

הוועדה המקומית לתכנון ובניה
קרית-גת
22.11.2011

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 9/מק/2048

שם תוכנית: מגורים במגרשים מס' 9-2, ברח' בית יוסף 53/2-53/9, קרית גת

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: קרית-גת

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת לפי סעיף 62(א), (4), (5), (6)

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
15.02.2012

אישורים

מחזורי תוכנית

<p>ועדה מקומית קרית גת אישור תכנית מס' 2048/ק.ק.9 הועדה המקומית החליטה לאשר את הח.ת. בשטח מס' 20110004 ביום 18.5.11 עמ' ביטון</p>	<p>הודעה על הפקדת תוכנית מס' 2048/ק.ק.9 פורסמה בעיתון כאן דרום ביום 4.11.11 ובעיתון 79157 ביום 3.11.11 ובעיתון מקומי קארן ביום 3.11.11</p>

דף הסבר לתוכנית

תכנית זו מטפלת ב- 8 מגרשי מגורים שמספרם 9-2, הנמצאים ברחוב בית יוסף 53/2+53/9, קרית גת. כל מגרש מכיל 2 דירות.

התכנית המוצעת מאפשרת:

- שינוי קווי בנין.
- שינוי הוראות בדבר בינוי
- שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים

ללא שינוי בזכויות הבניה.

זכויות הבניה נותרות ללא שינוי לפי תכנית מאושרת מס' 44/101/02/9

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים במגרשים מספר 9-2, ברח' בית יוסף
53/2+53/9, קרית גת

שם התוכנית

1-1 שם התוכנית
(מספר התוכנית)

יפורסם
ברשומות

2048/מק/9

מספר התוכנית

5.385 ד'

2-1 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

3-1 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

24.10.2011

תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

4-1 סיווג התוכנית

תוכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

62א(א),(4),(5),(6)

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה להוציא היתרים והרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

מרחב תכנון מקומי	קריית-גת	1.5.1 תנאים כלליים
קואורדינטה X	176,860	
קואורדינטה Y	614,000	
שטח התכנית הממוקם ברח' בית יוסף במגרשים שמספרם 2,3,4,5,6,7,8,9, 53/9 ÷ 53/2 קריית-גת.		1.5.2 תיאור מקום
רשות מקומית	קריית גת	1.5.3 הטווח המקומית בתוכנית
התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות	
נפה	אשקלון	
יישוב	קריית-גת	1.5.4 קהילת יישובן חלק התוכנית
שכונה	לי"ר	יפורסם ברשומות
רחוב	בית יוסף	
מספר בית	53/9 ÷ 53/2	

1.5.5 נושאים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1565	מוסדר	חלק מהגוש	-	53,73
2868	מוסדר	חלק מהגוש	-	2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 תנאים כלליים

מספר גוש	לי"ר
מספר גוש ישן	לי"ר

1.5.7 מידע/תאריך שטח התוכנית קודמתו שלא היה שטח חלקות

מספר תוכנית	לי"ר
מספר מגרש/תא שטח	לי"ר

1.5.8 מידע/תאריך/מספר/תוכנית

לי"ר

1:6 - יחס בין תוכנית מאושרת קודמת

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
08/11/2007	5735	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 44/101/02/9 ממשיכות לחול.	שינוי כפיפות	44/101/02/9
07/09/2010	-	תכנית זו כנופה, לתשריט אר"ח א/4/9/101/44	כפיפות	תשריט איחוד וחלוקה מס' א/4/9/101/44

17. מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מקומית	אדר' ויקטור רביטובץ	24.10.2011	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מקומית	אדר' ויקטור רביטובץ	24.10.2011	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריטת התוכנית

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

18 בעלי עניין בעלזאפויות בקרקע/עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעם

גוי/ חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם תאגיד / שם רשות מקומית	רשות נוסף ובניו בעי"מ	מספר זהות	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
			לי"ר	08-6848832	מושב נווה בית מס' 33, קרית גת	511534851	תאגיד	נפתלי גיטן ובניו בעי"מ	511534851	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	רשות מקומית	מנהל מקרקעי ישראל	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	08-6264250	לי"ר	08-6264333	רח' התקווה 4 קריית הממשלה ת.ד. 233, ב"ש.	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל	מנהל מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	08-6848832	בן יוסף 39, קרית גת	511534851	נפתלי גיטן ובניו בעי"מ	נפתלי גיטן ובניו בעי"מ	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	רמזי קעואר - מדידות וחניטה אזורית בע"מ	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	08-6433048	לי"ר	08-6433048	עבדת 12, באר-שבע	לי"ר	לי"ר	26019	רמזי קעואר - מדידות וחניטה אזורית בע"מ	11035367	11035367	יקטור רבעביץ	אדריכל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	04-8524038	אל מותנבי 22, חיפה	לי"ר	לי"ר	883	רמזי קעואר - מדידות וחניטה אזורית בע"מ	54379862	54379862	רמזי קעואר	מודד

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	לי"ר
הגדרת מונח	לי"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

- שינוי קווי בניין במגרשים מספר 2,3,4,5,6,7,8,9 ברח' בן יוסף 53/2+53/9, קרית גת
- שינוי הוראות בדבר בינוי וחניה.
- שינוי חלוקת שטחי בניה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי בקו בניין צדדי וקו בניין אחורי לפי סעיף 62א(א)(4).
- ב. שינוי הוראות בדבר בינוי לפי סעיף 62א(א)(5)
- ג. שינוי חלוקת שטחי בניה לפי סעיף 62א(א)(6)
- הזכויות נשארות ללא שינוי בהתאם לתכנית מאושרת מסי 44/101/09/2

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	5.385 ד'
-------------------------	----------

סוגית נתונים כמותיים	יחיד	מערמאוסר	שינויים (לפני/אחרי)	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתאר
מגורים	מ"ר	2,800	0	2,800	
מסי יחיד	מסי יחיד	16	ללא שינוי	16	

3 טבלאות יעודי קרקע תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לי"ר	2,3,4,5,6,7,8,9	מגורים א'
	לי"ר	200	דרך מאושרת

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
85	4,560	85	4,560
15	825	5	275
100	5,385	100	5,385

יעוד	מגורים א'	דרך מאושרת	סה"כ
מגורים א'	85	5	90
דרך מאושרת	10	100	110
סה"כ	95	105	200

* יעודי קרקע שאינם לפי מבא"ת.

4 יעודי קרקע ושימושים

שם יעוד: מגורים א'		4-1
שימושים		4-1-1
מגורים על פי התכנית התקפה מס' 44/101/02/9.		א.
הוראות		4-1-2
א.	קו בניין - קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.	
ב.	חניות - תותר הקמת ארבע חניות למגרש (2 חניות ליחידת דיור), כמסומן בתשריט.	
ג.	בינוי - תותר הקמת מבני מגורים דו-משפחתיים: בני שתי קומות + עליית גג. - חלוקת זכויות הבניה בתאי השטח תהיה על פי טבלת הזכויות בסעיף 5.	

שם יעוד: תחן מאושרת		4-2
שימושים		4-2-1
על פי התכנית התקפה מס' 44/101/02/9.		א.
הוראות		4-2-2
א.	רוחב ותוואי דרכים לפי המסומן בתשריט הכל ע"פ תכנית מאושרת מס' 44/101/02/9	

5. טבלת גבויות (הוראות בניה) - מצב מיוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא (%)	צפיפות (יחיד לזונם נטו)	מספר יחיד מספר	אחורי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				שטח תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- ימני	צידו- שמאלי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת						מתחת לקובעת		מעל לקובעת				
										שטח	עיקרי	שטח	עיקרי			
כמסומן בתשריט			1	2+עללית גג	לי"ר	40%	3.5	2	75%	385	15	20	350	2	מגורים א'	
						40%		2	72.3%	385	15	20	350	3		
						40%		2	72.5%	385	15	20	350	4		
						40%		2	72.5%	385	15	20	350	5		
						40%		2	72.3%	385	15	20	350	6		
						40%		2	66.8%	385	15	20	350	7		
						40%		2	59.4%	385	15	20	350	8		
						40%		2	55.2%	385	15	20	350	9		

* שטחי שירות כוללים : תניה, מחסן, ממי"ד

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בנייה
 היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו ועל פי תכנית מס' 44/101/02/9.

6.2 חניה
 החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה של עיריית קרית-גת או תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.

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

6.4 תשתיות חשמל

הוראות בנינו ופיתוח
 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

מאתיל הקיצוני	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך
3.5 מ'	3.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:
6.00 מ'	5.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:
20.00 מ'	-	(קיים או מוצע)
35.00 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל - מחוז דרום.

6.5 רעידות אדמה

היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
 א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכת תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משהד הפנים) "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאריך שלב	התניה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 3 שנים לאחר אישור התוכנית.

8. חתימות

<p>שם: ל"ר</p> <p>תאגיד/שם רשות מקומית: נפתלי ניסן ובניו בע"מ</p>	<p>תאריך: 2011/10/24</p> <p>מספר תאגיד: 511534851</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>שם: אדרי' ויקטור רבינוביץ'</p> <p>תאגיד: ל"ר</p>	<p>תאריך: 2011/10/24</p> <p>מספר תאגיד: ל"ר</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>שם: ל"ר</p> <p>תאגיד: נפתלי ניסן ובניו בע"מ</p>	<p>תאריך: 2011/10/24</p> <p>מספר תאגיד: 511534851</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: ל"ר</p> <p>תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל</p>	<p>תאריך:</p> <p>מספר תאגיד: ל"ר</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>

התכנית, כתנאי שוו תהיה כפופה להכרזת. ז' ליום התכנית או לכל בעל עניין אחר יקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים במקום הסכמת כל בעלי הרכוש משטח לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

06-02-2012

הסכם זה יחול על התכנית וכלל בגלל זכויות כלשהן בשטח, ו/או יסכם כאמור ועפ"י כל דין.

מחוז ירושלים