

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 6/113/03/9

שם תוכנית: תוכנית מפורטת שד' העצמאות 54-56, קרית גת

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי: קרית גת

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
07.11.2013
נתקבל
מתן תוקף

הפקדה מתן תוקף

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית לחליטה ביום: <u>24/12/12</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>6/12/14</p>	
<p>תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

ילקוט פרסומים	ילקוט פרסומים
---------------	---------------

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התוכנית להסדיר את הבניה הקיימת בתחום חלקה 78 ולאפשר בניה עתידית ע"י שינוי והתאמה של מגבלות והוראות הבניה, קווי הבנין ואחוזי הבניה, מאחר ועד למועד זה אין תוכנית בנין עיר מפורטת בתוקף החלה על החלקה שבנדון.

התוכנית מוגשת ע"י בעלי הזכויות במגרש ומשמשת לשתי יחידות דיור בחלוקת זכויות שווה התוכנית חלה על שתי יחידות הדיור באופן שווה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוכנית מפורטת שד' העצמאות 54-56, קרית גת

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

6/113/03/9

מספר התוכנית

1.307 דונם.

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאי הפקדה

שלב

1.3 מהדורות

4 מספר מהדורה בשלב

29/8/2013 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• תוכנית מפורטת

• כן

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

• ועדה מחוזית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

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	178200
		קואורדינטה Y	613100
1.5.2	תיאור מקום	מבנה דו משפחתי קיים בשדי העצמאות 54-56 בקרית גת.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	קרית גת
		התייחסות לתחום הרשות	• כל תחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	אשקלון קרית גת הפרחים שדי העצמאות 54-56

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1902	• מוסדר	• חלק מהגוש	78	
1902	• מוסדר	• חלק מהגוש		79 ו-57

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
5/39/1	125

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
25/10/75	2572	תוכנית מתאר ללא פירוט מגרשים ואו הוראות מפורטות	• כפיפות	101/02/9
20/5/66	אישור ועדת תיאום	תוכנית רישום שיכון ציבורי	• שינוי	5/39/1
20/10/66	1310	תוכנית שקדמה לתוכנית המתאר ושונתה על ידה	• ביטול	113/03/6

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		פיינשטיין מלני	7/02/2010		14 + רשימת תיוג, תצהירים, נספח הליכים סטטורי.		מחייב	הוראות התוכנית
		פיינשטיין מלני	7/02/2010	1	1	1: 250	מחייב	תשריט התוכנית

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית וזים

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	בן זקן-עיש לאה	028621043				שד' העצמאות 54 קרית גת		054-79600331			1902, 78

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים			עיריית קרית גת		כיכר פיז' 1	08-6600006			
• בעלים			מנהל מקרקעי ישראל, מחוז ירושלים		מחוז ירושלים	02-5318888			
• חוכר	וולוס אברהם	014924187			שד' העצמאות 56, קרית גת	08-6882338			
• חוכר	וולוס סופיה	014924197			שד' העצמאות 56, קרית גת	08-6882338			
• חוכר	בן זקן-עיש לאה	028621043			שד' העצמאות 54 קרית גת		054-79600331		
• חוכר	עיש יובל ניסים	022141824			שד' העצמאות 54 קרית גת		054-79600331		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	פיינשטיין מלני	69420768	58848			מרגלית 78 קרית גת	08-6814045		15386814045	melo@bezeqint.net
• מודד	מיכאל שוורץ		1048			פלמייח 12 רשלי"צ	03-9475952		03-9475952	Mkle601@gmail.com

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.

הגדרת מונח	מונח
	לא רלונטי
	לא רלונטי

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**

הסדרת קווי בנין ואחוזי בניה בחלקה 78 שבגוש 1902 בשד' העצמאות 54 ו-56 בקרית גת

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי בקווי בנין ואחוזי בניה.
- הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת שלבים לבצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.307 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
15% שטחי שירות הוספו ע"י הועדה המקומית		680	408+	272	מ"ר	מגורים
		2	ללא שנוי	2	מס' יחיד	

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

יעוד	תאי שטח	שטח במ"ר	תאי שטח כפופים
מגורים א	001	680	אין
דרך מאושרת	002	529	001 -001 הריסת קירות גבול שמיחוץ לגבולות החלקה
דרך מאושרת	003	98	001 -001 הריסת קירות גבול שמיחוץ לגבולות החלקה

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
52.1%	680	מגורים א'		52.1%	680	מגורים א'
47.9%	627	דרך מאושרת		47.9%	627	דרך מאושרת
100%	1307	סה"כ		100%	1307	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
.א	מגורים א' כמפורט ומוגדר בתוכנית המתאר - בתי מגורים חד קומתיים ודו קומתיים שאינם בתי דירות.	
4.1.2	הוראות	
.א	<ul style="list-style-type: none"> ▪ יש לשוות למבנים מראה גמור ומושלם בכל אחד משלבי הבניה. ▪ יש להקפיד על תיאום עיצובי בין שתי יחידות הדיור. ▪ גגות המבנה יהיו גגות משופעים בגימור רעפים. ▪ המבנה יהיה מבנה של עד 2 קומות + עליית גג. ▪ שטח קומת הקרקע לא יעלה על 150 מ"ר לכל יחידה בתוספת של עד 60 מ"ר לצורכי מחסנים וחניה. ▪ גובה שיא שיפוע הגג לא יעלה על 9 מטר מדוד ממפלס הכניסה. ▪ תותר הקמת גג טכני שטוח בגודל של עד 5 מ"ר לצורך דוד השמש ומערכות מיזוג האוויר. 	עיצוב אדריכלי
.ב	<ul style="list-style-type: none"> ▪ תוכן תוכנית פיתוח מפורטת שתכלול הנחיות בדבר שיפועים, מפלסים וניקוזים (פני השטח ינוקזו לשטחים ציבוריים סמוכים בלבד). ▪ תוכנית הפיתוח תכלול הנחיות בדבר מיקום מיכלי הגז, מתלה כביסה, שבילים, שטחי גינון, משטחים מרוצפים וכד'. ▪ תוכנית הפיתוח תכלול פירוק והריסת גדרות הגבול שמיחוץ לגבולות המגרש והקמת קירות גבול חדשים בגבולות החלקה. 	הנחיות פיתוח
.ג	<ul style="list-style-type: none"> ▪ תותר הקמת חניה מקורה של עד 15 מ"ר ליחידה בגבול המגרש כמסומן בתוכנית עבור רכב אחד בלבד. 	חניה
.ד	<ul style="list-style-type: none"> ▪ תותר הקמת מחסן בשטח כולל עד 25 מ"ר ליחידה בתיאום והסכמת המגרש הגובל. 	מחסן

4.2	שם ייעוד: דרכים	
4.2.1	שימושים	
.א	דרכים כמתואר ומפורט בתוכנית המתאר 101/02/9 בפרק ה' לתקנון התוכנית.	
4.2.2	הוראות	
.א	אסורה כול בניה בהתאם להנחיות פרק ה' לתקנון תוכנית המתאר 101/02/9	

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה באחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		*** קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						קדמי	צידני- ימני	צידני- שמאלי			
			עיקרי	* שרות											שרות	שרות	
מגורים א'			25%	15%	---	---	40%	2	לי"ר	לי"ר	לי"ר	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	

* 15% לצורכי שרות נוספו על פי החלטת הועדה המקומית.

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה במ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		*** קווי בנין (מטר)			אחורי	
			מתחת לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						קדמי	צידני- ימני	צידני- שמאלי				
			עיקרי	** שרות											שרות	שרות		עיקרי
מגורים א'	001	320	(280) 560	(60) 120	---	---	(340) 680	2	לי"ר	65%	9	2 + עלית גג	0	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט

* בסוגריים מסומנים זכויות הבניה במ"ר לכול יחידה.

** שטחי השירות מיועדים לשמש לצורכי שירות בהתאם להנחיות החוק, לרבות חניה לרכב, מחסן ומרחב מוגן דירתי.

*** בניה בקו בנין 0' בגבול עם החלקות השכונות תותנה בהסכמת הבעלים בחלקות הסמוכות לענין המחסן ואו החניה.

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות בנושא חשמל****איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

מהתיל הקיצוני	מציר הקו	
א. קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
ב. קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:	5 מ'	6 מ'
ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע):		20 מ'
ד. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע):		35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה, אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.2 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק 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 ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 ב. 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח 001 לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך 24 חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 ב. 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.3 הוראות בדבר סימון ושימור עצים בוגרים

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו ללא היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים, היתר כאמור יהיה באישור פקיד היערות על פי פקודת היערות.

6.4 היטל השבחה

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

6.5 הפקעה לצורכי ציבור

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

6.6 רישום וחלוקה

חלוקה רישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

6.7 ניקוז

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושארו כשטח חדיר למים – שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקקות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפעים מתוכננים בחצר.
- ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטיבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- ד. יעשה שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

7 ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בניה. לאחת מיחידות הדיור	תוך 5 שנים מיום אישור התוכנית

7.2 מימוש התוכנית – לא רלוונטי

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: בן זקן-עיש לאה	חתימה:	תאריך:
--------------	--------------------	--------	--------

עורך התוכנית	שם: פיינשטיין מלני	חתימה: <i>מלני פיינשטיין</i>	תאריך:
--------------	--------------------	------------------------------	--------

בעל עניין בקרקע	שם: תאגיד: רשות הפיתוח – מנהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים	חתימה:	תאריך:
	מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם: תאגיד: עיריית קרית גת	חתימה:	תאריך:
	מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם: בן זקן-עיש לאה	חתימה: <i>בן זקן-עיש לאה</i>	תאריך: 11.10.2013
	שם: עיש יובל ניסים	חתימה: <i>עיש יובל ניסים</i>	תאריך: 11.10.2013
	שם: וולוס אברהם	חתימה:	תאריך:
	שם: וולוס סופיה	חתימה:	תאריך: