

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשרת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
13.12.2011
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12/122/03/9

שם תוכנית: חלקה 55 קרית גת, שד' גת (3 דוכני פלאפל)

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: קרית גת

רשות מקומית: קרית גת

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>22.12.11</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר <u>23.12.11</u> נ"ר הוועדה המחוזית תאריך

דברי הסבר לתוכנית

החלקה נמצאת במרכז העירוני/מסחרי, ייעודה מסחרי, ועליה בנויים 3 דוכני פלאפל.
במהלך השנים ניבנו תוספות בניה (ללא היתרים).
תכנית זו באה לאפשר אישור הבניה הקיימת וכן להוסיף זכויות בניה ע"מ לאפשר הגדלת קומת
קרקע והקמת גלריה ומשרדים מעל קומת הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

חלקה 55 קרית גת,
שד' גת
(3 דוכני פלאפל)

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית

ומספר התוכנית

12/122/03/9

מספר התוכנית

589 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 29/11/11

יפורסם
ברשומות

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• ל"ר

לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 14

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קרית גת**

קואורדינטה X 178540
קואורדינטה Y 612965

1.5.2 תיאור מקום קרית גת, מע"ר**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית קרית גת בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית קרית גת יישוב

שכונה מע"ר
רחוב שדי לכיש
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1909	מוסדר	חלק מהגוש	55	50
1904	מוסדר	חלק מהגוש		26

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
1904, 1909	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
6/122/03/9	7
תרש"ץ 5/39/34	804

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

אין

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
6/122/03/9	שינוי	שינוי בזכויות הבניה	4019	22/06/1992
5/39/34	ללא שינוי	אין שינוי בגבולות המגרש		24/3/98

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריט	מחייב	1:250	ל"ר	1	29/11/11	כהן בנימין	ו. מחוזית	
תקנון	מחייב	ל"ר	14	ל"ר	29/11/11	כהן בנימין	ו. מחוזית	
תכנית בינוי	מנחה	1:250	ל"ר	1	29/11/11	כהן בנימין	ו. מחוזית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים לתגבולה ההוראות על המחיבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגבולה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (א)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				08-6887041	כיכר פז 6				26729053	אברהם בן יוסף	לייר	
			052-8614349		כיכר פז 5				041484577	שאול מוזס	לייר	
					עוזיחו 94 קרית גת				63273635	מטילדה מוזס	לייר	
				08-6601403	כיכר פז 4				26729061	בנימין בן יוסף	לייר	
					כיכר פז 4				53944369	ורדה בן יוסף	לייר	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			08-6887041	כיכר פז 6					26729053	אברהם בן יוסף	לייר	
		052-8614349		כיכר פז 5					041484577	שאול מוזס	לייר	
				עוזיחו 94 קרית גת					63273635	מטילדה מוזס	לייר	
			08-6601403	כיכר פז 4					26729061	בנימין בן יוסף	לייר	
				כיכר פז 4					53944369	ורדה בן יוסף	לייר	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			02-5318888	יפו 216 ירושלים			מ.מ.י.					
			08-6887041	כיכר פז 6				26729053	אברהם בן יוסף	לייר		
		052-8614349		כיכר פז 5				041484577	שאול מוזס	לייר		
				עוזיחו 94 קרית גת				63273635	מטילדה מוזס	לייר		
			08-6601403	כיכר פז 4				26729061	בנימין בן יוסף	לייר		
				כיכר פז 4				53944369	ורדה בן יוסף	לייר		

1.8.4

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Lpo2l@bezeqint.net	08-6710460	050-5523655	בן גוריון 25/9 אשקלון	ל"ר	ל"ר	33741	053485280	כחן בנימין		• אדריכל
sion@012.net.il	08-6715975	08-6739818	בן גוריון 14/20 אשקלון	ל"ר	ל"ר	477	009440413	שלאון אבנר		• מורד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינויים בזכויות הבניה ע"מ לאפשר אישור מצב קיים ותוספת בניה של גלריה ומשרדים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הוספת שטחי בניה.
שינויים בקווי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.589 דונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מסחר	מ"ר	260	+340	600		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מסחרי	1	
דרך	100	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מסחר
4.1.1	שימושים
	תותר בניית חנות/חנויות למסחר בקומת קרקע, גלריה וקומה א' למשרדים.
4.1.2	הוראות
א.	גגות: מתקנים על הגגות כגון מיכלי מים, חדרי מכונות, קולטי שמש, חדרי משאבות וכיוצא בזה, יתוכננו כחלק אינטגרלי של עיצוב הבניין. קולטי השמש, במידה ויוצבו, יהיו מוסתרים ע"י מסתורים שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב הבניין או שיהיו צמודים למישור הגג בשיפוע. לא תותר העמדת דודי שמש על גגות הבניינים אלא אם אושרו תוכניות העמדה ומסתור הדוודים ע"י מהנדס העיר.
ב.	אנטנות: לא תותר הקמת אנטנות תקשורת מכל סוג שהוא על גגות הבניינים פרט לאנטנה מרכזית אחת לכל בניין.
ג.	צנרת גלויה: לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזיתות המבנים.
ד.	מזגנים: לא תותר התקנת מנועים להפעלת מערכות מיזוג אוויר על חזיתות הבניינים ללא פתרונות הסתרה מתאימים. פתרון מיזוג האויר יהווה חלק אינטגרלי מפתרונות העיצוב של הבניינים. בקביעת הפתרונות הנ"ל תהיה התחשבות במניעת מטרדי רעש לסביבה ו/או לדירות השכנות. פתרון למיזוג האויר יהווה חלק אינטגרלי מהבקשות להיתר.

4.2	שם ייעוד: דרך
4.2.1	שימושים
א.	ע"פ הוראות תכנית מתאר קרית גת
4.2.2	הוראות
א.	ע"פ הוראות תכנית מתאר קרית גת

5. טבלת זכויות והוראות בניה

א. מצב קיימים לפי תכנית 6/122/03/9 :

גובה הבניה	שטח בניה מיותר במ"ר או באחוזים	צבע	יעוד השטח	שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש חדש
2 קומות	50%	אפור מתוחם באפור ככה	מסחר	520	7

ב. מצב מוצע

אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטח בניה במ"ר/ אחוזים				גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת	מעל							עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			
					2*	10	-	-	85	146	600	-	-	100	500	100	7	מסחר
לא תותר כל בניה בתחום הדרך																		
דרר																		

* קומות קרקע בגובה עד 5.50 לרבות גלריה ייחשבו כקומה אחת ובלבד ששטחי בניה בגלריה ייכללו במנין שטחי הבניה המותרים.

29/11/2011

עמוד 11 מתוך 14

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

- 6.1.1 היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
- תוכן תוכנית בינוי לכל היקף הבניה המותר. כולל פירוט שלבי הביצוע.
 - תכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית.
 - כל בקשה להיתר הכוללת רק חלק מכלל שטחי הבניה המותרים תיבנה כך, שהבנין יראה כגמור ומושלם בכל שלב.
 - תכנית הבינוי תכלול פירוט חומר גמר, תשתיות, דרכי שירות ואספקה וכיו"ב.
 - תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח כוללת לכל המגרש, לרבות חיבור למערכות תשתית קיימות (כני"ל לכל אחד משלבי הבניה).
 - תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות.
- 6.1.2 הוראות בדבר עיצוב ופיתוח:
- חומרי הגמר יהיו אבן, זכוכית ו/או כל חומר גמר מסוג עמיד ואיכותי עפ"י אישור מהנדס העיר.
 - חלחול מים: מי נגר עילי יכוונו ע"י שיפועים מתאימים לכיוון רח' גת הנמצא מזרחית למגרש.
- 6.1.3 פסולת בניה: בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין, באחריותם של מבקשי ההיתר. היתר איכלוס/ הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- 6.1.4 היתרי בניה יינתנו לאחר אישורן של תכניות הסדרי תנועה מפורטות על ידי רשות התמרון.
- 6.1.5 ככל שתכנית בקשה להיתר תכלול גם מסחר במזון והסעדה יחולו ההוראות הבאות:
- תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המשרדים. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.
 - תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
 - יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון.
 - 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 קרקעית אטומה.
- 6.1.6 היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: (1) הגשת חו"ד המתבססת על איבחון ע"פ תקן ישראל ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- (2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ע"פ תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.2 היטל השבחה

ייגבה כחוק

6.3 חניה

לא יידרש פתרון חניה נפרד למבנה הנדון. פתרונות החניה יינתנו במסגרת הכוללת של המע"ר העירוני באמצעות קרן חניה מהחניה הראשונה, הכל כאמור ומפורט בנספח החניה של תוכניות 6/122/03/9 ו-5/122/03/9.

6.4 הפקעות לצורכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 ב (לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965) יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.5 עתיקות

שטח עתיקות מוכרז: אין לבצע עבודות בשטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. אם יתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

7.2 מימוש התוכנית

תוך כ- 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
6.12.11			26729053	אברהם בן יוסף	מגיש התוכנית
6/12/2011			041484577	שאול מוזס	
6/12/2011			63273635	מטילדה מוזס	
6.12.11			26729061	בנימין בן יוסף	
6.12.11			53944369	ורדה בן יוסף	
6.12.11			26729053	אברהם בן יוסף	יום בפועל
6/12/2011			041484577	שאול מוזס	
6/12/2011			63273635	מטילדה מוזס	
6.12.11			26729061	בנימין בן יוסף	
6.12.11			53944369	ורדה בן יוסף	
		רח' יפו 216 ירושלים		מ.מ.י.	בעלי עניין בקרקע
6.12.11			26729053	אברהם בן יוסף	
6/12/2011			041484577	שאול מוזס	
6/12/2011			63273635	מטילדה מוזס	
6.12.11			26729061	בנימין בן יוסף	
6.12.11			53944369	ורדה בן יוסף	עורך התכנית
			053485280	בנימין כהן	
5.12.11	כהן בנימין אהרן סג' בן גוריון 25/9 אשקלון				