

הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0699850

מתחם בית המשפט

מחוז

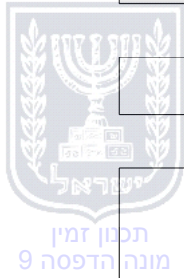
דרום

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

תכנית זו מבקשת לשפר את אפשרויות התכנון במגרש על ידי הוספת שטחים עיקריים ושטחי שרות תת קרקעיים, שינוי בקווי הבניין, תוספת קומות ושינוי חלוקת השטחים במגרש. כל זאת בהתאם למותר על פי תיקון 101 לחוק התכנון והבניה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם בית המשפט
------------------------	-----------	----------------

מספר התכנית	606-0699850
-------------	-------------

שטח התכנית	6.029 דונם
------------	------------

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) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6

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

קואורדינאטה X 178839

קואורדינאטה Y 612310

1.5.2 תיאור מקום

מצפון- רח' חשון

ממזרח- רח' חשון וחלקה 10 בגוש 1907

מדרום חלקה 10 בגוש 1907

ממערב- חלקה 4 בגוש 1907

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית גת - חלק מתחום הרשות: קרית גת

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית גת	חשון	12	
קרית גת	חשון	10	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1907	מוסדר	חלק	5-6, 9	

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
36 / 104 / 03 / 9	569

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
36 /104 /03 /9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9 /03 /104 /36 ממשיכות לחול.	4549	4701	29/07/1997



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				דוד דרך			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דוד דרך		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	18/02/2019	דוד דרך	13: 02 20/02/2019		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	18/02/2019	דמיטרי גדשביץ	13: 03 20/02/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	18/02/2019	דוד דרך	13: 12 20/02/2019		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			חברת מבני תעשיה בע"מ	תל אביב- יפו	תוצרת הארץ	7	03-9070122	03-9070193	YORAMG @mivnegro up.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חברת מבני תעשיה בע"מ	תל אביב- יפו	תוצרת הארץ	7	03-9070122	03-9070193	YORAMG@mivneg roup.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דוד דרך	13078	דרך אדריכלים	כפר שמריהו	הנרקיסים	19 ב	09-9580096		david@drach -arch.com
מהנדס	יועץ תחבורה	דמיטרי גדשביץ	49286	דמיטרי גדשביץ' - יועץ תנועה וכבישים	חיפה	סנש חנה	1		077-4314276	dmitry.gadas hevich@gmai l.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יוסי כוכבי	598	חצב - הנדסה ומדידות בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6237683	08-6232550	Hazav@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 קומות ושטחים על קרקעיים ותת קרקעיים במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחים עיקריים 500 מ"ר בהתאם למותר בסעיף 62א (א) (1.16.א).
2. תוספת שטחי שרות תת קרקעיים 1100 מ"ר עבור חניה מתחת למגרש חניה קיים בהתאם למותר בסעיף 62א (א) (15) לחוק.
3. קביעת קו בניין לחניה בלבד לפי המסומן בתשריט מצב מוצע בהתאם למותר בסעיף 62א (א) (4) לחוק.
4. תוספת 2 קומות על קרקעיות וקומה תת קרקעית עבור חניה מקורה בהתאם למותר בסעיף 62א (א) (4) לחוק.
5. שינויים בהוראות לגבי בינוי או עיצוב ארכיטקטוני בהתאם למותר בסעיף 62א (א) (5) לחוק.
6. שינוי חלוקת השטחים בין השימושים המותרים כלהלן: מלאכה ותעשייה זעירה מ-28% ל-20%, משרדים מ-32% ל-48%, מסחר מ-40% ל-32%, (או חלוקה אחרת בתנאי שכול שימוש לא יעלה ל-50%), כל זאת בהתאם למותר בסעיף 62א (א) (6) לחוק.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח	
תעסוקה		1	
סימון בתשריט		יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה		תעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור משולב (למלאכה, תעשייה, זעירה, מסחר ומשרדים)	6,029	100
סה"כ	6,029	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	6,079.89	100
סה"כ	6,079.89	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	מבנים לתעשייה זעירה, מלאכה, סדנאות, משרדים, סדנאות, מועדונים ובתי קולנוע (בתנאי שאינם מהווים מטרד סביבתי ומתאימים לדרישות המשרד לאיכות הסביבה), מסחר הכולל מזנונים ומסעדות בתי קפה, בנקים, ודואר, חנויות למסחר קמעוני וסיטונאי. הכל בהתאם להוראות התכנית הראשית, חניה על קרקעית לא מקורה (מותרת על פי היתר בניה מאושר) חניה תת קרקעית מתחת לחניה העלית הלא מקורה בחלק מתחום המגרש.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. שינוי חלוקת השטחים בין קומת הקרקע ובין הקומות העליונות ובין השימושים השונים המותרים על פי התכנית המאושרת תהיה כדלקמן: שטחי מסחר/ משרדים בקומת הקרקע ושטחי מלאכה תעשייה זעירה ומשרדים בקומות עליונות. 2. ניתן יהיה לנייד שטחים משימוש אחד לשני בתנאי שלא יגדיל את השטח המותר ביותר מ 50%. שינוי חלוקת השטחים בין השימושים המותרים יהיה כלהלן: מלאכה ותעשייה זעירה מ-28% ל-20%, משרדים מ-32% ל-48%, מסחר מ 40% ל-32%, (או חלוקה אחרת בתנאי שבכול שימוש לא יעלה ל-50%). 3. תכסית- התכסית לתעסוקה תהיה ללא שינוי מהוראות התכנית הראשית. 4. על השטחים המופיעים בטבלה 5 להלן, יתווספו שטחים לצרכי נגישות בהיקף של 5% משטח המגרש.
ב	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה 1. תוספת 2 קומות מעל למבנה הקיים, סה"כ יותרו 3 קומות מעל קומת כניסה. 2. תוספת קומת חניה תת קרקעית מקורה מתחת קומת חניה עלית לא מקורה מתחת למגרש חניה עלי לא מקורה. 3. גובה המבנה לא יעלה על 21 מ' מעל מפלס הכניסה.
ג	קווי בנין 1. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט וכמפורט בטבלה 5
ד	מרתפים 1. תתווסף קומת מרתף תת קרקעית חלקית מתחת לתחום החניה העל קרקעית הקיימת במגרש (על פי היתר מאושר). 2. כניסות ויציאות למרתף יהיו בהתאם למסומן בנספח התנועה המצורף לתכנית זו.
ה	חניה תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
ו	הנחיות מיוחדות

4.1

תעסוקה

- הנחיות בנושא שילוב מסחר ומשרדים :
1. גובה עסקי המזון לא יפחת מ 2.75 מ'.
 2. לא יותרו עסקי מזון במרתפים.
 3. תהיה כניסה נפרדת לאגף המשרדים ולאגף המסחר לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.
 4. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי המזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין.
 5. יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/ או טמונים עבור עסקי המזון .
 6. לא יהיה מעבר צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל האזורים המשמשים לעסקי מזון למעט : מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.
 7. בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים יש להקצות חצר תפעולית , עילית או תת קרקעית , בה יוצבו מפרדי שומן . על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. על כלל מפרדי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום השפכים ביציאה מהמפריד.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	21	65	135	8131	(3) 1100		(2) 2411	(1) 4720	6029	1	תעסוקה
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 1	4											

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

הערה ברמת הטבלה:

השטחים המיועדים לתעשייה ומלאכה זעירה לא יעלו על 20% מסך כל השטחים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תכנית מאושרת מותר 70% משטח המגרש שטח עיקרי = 4220 מ"ר + תוספת של 500 מ"ר לפי תיקון 101 = 4720 מ"ר.

ניתן יהיה לנייד שטחים בהיקף שלא יגדיל ביותר מ- 50% את המותר באותו שימוש. היקף שטחי המסחר לא יעלה על 20% מהשטח העיקרי

(2) ללא שינוי מהתכנית המאושרת שמתירה 40% שטחי שרות על קרקעיים = 2411.6 מ"ר.

(3) שטח חניה תת קרקעית מתחת לתחום החניה העילית, על חלק מתחום המגרש.

(4) קומה מרתף חלקית לחניה מתחת לחניה העלית.

(5) כמסומן בתשריט.

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

היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ותכנית הבינוי והפיתוח .
תכנית הבינוי והפיתוח תכלול תכנון מעבר להולכי רגל מקורה ברוחב 3 מ' מינימום
בחזית המגרש , רחוב חשוון (לשעבר החרושת).
רשום תקנה 27 לתקנות רשום וניהול מקרקעין לשטחים משותפים.

6.2**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת
השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

6.3**דרכים תנועה ו/או חניה**

בהתאם למסומן בנספח התנועה המצורף לתכנית זו.

6.4**חשמל**

- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :
 - * קו חשמל מתח נמוך-מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.
 - * קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו-מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'.
 - * קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)-מרחק מציר הקו 20 מ'.
 - * קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)-מרחק מציר הקו 35 מ'.
- באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/על עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.
- לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי 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' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח גבוה/מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.
לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע, לפי העניין.

6.5**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

ביוב, ניקוז ואספקת מים, יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר קרית גת. יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבוננו, בתיאום עם הרשויות

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

המוסמכות.

6.6

סקר סייסמי

1. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.
2. לבקשה להיתר בנייה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.

6.7

פסולת בניין

על מגיש התכנית להציג פתרון לסילוק פסולת הבניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בנין .
כמו כן בסעיף תנאים למתן היתרי בניה בתקנון , יש להוסיף כי בבקשה להיתר, ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינויה לאתר מוכרז .

6.8

ניהול מי נגר

- שימור מי נגר עילי והעשרת מי תהום בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 4/ב/34 .
1. במגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל , במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש . יש להפוך את המגרש ל"אגן היקוות זעיר " המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו . יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר .
 2. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים , מניעה של הידוק הקרקע וכו' .
 3. יעשה ככול הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים , למשל באזור החניה .
 4. במידה ויזם התכנית מעונין להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים בשטח התכנית , עליו להציג אמצעים להחדרת מי נגר למי התהום כגון בורות חלחול , תעלות חלחול , קידוחי החדרה , הפניה לשצ"פ סמוך ועוד, ולקבל את אישור רשות המים , כתנאי למתן היתר בניה .
 5. אין באמור לעיל לבטל את הצורך בהקמת מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר בזמן סופות , בעוצמות שמעבר ליכולת חלחול הקרקע המיועדת לקליטת הגשם .

6.9

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש ליח"ד חדשות.

6.10

שמירה על עצים בוגרים

תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.11

עתיקות

במקרה ויתגלו בתחום התכנית עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

6.12

הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויאשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי ר.מ.י. ולרשמים ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכול דין, ובלבד שר.מ.י. קבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני המועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5-ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

15 שנה מיום אישור תכנית זו

