים בדבר, הסרת גדרות בין מגרשים ברחוב לבין קו הרחוב, ופיתוח המרווח הקדמי כחלק מן המרחב הציבורי.

6.1.2 עיצוב פיתוח ובינוי

עבור בנייני מגורים קיימים בתחום העיר קרית גת אשר אינם קוטג'ים והוצא היתר לבנייתם קודם לתאריך 1.1.1980:

1. כל בקשה להיתר בניה תלווה בתכנית עיצוב ופיתוח, הן למפלס הקרקע וכן למפלס הגג, שתפרט את מכלול הבניה המבוקשת, את קווי הבניה להרחבות לרבות בניה אפשרית עתידית על הגג, מתקנים טכניים, פרטי תפרים בין קיים לחדש, חומרי גמר, פרטי פיתוח המגרש וחתך המציג את הסתרת המתקנים שעל הגג, הכל לפי דרישות מה"ע.
2. בבניין טורי או בבניין בעל קיר משותף יידרש תאום עיצובי בין בניינים צמודים בכל הנוגע לגבהים, העמדה כללית, חומרי גמר ופרטי תפר.
3. סגירת קומת עמודים קיימת תחויב בהגשת תכנית עיצוב אדריכלי לבניין כחלק ממסמכי ההיתר.
4. תותר הסרת גדרות בן מגרשים שכנים, בהסכמת בעלי המגרשים, ופיתוח משותף של השטחים הלא מובנים, עפ"י תכנית פיתוח שתוגש לאישור מה"ע.
5. תותר, בהסכמת בעלי המגרשים הנוגעים בדבר, הסרת גדרות בין מגרשים ברחוב לבין קו הרחוב, ופיתוח המרווח הקדמי כחלק מן המרחב הציבורי.

6.1.3 עיצוב פיתוח ובינוי

עבור בנייני מגורים קיימים אשר אינם קוטג'ים והוצא לבנייתם מאוחר ל-1.1.1980 ועד ל-1.1.1996, ובלבד ואין בהם ממ"ד:

1. כל בקשה להיתר בניה תלווה בתכנית עיצוב ופיתוח, הן למפלס הקרקע וכן למפלס הגג, שתפרט את מכלול הבניה המבוקשת, את קווי הבניה להרחבות לרבות בניה אפשרית עתידית על הגג, מתקנים טכניים, פרטי תפרים בין קיים לחדש, חומרי גמר, פרטי פיתוח המגרש וחתך המציג את הסתרת המתקנים שעל הגג, הכל לפי דרישות מה"ע.
2. בבניין טורי או בבניין בעל קיר משותף יידרש תאום עיצובי בין בניינים צמודים בכל הנוגע לגבהים, העמדה כללית, חומרי גמר ופרטי תפר.
3. סגירת קומת עמודים קיימת תחויב בהגשת תכנית עיצוב אדריכלי לבניין כחלק ממסמכי ההיתר.
4. תותר הסרת גדרות בן מגרשים שכנים, בהסכמת בעלי המגרשים, ופיתוח משותף של השטחים הלא מובנים, עפ"י תכנית פיתוח שתוגש לאישור מה"ע.
5. תותר, בהסכמת בעלי המגרשים הנוגעים בדבר, הסרת גדרות בין מגרשים ברחוב לבין קו הרחוב, ופיתוח המרווח הקדמי כחלק מן המרחב הציבורי.
6. על עורך הבקשה להכין תכנית עיצוב ארכיטקטונית של קטע רחוב בין שני צמתים לגבי כל המבנים אשר הוצא לבנייתם מאוחר ל-1.1.1980 ועד ל-1.1.1996, ובלבד ואין בהם ממ"ד.

6.2. עמידה בכושר נשיאה למוסדות חינוך בשכונות

עבור כל שכונה מרשימת השכונות במרכז העיר, המפורטת להלן, ובתשריט שבנספח "מתחמי תכנון - הגדרת חלוקה לשכונות", המהווה חלק בלתי נפרד מהוראות תכנית זו, תהיה מיגבלה בהתרת תוספת מספר יחידות הדיור הכוללת, עבור כל שכונה מעל לסף המפורט בטבלה בנספח "כושר נשיאה לפי שכונות", גם אם עומדת במסגרת זכויות הבנייה הנתונות מתוקף תכנית זו, וזאת כתלות בהוספת כיתות גן, כיתות בית ספר יסודי וכיתות בית ספר תיכון/חט"ב.

"תוספת כיתות", לעניין זה:

מעון יום

כיתות גן: כיתות גן טרום חובה וכיתות גן חובה

כיתות בית ספר יסודי: שנתון - 6 כיתות (כיתות א-ו)

כיתות בית ספר תיכון/חט"ב: שנתון - 6 כיתות (כיתות ז-י"ב)

בשכונות: שער דרום(2), ההעפלה(3), מגדים(4), הפרחים(9) וגליקסון(11) ניתן יהיה לבנות את כלל יחידות הדיור המתאפשרות מתוקף זכויות תכנית זו ללא תוספת כיתות או מעון יום.

בשכונת בני ישראל(1): מעל תוספת של 500 יחידות דיור ראשונות תדרשנה תוספת מעון יום, כיתות גן, תוספת כיתות בית ספר יסודי ותוספת כיתות בית ספר תיכון/חט"ב.

בשכונת צה"ל(5): מעל תוספת של 500 יחידות דיור ראשונות תדרש תוספת מעון יום וכיתות גן. מעל תוספת של 800 ראשונות יחידות תדרש תוספת כיתות בית ספר יסודי ותוספת כיתות בית ספר תיכון/חט"ב. מעל תוספת של 1000 יחידות ראשונות תדרש תוספת נוספת של כיתות גן.

בשכונת אתרי המקרא(6): מעל תוספת של 300 יחידות דיור ראשונות תדרש תוספת כיתות גן.

בשכונת קוממיות(7): מעל תוספת של 500 יחידות דיור ראשונות תדרש תוספת מעון יום וכיתות גן. מעל תוספת של 750 יחידות דיור ראשונות תדרש תוספת כיתות בית ספר יסודי ומעל תוספת של 800 יחידות דיור ראשונות תדרש תוספת כיתות בית ספר תיכון/חט"ב.

בשכונת השופטים(8): מעל תוספת של 500 יחידות דיור חדשות תדרש תוספת מעון יום, כיתות גן ותוספת כיתות בית ספר יסודי. מעל תוספת של 1100 יחידות דיור חדשות תדרש תוספת כיתות בית ספר תיכון/חט"ב. מעל תוספת של 1000 יחידות דיור חדשות תדרש תוספת נוספת של כיתות גן ותוספת נוספת של כיתות בית ספר יסודי.

בשכונת הנביאים(10): מעל תוספת של 500 יחידות דיור חדשות תדרש תוספת מעון יום, כיתות גן. בשאר העיר (12) ניתן יהיה לבנות את כלל יחידות הדיור המתאפשרות מתוקף זכויות תכנית זו ללא תוספת כיתות או מעון יום.

**ראה נספח "כושר נשיאה לפי שכונות"

6.3. תנאים למתן היתרי בניה

עבור כל סוגי המבנים המפורטים בסעיפים: 6.3.1, 6.3.2 ו-6.3.3:

א. יידוע הציבור: לא תותרנה תוספות בניה עפ"י תוכנית זו אלא אם פורסמה הודעה על כך בדרך שמפרסמים הודעה על הפקדה ומתן הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום ההיתר וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את התנגדותו בפני הועדה המקומית בתוך המועד שייקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, אופן שמיעת ההתנגדויות והליך מתן החלטה בבקשה להיתר יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק התו"ב.

ב. גישה לגג: לא יוצא היתר בנייה לבנייה על גג בנין, אלא אם הוצג פתרון לכל המתקנים הטכניים כולל דודים וקולטים והובטחה גישה, דרך השטחים המשותפים, לכל המתקנים הטכניים המשותפים המוצבים על הגג, לכל הבניין. הפתרון למתקנים טכניים ישולב במבנה.

ג. הנדרש לתוספת בנייה:

1. אישור מהנדס רשוי בהתאם לחוק, לגבי יציבות הבניין ואפשרות התוספת.
2. חוות דעת מה"ע להתאמת התוספת לבנייה הקיימת ולחזית הרחוב, התוספת תוצג על רקע קטע רחוב בין שני צמתים לגבי כל המבנים אשר הוצא לבנייתם מאוחר ל-1.1.1980 ועד ל-1.1.1996, ובלבד ואין בהם ממ"ד.
- ד. **טיפול בפסולת בניין:** פינוי פסולת הבניין ועודפי עפר יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנות הת"ב והנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- ה. **טיפול בקרקעות מזהמות וגזי קרקע:** קרקע שתמצא מזהמות תטופל ותפונה לאתר מורשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית.
- ו. **מזגנים:** הבקשה להיתר תכלול פתרון ראוי להסתרת מזגנים.
- ז. **מסתורי כביסה:** הבקשה להיתר תכלול פתרון תפקודי ועיצובי לתליית כביסה. אין חיוב לתכנן מסתור כביסה אך יש צורך בהצגת פתרון עיצובי לתליית הכביסה.

בהיתר הבניה יקבע האם ההיתר הוא:

1. עבור בניינים צמודי קרקע בגובה עד שתי קומות (קוטגיים) אשר הוצא היתר לבנייתם קודם לתאריך 1.1.1980 וששטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושירות) וכמוגדר בסעיף 12 בתמ"א 38 על שינוייה עד מועד אישור תכנית זו.
2. עבור בנייני מגורים קיימים בתחום העיר קרית גת אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים כאמור שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.
3. עבור בנייני מגורים קיימים אשר אינם קוטגיים והוצא לבנייתם מאוחר ל-1.1.1980 ועד ל-1.1.1996, ובלבד ואין בהם ממ"ד

6.3.1. תנאים למתן היתרי בניה

עבור בניינים צמודי קרקע בגובה עד שתי קומות (קוטגיים) אשר הוצא היתר לבנייתם קודם לתאריך 1.1.1980 וששטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושירות) וכמוגדר בסעיף 12 בתמ"א 38 על שינוייה עד מועד אישור תכנית זו:

1. **חיזוק נגד רעידות אדמה:** כל תוספת לבניין קיים ע"פ הוראות תכנית זו תחוייב בהצגת פתרון לחיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה.
- 2.

6.3.2. תנאים למתן היתרי בניה

עבור בנייני מגורים קיימים בתחום העיר קרית גת אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים כאמור שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו: מזגנים:

1. **חיזוק נגד רעידות אדמה:** כל תוספת לבניין קיים ע"פ הוראות תכנית זו תחוייב בהצגת פתרון לחיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה.
2. **חניה:** ע"פ תמ"א 38 על שינוייה עד מועד אישור תכנית זו.
3. **הגבלת גובה:** היתר בניה עבור תוספת של למעלה מ-3 קומות מעבר למצב הקיים, יותנה בתיאום עם משרד הביטחון.
- 4.

6.3.3. תנאים למתן היתרי בניה

עבור בנייני מגורים קיימים אשר אינם קוטגיים והוצא לבנייתם מאוחר ל-1.1.1980 ועד ל-1.1.1996, ובלבד ואין בהם ממ"ד:

1. **מיגון:** כל תוספת לבניין קיים ע"פ הוראות תכנית זו תחוייב בתוספת מרחב מוגן עבור כל יחידת דיור.
2. **חניה:** תנאי להיתר לתוספות בניה יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לדין עבור תוספת יחידות הדיור. פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה, והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה או כל תקנות שיבואו במקומן.
3. **הגבלת גובה:** היתר בניה עבור תוספת של למעלה מ-3 קומות מעבר למצב הקיים, יותנה בתיאום עם משרד הביטחון.

6.4. שימור

ע"פ תמ"א 38 על שינוייה עד מועד אישור תכנית זו.
הריסה ובניה מחדש לא חלה עבור מבנים שהוגדרו כמבנים לשימור.

6.5. היטל השבחה

1. פטור מהיטל השבחה עבור תוספות הנובעות מתכנית זו, יהיה בהתאם לפטור שניתן בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, סעיף 19ב', תיקון מס' 96 תשע"א סעיף 10, ס"ק א', ב' הפוטר מהיטל השבחה בקבלת היתר או תוספת הרחבה של דירות מגורים שניתן מכוח תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38) ואך ורק ביחס לבניינים הכלולים בהוראות תמ"א 38 ולפי כל דין.
2. היטל השבחה עבור תוספות הנובעות מזכויות בניה קיימות או לגבי יתר המבנים בתכנית זו יוטל ויגבה כדין בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

לר.

7.2 מימוש התוכנית

- א. תוקף התכנית הוא ל-10 שנים מיום האישור. בתום 10 שנים מיום אישור התכנית תתבטל תכנית זו ויחולו הוראות התכניות שהיו בתוקף ערב אישורה של תכנית זו או תכניות תקפות אחרות שיאושרו. אלא אם כן החליטה הוועדה המחוזית על הארכת תוקפה וזאת לאחר שתוגש בקשה להארכת תוקפה של תכנית זו טרם פקיעתה.
- ב. שלבי ביצוע התכנית יוגבלו ויבצעו בהדרגה לפי עמידה בכושר נשיאה למסודות חינוך בשכונות כמפורט בסעיף 6.1(ב) - 'עמידה בכושר נשיאה למסודות חינוך בשכונות'. לא תאשר הוועדה המקומית מתן היתר בנייה עבור יחידות דיור מעל לסף המפורט בטבלה, עבור כל שכונה, אלא אם דאגה לתוספת כיתות נדרשת בשכונה או באזור הנגיש לתושבי השכונה מחוץ לה, טרם הוצאת ההיתר עבור היחידה הראשונה החורגת מן הסף.
- ג. מהנדס העיר ידווח מידי שנה לועדה המקומית ואגף החינוך בעיר על מספר ההיתרים שניתנו, מספר המבנים שחוזקו ומספר יחידות הדיור שנוספו מכוח תכנית זו עבור כל שכונה מהשכונות המפורטות. דו"ח זה יהווה את הבסיס להחלטות מוסדות התכנון בכלל ולשלבי הביצוע בהתאם לכושר הנשיאה למסודות החינוך בפרט. הדיווח הנ"ל יועבר להתייחסות הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה. באם עלה מהדו"ח השנתי כי מספר ההיתרים חרג באחת השכונות, או יותר, מהרף המותר, לא תאשר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה היתרי בנייה נוספים מתוקף תכנית זו בשכונה הרלוונטית עד לבניית הכיתות הדרושות.

8. חתימות



שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:		

שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
תאגיד:	מספר תאגיד:		



שם:	חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
תאגיד:	מספר תאגיד:		

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	מספר תאגיד:		

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	מספר תאגיד:		



שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	מספר תאגיד:		

