

כ"ט/5/19

תכנית מס': 606-0252957 - שם התכנית: שינויים ותוספות ברח' מבוא שניר ואתרי המקרא-קרית גת.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0252957

שינויים ותוספות ברח' מבוא שניר ואתרי המקרא-קרית גת.

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי קרית גת
סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה התחדשות עירונית בהרחבת הדירות הקיימות וללא תוספת יח"ד במגרשים הממוקמים בצידו המערבי של העיר קרית גת.

מדובר בשכונה ותיקה ובה בנינים בני 3 קומות ובו דירות קטנות בנות 2-4 חדרים שנהיו במשך השנים צפופים לדיירים בעלי משפחות גדולות ונדרשת הגדלת דירותיהם.

לצורך השלמת הבינוי המוצע במגרש נדרש להוסיף זכויות בניה לשטחים עיקריים ושטחי שירות.

התכנית תאפשר הרחבות ליחידות הדיור בכל הקומות בתוספת שטחים לחדרים ומרפסות, וכן לדירות בקומות העליונות בתוספת חדרים על הגג, ולדירות בקומות הקרקע בתוספת חדרים מתחת לשטח הדירה, ומחסנים לדיירים בקומת העמודים.

תוספות אלו מוגדרים בנספח הבינוי של התכנית.

התכנית אם כן, באה להוסיף שטחים לשיפור תנאי הדיור למשפחות הגרים בפרויקט הנ"ל ולהקל על מצוקת הדיור הקשה הקיימת, ולהתאים את גודל הדירות לצרכים של הדיירים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינויים ותוספות ברח' מבוא שניר ואתרי המקרא-קרית גת. ומספר התכנית

מספר התכנית 606-0252957

1.2 שטח התכנית 12,232 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות לא של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קרית גת

קואורדינטה X 176700

קואורדינטה Y 613300

1.5.2 תיאור מקום רובע אתרי המקרא במערב העיר קרית גת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית גת - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית גת	מבוא שניר	7	
קרית גת	מבוא שניר	8	
קרית גת	מבוא שניר	5	
קרית גת	מבוא שניר	4	
קרית גת	מבוא שניר	6	
קרית גת	רובע אתרי המקרא	17	
קרית גת	רובע אתרי המקרא	15	

שכונה אתרי המקרא.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1534	מוסדר	חלק	112, 116-118	111, 113, 115, 119-122

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
9 / במ / 33	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9 / במ / 33 ממשיכות לחול.	3894	2898	24/06/1991
9 / במ / 33 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9 / במ / 33 / 1 ממשיכות לחול.	4078	1326	21/01/1993
5 / 42 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 / 42 / 4. הוראות תכנית 5 / 42 / 4 תחולנה על תכנית זו.	4554	4935	05/08/1997

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אפי כוינה			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אפי כוינה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	04/02/2016	אפי כוינה	06/06/2016		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 250	1	21/06/2016	עודד יפה	22/06/2016		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 1	1	21/06/2016	עודד יפה	22/06/2016		לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 250	1	04/02/2016	ורד אושר	06/06/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	04/02/2016	אפי כוינה	06/06/2016		לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, יעקב מלבסקי		אם. סי. פרויקטים בע"מ בשם הדיירים	אשדוד	היסמין	14	08-8658615	08-6224208	mcprojects @mcproject s.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	לי"ר לי"ר		אם. סי. פרויקטים בע"מ בשם הדיירים	אשדוד	היסמין	14	08-8658615	08-6224208	mcprojects@mcproj ects.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	לי"ר לי"ר		עיריית קרית גת	קרית גת	הקוממיות	97	08-6874771	08-6811605	
בעלים	לי"ר לי"ר		אם. סי. פרויקטים בע"מ בשם הדיירים	אשדוד	היסמין	14	08-8658615	08-6224209	mcprojects@mcproj ects.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: + בעלי זכויות בקרקע כמפורט בנספח.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 606-0252957 - שם התכנית: שינויים ותוספות ברח' מבוא שניר ואתרי המקרא-קרית גת.

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אפי כוינה	119485		אשדוד	הזית	9	08-8604268	08-8605001	effykwina@gmail.com
אדריכלות נוף	יועץ נופי	ורד אושר	51302		גן יבנה	הגפן	11	08-8674458	08-8674473	vartnof@bez eqint.net
מודד	מודד	ליאוניד ברנוביץ	1239		אשדוד	אחלמה	32	08-8541366	08-8541366	
	אגרונום	עודד יפה		שלפ מעבדה חקלאית	גבעת ברנר	(1)		08-9365873	08-9363860	oded@shelef. co.il

(1) כתובת: ת.ד. 2049.

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
דירות בקומת קרקע.	דירה במפלס התחתון של הבנין, שאינו גבוה מעל 1.6 מ' מהכניסה הראשית לבנין.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת חדרים ומרפסות לדירות קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחים ומרפסות לדירות.
2. תוספת קומה בגג המבנה.
3. תוספת חדרים במרתף מתחת לדירות בקומת הקרקע.
4. תוספת מחסנים בקומת העמודים.
5. הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי.
6. שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית.
7. תנאי להגשת בקשה לועדה המקומית לניצול הזכויות לפי תכנית זו יחייב אישור על השתתפות בהוצאות עריכת התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		12,232				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	101		101		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	8,810	+11,545	20,355		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	106 - 104
מגורים ג'	6 - 3
שביל	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	6 - 3
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	105, 104
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	6 - 3
להריסה	מגורים ג'	5, 3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,029.59	16.59
מגורים ג'	10,114.44	82.69
שביל	88.22	0.72
סה"כ	12,232.25	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,029.59	16.59
מגורים ג'	10,114.44	82.69
שביל	88.22	0.72
סה"כ	12,232.25	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
8,068.74	קו בנין

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים כולל פונקציות לרווחת הדיירים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. בקומת הקרקע ניתן יהיה לנצל חלל קומת העמודים ע"י סגירה למטרת השימושים להלן: לובי כניסה, חדרי מכוניות או/ו מתקנים טכניים, מחסנים פרטיים לדיירים, שטחים לרווחת הדיירים. יתרת הקומות יהיו למגורים בלבד. 2. תוספות בניה בקומות: תתאפשר תוספת בניה לכל יח"ד קיימת בקומות להגדלת חדרי ו/או מרפסות בהתאם לנספח בינוי מנחה לתכנית זו. 3. תתאפשר תוספת בניה לכל יח"ד הקיימות להגדלת חדרי מתחת להיקף הדירה, ולפתיחת חלונות ולא יותר גבוה מ-1.6 מ' מפני הקרקע הקיימת. 4. חצר אנגלית תשמש לצורך אור ואויר בלבד, לא תותר כניסה לדירה דרך החצר אנגלית, בגובה מפלס הקרקע של החצר אנגלית תותקן רשת ברזל בטיחותית או מעקה סביבה בגובה 1.1 מ' למנוע נפילה לחצר.
ב	גגות 1. חדרי על הגג- שטח הגג ינוצל למטרת מרפסת גג ו/או לבנית חדרי על הגג עם גג שטוח כאשר כל חדר משויך לדירה שמתחתיו ניתן יהיה לבנות עד 2/3 משטח הגג ושאר השטח ישמש למרפסת גג. יש להתרחק בבנית החדרים מחזית הבנין לפחות 1 מ'. המעקה בגג הבנין יהיה בנוי לגובה של 1.1 מ'. 2. גג עליון - שטח הגג העליון יהיה רכוש משותף לדיירים וישמש את דיירי הבנין לצורכי מערכות סולריות, אנטנות, מזגנים וכו'. יש לשמור על הגישה חופשית לכל הדיירים מחדר מדרגות הראשי בבנין.
ג	עיצוב אדריכלי 1. תוספות הבניה והמרפסות ישולבו בחזיתות הקיימות בגימור חוץ של שילוב צבעי טיח כמופיע בנספח הבינוי ובאישור מהנדס העיר. 2. פרטי בנין לרבות סורג לחלון, מעקה למרפסת, מסתורי כביסה, מרפסות סוכה יהיו מחומרים אחידים, עמידים ומתאימים לאופי השכונה באישור מהנדס העיר בשלב הבקשה להיתר בניה. 3. עומק מקסימלי של מרפסת זיזית יהיה 2.5 מ'.
ד	קווי בנין עפ"י המסומן בתשריט.
ה	זיקת הנאה שטח ציבורי הנותן זכויות מעבר להולכי רגל.
ו	צמצום מגבלות במקומות בהם כתוצאה מהרחבות הדירות המרחק בין הקירות הקבילים החיצוניים של שני המבנים יפחת מ-5 מ', מהנדס העיר יהיה רשאי שלא להתיר פתיחת חלונות בקירות הנידונים ולחייב מיקומם כך שתהיה מינימום פגיעה בפרטיות הדיירים בדירות העליונות.

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תנועה רגלית ומוטורית והעברת תשתיות.
4.2.2	הוראות
א	תשתיות לא תותר כל בניה מלבד כבישים ומדרכות, העברת תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ובצידי הדרך תותר הצבת ריהוט גינה ופרגולות, טחים מרוצפים וירוקים.
ב	זיקת הנאה שטח ציבורי הנותן זכויות מעבר להולכי רגל.
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	שטח ציבורי- מעבר להולכי רגל.
4.3.2	הוראות
א	זיקת הנאה שטח ציבורי הנותן זכויות מעבר להולכי רגל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				עיקרי				
מגורים ג'	מגורים ג'	3	2191	4112	640	428	34	21	16	5	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ג'	מגורים ג'	4	2085	3903	652		36	20	12	4	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ג'	מגורים ג'	5	2290	3903	652		31	20	12	4	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ג'	מגורים ג'	6	3546	7244	1268	765	32	40	16	5	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה הממורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה 1. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ועפ"י בקשה להיתר ובהתאם לתוכנית זו. 2. מהנדס העיר במסגרת היתר הבניה יכול לקבוע את ההנחיות וההוראות הנדרשות לשיקום המבנה או הפיתוח בכל אחד מהשלבים השונים. 3. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש, לרבות דודים, קולטי שמש, אנטנות וכ"י. 4. הריסת המבנים המיועדים להריסה לפי התשריט. 5. תנאי להוצאת היתר בניה יש לקבל אישור תאגיד המים העירוני של עיריית קרית גת בדבר התחברות מערכות המים והביוב החדשות למערכות העירוניות הקיימות. 6. בזמן הוצאת היתר בניה ולפי דרישת מהנדס העיר יוגש נספח פיתוח מפורט כולל מערכות ציבוריות ופרטיות שעוברות בשטח הבניה. - מגישי הבקשה להיתר יעתיקו על חשבונם במידת הצורך כל תשתית ציבורית או אחרת למקום אחר כפי שידרש ויאושר ויוסכם על דעת מהנדס העיר וגורמים הרלוונטיים. 7. 1. בהתאם לסעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה, תנאי להוצאת היתר בניה לפי תכנית זו בלבד, הינו תשלום הוצאות עריכת התכנית וביצועה על ידי מבקש ההיתר בתחומה ועל פיה, וזאת באופן יחסי לשטח דירתו. 2. הועדה המקומית תקבע את הוצאות עריכת התכנית וזאת לפי סכומי ההוצאות ששולמו בפועל.	6.1
6.2 עתיקות אין לבצע כל עבודה בשטח עתיקות מוכרז ללא אישור מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות.	6.2
6.3 שמירה על עצים בוגרים תנאי למתן היתר בניה לכריתה/העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83ג', לחוק התו"ב. יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.	6.3
6.4 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה כל חריגות הבניה בתחום התכנית מיועדים להריסה או להסדרת מצב קיים בהיתר בניה כחוק.	6.4
6.5 הוראות בזמן בניה 1. בניה בעמודה אחת שלימה לא תותר בניה בדילוגים. 2. העתקת מערכות ותשתיות, במידת הצורך ובאישור הגורמים הרלוונטיים. 3. בקומת העמודים יתבצע הבניה במהלך אחד. 4. החזרת השטח לקדמותו בתום פעולות הבניה של כל שלב.	6.5
7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	יש לבצע את התוספות בעמודה שלימה, למעט בקומת הקרקע שניתן להשאיר כקומת עמודים, מעטפת הבנין לאחר כל שלב ההרחבה תהיה גמורה ומושלמת.	חריגה מסעיף זה תהווה סטיה ניכרת.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית תוך 10 שנים מתאריך מתן תוקף.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	יעקב מלבסקי שם ומספר תאגיד: אס. סי. פרויקטים בע"מ בשם הדיירים 514164797	מייצג בא כח	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	לייר לייר שם ומספר תאגיד: אס. סי. פרויקטים בע"מ בשם הדיירים 514164797		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	לייר לייר שם ומספר תאגיד: עירית קרית גת 0	בבעלות רשות מקומית	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	לייר לייר שם ומספר תאגיד: אס. סי. פרויקטים בע"מ בשם הדיירים 514164797	בעלים	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	אפי כוינה שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה: