

1011943

תכנית מס' 9/מק/2046

מבא"ת 2006



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 9/מק/2046

שם תוכנית: מגרש 3, רח' הפרדס, קרית גת

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: קרית גת

סוג תוכנית: תכנית מפורטת לפי סעיף 62 א (א)(4)(5)(9)(6)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית קרית גת אישור תכנית מס' 9/מק/2046 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2012 ביום 18/9/12</p> <p>מחוקר 59 סימל</p>	
<p>עיריית קרית-גת</p>	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התוכנית:
שינוי באופי הבינוי מבניה טורית לבניה חד/דו משפחתית.
חלוקת המגרש לשני תאי שטח ושינוי קווי הבנין במגרש בהתאמה לבינוי . כתוצאה מכך ניצול מיטבי של שטח המגרש.
הוספת שטח שירות לממ"דים עפ"י תקנות פיקוד העורף.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש 3, רח' הפרדס, קרית גת.	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
2046/מק/9	מספר התוכנית	
1.011 דונם		1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
2	מספר מהדורה בשלב	
2.4.2012	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• ועדה מקומית		
• סעיף 137	לפי סעיף בחוק	
• סעיף 62א(א)4		
• סעיף 62א(א)5		
• סעיף 62א(א)9		
• סעיף 62 א(א)6		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים	היתרים או הרשאות	
• ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קרית גת
		קואורדינטה X	177/800
		קואורדינטה Y	612/550
1.5.2	תיאור מקום	רח' הפרדס	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	קרית גת
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה	באר שבע
		יישוב	קרית גת
		שכונה	מגדים
		רחוב	הפרדס
		מספר בית	האפרסמון 2 56,54,52

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2423	• מוסדר	• חלק מהגוש	38	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
30/7/1989	3684	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו. כל יתר ההוראות בתוכנית 21/101/02/9 ממשיכות לחול.	• שינוי	21/101/02/9
26/3/1981	2699	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו. כל יתר ההוראות בתוכנית 106/03/9 ממשיכות לחול.	• שינוי	106/03/9
11/1/1996	4370	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו. כל יתר ההוראות בתוכנית 5/44/2 ממשיכות לחול.	• שינוי	5/44/2

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אילן לוי	05.09.2011	1		1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	אילן לוי	05.09.2011		14		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אילן לוי	05.09.2011			1:100	• מנחה	נספח בינוי

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	זיום
					חזית 28 ק.גת				065795981	כנעני דוד		
					ליבנה 14 ק.גת				22772719	פינשטיין רונית		
					מושב יד נתן 26				057762148	ששון שמעון		

1.8.2 זום כפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
זיום	כנעני דוד	065795981				חזית 28 ק.גת			
זיום	פינשטיין רונית	22772719				ליבנה 14 ק.גת			
זיום	ששון שמעון	057762148				מושב יד נתן 26			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
חוכר	כנעני דוד	065795981				חזית 28 ק.גת				
חוכר	פינשטיין רונית	22772719				ליבנה 14 ק.גת				
חוכר	ששון שמעון	057762148				מושב יד נתן 26				
• בעל עניין				מינהל מקרקעי ישראל						

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אילן לוי	054502497	32581	אילן לוי אדריכלים בע"מ	513506071	ניסבונים 8 תל אביב	03-6047860	052-4571264	03-6022741	levy-ilan@bezeqint.net
מודד	וויסאם מעיני		1090	חוצה הנגב		שדי רג' 28/37 באר שבע	08-6652088			h_negev@netvision.net

מבא"ת 2006

תכנית מסיני/מק/2046

עמוד 8 מתוך 15

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

02/04/2012

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	לא רלוונטי

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

2.1.1	חלוקת המגרש לשני תאי שטח.
2.1.2	שינוי בקווי בניין.
2.1.3	שינוי באופי הבינוי.
2.1.4	הוספת שטחים עבור ממ"דים ע"פי תקנות הגא.
2.1.5	שינוי בחלוקת שטחי הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1	חלוקת המגרש לשני תאי מגרשים, תאי שטח (3A ו-3B), לפי סעיף 137, תאי השטח כפופים לתנאי התכנית המפורטת החלים על המגרש.
2.2.2	שינוי בקווי בנין כמסומן בתשריט, לפי סעיף 62א(א)4.
2.2.3	שינוי בהוראות של בינוי, לפי סעיף 62א(א)5.
2.2.4	תוספת 7 מ"ר שטח שירות לכל יח"ד עבור ממ"דים, עפ"י תקנות פיקוד העורף לפי סעיף 62א(א)9.
2.2.5	שינוי בחלוקת שטחי הבניה לפי 62 א(א)6.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.011 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	600		0	600	מ"ר	מגורים
	4		0	4	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	3B	3A, 3B	מגורים א'
	3A		

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

אחוזים	מ"ר	מצב מוצע		יעוד	מ"ר	אחוזים	יעוד
		מספר תא שטח	מצב מאושר				
33.4%	338	3A			1011	100%	מגורים ב'
66.6%	673	3B					

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
.1	מגורים
4.1.2	הוראות
.1	תותר בניית יחיד חד משפחתיים ו/או דו משפחתיים בקומה אחת או שתי קומות, תותר בניית בניין אחד על כל חלקה.
.2	גגות: יותרו גגות שטוחים מבטון.
.3	יתר ההוראות ע"פי תכנית מס' 21/101/02/9.
.4	תותר חניה מקורה בשטח של 15 מ"ר ליחיד בגובה 2.40 מ', בקו בניין 0 מ' לחזית ולצד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת לקניסה							מתחת לקניסה	קובעת	קובעת	שירות				עיקרי
				0	2	7	50%	2.95	1	65.68	222	0	0	(3) 22	(4) 200	338	3A	
			0	0	2	7	50%	4.45	3	69.24	466	0	0	(3) 66	(4) 400	673	3B	מגורים א'
							3.95	4		688				88.00	600.00	1,011		סה"כ

1. תותר חניה מקורה בשטח 15 מ"ר ליח"ד בגובה 2.40 מ' בקו בנין 0 לחזית ולצד.
2. גובה המבנה ימדד מרצפת קומת קרקע ועד פני תקרת בטון עליונה.
3. כלל תוספת שטח שירות לממדים של 7 מ"ר לכל יח"ד.
4. כלל שיטחי שרות חלקיים.
5. ניתן לנייד משטח עיקרי לשטח שירות.

6. הוראות נוספות**6.1 פסולת בנין**

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

6.2 תנאים להיתר בניה:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית /או מי מטעמו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית /או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר /או מי מטעמו.
4. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו ועל פי תכניות מספר : 5/44/2 , 106/03/9 , 21/101/02/9

6.3 רשות העתיקות:

על פי חוק העתיקות, התש"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.4 חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתר הבנייה.

6.5 היטל השבחה:

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

6.6 בית משותף:

- 6.6.1 השטח ירשם כבית משותף עם חלוקות משנה והצמדות בתשריט בית משותף.
- 6.6.2 מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח ועל חשבונם בלבד.

6.7 קולטי שמש:

בגנות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.8 הלחול מי נגר:

יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

6.9 שמירה על עצים בוגרים – עצים לעקירה/שימור/העטקה.

1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
2. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.

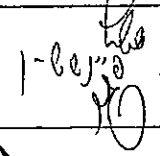
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר


7.2 מימוש התוכנית


זמן משוער לביצוע תכנית זו היא 5 שנים מיום אישורה .

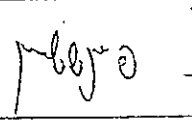
8. חתימות


תאריך: 05.09.2011	חתימה: 	שם: כנעני דוד פיינשטיין רונית ששון שמעון	מגיש התוכנית
-------------------	--	--	--------------

תאריך: 05.09.2011	חתימה: 	שם: אילן לוי	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 513506071	תאגיד: אילן לוי אדריכלים בע"מ	ת.פ. 513506071	

תאריך: 05.09.2011	חתימה: 	שם: כנעני דוד פיינשטיין רונית ששון שמעון	יזם בפועל
-------------------	---	--	-----------

תאריך: 05.09.2011	חתימה: 	שם: כנעני דוד	בעל עניין בקרקע
ת"ז: 065795981			

תאריך: 05.09.2011	חתימה: 	שם: פיינשטיין רונית	בעל עניין בקרקע
ת"ז: 22772719	תאגיד:		

תאריך: 05.09.2011	חתימה: 	שם: ששון שמעון	בעל עניין בקרקע
מספר ת"ז: 057762148	תאגיד:		

תאריך: 05.09.2011	חתימה:	שם: מינהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
		תאגיד:	

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור ושירות התכנון המוסמכת. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר משנת התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים. בניין ואין משהו אחר במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח תחת זכיון כל רשות מוסמכת, למי כל חוזה ועפ"י כל דין.

29-04-2012

לפני הסדר טפס מוצגת בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסדר בין השטח הכלול בתכנית, אין בהתמנתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

ענת ישראלי, ס/מנהלת המחוז, מס"י - מחוז ירושלים

