

דברי הסבר לתוכנית

מדובר במגרש הנמצא באזור תעשייה בקרית - גת המשמש למכירת כלי רכב כשיועדו הוא אזור מלאכה ותעשייה.

התוכנית המוצעת מבקשת:

- להשאיר את יעוד הקרקע המאושר כתעשייה ולהוסיף השימושים הקיימים בפועל למכירת והשכרת רכבים (תא שטח מס' 001).
 - לקבוע קווי בנין וזכויות בניה.
 - לשנות צורת וגודל המגרש ע"פ שינויים שבוצעו בפועל, ע"י איחוד וחלוקה של המגרשים בהסכמת כל הבעלים.
- עקב שינויים שבצעו בשטח ע"י רכבת ישראל ומשרד התחבורה ואי התאמות בין התכנית לתשתיות לאומיות שמספרה 3/4/9 א לשאר התוכניות החלות במקום, גבול התוכנית חל רק על המגרשים בהם מבוקשים השינויים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	אוטו נועה קרית - גת	יפורסם ברשומות
		מספר התוכנית	47/104/03/9	
1.2	שטח התוכנית		1.555 דונם	
1.3	מהדורות	שלב	הגשה	
		מספר מהדורה בשלב	6	
		תאריך עדכון המהדורה	19.06.2014	
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת	יפורסם ברשומות
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מחוזית	
		לפי סעיף בחוק	לייר	
		היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים.	
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קרית- גת
		קואורדינטה X	178900
		קואורדינטה Y	611925
1.5.2	תיאור מקום	מגרש מלאכה ותעשייה, קרית-גת	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	קרית - גת
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	אשקלון
		יישוב	קרית - גת
		שכונה	אזור תעשייה
		רחוב	ישראל פולק
		מספר בית	11

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5842	מוסדר	חלק	15,16	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
5842	לי"ך

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ך	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ך

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
4/104/03/9	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 4/104/03/9 ממשיכות לחול.	2123	03.07.1975
5/39/9	כפיפות	כל הוראות התכנית חלות בתכנית זו, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	2756	15.10.1981
תמ"א 3/ב/34	כפיפות	כל הוראות התכנית חלות בתכנית זו, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.		

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדריכל דיאגו חוסיד	19.06.2014		12		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל דיאגו חוסיד	19.06.2014	1		1: 250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	אינג' מישל לוי	07.06.2012	1		1: 250	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	מימון הרצל כלכלן ושמאי מקרקעין	29.04.2014		6		מחייב	טבלת ההקצאות

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר דשיון	שם תאגיד / שם דשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(ני)
				אוטו נועה בע"מ	ח.פ. 51-3187955	רח' ישראל פולק 11, קרית-גת	08-6884835		08-6884837		גוש 5842 חלקה 15

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				אוטו נועה בע"מ	ח.פ. 51-3187955	רח' ישראל פולק 11, קרית-גת	08-6884835		08-6884837	

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			מנהל מקרקעי ישראל		שערי העיר, יפו 216,	02-5318888		02-5318706	
			אוטו נועה בע"מ	ח.פ. 51-3187955	רח' ישראל פולק 11, קרית-גת	08-6884835		08-6884837	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	324481183	00116946	514172469 וייס חוסיד אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	רח' העצמאות 28, אשקלון	08-6732023	050-6321168	08-6497426	weissjusid@weissjusid.com
מודד	מודד		477		שד' בן גוריון 14/20, אשקלון	08-6739818		08-6715975	sionmed@012.net.il
מהנדס תנועה	מהנדס	13398276	94989		אסתר המלכה 64, אילת		054-2202272	08-9393611	mishel.levy@mwgroup.co.il
שמאי	כלכלן ושמאי מקרקעין				רחוב עזרא 4, רחובות 76200	08-9493643	052-2425242	08-9493624	herzel-m@zahav.net.il

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
לי"ר	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**

איחוד וחלוקת המגרשים בהסכמת כל הבעלים, להשאיר את יעוד הקרקע המאושר כתעשייה ולהוסיף השימושים הקיימים בפועל למכירת והשכרת רכבים (תא שטח מס' 001), קביעת גבולות המגרש וזכויות והוראות הבנייה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי צורה, גבולות וגודל המגרש ע"י איחוד וחלוקה של המגרשים בהסכמת כל הבעלים.
- להשאיר את יעוד הקרקע המאושר כתעשייה ולהוסיף השימושים הקיימים בפועל למכירת והשכרת רכבים (תא שטח מס' 001).
- קביעת שימושים, זכויות והוראות בנייה.
- קביעת קווי הבניין.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – בדונם	1.555
--------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
					מ"ר	אזור מלאכה ותעשייה

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
		מבנים להריסה בתא שטח זה	001	תעשייה
		ל.ר. ל.ר.	002	

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
68.36	1063	תעשייה תא 001		100.00	1555	אזור מלאכה ותעשייה
31.64	492	תעשייה תא 002				
100.00	1555	סה"כ		100.00	1555	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעשיה מס' תא: 001	
4.1.1	שימושים	
	<p>א. מכירת והשכרת כלי רכב וכל שימוש תעשיה אחר התואם לאופי האזור תעשיה ומלאכה.</p> <p>ב. השימושים המותרים באזור תעשיה, תעשיה קלה ומלאכה הם: מפעלים ובתי מלאכה ליצור, תיקון או אחסנה של כל מוצר, לרבות תעשיה עתירה ידע, מכונים ומעבדות מחקר ופיתוח טכנולוגי ומדעי, קליטת מבקרים לסיורים, הפעלות, התנסויות, הסברה, הדגמות ותצוגות תיירותיות, חנויות מפעל, לרבות כל סוגי בתי אוכל והמשקה.</p> <p>ג. סוגי התעשיה המותרים הם כל סוגי תעשיה בתנאי שנקטו כל התנאים למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים.</p> <p>ד. יש לאסור סמיכות בין תעשיות רגישות (כגון: מזון, תרופות וקוסמטיקה), לתעשיות בעלות פוטנציאל לזיהום, כגון: זיהום אוויר, זיהום קרקע, זיהום מים וכ"ד. פוטנציאל שיכול לבוא לידי ביטוי בשגרה ו/או באירועים חריגים.</p>	
4.1.2	הוראות	
	<p>א. הוראות בינוי</p> <ul style="list-style-type: none"> • תותר הקמת מבנה קראוון לשימוש כמשרדים למכירת כלי רכב. • הקמת ממ"מ תהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף ותקנות הג"א. • ניקוז גג של המבנה יהיה לכוון המגרש. • תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכ"ד). ההפרדה תבוצע באמצעות התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת. <p>* היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
	<p>ב. עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי גמר של המבנה יהיו חומרים כגון אבן, טרקוטה, שיש, זכוכית, אלומיניום, וכו' או שילוב בניהם. השימוש בטיח לא יאושר.</p>	
4.2	שם ייעוד: תעשיה מס' תא: 002	
4.2.1	שימושים	
	א. כל הוראות התכנית 4/104/03/9 החלה באזור זה, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	
4.2.2	הוראות	
	א. כל הוראות התכנית 4/104/03/9 החלה באזור זה, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	שימוש	יעוד	
	צידוי-שמאלי	צידוי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת						
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
0	0	3 **0	5 **0	-	1	5.00	ל.ר.	-	-	ל.ר.	105	-	-	25	80	1063	001	מכירת/השכרת רכב	תעשייה
3			5 **0	כל הוראות התכנית 4/104/03/9 החלה באזור זה, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.											492	002	תעשייה	תעשייה	

*שטח שרות מעל למפלס הכניסה הקובעת - ממ"מ.
**קווי בנין 0 בחזית הקידמית ובחזית המזרחית (ימני) לחניה בלבד.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים (בהתאם לתוכנית המאושרת מס' 4/104/03/9)

במגרשים המיועדים למלאכה ותעשייה תותר בניה של 35% משטח המגרש.

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

- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אשורה.
- היתרי בניה יינתנו רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניה המסומנת בתשריט להריסה.
- היתרי בניה יינתנו לאחר קבלת אישור מפקוד העורף לגבי בניית מרחב מוגן מוסדי.
- היתר בניה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.

- היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2. חניה

- חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3. חלוקה ורישום

- לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית, לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
- וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
- החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.4. היטל השבחה

- הועדה 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.

6.5. הפקעה

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.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ביצוע התכנית	לייר	

7.2. מימוש התוכנית

מימוש התוכנית תוך 10 שנים לאחר אישור התכנית

8. חתימות

תאריך: 09.06.2014	חתימה: אוטו נועה בע"מ 51-3187955 ח.פ.	שם: אוטו נועה בע"מ מגיש ת.פ. 51-3187955	התוכנית
מספר תאגיד: 513187955		תאגיד: אוטו נועה בע"מ	

תאריך: 09.06.2014	חתימה: אדריכלים ומתכננים ערים הנ"מ 514172469 ח.פ.	שם: אדריכל דיאגו חוסיד	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 514172469		תאגיד: וייס חוסיד אדריכלים ומתכנני ערים/בע"מ	

תאריך: 09.06.2014	חתימה: אוטו נועה בע"מ 51-3187955 ח.פ.	שם: אוטו נועה בע"מ ת.פ. 51-3187955	יוזם בפועל
מספר תאגיד: 513187955		תאגיד: אוטו נועה בע"מ	

תאריך: 09.06.2014	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	
תאריך: 09.06.2014	חתימה: אוטו נועה בע"מ 51-3187955 ח.פ.	שם: אוטו נועה בע"מ ת.פ. 51-3187955	
מספר תאגיד: 513187955		תאגיד: אוטו נועה בע"מ	