

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14/122/03/9

שם תוכנית: קניון קרית גת

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
05.02.2014
נתקבל

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: קרית גת
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>התכנית מס' 14/122/03/9 - תכנית הבניה והתשכ"ה - 1965 מלידת הפנים - מחוז הדרום הוועדה הנוחית החליטה ביום: <u>13/1/14</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>9/3/14</u></p>	
<p>יו"ר הוועדה המחוזית</p>	<p>תאריך</p>

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מבדיקת התכנית ולאור הבקשה להיתר שהוגשה ע"י חברת "ניסרול" בעלת המבנה, נמצא כי תכנית 13/122/03/9 שאושרה בחודש פברואר 2011 – לא כללה את כל שטחי השרות הקיימים והמאושרים במבנה בפועל בהיקף של 7,141 מ"ר.
חברת "ניסרול" יזמה תכנית מפורטת המוסיפה שטחי שירות תת-קרקעיים על מנת לגשר על הפער הקיים ולהוסיף שטחי חנייה ע"י סגירת חלל קיים תת-קרקעי בגובה כפול באמצעות יציקת ביניים בשטח של כ- 840 מ"ר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	קניון קרית גת	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	14/122/03/9	
1.2	שטח התוכנית	3.3336 דונם	
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף 	
	שלב	1	
	מספר מהדורה בשלב	22.01.2014	
	תאריך עדכון המהדורה	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת 	יפורסם ברשומות
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית 	
	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • כן 	
	לפי סעיף בחוק	<ul style="list-style-type: none"> • לא רלוונטי 	
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> • לא 	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 תונים כללים מרחב תכנון מקומי קרית גת
 קואורדינטה X 178566
 קואורדינטה Y 613024
- 1.5.2 תיאור מקום קניון "לב העיר" קרית גת
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית קרית גת
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
 התייחסות לתחום הרשות נפה אשקלון קרית גת
 חלק מתחום הרשות כיכר פז 3

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1909	• מוסדר	• חלק מהגוש	21	19,20
1904	• מוסדר			26

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
24/03/1998	----	התכנית תקפה למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	שינוי	תרש"צ 5/39/34 -
22/06/1992	4019	התכנית תקפה למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	שינוי	6/122/03/9
25/10/1979	2572	התכנית תקפה למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	שינוי	101/02/9
20/07/1967	1378	התכנית תקפה למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	כפיפות	122/03/9
23/02/2011	6203	התכנית תקפה למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	שינוי וכפיפות	13/122/03/9 -

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אריקה לאוב	22.01.2014		15		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אריקה לאוב	22.01.2014	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אריקה לאוב	22.01.2014	1		1:250	מנחה	נספח בינוי

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 רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	יחיאל דהן	057912792		חברת "ניסרול" בע"מ	513732749	כיכר פז 3, קרית גת	08-6883061		08-6880986	

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
	יחיאל דהן	057912792		חברת "ניסרול" בע"מ	513732749	כיכר פז 3, קרית גת	08-6883061		08-6880986	

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		רשות פיתוח – מ.מ.י				שערי העיר, יפו 216, ירושלים	02-5318888		02-5318706	
חוכר		יחיאל דהן	057912792	חברת "ניסרול" בע"מ	513732749	כיכר פז 3, קרית גת	08-6883061		08-6880986	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	אריקה לאוב	026936856	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	512405994	יהודה הנחתום 4 באר שבע	08-6209393	054-4266536	08-6209397	erica.loeb@gmail.com
• מודד	מודד	שיאון אבנר	009440413	477	שיאון משרד למדידות	009440413	שד' בן גוריון 14/20, אשקלון	08-6739818	052-3921561	08-6715975	siomed@012.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
לא רלוונטי	

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**

תוספת שטח 2,029 מ"ר שטחי שירות תת-קרקעיים ל- 2 מטרות:
 א. התאמת שטחים מותרים להיתר קיים בפועל. הגדלה מ- 5,953 מ"ר ל- 7,141 מ"ר.
 ב. תוספת שטחים לצרכי הגדלת חנייה באמצעות חלוקת חלל כפול קיים ע"י יציקת תקרה בשטח 841 מ"ר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. תוספת שטח לחנייה תת-קרקעית עפ"י טבלה בסעיף 5.2.
 ב. תנאים למתן היתר בנייה.
 ג. הנחיות כלליות לתשתית.
 ד. הנחיות פיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 3.3336 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		3,110 מ"ר	----	3,110 מ"ר	מ"ר	מסחר
		3,110 מ"ר	----	3,110 מ"ר	מ"ר	תעסוקה
		24	----	24	חדרים	תיירות /
		כ-1,000 מ"ר	----	כ-1,000 מ"ר	מ"ר	מלונאות

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' 12), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				100	דרך מאושרת
				200	מסחר, תעסוקה ותיירות
				300	פרטי פתוח

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	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
64.60	2.1536	מסחר, תעסוקה ותיירות		64.60	2.1536	מסחר, תעסוקה ותיירות
19.49	0.6495	פרטי פתוח		19.49	0.6495	פרטי פתוח
15.91	0.5305	דרך מאושרת		15.91	0.5305	דרך מאושרת
100%	3.3336	סה"כ		100%	3.3336	סה"כ

הפרשי השטחים במדידה נובעים בשל מדידה דיגיטלית.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מסחר
4.1.1	שימושים
א.	חניות מסחר קימעונאי – מזון, טקסטיל, תכשיטים, ספרים וכו'.
ב.	מוסדות- משרדי ממשלה ועירייה
ג.	אזור למזון מהיר
ד.	מלונית עסקים – למבקרי מפעלי התעשייה (אינטל) בעיר.
ה.	משרדים
ו.	מרפאות
ז.	חניון תת קרקעי
4.1.2	הוראות
א.	קווי בנין
ב.	גובה המבנה
ג.	בינוי ופיתוח
ד.	זכויות בניה
ה.	שטחי שרות
ו.	אנטנות
ז.	עיצוב אדריכלי
ח.	הוראות בנושא חשמל
ט.	הוראות בינוי
י.	מרתפי חניה
	<p>יהיו כמסומן בתשריט</p> <p>יהיה 6 קומות מעל למפלס הכיכר העירונית הראשית.</p> <p>יהיו בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>התכנית תחול על חלקה 21 על השפ"פ והשטחים הגובלים ככל שידרש לשלב המבנה בפיתוח הככר העירונית.</p> <p>יהיו כמפורט בטבלת זכויות הבניה</p> <p>ישמשו, למרחבים מוגנים, מערכות טכניות, מתקני שרות, מחסנים הצמודים ושימושים עיקריים, חדרי מדרגות, מבואות חדר משק, אזורי פריקה וטעינה מקורים.</p> <p>מעברים לא יובאו במנין כשטח עיקרי אם תהיה בהם זיקת הנאה לכלל הציבור ויאסר בהם שימוש מסחרי. בנוסף לשטחים אלו יתווספו שטחי החניה, רמפות ומעברים לרכב.</p> <p>תותר בנית אנטנה מרכזית אחת לבנין.</p> <p>הארובות תהינה חלק אנטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>הבנין יבנה עם כניסות מתאימות מראש לחדירה של כבלי חשמל, טלפון, טלוויזיה, מים, גז, דלק וכו'.</p> <p><u>חומרי בנין יהיו: עמודים וקירות – ציפוי אבן.</u> קירות תמך – אבן לבניה. ריצוף לבנים משתלבות, מרצפות פורצלן, גרנוליט ומרצפות בטון ואבן. חזיתות פתחי החנויות – אלומיניום צבוע. שילוט – יתוכנן כחלק אינטגרלי של החזית ויופיע בתוכנית ההגשה להיתר בניה בקני"מ 1:25 לפחות. לא יהיה שילוט ניצב מחוץ לבנין.</p> <p>בתוך החניון יותרו מחסנים, חדרי אשפה, חדרים טכנים כגון חדר טרנספורמציה וכו', יותר גם מתקן לשטיפת מכוניות. החניה הנדרשת לשימוש הקרקע המוצעים תהיה בתחומי המגרש. מספר מקומות החניה למתן היתר יהיה בתאום לתקן החניה התקף בעת מתן ההיתר. הגישה לחניה התת קרקעית תהיה מרח' לכיש כמסומן בנספח תנועה.</p>

שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח		4.2
שימושים		4.2.1
רחבות ומעברים ציבוריים כחלק מהכיכר העירונית הגדולה.		
הוראות		4.2.2
ירוצף בריצוף בדוגמת הקיים	ריצוף	א.
ערוגות העצים עפ"י נספח הבינוי		ב.

שם ייעוד: שטח פרטי פתוח		4.3
שימושים		4.3.1
החלק העל קרקעי ישמש כהמשך למעברים ציבוריים		
החלק התת קרקעי ישמש כניסה לחניון, חניה ומחסנים		
הוראות		4.3.2
המפלס עילי – רח' לכיש ישמש כרחבה מרוצפת או מגוננת לשימוש הציבור, וכדרך גישה לחניה התת קרקעית, וצידו הדרומי ישמש למעבר לטעינה ופריקה.		
בשלושת מפלסי החניה התת קרקעיים תותר חניה. כמו כן תותר בניית חדר כושר ומתקנים טכניים הכוללים מתקני חברת חשמל ותשתית טכנית ומחסנים.		
במפלס העילי – רחוב לכיש תותר פתיחת פיתחי איורור למרתפי חניה. יצוב הפתחים בתאום עם מח' מהנדס העיר.		
החלק העל קרקעי ירוצף עפ"י דרישת מהנדס העיר כדוגמת הקיים. תותר בניה רק לערוגות עצים.		

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר ומצב מוצע

5.1 מצב מאושר

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית משטח תא (השטח) (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מסחר ותעסוקה ותיירות	201	2150	7220*	4720	-	5953	832.2%	-	-		5	6	0	כמו בתשריט	0	3
**ש.פ.פ.	502	524														

*שטחי הבניה המיועדים למלונאות כ-1000 מ"ר (שטח עיקרי).

** שטחי הבנייה לחניה תת קרקעית בתחום הש.פ.פ. כ-620 מ"ר.

5.2 מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית משטח תא (השטח) (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מסחר תעסוקה ותיירות	201	2150	7220*	4720	-	7982	926.6%	-	-		5	6	0	כמו בתשריט	0	3
**ש.פ.פ.	502	524				620								עפ"י תשריט		

*שטחי הבניה המיועדים למלונאות כ-1000 מ"ר (שטח עיקרי).

** שטחי הבנייה לחניה תת קרקעית בתחום הש.פ.פ. כ-620 מ"ר.

6. הוראות נוספות

כל ההוראות עפ"י תכנית מס' 13/122/03/9.

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:
- תכנית פיתוח השטח תכלול פתרון פינני אשפה.
 - תכנית הפיתוח תאושר במסגרת היתר הבניה, רמת הפיתוח תיקבע ע"י מהנדס העיר.
 - תוגש תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית בטרם הגשת היתרי בניה.
 - בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין, באחריותם של מבקשי ההיתר. היתר איכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
 - היתרי בנייה יינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה ותמרור מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
 - תנאי להיתר בנייה יהיה אישור מהנדס העיר להסדרי תנועה.
 - היתרי בנייה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון ביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.
 - תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי. לרבות הצגת החלוקה המתבקשת (מוצעת) והצגת המצב הקיים לאישור מהנדס העיר.
 - סיכונים ססמיים:
- עבודות מבנים בפני סיכונים ססמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות, קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
 - לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.

6.2 פיתוח

אין צורך בביצוע חפירות כלשהן בשטח ואף לא שינויים בפיתוח כפועל יוצא של תכנית זו.

6.3 הנחיות כלליות לתשתית

א. חיבור התשתיות – ביוב, מיים יהיו בתאום ובאישור מח' מיים וביוב בעירייה.

ב. תשתית חשמל

הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

מהתיל הקיצוני	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך
3.5 מ'	3.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:
6.00 מ'	5.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:
20.00 מ'	-	(קיים או מוצע)
35.00 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז דרום.

6.4. חניה

החניה היא תת קרקעית בתחום המגרש.

6.5. היטל השבחה

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

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בשלב אחד	

7.2 מימוש התוכנית

תוך שנה מיום אישור התכנית בוועדה המחוזית יוסדר המצב הקיים עפ"י דרישות הוועדה המקומית.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: יחיאל דהן	חתימה:	תאריך: 4.7.14
	תאגיד/שם רשות מקומית: חברת "ניסרול" בע"מ	ניסרול-אל בע"מ	מספר תאגיד: 513732749
עורך התוכנית	שם: אריקה לאוב	חתימה:	תאריך: 22/1/14
	תאגיד: אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	לפני הדין לאוב לאוב	מספר תאגיד: 512405994
יזם בפועל	שם: יחיאל דהן	חתימה:	תאריך: 4.7.14
	תאגיד: חברת "ניסרול" בע"מ	ניסרול-אל בע"מ	מספר תאגיד: 513732749
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: יחיאל דהן	חתימה:	תאריך: 4.7.14
	תאגיד: חב' ניסרול בע"מ	ניסרול-אל בע"מ	מספר תאגיד: 513732749