

הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0704668

קביעת קו בנין נקודתי - רח' הגפן 12 - סופר נווה-טל, קרית גת.

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי קרית גת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

- 1- מדובר במבנה מסחרי במגרש מס' 98 ב"רובע המלאכה".
- 2- במבנה הנ"ל קיימת תוספת החורגת מקווי בנין קידמיים לכיוון רח' הגפן ורח' העבודה.
- 3- בתכנית זו מבקשים לשנות את קווי הבנין ע"פ הבניה הקיימת בפועל.
- 4- השינוי הוא נקודתי לצורך הסדרת מצב קיים וגם לצורך הרחבה עד לקו בנין אפס הנדרשת בגלל הפרשי מפלס בין המגרש המסחרי לדרך (ראה המחשה בחדך א-א בנספח הבינוי).



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

קביעת קו בנין נקודתי - רח' הגפן 12 - סופר נווה-טל, קרית גת.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 606-0704668

1.2 שטח התכנית 1,577.860 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א), 62א (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי קרית גת

178411 קואורדינאטה X

612749 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מע"ר קרית גת. רחוב הגפן 12.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית גת - חלק מתחום הרשות: קרית גת

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	12	הגפן	קרית גת

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
56		חלק	מוסדר	1908
6		חלק	מוסדר	1909
98		חלק	מוסדר	1913

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר פרסומים פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
34 /101 /02 /9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9 /02 /101/ 34 ממשיכות לחול.	5441	4315	27/09/2005



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				בנימין כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בנימין כהן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	10/06/2020	בנימין כהן	10: 22 10/06/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	10/06/2020	בנימין כהן	09: 53 10/06/2020		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
	אחר	סופר נווה טל בע"מ		סופר נווה טל בע"מ	קרית גת	הגפן (1)	12	08-6880846	08-6880846	msvisa@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מורשה חתימה:

מאיר סויסה

ת.ז.: 055624571.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318706	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בנימין כהן		כהן בנימין- אדריכלים	אשקלון	שד בן גוריון	25	08-6713715		office@archbc.net
מודד	מודד	מוסא גזאוי	9621		קלנסווה	(1)		09-8788293	09-8788293	mzg@013.net.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

- 1- קביעת קו בנין 0 נקודתי למבנה מסחרי מוצע בלבד.
- 2- שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת קו בנין קידמי לכיוון צפון ומזרח ע"פ הבניה המוצעת וקיימת בפועל לפי סעיף 62 א(א)4 ושינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי לפי סעיף 62 א(א)5 .



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	1
שטח ציבורי פתוח	2
דרך מאושרת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מאושרת	100
זיקת הנאה	עירוני מעורב	1
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	2
מבנה להריסה	דרך מאושרת	100
מבנה להריסה	עירוני מעורב	1
מבנה מוצע	עירוני מעורב	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	860.18	54.52
מע"ר	581.86	36.88
שטח ציבורי פתוח	135.82	8.61
סה"כ	1,577.86	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	860.18	54.52
עירוני מעורב	581.85	36.88
שטח ציבורי פתוח	135.81	8.61
סה"כ	1,577.85	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>"מרכז עסקים ראשי" הכולל: -תעשייה ומלאכה "נקיים" בלבד עפ"י תקנות המשרד לאיכות הסביבה ודרישות היחידה לאיכות הסביבה. -מסחר קמעונאי - מסחר סיטונאי -שרותים אישיים -מרכז קניות (קניונים) -בנקים, חברות ביטוח ומוסדות פיננסיים -משרדים מוסדיים, ממשלתיים ועירוניים -משרדים פרטיים -מסעדות ושרותי האכלה -אולמות ארועים ושמחות (לכמות משתתפים של עד 200 איש) -מועדונים -בתי קולנוע -מרפאות ומרכזי בריאות -תחנות טרנספורמציה</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א-בינוי או עיצוב אדריכליים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. התוספת תהיה בקומה אחת בהמשך למפלס הקיים עם גג קל משופע. גובה מירבי לגג יהיה 3.00 מ' ויוסתר לכיוון צפון ומערב כמפורט בנספח הבינוי. 2. קירות וגג התוספת המוצעת והבנויה בפועל תאושר ע"פ הקיים. 3. גג התוספת המוצעת יהיה ע"פ ובהמשך לקיים. 4. קירות התוספת המוצעת יהיו כחלק מקיר המסתור שיהיה לוחות אלומיניום או שו"ע ע"פ פרט שיאושר ע"י הועדה המקומית. <p>ב-הגדרות:</p> <p>שטחים עיקריים: כל שטחי הבנייה לשימושים השונים, כולל מרפסות מקורות ומעברים ופנימיים מקורים בשטחים מסחריים בלבד, למעט שטחי שירות כהגדרתם להלן. אחסנה בשטח מסחרי תיחשב כשטח עיקרי.</p> <p>שטחי שירות: בהתאם להוראות החוק. לא כולל חניה מקורה תקנית, לא כולל שטח ארקדה כהגדרתה בסעיף 4.1.2 א(ג) ברוחב עד 3.0 מ'.</p> <p>ג-קומה מסחרית:</p> <p>השימוש המסחרי מותר רק ב-2 קומות ראשונות מעל לפני קרקע סופית. גובה מירבי של קומה מסחרית יהיה 6.0 מ'.</p> <p>ד-מעבר מקורה-ארקדה: לאורך החזית במקומות המיועדים לכך כמסומן בתשריט תחויב הקמת מעבר מקורה (ארקדה). רוחב הארקדה לא יפחת מ-3.0 מ' והיא תוקם בתחום קווי הבנין של</p>





	4.1
<p>עירוני מעורב</p> <p>המבנה ולא תבלוט מעבר לו. הארקדה תהיה פתוחה לציבור לכל אורכה בכל עת ותירשם לגביה זיקת הנאה לציבור. שטח הארקדה שרוחבה עולה על 3.30 מ' יחשב כשטח עיקרי. תתאפשר הקמת ארקדה כאמור לעיל במגרשים שאינם מחויבים לכך על פי התכנית ובתנאי שתעמוד בתנאים דלעיל ובכפוף לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ה-קווי בנין: קווי הבנין יהיו ע"פ המסומן בתשריט.</p> <p>ו-עיסקי מזון/שילוב משרדים ומסחר: 1. גובה עסקי המזון לא יפחת מ 2.75 מטר. 2. לא יותרו עסקי מזון במרתפים. 3. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשרות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים אלא אם קיימת קומת ביניים על קרקעית אטומה. 4. בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים יש להקצות חצר תפעולית, עילית או תת קרקעית בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום השפכים ביציאה מהמפריד. 5. תהיה כניסה נפרדת לאגף המשרדים ולאגף המסחר. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר המשק או מאזור פריקה וטעינה. 6. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר במבנה. 7. יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור עסקי המזון.</p>	
	4.2
	שטח ציבורי פתוח
	4.2.1
<p>שימושים</p> <p>1-ככרות, גנים לרבים, נטיעות, מזרקות, גני נוי וכו'. 2-בריכות ומגדלי מים. 3-מגרשי משחקים. 4-מתקני ספורט ונופש ציבוריים. 5-מתקני ביוב ותיעול בתנאי שאינם גורמים מטרדים תברואתיים או מטרדי ריח. 6-בתי קפה וקיוסקים. 7-שבילים להולכי רגל.</p>	
	4.2.2
	הוראות
	4.3
	4.3.1
<p>דרך מאושרת</p> <p>שימושים</p> <p>דרכים צבוריות למעט דרכים שהוכרזו ע"י שר העבודה מיועדים למטרה ציבורית לפי סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה ויופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש העירייה.</p>	

4.3	דרך מאושרת
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמצוין בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
				6 (3)	24	60 (2)	1338.28	698.23 (1)		58.18	581.86	581.86	עירוני מעורב

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 המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

קווי בנין: כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בתוכס 581.86 מ"ר לחניה בלבד.

(2) תכסית 60% מחלקה 98 בשלמותה ו-95% מת"ש מס' 1 שבתכנית זו.

(3) 6 קומות + מרתף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

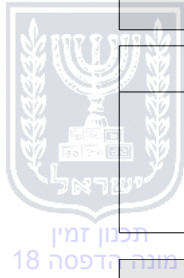
6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית, עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חומרי גימור: הגימור במבנים יותר בחומרים כדלקמן: בטון חשוף, קרמיקה, אבן מנוסרת מלוטשת, שיש, שיש סינטטי, זכוכית + מתכת, ע"פ אישור הוועדה המקומית. 2. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות. 3. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המסומן להריסה ב"מצב המוצע" בחנות המבקש. ההריסה תבוצע תוך 6 חודשים ממועד קבלת היתר בניה. 4. בקשה להיתר תכלול, בין היתר, תרשים סביבה, הצגת חישוב שטחים מהיתר אחרון, טבלת השטחים תכלול את שטחי הבניה של הבנין, חזיתות מלאות של כל הבנין מושא הבקשה להיתר, תכנית קומה ובכלל זה התוספת המבוקשת, 2 חתכים מקומיים של הקומה. 5. בכל בקשה להיתר יכלול חישוב מוערך של פסולת בנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי לאתר פסולת בנין מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. 6. תנאי להיתר בניה יהיה שתכנון השלד יתבצע ע"פ תקן ישראלי 413, להבטחה עמידות המבנה ברעידות אדמה. 7. תנאי להיתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפיתרונות מיגון בתחום המגרש. 8. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום בקשה להיתר עם רשות הכבאות. 9. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית וע"פ הנחיות מהנדס/ת הועדה ובאישורה. 10. הבקשה תכלול פרט להסרת מערכות טכניות. 11. בקשה להיתר תכלול חזית המתאימה לאופי המתחם-באישור המנדס/אדריכל העיר. 12. בקשה להיתר תכלול התייחסות של יועץ בטיחות בנוגע לחזית הפונה לרחוב ולהפרשי גובה בין החצר למדרכה.
6.2	חניה
	<ol style="list-style-type: none"> א. תקן מקומות החניה בהמגרשים לבניה יהיה לתקן התקף לעת מתן היתר בניה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה בדבר התקנת מקומות חניה על תיקוניהן מעת לעת. ב. פתרונות החניה יהיו בתחום המגרשים. ג. קוי הבנין בקומות חניה תת-קרקעיות 0.0 לצדדי ואחורי ורק בהסכמת בעל המגרש הגובל.
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	<p>רישום וחלוקה של השטחים תעשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.</p>
6.4	חשמל
	<ol style="list-style-type: none"> א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. בשטחי בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי חשמל השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, ראשי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. אישור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

6.4	חשמל
	<p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>-----</p> <p>מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל</p> <p>-----/-----/-----</p> <p>2.25 מ' /-----/-----2 מ'---/----- קו מחשמל מתח נמוך</p> <p>6.5 מ' /-----/-----5 מ'---/----- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>13 מ' /-----/-----9.5 מ'---/----- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>35 מ' /-----/-----/----- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>-----</p> <p>באיזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי ל יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת כול ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p>
6.5	<p>פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
6.6	<p>תשתיות</p> <p>1. תשתיות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת הקיימת.</p> <p>2. תשתיות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו למט"ש קרית גת דרך הרשת היישובית הקיימת.</p> <p>3. תשתיות התקשורת, הטלפון, טלוויזיה בכבלים וכד' יתואמו ויאושרו ע"י חב' התקשורת ומהנדס הרשות כמשק תת קרקעי.</p>
6.7	<p>היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.8	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור-יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

התנייה

תאור שלב

מספר שלב

1	עם אישור תכנית התחדשות עירונית שתכלול את אותו תא שטח ותשנה את חזיתו באופן משמעותי, תכנית זו תבוטל.
---	--

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18