

הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0829457

תוספת זכויות בניה ברח' הגפן - פינת שדרות לכיש - קריית גת

מחוז

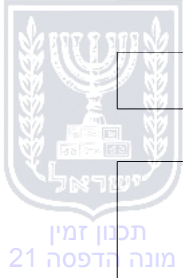
דרום

מרחב תכנון מקומי קריית 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

במרכז קריית גת, בשכונת פ"ז, קיים מגרש בייעוד קרקע מסחרי, הנמצא בצומת הרחובות שדרות לכיש ורח' הגפן.

התכנית מבקשת לבצע מס' שינויים שיטיבו עם מגרש המסחר כגון:

- א. הקטנת קווי בניין.
- ב. שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים - הפיכת תכנית בינוי מאושרת, למנחה ולא מחייבת.
- ג. תוספת זכויות בניה, עבור לצורכי נגישות ומשרדים ו/או מסחר.

השינויים הנ"ל, כולם בסמכות הוועדה המקומית וזאת עפ"י תיקון 101 לחוק התכנון והבניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת זכויות בניה ברח' הגפן - פינת שדרות לכיש - קריית גת
-----------------------------------	------------------	--

מספר התכנית	606-0829457
--------------------	-------------

1.2 שטח התכנית	2.140 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 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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 קריית גת

קואורדינאטה X 178528

קואורדינאטה Y 612777

1.5.2 תיאור מקום

מגרש בייעוד מסחרי בין רחוב הגפן - שדרות לכיש

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קריית גת - חלק מתחום הרשות:

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שכונת פ"ז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1909	מוסדר	חלק		6, 126

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
5 / 122 / 03 / 9	1

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
5 /122 /03 /9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9 /03 /122 /5 ממשיכות לחול.	3600	486	11/12/1988
606-0185579	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 606-0185579. הוראות תכנית 606-0185579 תחולנה על תכנית זו.	7599	392	16/10/2017



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				רויטל ביתן פנוביץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רויטל ביתן פנוביץ		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב חלקית		1	01/02/2020	רויטל ביתן פנוביץ	21: 30 01/02/2020	טבלת זכויות בניה - מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	24/12/2020	רויטל ביתן פנוביץ	10: 21 24/12/2020	נספח בינוי	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 200	1	19/07/2020	גד ברקאי	23: 06 19/07/2020	נספח פיתוח	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	22/07/2020	רמי ראובני	23: 36 03/08/2020	נספח תנועה וחניה	לא
תשריט התכנית	רקע	1: 250	1	01/03/2020	רויטל ביתן פנוביץ	18: 33 01/03/2020	תשריט מצב מאושר	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
	פרטי	שמעון איבגי		איבגיס בע"מ	קרית גת	שד פולק ישראל	47			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמעון איבגי		איבגיס בע"מ	קרית גת	שד פולק ישראל	47			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רויטל ביתן פנוביץ	122438	בי פי סטודיו ארכיטקטורה	קרית גת	(1)		08-9399798	08-9399798	arch.bitan@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	גד ברקאי		ברקאי אדריכלות נוף	נס ציונה	התאנה	10	08-6326673	08-9401311	gad@barkaynof.co.il
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808	פוטו מאפ בע"מ	דאלית אל-כרמל	(2)		04-8395202	04-8396098	halabi@halab.il.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	רמי ראובני	31513	רמי ראובני הנדסה ופיתוח בע"מ	רעננה	הטללים	40			ruddy.tnua@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 183, קריית גת.

(2) כתובת: ת.ד. 21.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 זכויות בניה במגרש ביעוד 'מסחר'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בנין כמסומן בתשריט וזאת עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב.

2. תוספת זכויות בניה בשיעור של 5% משטח המגרש, עבור שטחים עיקריים לצורכי נגישות (107 מ"ר) וזאת עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק התו"ב.

3. שינוי תכנית בינוי כדלקמן: מתכנית בינוי מחייבת (מכוח תכנית 5/122/03/9), לתכנית בינוי מנחה ושינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים וזאת עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק התו"ב

4. תוספת זכויות בניה בשיעור של 20% משטח המגרש, עבור שטחים עיקריים לצורכי שימושי משרדים או מסחר (428 מ"ר) וזאת עפ"י סעיף 62א(א)(16)(1) לחוק התו"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	1

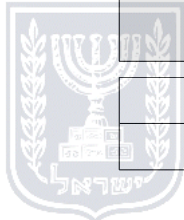
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	2,140	100
סה"כ	2,140	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	2,155.82	100
סה"כ	2,155.82	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



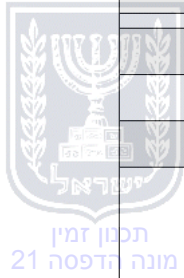
תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
מסחר ומשרדים, כמפורט בתב"ע מאושרת 5/122/03/9.	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח א. קווי בניין כמסומן בתשריט. ב. גובה המבנים, כמפורט בנספח הבינוי (עקרונות מנחים). ג. בינוי ופיתוח, כמפורט בנספחים בינוי ופיתוח של תכנית זו (עקרונות מנחים) ובהתאם לעקרונות העיצוב בנספח ג' של 5/122/03/9. ד. בקומת הקרקע תבנה קולונדה לכיוון החזיתות הקדמיות. ה. בחזיתות החנויות לכיוון שטחי הציבור, תתוכנן ארקדה ברוחב מינימלי של 3.0 מ' כמופיע בעקרונות המנחים של נספח הבינוי בתכנית זו ובהתאם לעקרונות העיצוב בנספח ג' של תכנית מאושרת 5/122/03/9. ו. עיצוב החזיתות והמבנים יהיה בהתאם להוראות העיצוב בסעיף 21 של תכנית מאושרת 5/122/03/9. ז. גלריה תותר רק בחנות שגובהה יעלה על 4.75 מ'. ח. הבניין יחופה אבן טבעית. ט. זכויות הבניה יהיו כמופיע בטבלת זכויות והוראות בניה - סעיף 5 של תכנית זו.	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמית מונה	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	19		100	11605 (5)	6420 (4)		1550 (3)	3635 (2)	2140 (1)	1	מסחר ומשרדים
0	0	0	0	3 (7)	5 (6)											

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:

שטח הקולונדה בקומת הקרקע ייחשב במניין שטחי השירות.

הקולונדה תלווה את הדרך ותותר בקו בנין קדמי 0 מ'.

מקומה ב' ולמעלה ממנה, המבנה ייבנה בנסיגה של 5.0 מ' מקו המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח מגרש עפ"י מודד כמצוין בתשריט מצב מאושר.

(2) 1,800 מ"ר למסחר + 1,300 מ"ר למשרדים (סה"כ 3,100 מ"ר), כמצוין בתכנית מאושרת מס' 5/122/03/9 + 20% משטח המגרש, המוצע בתכנית זו עבור משרדים ומסחר (428 מ"ר) + 5% עבור נגישות (107 מ"ר).

(3) 50% שטחי שירות מהשטחים המאושרים המותרים, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מס' 2008001 (תכנית הסבה).

(4) תוספת 300% שטחי שירות עבור חניה תת-קרקעית, בהתאם לתכנית הסבה מס' 5/122/03/9/1 של הוועדה המקומית.

(5) סה"כ עיקרי + שירות בכל המפלסים.

(6) 2 קומות עבור מסחר ו-3 קומות עבור משרדים כמצוין בתכנית מאושרת מס' 5/122/03/9.

(7) עבור חניה תת-קרקעית.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי (בינוי) בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית. ב. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי כפי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת הבקשה להיתר
6.3	איכות הסביבה
	הגשת תכנון למערכות האוויר של הבניין ליחידה הסביבתית. תכניות האוויר תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוויר ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
6.4	ניהול מי נגר
	הוראה בדבר טיפול בנגר עילי תהיה בהתאם להוראות תכנית המתאר הארצית: תמ"א/34/ב/4
6.5	שמירה על עצים בוגרים
6.6	סטיה ניכרת
	כל תוספת גובה בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 19)2 (לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
6.7	פיתוח סביבתי
	א. תנאי להיתר בניה אישור תכנית בינוי ופיתוח שתפרט קווי מים וחיבורי ביוב, חיבור לקוי חשמל, הידרנטים וכל האלמנטים האחרים של תשתיות. בנוסף על זה יפורטו, מפלסי הכניסה (0.00), פתרונות ניקוז וחלחול, אזורים מגוננים, פרישות של גדרות, כולל חומרי גמר וריהוט אורבני. ב. כל מערכות התשתית הנחוצות לבניין יפתרו בתחום המגרש בלבד.
6.8	פיתוח תשתית
	א. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ב. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס/ת העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. ג. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

6.9

תנאים למתן היתרי בניה

מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתכנית העבודה.

הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

הצגת הסכם חתום לפינוי פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ליחידה לאיכות הסביבה קריית גת ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

ביצוע תיאום עם רשות שדות התעופה וצה"ל

תנאי למתן היתר בניה - אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.

התכנון המפורט, יכלול בין היתר פירוט גינות ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכול כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

תנאי להיתר בניה אישור תכנית בינוי ופיתוח שתפרט קווי מים וחיבורי ביוב, חיבור לקוי חשמל, הידרנטים וכל האלמנטים האחרים של תשתיות. בנוסף על זה יפורטו, מפלסי הכניסה (0.00), פתרונות ניקוז וחלחול, אזורים מגוננים, פרישות של גדרות, כולל חומרי גמר וריהוט אורבני.

6.10

היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.11

הפקעות לצרכי ציבור

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

10 שנים ממתן תוקף תכנית זו