

6

לשכת התכנון המחוזית
01-11-2001
מהוז הדרום

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי קריית גת

משרד הפנים נחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 36/101/02/9
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 24/9/2001 לאשר את התכנית.
סמכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מתאר מס 36/101/02/9

תכנית איחוד חלקה בהסכמת הבעלים

שינוי לתכניות	מס'	22/101/02/9
תכנית מתאר	מס'	25/104/03/9
תכנית מפורטת	מס'	26/104/03/9
תכנית מפורטת	מס'	2/104/03/9

חודעה על אישור תכנית מס. 36/101/02/9
מורסמח בילקוט המוסמים מס. 5036
מיום 28/11/2001

אזור מע"ד

דברי הסבר

=====

קריית גת, אזור מע"ד, גוש 1908 חלקות 40, 41, 42

1. מיקום:

חלקות 40, 41, 42 נמצאות בסמיכות ובעלות משותפת. מטרת התכנית ליצור מתחם תכנוני אחד לכל שלושת החלקות ע"י איחוד בהסכמת הבעלים. כמו כן קביעת הוראות ומגבלות בניה בהתאם לתכנית 22/101/02/9 סעיף 11 א. תחום התכנית המוצעת אינו תואם את המתחמים שנקבעו בתכנית הנ"ל והוא משתרע באופן חלקי על 2 מתחמים ב' ו-ה' / 1. הדבר נובע מצב הבעלויות על הקרקע שבתחום התכנית. על השטח קיים מבנה עיקרי בן קומה אחת ומספר מבנים ארעיים.

2. רקע ומטרה:

הריסת מבנים ארעיים ישנים. בניית מבנה חדש ומודרני בן 2 קומות לצד המבנה הקיים. תוספת קומה מעל המבנה הקיים ויצירת מעבר פתוח לציבור ("מדרחוב") בין המבנה החדש למבנה הקיים. חיבור המבנים בקומה ב' יהיה ע"י גשרון. פתרון החניה ברובו בגבולות המגרש ובהלקו על חלקה 63. במסגרת פתרון כולל למגרשים הסמוכים.

3. עקרונות התכנון:

לשכת התכנון המחוזית
01-11-2331
מחוז הדרום

מחח הדרום

מרחב תכנין מקומי קרית גת

תכנית מתאר מס' 36/101/02/9

תכנית איחוד חלקות בהסכמת הבעלים

שינוי לתכניות:

22/101/02/9	מס'	תכנית מתאר
25/104/03/9	מס'	תכנית מפורטת
26/104/03/9	מס'	תכנית מפורטת
2/104/03/9	מס'	תכנית מפורטת

אזור מע"ר

לשכת התכנון המחוזית
01-11-2351
מחוז הדרום

2

1. שם התכנית:

תכנית מתאר מס' 36/101/02/9
תכנית איחוד חלקות בהסכמת הבעלים
שינוי לתכנית מתאר מס' 22/101/02/9
תכנית מפורטת מס' 25/104/03/9
תכנית מפורטת מס' 26/104/03/9
תכנית מפורטת מס' 2/104/03/9

2. מסמכי התכנית:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")
ב. תשריט הערוך בקני"מ 500 : 1 (להלן "התשריט")
ג. נספח בינוי בלתי מחייב בקני"מ 200 : 1 (להלן
נספח א').
ד. נספח שיוך חניה מנחה בקני"מ 250 : 1 (להלן נספח ב')
מחייב מבחינת חלוקת חניה במגרש הציבורי.

3. מיקום התכנית:

אזור המע"ר. בין הרחובות המלאכה מצפון, דרך
הדרום מדרום, חלקה 43 (תחנת הדלק) ממערב
וחלקה 39 ממזרח.
מחצ: הדרום
מרחב תכנון מקומי: קרית גת
גוש: 1908
חלקות: 42, 41, 40, 53 (חלק), 63 (חלק)
70 (חלק)

4. שטח התכנית:

5.690 דונם

5. היחס:

1. דהאן פליקס ת.ז. 6927164
2. דהאן יעקב ת.ז. 69279180
רח' יקותיאל אדם 12 אשקלון טל: 052-769997

6. בעל הקרקע:

1. דהאן פליקס ת.ז. 6927164
2. דהאן יעקב ת.ז. 6927180
רח' יקותיאל אדם 12 אשקלון טל: 052-769997
3. מנהל מקרקעי ישראל רח' יפו 216 ירושלים

7. עורן התכנית:

אדריכל בני קרן - שד' ארבע האמהות 16 אשדוד
טל: 08-8668874 פקס: 08-8665448
רשיון מס' 23714

8. יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 22/101/02/9
ולתכניות מפורטות מס' 25/104/03/9, 26/104/03/9,
2/104/03/9 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
בכל מקרה של סתירה בין תכניות מאושרות לתכנית זו,
יחולו הוראותיה של תכנית זו.

9. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת משרדים ומסחר באזור
מע"ר קרית גת ע"י איחוד חלקות בהסכמת הבעלים
וקביעת הוראות ומגבלות בניה.

לשכת התכנון המחוזית
01-11-2351
מחוז הדרום

10. תכליות:

10.1. אזור משולב: מסחר ומשרדים
באזור זה יהיו שמושי קרקע כדלקמן:
- משרדים
- מסחר

10.1.1. הוראות בניה: תותר בנית 2 קומות מעל הקרקע. גובה מירבי לקומה מסחרית יהיה 5 מ'.

10.2. זנכים: ישמשו לכבישים, מדרכות ומעברים, חניה, נטיעות ותעלות ניקח.

10.3. ש.צ.פ.: ישמש למטרת נטיעות, שבילים, גנים ומעבר תשתיות כגון: קווי מים, ביוב, חשמל, תקשורת וניקה.

10.4. חניה ציבורית: על פי נספח שיוך החניה

- 10.5. א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המשרדים, לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.
ב. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארוכתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
ג. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון.
ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה

לשכת התכנון המחוזית
01-11-2001
מחוז הדרום

11.1

טבלת זכויות בניה - מצב קיים

הערות	מס' יחידות במרש	קווי בנין			מס' קומות	מס' חלקי הקומות ז-ב	מס' קומות	מס' חלקי זכויות	זכויות בניה סגורות ב-ז				שטח סגור מינימלי (דונם)	מספר חלקה מספר יטון	היעדר									
		קומי	אחורי	צדדי					סה"כ ז	סגורות לקרקע	סגורות שמימי	סגורות שמימי				סגורות שמימי								
11 כולל מבני עור 12 באישור העדה המחוזית		כמותון נחשבים			2	70 ¹¹	45	70 ¹¹	70 ¹¹	—	—	—	1770	139140 25/04/3/9	אזור תעשייה									
																35 ¹²	50 ¹²	35	50 ¹²	—	—	—	0.778	140141 27/04/03/9

11.2

טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

הערות	מס' סבכים במרש	קווי בנין			מס' קומות	מס' חלקי הקומות ז-ב	מס' חלקי זכויות	שטח סגור מינימלי	מספר חלקה מספר יטון	היעדר
		קומי	אחורי	צדדי						
11 ישמש למסוף מס' 10 חניה סגורה, מחלקים סכנייט וכ"י	ע"פ תוכנית בנייה	כמותון נחשבים			2	80	45	3000	2000	מספר חלקה מספר יטון

80/FIN TAB2
21/05/01

- 12.1 החניה תהיה בהתאם לתקן החניה בחוק התכנון והבניה התקף בעת מתן היתרי הבניה ובתחומי התכנית.
מתקנים הנדסיים שידרשו ע"י רשויות מוסמכות לא יחושבו בתקן החניה.
- 12.2 לא תותר גישת רכב ישירה מדרך הדרום.
- 12.3 החניה תבוצע מחומרים בתאום ובאישור מהנדס העיר בשילוב נטיעות ותאורה.
- 13.1 חומרי גימור: הגימור במבנים יותר בחומרים הבאים: בטון חשוף, אבן, שיש, זכוכית+ מתכת באישור הועדה המקומית.
- 13.2 גג המבנה: יתוכנן ויעוצב כחזית חמישית.
- 13.3 מעברים: מעברים הפתוחים לציבור יעוצבו ברמת גימור גבוהה מחומרים עמידים וברי קיימא כגון: אבן, שיש, וכד' וישולבו בנטיעות, תאורה הכל בכפוף לאישור מהנדס העיר.
- 13.4 חיבורי צנרת: כל בנין יבנה עם כניסות מתאימות מראש לחיבור חשמל, טלפון וחקשורת, מים, גז, דלק וכ"ו.
לא תותר צנרת גלויה מכל סוג שהוא.
מערכות טכניות יוסתרו וישולבו בעיצוב המבנה.
מערכות מיזוג אויר יותקנו על גג המבנה וישולבו במבנה.
- 13.5 תחנת טרנספורמציה: תשולב בתוך המבנה.
14. תנאים למתן היתר בניה: 14.1 היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי כוללת למגרש.
התכנית תהיה ערוכה בקני"מ 200: 1 ותכלול את הפרטים הבאים:
- חומרי גימור כמפורט בסעיף 13.1
- חניות כמפורט בסעיף 12
- פיתוח השטח
- 14.2 הוצאת היתר בניה תותנה באישור תכנית הסדרי חניה ותנועה ע"י רשות התמרור המקומית.
- 14.3 אישור משרד הבריאות לעניין מערכות הביוב והמים.
15. תקופת ביצוע: הזמן המשוער לביצוע התכנית הינו 5 שנים מיום אישורה.

לשכת התכנון המחוזית
01-11-2391
מחוז הדרום

16. הנחיות כלליות לתשתית:

16.1 ניקת ותיעול: ע"י תעלות לאורך לצדי דרכים, שבילים ושטחי ציבור
16.2 ביוב: חיבור לביוב מרכזי עירוני ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

16.3 אספקת מים: לפי דרישות משרד הבריאות, חיבור לרשת עירונית. בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חזרת בעלי אזור לחץ מופחת (מ"ח). ולבצע הפרדת מערכת מי השתיה משאר מערכת אספקת המים לשימושים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון וכיו.

הערה: עלות הקמת מערכות התשתית עד לחיבורם למערכות ציבוריות קיימות תהיה על חשבון יזם התכנית במידה וישורתו את היזם בלבד, בכל מקרה אחר ישלם היזם את חלקו היחסי בהקמת מערכות התשתית כאמור.

16.4 תשתיות חשמל: הוראות בינוי ופיתוח:
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בסבלה הבאה, בקו אנכי המשורר על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים 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 הדרום.

17. איחוד, חלוקה ורישום:

איחוד, חלוקה ורישום מגרשים יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשנ"ה (1965).

18. הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 188 א - ב לחוק התכנון והבניה.

לשכת התכנון הנהוויזינג
01-11-2991
מחוז הדרום

אין לניי המנוסות עדיניות להכנות, כהנאי ידיו חתיה כפיסה
לאיכות השינוי התכנון המוסמכות
אין בה כני המנוסות כל זכיה לזיהם התכנות או לכל בעל ענין אחר
בשטח התכנות כל עוד לא הוקעה השטח ונדרה עסקו הסכם מתאים
בנייה ואין התוכנית זו אלא במקום השטח כל בעל ענין יזכה בשטח
הנידון ואין כל זכיה בייסוס, ופי כל חיה יעשה כל דין
לשם חרם שפע מועדה בזה כי אם נעשה או יעשה על ידיו הסכם
בנין השטח המלוח המנוסות, אין בהתוכנית על התכנית הכרה או
28-10-2001

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותו לבטל בנין
השטח עליו פי סידרש טאמני על פני זכויות מליטתן בשטח, ו/או
על כל זכות אחרת העומדת לנו שמה הסכם כאמור וזמני כל דין.
עמוס המרמן, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

בני קרן-אדריכל
מס' 23714
שדי ארבע האמהות 16,
אשדוד, טל' 08-8668874

19. חתימות:

חתימת בעלי הקרקע:

חתימת יחמי התכנית:

חתימת המתכנן:

אישורים:

ועדה מקומית:

ועדה מחתית: