

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
14.06.2012
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 140/02/9

שם תוכנית: קרית גת - צפון

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: קרית גת
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז דרום הוועדה המחוזית מחליטה ביום: לתפקיד את התכנית 25/6/12 תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו הינה תכנית מתאר להרחבת קריית גת לכיוון צפון. התכנית משתרעת על שטח של כ- 3,000 דונם בין מסילת הרכבת ממזרח ודרך מס' 40 במערב.

התכנית מיועדת לכ- 7,000 יחידות דיור עבור כ- 25,000 איש.

התכנית משנה יעוד של קרקע חקלאית ומייעדת שטחים לפיתוח עירוני הכולל מגורים סביב פארק כלל עירוני.

התכנית תואמת את הוראות התכנון של תמ"א 35. התכנית נמצאת בתחום השיפוט החדש של הישוב בהתאם לתמ"מ 14/4 (שינוי מס 48).

עקרונות התכנית המוצעת:

- יצירת מגוון סוגי מגורים איכותיים: הכוללים מגורים צמודי קרקע עירוניים, מגורים עירוניים נמוכים ובניה גבוהה איכותית, התאמה לשאיפות אוכלוסיות שכנות.
- הפניית מירב המבטים לפארק: הפניית מבטים מהמגורים אל שטחי הפארק, ריכוז המגורים הגבוהים בסביבות הפארק והשדרה העירונית.
- מוקדי פעילות ראשיים: יצירת שלושה מוקדי פעילות ראשיים המשלבים פעילויות של חינוך, תרבות, חברה וספורט, המאפשרים הקמת מערך שירותים משולבים, תוך ניצול יתרון הגודל, חסכון בקרקע ושימוש משולב בשטחים להרחבת מגוון אפשרויות.
- לב עירוני ירוק: פארק עירוני סביב נחל לכיש המהווה את מוקד הפיתוח אליו מופנים הצירים הירוקים, השדרה המרכזית ואזורי המגורים הגבוהים.
- יצירת חיבור בין אזורי העיר הותיקים והחדשים: ההרחבה ממוקמת מצפון לדרך מס' 35 וממזרח לדרך מס' 40. שני גשרים מתוכננים לחצות את דרך מס' 35 על מנת ליצור קשר יעיל בין העיר הותיקה וההרחבה המתוכננת. התכנית כוללת מעברים תחתיים רחבים להולכי רגל, מהם ניתן יהיה להגיע לפארק. התכנית מתווה מערכת דרכים עירוניות בתחומי ההרחבה וכן צירים ירוקים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, אשר יאפשרו תנועה נוחה וקלה בשכונות, ובגישה לעיר הותיקה.
- ציר ירוק ראשי – שדרה מרכזית: שדרה עירונית רחבה המחברת את הפארק ואזורי המגורים. לאורכו פרושות הפונקציות העירוניות הראשיות לרבות מסחר, תעסוקה, בילוי ושירותים עירוניים ורובעיים.
- מערך צירים ירוקים: המלווים את צירי התנועה ומדגישים את המבנה הרדיאלי הפונה אל המרכז- הפארק העירוני ויוצרים מערך נח לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים המקשר בין אזורי המגורים, הפונקציות הציבוריות והפארק.
- פריסת המסחר: פרישת המסחר נעשית לאורך הרחוב הראשי המהווה המשך לרחוב הראשי הקיים ושלאורכו פרושה עיקר הפעילות המסחרית במטרה לעודד חיי רחוב פעילים.

התכנית מחלקת את השטח למתחמי תכנון, וקובעת שלבים בפיתוח התכנית. התכנית קובעת הוראות והנחיות לתכנון מפורט במתחמים אלו.

לאורך תוואי נחל לכיש מתוכנן פארק לרווחת תושבי העיר והאזור הכולל שטחי פנאי ונופש, שטחי ומתקני ספורט ושטחי בילוי ושהייה יומיים. פיתוח הפארק ייעשה בשלבים מקבילים לפיתוח מתחמי המגורים.

התכנית מייעדת שטחים לקריית חינוך, מבנים ומוסדות ציבור וחינוך, מבני ומתקני ספורט, נופש, קהילה ודת וכן שטחים למסחר עירוני ושכונתי.

ממצאי הנספחים הוטמעו בהוראות התכנית. ראה פירוט הסעיפים השונים וביטויים בהוראות התכנית.

התכנית קובעת את התנאים להמשך עיבוד הקרקע החקלאית בשלבי הפיתוח השונים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

קרית גת - צפון

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

140/02/9

מספר התוכנית

3007,223 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

06/06/2012

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• לא

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות, למעט לדרכים מסי 1,2,3,4,5

היתרים או הרשאות

• בתשריט על פי סעיף 4.14.2

סוג איחוד וחלוקה

• איחוד וחלוקה לפי פרק די לחוק התכנון והבניה.

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קרית גת

קואורדינטה X 178,350
קואורדינטה Y 615,000

1.5.2 תיאור מקום צפונית מזרחית לצומת פלוגות, בתחום שיפוט קרית גת

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית קרית גת

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות

אשקלון קרית גת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1563	מוסדר	חלק מהגוש	96-101, 62-67	51,56-61,68,80,95
1602	מוסדר	חלק מהגוש	35-42, 29	31-34
1855	מוסדר	חלק מהגוש	3,91,171,173,175,177,180-182	-
1905	מוסדר	חלק מהגוש	-	64,119
1914	מוסדר	חלק מהגוש	50	31,51,73,81
1993	מוסדר	חלק מהגוש	-	77
3034	מוסדר	חלק מהגוש	-	48,49,62,66
3061	מוסדר	חלק מהגוש	-	180,181,193,194
3080	מוסדר	חלק מהגוש	2,3,7-20,22	4,21

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מרחב תכנון מקומי שקמים

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"מ/48/14/4	פירוט		-	20/02/2007
תת"ל 9 / 3 / 4	כפיפות			28/11/2004
תמ"א 1/37/א	כפיפות			01/07/2002
101/02/9	שינוי		2572	25/10/1975
1/101/02/9	שינוי		2336	26/6/1977
16/101/02/9	שינוי		3495	29/1/1987
35/101/02/9	שינוי		4927	23/10/2000
37/101/02/9	שינוי		5284	22/3/2004
131/03/6	שינוי		2699	26/3/1981
1/131/03/6	שינוי		4518	4/5/1997
268/02/6	שינוי		5187	22/05/2003
יחס בין תכניות מאושרות, למעט דרכים, בהתאם לסעיף 4.15. האם להפנות לדרכים בסעיף 1!				עד לאישור תכנית מפורטת יתאפשרו השימושים והתכליות הקיימים לפי תכניות

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	יוני 2012		35	-	מחייב	הוראות התכנית
		לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ינואר 2012	1	-	1:5,000	מחייב	תשריט התכנית
		לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	מאי 2012	1	-	1:5,000	מנחה	נספח שלביות הפיתוח
		אופק הנדסה בע"מ	דצמבר 2011	1	-	1:5,000	מנחה	נספח תחבורה
	רשות הניקוז נחל לכיש	לביא נטף	נובמבר 2009	1	17	1:1,000	מנחה	נספח ניקוז
		חסון ירושלמי בלשה ילון	20.06.10 07.09.11	2	-	1:5,000	מנחה	נספח תשתיות הנדסיות
		ארי נחמיה	דצמבר 2011	2	-	1:2500	מחייב	נספח נופי
		זאב ברקאי	ספטמבר 2011	-	15	-	מנחה	נספח פרוגרמה לצרכי ציבור
		זאב ברקאי	דצמבר 2011	-	6	-	מנחה	נספח התחדשות עירונית
		IQC, PGL	מרץ 2011	-	44	-	רקע	בה"ת (בחינת היתכנות תחברתית)

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבשים יגברו המסמכים המתייבשים. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבשים לבין המסמכים המתייבשים יגברו המסמכים המתייבשים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (נ)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות - מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					ירושלים		מינהל מקרקעי ישראל מחוז י-ם					

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מינהל מקרקעי ישראל מחוז י-ם		יפו 216 שערי העיר ירושלים	02-5318870		02-5318878	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
			מינהל מקרקעי ישראל מחוז י-ם		יפו 216 שערי העיר ירושלים	5318870-02		5318878-02	
• בעלים									
• חוכר			חוות הורע		חוות שלם דרך לוד 298 אור יהודה	03-6319192			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	למאל לרמן	008111650	6786	לרמן אדריכלים ומתכנני בע"מ		ינאי אלון 120 תל-אביב 67443	6959893-03		6960299-03	office@lerman.co.il
יועץ תנועה ותחבורה	אלן מרפוס			אופק הנדסה		הארד 7 תל-אביב 69701	6477083-03		6486443-03	ilan@ofec-eng.co.il
יועץ כבישים וניקוז	גדעון ירושלמי			חסון-ירושלמי		פרדו 9 תל-אביב 63417	5278887-03		5270607-03	office@ij-.....eng.co.il
יועץ נוף	נחמיה ארי			ירון - ארי		ת.ד. 559 באר-שבע 84104	6286002-08		6270140-08	yarinari@netvision.net.il

zevbar@012.net.il	5672021-02	5631087-02	אולוזורוב 10/23 ירושלים 92181	.....	.....	.....	זאב ברקאי		יועץ כלכלי
Yossy1@netvision.net.il	8855174-09	8855071-09	גיבורי ישראל 20 או"ת פולג נתניה	.....	.....	.....	שמוליק ליפשיץ	מהנדס	יועץ איכות סביבה
balasha@bj-is.com	8603601-04	8603600-04	ת.ד 33600 31334 חיפה	.....	.....	.....	עופר ורטלסקי	מהנדס	יועץ מים וביוב
yuvval@ritkin.co.il	9463905-08	9310500-08	כרמון 2 קריית המועד החובות 74705	.....	.....	.....	יוכל טיקטין	מהנדס	יועץ חשמל ותקשורת
office@lavi-natif.co.il	5584524-03	5584500-03	דמונדור 5 אוור	.....	.....	.....	חובב אלגדיש	מהנדס	יועץ ניקוז
medva@medva.co.il	6487272-03	6485999-03	הברזל 3 רמת החיל תל-אביב 69710	.....	.....	.....	אריה נשמן	מודד מוסמך	מודד מוסמך
nikprimo@zahav.net.il	6044183-03	6047737-03	מוסטון 21 תל- אביב 62965	.....	.....	.....	ניקי פרימו	שמאי מוסמך	שמאי מוסמך

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- א. הרחבת אזורי הבינוי למגורים ושימושים עירוניים אחרים הדרושים לחיזוקה של קרית גת כמוקד עירוני ואזורי, בהתאם לתמ"א 35 ועפ"י שינוי מס' 48 לתמ"מ 4/14.
- ב. יצירת פיתוח עירוני בר-קיימא אשר מנצל משאבי טבע קיימים לטובת הציבור.
- ג. יצירת כניסות חדשות לעיר מצפון וממזרח ופיתוח הקשרים התחבורתיים בין המערכת העירונית לארצית.
- ד. מתן דגש על הקשר הפיזי והתפקודי שבין השכונות הותיקות בקרית גת להרחבה המוצעת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד הקרקע משטח חקלאי לשטחי מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ושימושים מעורבים, דרכים, שטחים פתוחים וכדומה.
- ב. הסדרת נחל לכיש ופיתוחו על פי התוואי הטבעי, ויעוד הקרקע לאורכו משטח חקלאי לפארק כלל עירוני.
- ג. התווית דרכים חדשות ומערך תנועה כולל לישוב.
- ד. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ה. קביעת הוראות ותנאים להכנת תכניות מפורטות.
- ו. קביעת תנאים לתכנון ופיתוח תשתיות.
- ז. קביעת הוראות והנחיות בנוגע לאיכות הסביבה.
- ח. קביעת הוראות להקצאת שטחים למבני ציבור, ושטחים ציבוריים פתוחים.
- ט. קביעת הוראות בדבר חלוקה למתחמים לתכנון מפורט.
- י. קביעת שלבים והתניות לביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	3007,223 דונם
------------------	---------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מכורט	מתארי				
		1,250,000	+1,250,000		מ"ר	מגורים
		7,000	+7,000		מס'יח"ד	
		6,100	6,100		מ"ר	דיוור מיוחד
		76	76		מס'יח"ד	
		81,000	+81,000		מ"ר	מסחר
		30,000	30,000		מ"ר	תעסוקה
		136,500	+136,500		מ"ר	מבני ציבור
		ל"ר	ל"ר		חדרים	תיירות /
					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' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		תאי שטח	יעוד
כפוף ל- תמ"א 1/א/37	כפוף ל- תמ"א 3/ב/34	כפוף ל- תמ"א 22	כפוף ל- תמ"א 22		
				101-108	מגורים א'
				109-111	מגורים ב'
				112	מגורים ג'
				113-119	מגורים ד'
				201-207	מבנים ומוסדות ציבור
				251	דיוור מיוחד, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
				262, 261	מסחר
				271	מסחר העשוקה מבנים ומוסדות ציבור
				301	מסחר ספרט ונופש
		402	402	402, 401	ספרט ונופש
				501-512	פארק (נחל לכיש)
601	502, 503, 507 617	501, 502, 503, 510, 512 607, 608, 622, 624		601-625	שטח ציבורי פתוח
			701	701-709	דרך מאושרת
			757	751-768	דרך מוצעת
		כפוף ל-תת"ל 9 / 3 / 4 א		781	מסילה - מפגש דרך
			792	791-792	מסילת ברזל מאושרת
				801	תחבורה
				901	מתקנים הנדסיים
				770	חניון

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	מ"ר	מ"ר	אחוזים
23.1%	695,919	3007,223,000	100%
4.3%	128,048		
2.4%	72,793		
8.0%	239,815		
5.1%	153,265		
2.8%	84,380		
0.5%	13,758		
1.9%	57,337		
1.0%	30,369		
2.6%	79,598		
15.1%	454,923		
15.3%	459,899		
7.5%	224,054		
8.5%	256,898		
0.0%	636		
1.1%	32,448		
0.2%	5,484		
0.1%	1973		
0.5%	15,626		
100%	3007,223,000		



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	מוסדות חינוך שכונתיים
ג.	מוסדות תרבות דת וספורט שכונתיים
ד.	מתקני משחק וספורט שכונתיים
ה.	מסחר ושירותים עסקיים
ו.	שטחים ציבוריים פתוחים
ז.	שטחים פרטיים פתוחים
ח.	דרכים ושבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים
ט.	מתקנים הנדסיים
4.1.2	הוראות
א.	<ul style="list-style-type: none"> בתכנית מפורטת ניתן ליעד את המקרקעין לשימושים השונים המפורטים בסעיף 4.1.1.
	<ul style="list-style-type: none"> בתכנית מפורטת ניתן יהיה לדייק את החלוקה בין השטחים המיועדים למגורים לסוגיהם, ובתנאי שסך השטח המיועד למגורים לא יחרוג מגבולות השטחים המיועדים למגורים לסוגיהם על פי תכנית זו, ושהצפיפות הכוללת לא תשתנה.
ב.	<ul style="list-style-type: none"> בשטח זה תותר הקמת בתי מגורים צמודי קרקע חד ודו-משפחתיים, בגובה של עד 3 קומות+עליית גג.
	<ul style="list-style-type: none"> בכל תכנית מפורטת יוגדרו התנאים לעיצוב אדריכלי עבור פיתוח החזית, כגון: נפחי בינוי, חומרי גמר, מיקום החניות, שטחי הגינון וכדומה.

4.2	שם ייעוד: מגורים ב'
4.2.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	מוסדות חינוך שכונתיים
ג.	מוסדות תרבות דת וספורט שכונתיים
ד.	מתקני משחק וספורט שכונתיים
ה.	מסחר ושירותים עסקיים
ו.	שטחים ציבוריים פתוחים
ז.	שטחים פרטיים פתוחים
ח.	דרכים ושבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים
ט.	מתקנים הנדסיים
4.2.2	הוראות
א.	<ul style="list-style-type: none"> בתכנית מפורטת ניתן ליעד את המקרקעין לשימושים השונים המפורטים בסעיף 4.2.1.
	<ul style="list-style-type: none"> בתכנית מפורטת ניתן יהיה לדייק את החלוקה בין השטחים המיועדים למגורים לסוגיהם, ובתנאי שהצפיפות שסך השטח המיועד למגורים לא יחרוג מגבולות השטחים המיועדים למגורים לסוגיהם על פי תכנית זו, ושהצפיפות הכוללת לא תשתנה.
ב.	<ul style="list-style-type: none"> בשטח זה תותר בנייה רווייה, בגובה של עד 5 קומות+עליית גג.
	<ul style="list-style-type: none"> בכל תכנית מפורטת יוגדרו התנאים לעיצוב אדריכלי עבור פיתוח

החזית, כגון: נפחי בינוי, חומרי גמר, מיקום החניות, שטחי הגינון וכדומה.		
• 20% מכלל הדירות יהיו בשטח כולל עד 75 מ"ר.		

4.3 שם ייעוד: מגורים ג'		
4.3.1 שימושים		
א.	מגורים	
ב.	מוסדות חינוך שכונתיים	
ג.	מוסדות תרבות דת וספורט שכונתיים	
ד.	מתקני משחק וספורט שכונתיים	
ה.	מסחר ושירותים עסקיים	
ו.	שטחים ציבוריים פתוחים	
ז.	שטחים פרטיים פתוחים	
ח.	דרכים ושבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים	
ט.	מתקנים הנדסיים	
4.3.2 הוראות		
א.	הוראות התכנית	<ul style="list-style-type: none"> בתכנית מפורטת ניתן לייעד את המקרקעין לשימושים השונים המפורטים בסעיף 4.3.1.
		<ul style="list-style-type: none"> בתכנית מפורטת ניתן יהיה לדייק את החלוקה בין השטחים המיועדים למגורים לסוגיהם, ובתנאי שהצפיפות שסך השטח המיועד למגורים לא יחרוג מגבולות השטחים המיועדים למגורים לסוגיהם על פי תכנית זו, ושהצפיפות הכוללת לא תשתנה.
ב.	הוראות בינוי	<ul style="list-style-type: none"> בשטח זה תותר בנייה גבוהה, בגובה של עד 12 קומות+עליית גג. מקומות נקודתיים, בהתאם לתכנית הבינוי של התכנית המפורטת למתחם, ניתן יהיה להקים בנייני מגורים בגובה של עד 22 קומות+עליית גג.
		<ul style="list-style-type: none"> בכל תכנית מפורטת יוגדרו התנאים לעיצוב אדריכלי עבור פיתוח החזית, כגון: נפחי בינוי, חומרי גמר, מיקום החניות, שטחי הגינון וכדומה.
		<ul style="list-style-type: none"> בתכנית מפורטת ניתן לייעד את המקרקעין לשימושים השונים המפורטים בסעיף 4.3.1.
		<ul style="list-style-type: none"> 20% מכלל הדירות יהיו בשטח כולל עד 75 מ"ר.
4.3.3 מגורים ד' ע"פ מגורים ג' בשינוי זכויות הבניה והוראות הבינוי		
א.	הוראות בינוי	<ul style="list-style-type: none"> בשטח זה תותר בניה גבוהה, בגובה של 15 קומות + עליית גג. במקומות נקודתיים, בהתאם לתכנית הבינוי של התכנית המפורטת למתחם ניתן יהיה להקים בנייני מגורים עד 22 קומות + עליית גג.
		<ul style="list-style-type: none"> בכל תכנית מפורטת יוגדרו התנאים לעיצוב אדריכלי עבור פיתוח החזית, כגון: נפחי בינוי, חומרי גמר, מיקום החניות, שטחי הגינון וכדומה.
		<ul style="list-style-type: none"> 20% מכלל הדירות יהיו בשטח כולל עד 75 מ"ר.

4.4 שם ייעוד: חזית מסחרית	
4.4.1	שימושים
א.	מגורים, בהתאם לייעוד הקרקע העיקרי, כפי שמוגדר בסעיף 4.2.
ב.	מסחר קמעונאי
ג.	גלריות
ד.	סטודיו אמנים
ה.	בתי עסקים קטנים
ו.	מוסדות ציבור שכונתיים
4:4.2	הוראות
א.	<ul style="list-style-type: none"> הוראות התכנית ביעוד קרקע בו מסומנת חזית מסחרית ניתן יהיה, במסגרת של תכנית מפורטת, לפתח חזית פעילה, אשר תתרום לפעילות השכונתית של הרחוב.
	<ul style="list-style-type: none"> השימושים המותרים בסעיף 4.4.1 יותרו בתוך המבנה של היעוד העיקרי בלבד ולא כמבנה עצמאי ונפרד.
ב.	<ul style="list-style-type: none"> הוראות בינוי אלמנטים במפלס הרחוב כגון כניסה לחנייה, שטחי שירות, חזיתות אטומות, מתקנים טכניים וכדומה לא יהוו יותר מ- 30% מאורך חזית הבניין ויתוכננו בהתאם לתנאים לעיצוב אדריכלי אשר יוגדרו בתכנית המפורטת.
	<ul style="list-style-type: none"> כל תכנית מפורטת תגדיר את התנאים והמגבלות לפיתוח החזית הפעילה, בהתחשב ביעוד הקרקע העיקרי ובאופן שהפעילות המותרת בחזית לא תפריע או תפגע בשימושים והתכליות המותרים ביעוד הקרקע המוצע.

4.5 שם ייעוד: דיור מיוחד, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
4.5.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	מוסדות חינוך שכונתיים
ג.	משרדים
ד.	שירותים עסקיים
ה.	מוסדות ציבוריים ופרטיים
ו.	מסחר
ז.	הסעדה
ח.	בידור ופנאי
ט.	מרכזי כנסים
י.	מבנים לצרכי מנהל
4.5.2	הוראות
א.	<ul style="list-style-type: none"> הוראות התכנית ניתן לייעד את המקרקעין לשימושים המפורטים בסעיף 4.6.1 - כולם או מקצתם - בהתאם לתנאים שלהלן, ובתנאי שתוכן תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לכל שטח המתחם.
ב.	<ul style="list-style-type: none"> הוראות בינוי עיקר הבנייה תהיה בבניינים של עד 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ועד 3 מרתפים מתחת למפלס הכניסה הקובעת. תותר בנקודות נבחרות, ע"פ תכנית בינוי כוללת למתחם, הקמת מבנים עד גובה 15 קומות.
	<ul style="list-style-type: none"> תכנית בנייה מקסימלית לקומה - 30%.
ג.	<ul style="list-style-type: none"> הגשת פרוגרמה תנאי להכנת תכנית מפורטת הינו הגשת מסמך פרוגרמתי למתחם, המבוסס על סקירת הצרכים העירוניים החזויים בתחום המסחר, השירותים ציבוריים, המגורים המיוחדים והשירותים העסקיים.

7.	הוראות חנייה	<ul style="list-style-type: none"> • תותר הקמת חניונים תת-קרקעיים מחוץ לגבולות תכנית הבניין ועד 80% משטח המגרש, בתנאי שיובטחו התנאים לפיתוח גנני, נטיעת עצים בוגרים מעל החניונים ומתן אפשרות לחלחול של 20% משטח המגרש לפחות.
		<ul style="list-style-type: none"> • תותר חנייה עילית עבור חנייה תפעולית וחנית מבקרים בלבד, בכפוף לנספח הנופי לתכנית המפורטת או לשינוייה, ויובטח כי חנייה זו תלווה בהצללה, גינון, ונטיעות בהיקף של לא פחות מ-25% מהשטח המיועד לחנייה, תוך צמצום ההפרעה החזותית.
		<ul style="list-style-type: none"> • 20% מכלל הדירות יהיו בשטח כולל עד 75 מ"ר.

4.6	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.6.1	שימושים	
א.	מבני ציבור	
ב.	מוסדות חינוך על מתקניהם	
ג.	מתקני ומגרשי ספורט	
ד.	מוסדות תרבות דת וקהילה	
ה.	מסחר רובעי	
4.6.2	הוראות	
א.	הוראות התכנית	<ul style="list-style-type: none"> • בתכנית מפורטת ניתן לייעד את המקרקעין לשימושים המפורטים בסעיף 4.6.1, כולם או מקצתם, ובתנאי שנספח הבינוי יכלול הוראות לגבי השימושים הציבוריים השונים, מיקומם, צורתם וחלוקת השטחים בין הפונקציות והמשתמשים השונים.
		<ul style="list-style-type: none"> • ניתן יהיה, בתכנית מפורטת הכוללת תכנית בינוי, להציע שילוב שימושים בין מבנים ומוסדות ציבורי ושימוש מסחרי, ובתנאי שהתכנית תקבע את חלוקת השטחים ותתווה הוראות לסדרי ההפעלה והתחזוקה של השטחים המשותפים.
		<ul style="list-style-type: none"> • תכנית מפורטת תייעד בשטח זה שטח למסחר רובעי בהיקף שלא יקטן מ-1,000 מ"ר (שטח עיקרי) ולא יעלה על 5,000 מ"ר (שטח עיקרי).
ב.	הוראות בינוי	<ul style="list-style-type: none"> • בשטח זה תותר בנייה לגובה של עד 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ועד 3 מרתפים מתחת למפלס הכניסה הקובעת. • תכנית בנייה מקסימלית לקומה - 30%.
ג.	הוראות חנייה	<ul style="list-style-type: none"> • תותר הקמת חניונים תת-קרקעיים מחוץ לגבולות תכנית הבניין ועד 80% משטח המגרש, בתנאי שיובטחו התנאים לפיתוח גנני, נטיעת עצים בוגרים מעל החניונים ומתן אפשרות לחלחול של 20% משטח המגרש לפחות.
		<ul style="list-style-type: none"> • לא תותר חנייה על-קרקעית בשטח המגרש, למעט חנייה תפעולית נדרשת וחנית מבקרים בהתאם לתקן חנייה.

4.7	שם ייעוד: מסחר תעסוקה ומבנים מוסדות ציבור	
4.7.1	שימושים	
א.	מוסדות להשכלה גבוהה	
ב.	משרדים	
ג.	שירותים עסקיים	
ד.	מוסדות ציבוריים ופרטיים	
ה.	מסחר	
ו.	הסעדה	
ז.	בידור ופנאי	

ת.	מרכזי כנסים	
ט.	מבנים לצרכי מינהל	
י.	מרכז תחבורה	
4.7.2	הוראות	
א.	הוראות התכנית	<ul style="list-style-type: none"> ניתן לייעד את המקרקעין לשימושים המפורטים בסעיף 4.7.1, כולם או מקצתם, בהתאם לתנאים שלהלן, ובתנאי שתוכן תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לכל שטח מתחם.
		<ul style="list-style-type: none"> בשטח זה לא יותר יעוד למסחר כמגרש עצמאי, ולא יותר מסך 20% מהשטח המותר לבנייה בכל המגרש.
		<ul style="list-style-type: none"> בשטח זה ניתן יהיה להתיר, במסגרת של תכנית מפורטת, מסחר קמעונאי ושירותים עסקיים בקומות הקרקע של מוסדות הציבור הפרטיים לסוגיהם.
ב.	הוראות בינוי	<ul style="list-style-type: none"> בשטח זה תותר בנייה לגובה של עד 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ועד 3 מרתפים מתחת למפלס הכניסה הקובעת. תכנית בנייה מקסימלית לקומה - 30%.
ג.	תנאים להכנת תכנית מפורטת	<ul style="list-style-type: none"> תנאי להכנת תכנית מפורטת הינו הגשת מסמך פרוגרמתי למתחם, המבוסס על סקירת הצרכים העירוניים החזויים בתחום המסחר, השירותים ציבוריים, המגורים המיוחדים והשירותים העסקיים, ואישורו ע"י הועדה המקומית.
ד.	הוראות חניה	<ul style="list-style-type: none"> תותר הקמת חניונים תת-קרקעיים מחוץ לגבולות תכנית הבניין ועד 80% משטח המגרש, בתנאי שיובטחו התנאים לפיתוח גנני, נטיעת עצים בוגרים מעל החניונים ומתן אפשרות לחלחול של 20% משטח המגרש לפחות.
		<ul style="list-style-type: none"> תותר חנייה עילית עבור חנייה תפעולית וחנית מבקרים, בכפוף לנספח הנופי לתכנית המפורטת או לשינוייה, ויובטח כי חנייה זו תלווה בהצללה, גינון, ונטיעות בהיקף של לא פחות מ- 25% מהשטח המיועד לחנייה, תוך צמצום ההפרעה החזותית.
		<ul style="list-style-type: none"> ניתן לייעד את המקרקעין לשימושים המפורטים בסעיף 4.7.1, כולם או מקצתם, בהתאם לתנאים שלהלן, ובתנאי שתוכן תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לכל שטח מתחם.
ה.	מרכז תחבורה	<ul style="list-style-type: none"> בתכנית מפורטת תקבענה הנחיות למתחם תחבורה משולב במתחם 08.

4.8	מסחר	
4.8.1	שימושים	
א.	מסחר, לרבות חנויות, אולמות תצוגה ומכר, סוכנויות ושירותי תקשורת ומוסדות פיננסיים	
ב.	אולמות בידור ואירועים	
ג.	בתי אוכל	
ד.	שירותים נלווים	
ה.	בידור ופנאי	
ו.	משרדים	
4.8.2	הוראות	
א.	הוראות התכנית	<ul style="list-style-type: none"> תכנית מפורטת למתחם ותכנית בינוי אדריכלי יגדירו ואת ההנחיות וההוראות לתכנון הרכיבים המבניים של שטחי המסחר. בשטח זה תותר הקמת מבנים בשטח של עד 100% בנייה.
ב.	הוראות בינוי ופיתוח למסחר בפארק נחל לכיש	<ul style="list-style-type: none"> לשטח זה תוכן תכנית בינוי אשר תתייחס לתכנית הפארק הכוללת ותראה את היחס בין הפיתוח בשטחים המסחרים לבין פיתוח משתלב עם הפארק, תובטח פתיחה של מעברי הולכי הרגל אל כיוון הפארק.
ג.	תנאים להכנת תכנית מפורטת	<ul style="list-style-type: none"> תכנית מפורטת שתכלול שטח למסחר, תבטיח חזות הולמת לחזית הבינוי הפונה לפארק, בהתאם לנספח נופי שיוכן ע"י אדריכל נוף.

		<ul style="list-style-type: none"> תותר חנייה עילית וחנייה תפעולית נדרשת וחנית מבקרים שישולבו בתכניות החניה למשתמשי הפארק, בכפוף לנספח הנופי של התכנית המפורטת ויובטח כי החנייה תלווה בגינון, ובנטיעות.
		<ul style="list-style-type: none"> תותר הקמת מרתפי חנייה בכל שטח מגרשי הבנייה עד ל-80% משטח המגרש, בתנאי שיובטחו התנאים לפיתוח גנני, נטיעת עצים בוגרים מעליהם, מתן אפשרות לחלחול בשטח של 20% משטח המגרש לפחות, ובתנאי שיובטחו גינון ונטיעות במחצית שטחי החוץ לפחות.

4.9	חזית עם הוראות מיוחדות	
4.9.1	שימושים	
א.		בהתאם ליעוד הקרקע העיקרי, כפי שמוגדר בסעיף 4.10 מתחם 06 וכפי שמוגדר בסעיף מס' 4.5 מתחם 02.
4.9.2	הוראות	
א.	הוראות התכנית	<ul style="list-style-type: none"> ביעוד קרקע בו מסומנת חזית עם הוראות מיוחדות ניתן יהיה, במסגרת של תכנית מפורטת, לפתח חזית פעילה, אשר תתרום לפעילות השכונתית של הרחוב במתחם 02 או במתחם 06-לפעילות המסחר הספורט והנופש ביחס לפארק.
ב.	הוראות בינוי	<ul style="list-style-type: none"> בכל תכנית מפורטת יוגדרו התנאים לעיצוב אדריכלי עבור פיתוח החזית, כגון: נפחי בינוי, חומרי גמר, מיקום כניסות וחניות, אפשרויות קירוי, חזות כללית ביחס לרחוב וכדומה.
		<ul style="list-style-type: none"> אלמנטים במפלס הרחוב כגון כניסה לחנייה, שטחי שירות, חזיתות אטומות, מתקנים טכניים וכדומה לא יהוו יותר מ-30% מאורך חזית הבניין.
		<ul style="list-style-type: none"> כל תכנית מפורטת תגדיר את התנאים והמגבלות לפיתוח החזית הפעילה, בהתחשב ביעוד הקרקע העיקרי ובאופן שהפעילות המותרת בחזית לא תפריע או תפגע בשימושים והתכליות המותרים ביעוד הקרקע המוצע.
		<ul style="list-style-type: none"> השימושים המותרים בסעיף 4.9.1 יותרו בתוך המבנה של היעוד העיקרי בלבד ולא כמבנה עצמאי ונפרד.
		<ul style="list-style-type: none"> תכנית מפורטת תקבע תנאים לעידוד שימושים של חזית פעילה. במתחם 06, אשר תנצל את שטחה לשימושים ציבוריים בזיקה לפארק, כמסומן.

4.10	מסחר ספורט ונופש	
4.10.1	שימושים	
א.		מבנים ושטחים למסחר, כולל ירידים מזדמנים, ופעילות מסחרית הקשורה לספורט ונופש ופעילות בפארק נחל לכיש.
ב.		תחנת תדלוק בהתאם ובכפוף להוראות תמ"א/4/18.
4.10.2	הוראות	

א.	הוראות התכנית	<ul style="list-style-type: none"> בשטח זה תותר הקמת טיילות סלולות ורחבות, מבנים לספורט ושעשועים, מבנים חד קומתיים למסחר, סככות צל, מתקני משחק, פארקי שעשועים וספורט מסחריים ותחנת תידלוק, המשתתפים וקשורים לפעילות הנופש בפארק נחל לכיש. תותר הקמת מבנים זמניים לירידים מזדמנים, נטיעות וריהוט רחוב. מערכות תשתית הנדסית לסוגיהם, מתקני ספורט פתוחים, מגרשי חניה לרכב וכדומה. שטח הרצפות הכולל לא יעלה על 15,000 מ"ר. גובה המבנים לא יעלה על 11 מ' מעל הכניסה הקובעת לבנין. הקמת תחנת תדלוק תהיה בהתאם ובכפוף להוראות תמ"א/18/4. תכנית מפורטת לתחנת התדלוק תוגש על רקע תכנית בינוי כוללת למתחם 06 בשלמותו. תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור הולנת"ע לקווי הבנין לפי הוראות תמ"א 3.
----	---------------	---

4.11	ספורט ונופש	
	שימושים	
4.11.1	א.	במתחם 09 בתא שטח מס' 401 יפותח בהתאם לתכנית מס' 37/101/02/9 – שכונת מגורים נופש וספורט.
	ב.	במתחם 01 בתא שטח מס' 402 ישמש לספורט ונופש במתקנים ומבנים פתוחים וסגורים לספורט ולנופש, לרבות קאנטרי קלאב וכל הקשור לספורט ולנופש.
4.11.2	הוראות	
א.	הוראות התכנית	<ul style="list-style-type: none"> בתא שטח 401, למעט הקטנתו של השטח, תהיינה שאר ההוראות בהתאם לתכנית מס' 37/101/02/9 – שכונת מגורים נופש וספורט.
ב.	בינוי ופיתוח	<ul style="list-style-type: none"> בתא שטח 402- תותר הקמת מבנים לספורט ושעשועים, סככות צל, מתקני משחק, בריכות שחיה, פארקי שעשועים וספורט. מערכות תשתית הנדסית לסוגיהם, מתקני ספורט פתוחים, מגרשי חניה לרכב ושירותים מסחריים למשתמשי מתקני הספורט כדומה. בריכות השחיה יתוכננו בהתאם לחוק התכנון והבניה וע"פ הנחיות משרד הבריאות.

4.12	פארק (נחל לכיש)	
	שימושים	
4.12.1		
א.	פארק עירוני לרווחת תושבי העיר	
ב.	שטחים מגוונים ונטועים	
ג.	שטחים טבעיים	
ד.	גופי מים מלאכותיים	
ה.	דרכים ושטח לחנייה	
ו.	שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים	
ז.	אזורי ישיבה, משחק ובילוי יומי	
ח.	פרגולות והצללה	
ט.	שטחי ומתקני ספורט ציבוריים לא מגודרים	
י.	ריהוט, שילוט ותאורת רחוב	
יא.	פיסול חוצות	
יב.	מבנים ומתקנים לשירות משתמשי הפארק לרבות בריכות דגים וגן חיות.	
יג.	תשתיות הכרחיות	
יד.	מבני ציבור כמסומן בתשריט	
טו.	מבנים ומתקנים לנופש כמסומן בתשריט הנופי	
4.12.2	הוראות	

א.	הוראות התכנית	<ul style="list-style-type: none"> תנאי לפיתוח בתחום הפארק יהיה אישור תכנית מפורטת בקטע המיועד לפיתוח, בהתאם לנספח הנופי. שינוי יעוד ביעודי הקרקע מתוך שטחי הפארק ליעוד שאינו ציבורי כלל-עירוני, יהווה שינוי לתכנית זו. בתכנית מפורטת ניתן יהיה ליעד שטח זה לשימושים המפורטים בסעיף 4.11.1, כולם או מקצתם, הכל בהתאם לנספח הנופי. במקרים חריגים ניתן יהיה לאשר צמצום נקודתי של רוחב הפארק, אולם לא פחות מ-30.0 מ'.
ב.	הוראות בינוי	<ul style="list-style-type: none"> סך כל הבנייה בפארק לא יעלה על 10,000 מ"ר, כולל מוקדים למבנים לצרכי תרבות ופנאי ושטחים מקורים חלקית, ולא כולל חנייה תת-קרקעית. בתכנית מפורטת ניתן יהיה ליעד שטח להקמת מבנים לשירותים סניטרים למשתמשי הפארק ומבנים נדרשים לאחזקתו השוטפת, ובתנאי שיהיו מוצנעים ומשולבים בפיתוח נופי ויהיו בגובה של לא יותר מקומה אחת ובהיקף של לא יותר מ-70.0 מ"ר למבנה.
ג.	חנייה	<ul style="list-style-type: none"> בתכנית מפורטת ניתן יהיה ליעד שטח להקמת שטחי חנייה כמפורט בסעיף 4.21.

4.13	שטח ציבורי פתוח	
4.13.1	שימושים	
א.		שטחים מגוננים ונטועים
ב.		שטחים טבעיים
ג.		שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים
ד.		אזורי ישיבה, משחק ובילוי יומי
ה.		פרגולות והצללה
ו.		מתקני ספורט לא מגודרים
ז.		ריהוט, שילוט ותאורת רחוב
ח.		פיסול חוצות
4.13.2	הוראות	
א.	הוראות פיתוח	<ul style="list-style-type: none"> צירי הולכי רגל המסומנים בתכנית באופן סכמטי יפורטו במסגרת התכנית המפורטת למתחם ותובטח הקצאת הקרקע עבורם ברוחב של לא פחות מ-7.0 מ' כולל גינון ובאופן שיבטיח מעבר ציבורי פתוח ורציף. לא תותר הקמת גידור מסוג כל שהוא למעט גידור נדרש למטרות בטיחות ובטחון, ובתנאי שלא יחסמו צירי הליכה וגישה ומסלולי אופניים ורצף השטח הפתוח ישמר ככל הניתן.
ב.	הוראות התכנית	<ul style="list-style-type: none"> בתא שטח 625 תשמר האפשרות להתוויית דרך בעתיד, כהמשך לדרך מס' 1 בתכנית זו. עד לשינוי יעוד השטח לדרך, ישמש השטח כשצ"פ, בהתאם לסעיף 4.13 ותחולנה עליו הוראות טיפול נופי בהתאם לסעיף 4.25.

4.14	דרכים	
4.14.1	שימושים	
א.		דרכים
ב.		שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים
ג.		נתיבים ותחנות לתחבורה ציבורית
4.14.2	הוראות	
א.	הוראות התכנית	<ul style="list-style-type: none"> תוואי כלל הדרכים בתכנית יהיה כמצוין בתשריט ובהתאם לנספח התחבורה.

		<ul style="list-style-type: none"> לא ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה מכח תכנית זו, למעט סלילת דרכים 1,2,3,4,5.
		<ul style="list-style-type: none"> תכנון הדרכים יאפשר רציפות של המערכות הירוקות, על מעבריהן, עבור הולכי רגל ורכבי אופניים וכן רכב שירות וחירום. איתור ותכנון מדוייק של הפתרונות הללו יתוכנן במסגרת תכנית מפורטת.
		<ul style="list-style-type: none"> בכל תכנית מפורטת יסומנו הנתיבים והתחנות לתחבורה ציבורית.
		<ul style="list-style-type: none"> לצורך ביצוע המחלפונים על דרך 35 יהיה צורך להגיש ולאשר תכנית מפורטת.
		<ul style="list-style-type: none"> אורך הגשרים החוצים את דרך מס' 35, יתאים להרחבת הדרך ל-3 נתיבים לכל כיוון.
		<ul style="list-style-type: none"> לא תותר נגישות ישירה אל דרך 35, אלא לפי המתוכנן בנספח התנועה.
		<ul style="list-style-type: none"> לא תותר כל עבודה בתחום רצועת דרך מס' 35 אלא לאחר קבלת אישור החברה הלאומית לדרכים.
		<ul style="list-style-type: none"> מכוח תכנית זו תותרנה עבודות עפר ודיפון לקטעי הדרכים החוצות את דרך מס' 35 הנמצאת מחוץ לתוואי דרך 35, לצורך ייצוב והקמת קירות וכדומה, ובתנאי שתלווינה בתכנית נופית ותאושרנה ע"י החברה הלאומית לדרכים.

4.15	צירים להולכי רגל	
4.15.1	שימושים	
		שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים
א.		דרכים
ב.		שטחים מגוננים ונטועים
ג.		פינות ישיבה
ד.		פרגולות והצללה
4.15.2	הוראות	
		<ul style="list-style-type: none"> תכנית מפורטת למתחם תתווה את מיקומם המדוייק של צירים להולכי רגל ואת רוחבם המינימלי הנדרש. כל תכנית מפורטת שכוללת ציר להולכי רגל, המהווה המשך לציר שאושר בתכנית גובלת, תבטיח רצף תכנוני ותפעולי בין הצירים.
א.	הוראות התכנית	

4.16	מסילת ברזל מאושרת	
4.16.1	שימושים	
		בהתאם לתכנית תת"ל 9/4/3 א', השטח המוגדר כמגבלות בניה ופיתוח ישונה לשטחים לייעוד עירוני ע"פ התשריט.
4.16.2	הוראות	
		<ul style="list-style-type: none"> בהתאם לתכנית תת"ל 9/4/3 א', להוראות, תתיר הועדה המחוזית סלילת דרך במרחק 50 מטר מציר מסילת הרכבת הקיימת, בתחום האזור המסומן באזור מגבלות בניה ופיתוח (קווי בנין) בתת"ל 9/4/3 א'. קווי הבנין יהיו במרחק 112 מ' מציר המסילה הקיימת.
א.	הוראות התכנית	

ב.	הנחיות מיוחדות	<ul style="list-style-type: none"> • בהתאם לתכנית תת"ל 9/4/3א', להוראות, תתיר הועדה המחוזית בניה ופיתוח מכוח תכנית זו בתחום האזור המסומן באזור מגבלות בניה ופיתוח (קווי בנין) בתת"ל 9/4/3א', ובתנאי שיעמוד במגבלות סעיף 4.17.2 א בתכנית. • התכנון האקוסטי עבור המיגונים האקוסטיים ייערך בהתאם לטיוטת תקנות רעש ממסילות. • הדו"ח האקוסטי יוגש לרכבת ישראל לבדיקה והגיה. • הקמת המיגונים האקוסטיים מהרכבת מהווה תנאי לאיכלוס. • בתכנית מפורטת יסומנו קוי הבנין ביחס לקרינה אלקטרומגנטית בהתאם לתת"ל 18 – 10 מ' מקצה רצועת המסילה. • באזור חציית המסילה את אפיק נחל לכיש תותאם תכנית הניקוז לתכנית הניקוז של המסילה ותוגש בקנה מידה 1:100.
----	----------------	---

4.17		מפגש דרך-מסילה
4.17.1		שימושים
א.		בהתאם לתכנית תת"ל 9/4/3א'.
4.17.2		הוראות
א.		• בהתאם לתכנית תת"ל 9/4/3א'.

4.18		תחבורה
4.18.1		שימושים
א.		מסוף תחבורה המיועד להסעות תלמידים והסעות מאורגנות לציבור הרחב.
ב.		תחבורה ציבורית
ג.		חניות ומשרדים לתפעול התחבורה הציבורית.
4.18.2		הוראות
א.		<ul style="list-style-type: none"> • בכל תכנית מפורטת ניתן יהיה להתוות בשטח זה שטח עבור מסוף תחבורה עירוני, המיועד להסעת תלמידים והסעות מאורגנות • על מסוף התחבורה יחולו מגבלות הבניה הנגזרות מתמ"א 1/א/37 • תכנית מפורטת להקמת מסוף התחבורה תתואם עם רשות הגז הטבעי וחברת נתיבי גז טבעי לישראל, ותעמוד בדרישות צו הבטיחות לגז טבעי.

4.19		חניון
4.19.1		שימושים
א.		חנייה
ב.		תאורה, גינון, הצללה וכיו"ב
ג.		תעלות ניקוז
ד.		מעבר תשתית תת-קרקעית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז וכדומה
4.19.2		הוראות
א.		<ul style="list-style-type: none"> • החניה תבצע בתחום תאי-השטח 770, עפ"י תקן חניה ארצי או מקומי, שיהיה בתוקף בעת הרצאת היתר הבניה. • החניון משמש כחניון ציבורי לכל באי הפארק ומשרת את כל היעודים והשימושים הנכללים בפארק לרבות מבני הציבור, מרכז הספורט, המסעדה וכיו".

		<ul style="list-style-type: none"> החניה תמוקם באופן שלא יפגע ברצף השטח הפתוח של הפארק ובחזית הפארק כלפי הדרכים שבהיקפו.
		<ul style="list-style-type: none"> מהחניון תתוכנן דרך גישה לשירות הפארק.
		<ul style="list-style-type: none"> תכנון החניה ילווה בתכנון נופי, אשר ימזער את הנצפות של שטחי החניה מכיוון דרך מס' 2 בתכנית זו.
		<ul style="list-style-type: none"> החניה תהיה מגוננת ותשלב באופן אינטגרלי ברצף השטחים הפתוחים. העצים יינטעו במרווחים שיאפשרו חניית שלוש מכוניות בין כל שני עצים.
		<ul style="list-style-type: none"> יותר הקמת מבנה טכני באזור החניה במידה וידרש ויפורטו הסיבות ההנדסיות שהקמתו באישור מהדנס העיר. שטח המבנה לא יעלה על 30 מ"ר וגובהו קומה אחת בלבד. המבנה יחופה אבן.

4.20	יער בגדות נחלים (תמ"א 22)	
4.20.1	שימושים	
א.	נטיעת עצים ושיחים תוך שמירת המאפיינים הטבעיים של השטח, בהתאם לתמ"א 22	
ב.	אפיק זרימת מי נגר עילי	
ג.	מאגרי מים	
ד.	גשרים ומעברים לחציית הנחל	
4.20.2	הוראות	
א.	הוראות התכנית	<ul style="list-style-type: none"> שטח זה ישמש להסדרת תוואי נחל לכיש ושיקומו לאורך התוואי הקיים בשטח. השימושים וההוראות המותרות בשטח זה הן בהתאם לקבוע בתמ"א 22 סעיף 4 י"א: "שטח בצידי נחלים, המיועד לנטיעת עצים ושיחים תוך שמירת המאפיינים הטבעיים של השטח", ובהתאם לתמ"א 3/ב/34 אזור נחל לכיש וסביבתו. פיתוח הפארק בשטח זה יעשה על פי תכנית מפורטת, אשר תכלול נספח נופי שיחול על כל שטח הפארק, הנחיות אדריכליות ונופיות לשיקום הנחל, ובתיאום עם קק"ל.

4.21	טיפול נופי	
4.21.1	שימושים	
א.	בהתאם לשימושים המוגדרים ביעוד הקרקע הראשי	
ב.	חיץ אקוסטי	
ג.	שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים	
4.21.2	הוראות	
א.	הוראות התכנית	<ul style="list-style-type: none"> בנוסף לשימושים המוגדרים ביעוד הקרקע העיקרי יוקם בשטח זה חיץ אקוסטי לאורך נתיבי תנועה ראשיים, באחריות וע"ח המזמין, עדיף כסוללה משולבת בפיתוח נופי. הקמת החיץ תיעשה בהתאם לתכנית מפורטת מלווה בנספח נופי, בהנחיית יועץ אקוסטי ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ורכבת ישראל ובהתאם לטיוטת תקנות רעש מהמסילה. בשטח זה יושם דגש על גינון, נטיעות ופיתוח שטח אקסטנסיבי הכולל מסלולים להולכי רגל ולרוכבי אופניים ואשר מתאים לצידי דרכים ומאפשר חזות מטופחת ונעימה לאורך זמן.

4.22 מתקנים הנדסיים	
4.23.1 שימושים	
א.	תחנת שאיבה לביוב
ב.	תחנות גנרטורים למקרי חירום
ג.	מתקנים טכניים
ד.	מתקן חיבור ניטורי צרכן למים
ה.	תשתיות הנדסיות ומתקנים הנדסיים על ותת קרקעיים
4.22.2 הוראות	
א.	1. בתחום זה תותר הקמת מבנים על ותת קרקעיים לרבות תחנות שאיבה לביוב, מבנים לגנרטורים לחשמל, תחנות טרנספורמציה של חברת החשמל ומתקן חיבור ניטורי צרכן למים וכן תותר הקמת מעבר לתשתיות הנדרשות למתקנים.
ב.	1) בתא-שטח מס' 901 תותר הקמת תחנת שאיבה לביוב במיקום כמסומן בתשריט התכנית - מתקן הנדסי מס' 01 - ובתחום קווי הבניין המותרים לבניה. 2) המתקן, בשטח מכסימלי של 2 דונם, יגודר בהתאם להנחיות עיצוב לגדרות שתנתנה ממהנדס הועדה המקומית. אורך הגדר ההיקפית עד 150 מ'. 3) יותר מעבר לרכב דרך תא-השטח בתוואי הקצר ביותר האפשרי, לצורך תפעול המתקן
ד.	תחום מגבלות הבניה
	מגבלות הבניה סביב המתקנים הנדסיים ייקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה.

4.25 רצועת גז טבעי- ע"פ תמ"א 1/א/37	
4.25.1 שימושים	
א.	ישמש להנחת צינור גז טבעי בקרקע.
ב.	דרך שירות בלתי סלולה לתחזוקה
ג.	פיתוח נופי ע"ג רצועת הצינור, למעט נטיעת עצים.
4.25.2 הוראות	
א.	<ul style="list-style-type: none"> הנחת קו הגז הטבעי תעשה בתאום עם רשות הגז הטבעי על תוואי הצינור יחולו המגבלות המפורטות בתמ"א 1/א/37 על צינור הגז יחולו מגבלות הדיוק המפורטות בתמ"א 1/א/37.

4.26 קו דלק	
4.26.1 שימושים	
א.	קו דלק
4.26.2 הוראות	
א.	<ul style="list-style-type: none"> בתחום התכנית, בשטח ציבורי פתוח סמוך לכביש 40, עובר קו תזקי קו דלק, בתפעול תש"ן. בתכנית מפורטת יסומן קו הדלק, כולל מגבלות הבניה שלאורכו 5 מ' מציר הצינור.

4.27 התאמה להוראות תמ"א 35	
4.27.1 הוראות	
א.	כל תכנית מפורטת למתחם מגורים בתחום תכנית זו תקבע את צפיפות המגורים נטו בתחומה בטווח שבין 7 ל- 14 יח"ד לדונם.
ב.	חריגה מתחום צפיפויות זה מותרת בהצגת נימוקים מפורטים ובאישור הועדה המחוזית לתכנון ובניה.

6.3.4	<p>תכנית מפורטת תוגש בקני"מ 1,250: לפחות ותכלול:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תשריט יעודי קרקע. • הוראות תכנית. • קביעת צפיפות ממוצעת למגורים בתכניות המפורטות של 7 יח"ד לדונם נטו ובהתאם לקבוע בהוראות תמ"א 35. • נספח בינוי לרבות חתכים לאורך ולרוחב מתחמי התכנון. • נספח פרוגרמתי לשטחים ציבוריים פתוחים ולבנייני ציבור. • נספח תנועה וחנייה. • נספח לתשתיות מים, ביוב וניקוז. • נספח נופי הכולל גם פיתוח קטע מפארק נחל לכיש הכלול בתחומה. <p>הערה: חריגה מתחום הציפיפות הנדרש בתמ"א 35 תחייב הגשת נימוקים לאישורה ע"י הועדה המחוזית.</p>
6.3.5	<p>תכנית מפורטת למתחם תכלול, בין היתר את ההוראות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • הוראות מפורטות בדבר החלוקה למגרש בנייה, השימוש וזכויות הבנייה בכל מגרש, תוך ציון מבנים להריסה באם קיימים. • הוראות בדבר מערך הדרכים, השבילים והחנייה. • הוראות מפורטות בדבר עיצוב מבנים על פי נספח בינוי. • הוראות מפורטות בדבר בינוי ושימושים שיותרו במקרקעין מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת או ביחס לפני הדרך. • הנחיות לגבי מרתפים וקביעת מקומות חניה לפי התקן בעת אישור התכנית המפורטת. • הנחיות לתכנון ניקוז מי נגר עילי במגרשים כולל הוראות בעניין זכות מעבר לרשות מוסמכת לביצוע המערכת ותחזוקתה. • הוראות בדבר המשך עיבוד חקלאי בשלבי הביניים, ביחס לשכונות המגורים. • הוראות בדבר הקצאת מגרשים לצרכי ציבור ברמה שכונתית על פי פרוגרמה שתוכן בהתייחס לגודל האוכלוסיה שתתגורר בשכונה המתוכננת. • הוראות לגבי היקף עבודות העפר. • הוראות בדברתנאים למתן היתרי בנייה
6.3.6	<p><u>מתחם לתכנון</u> – גבולותיו המדוייקים של כל מתחם המסומן בתכנית זו, יקבעו במסגרת הכנת התכנית המפורטת למתחם.</p>
6.3.8	<p><u>תכנית מפורטת</u> – תקבע הוראות בין היתר בדבר הקצאת מגרשים לצרכי ציבור ברמה שכונתית על פי פרוגרמה שתוכן בהתייחס לגודל האוכלוסיה שתתגורר בשכונה המתוכננת. כמו כן, יותוו דרכי גישה למגרשים, שבילים להולכי רגל, הנחיות לגבי היקף עבודות העפר וכן תנתנה הוראות בנייה מפורטות והנחיות בדבר עיצוב אדריכלי ותנאים למתן היתרי בנייה.</p> <p>לתכניות המפורטות יוצרו נספחי בינוי וחתכים לאורך ולרוחב מתחמי התכנון.</p>
6.3.9	<p><u>שטחי ציבור</u> - תכנית מפורטת למתחם תבטיח הקצאה ראוייה של שטחי קרקע למוסדות ציבור וחינוך. תתאפשר הקצאת שטחי קרקע ו/או שטחים מבונים לצרכי ציבור במשולב עם שטחים ליעודים אחרים כגון תעסוקה, מגורים, מסחר וכדומה - בתיאום עם הרשות המקומית והועדה המחוזית. בתכנית המפורטת יוגדרו התנאים וההוראות למניעת מטרדים הדדיים ולהבטחת שימושים משותפים נדרשים כגון: שימוש משותף בדרכי גישה, בחניון, במתקנים סניטרים, בשטחים פרטיים פתוחים וכיו"ב.</p>
6.3.10	<p><u>פיתוח צמוד דופן</u> – תינתן עדיפות לתכנית מפורטת צמודת דופן עד כמה שניתן, למערך העירוני הקיים של קרית גת.</p>
6.3.11	<p><u>מערך תחבורתי</u> – תנאי לאישור תכנית מפורטת יהיה פתרון תחבורתי סטטוטורי - כולל סימון לתחנות ולמתקני התחבורה הציבורית - למערך התחבורה לשלבי הפיתוח המפורטים בפרק 7, שנגזרו ממסמך הבה"ת שהוכן לתכנית.</p>
6.3.12	<p><u>התוויית דרכים חדשות</u> – בתכנית מפורטת תותר התוויית דרכים נוספות לאלו המסומנות בתשריט יעודי הקרקע בתכנית זו.</p>

6.3.13	<u>הולכי רגל ואופניים</u> - תכנית מפורטת למתחם תכלול פתרונות תכנוניים לשבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, לפיתוח צירים ירוקים ושטחים ציבוריים פתוחים; כל זאת, מתוך ראייה כוללת של המשכיות וחיבוריות למערך הכולל של הדרכים והשטחים הפתוחים בתכנית.
6.3.14	<u>חוות דעת סביבתית</u> - תכנית מפורטת תכלול הנחיות לבנייה ולמיגונים אקוסטיים ועריכת סקר ריחות בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
6.3.15	<u>מיגון אקוסטי</u> - תכנית לחייצים אקוסטיים, במידה וידרשו, תלווה בנספח פיתוח ועיצוב נופי.
6.3.16	<u>בנייה משמרת מים</u> - תכנית מפורטת תכלול הוראות לבנייה משמרת מים ועקרונות בנייה מותאמת אקלים.
6.3.17	<u>התחדשות עירונית</u> - תכנית מפורטת למתחם תכלול הוראה לפיה תנאי להוצאת היתר בניה לפיתוח המתחם יהיה החלטת הועדה המקומית בדבר שידרוג מערכות תשתית עירונית מוגדרות בעיר הותיקה, בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1182 מיום 12.3.2009. עבודות השידרוג יבוצעו בד בבד עם פיתוח המתחם בתכנית.
6.3.18	טיפול בעודפי עפר - תכנית מפורטת אשר תוגש מכוח תוכנית זו ומימושה יחייב ביצוע עבודות עפר שמעל היקף העולה על 100,000 ממ"ק תכלול נספח מנחה של עבודות עפר, אשר יכלול: 1. מאזן עודפי עפר. 2. פתרון לטיפול בחומרי החפירה והמילוי. 3. דרכי הובלה לשינוע ופינוי לאתר מוסדר. 4. מסמך המבטא פתרונות לניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על הקרקע החקלאית בתחום הפרויקט ובשטח הגובל. 5. נהלים אשר יבטיחו את הפינוי של כל חומר הכרייה שאינו ראוי לשמש כחומר מילוי ועודפי העפר אשר יפנו לאתר סילוק פסולת מורשה, על פי החוק. 6. מיקום מערומי העפר הזמניים, לא יותר בסמוך לנחל לכיש, ויקבע בתוך תחומי הקו הכחול של כל תכנית מפורטת, ככל הניתן. במידה ויהיה צורך במיקום מערומי עפר זמניים מחוץ לתחומי הקו הכחול של התכנית המפורטת, יידרש תיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
6.3.19	<u>פיזור ריחות</u> - תנאי לקידום תכניות מפורטות הינו הגשת דו"ח פיזור ריחות ואישורו על ידי המשרד להגנת הסביבה. הדו"ח יתייחס למקורות מפגעי הריחות בסביבה, לאמצעים שיינקטו ויצגי לוחות זמנים לביצוע בד בבד עם הוצאת היתרי הבנייה ופיתוח השכונה.
6.3.20	<u>גמישות</u> - שינוי לא מהותי בתיחום ייעודי קרקע בתכנית מפורטת או שינוי לא מהותי במספר הקומות במתחם - לא יהוו שינוי לתכנית זו או סטיה ניכרת מתכנית זו.

6.4	תנאים להכנת נספח נופי לתכנית מפורטת
6.4.1	הנספח יכלול חוות דעת של אגרונום לגבי מצב העצים במתחם והמלצות מפורטות לשימורם. כל העצים לשימור ו/או העתקה/ עקירה יסומנו וימוספרו. נדרש אישור פקיד היערות להעתקת העצים ו/או עקירתם.
6.4.2	תכנית הפיתוח לשטחי הציבור הפתוחים יפורטו כחלק מהנספח הנופי בקני"מ של 1:500 ויכללו את כל מרכיבי הפיתוח וילוו בהנחיות בניה ופיתוח מפורטות אשר תגדרנה את חומרי הבניה, ריצוף, ריהוט הרחוב, נטיעות וכן את מפלסי המדרכות והקירות. חומרי הגמר לריצופים ולקירות יאושרו ע"י מהנדס העיר.
6.4.3	ישמר שטח פתוח רציף ברוחב של לא פחות מ-50.0 מ' בכל השטח, באופן שניתן יהיה לקיים בו מעבר ציבורי פתוח להולכי רגל ורוכבי אופניים ברוחב של לא פחות מ-7.0 מ', אשר יהיה רציף והמשכי לכל אורך הפארק ויתחבר לדרכי הגישה לפארק.
6.4.4	במקום בו רוחב השטח הפתוח הינו מעל 50.0 מ', ניתן יהיה לקבוע בתכניות מפורטות שימושים נוספים במוקדי הפיתוח הבפארק, הכל בהתאם לנספח הנופי כמפורט בסעיף 4.12.

6.4.5	בתכנית מפורטת ניתן יהיה לייעד שטח להקמת מתקנים בלתי מגודרים ועם קירוי חלקי עבור מוקדי פעילות מיוחדים לשעשועים, ולספורט ולמשחקי חוץ, בשטח שלא יעלה על 2% משטח הפארק.
6.4.6	בתכנית מפורטת ניתן יהיה לייעד שטח להקמת מתקנים הנדסיים ותשתיות, אשר הוכחה נחיצותם בשטח הפארק, ובתנאי שיהיו מוצנעים ויובטח מזעור הפגיעה הנופית והסביבתית כתוצאה מהקמתם (מבחינת הקף שטח הקרקע למתקן, השטח הבנוי וגובהו). יובטח כי מתקנים אלו והתשתיות השונות ישולבו בפארק בהתאם לנספח נופי של התכנית המפורטת.
6.4.7	הנספח הנופי יכלול התייחסות לנושא קליטת והשהיית מי נגר עילי בשטח הפארק בכפוף לחו"ד של הידרולוג.
6.4.8	תנאי לאישור תכנית מפורטת למתחם תכנון הכולל חלק משטחי הפארק יהיה הכנת תכנית ביצוע לקטע הרלוונטי לפארק נחל לכיש, כמסומן בתשריט, ואישור נספח נופי תואם להנחיות תמ"א 34/ב/3 המתייחסות לאזור נחל וסביבתו אשר יחול על כל שטח הפארק.

6.5	תכנון ופיתוח תשתיות															
6.5.1	חיבור התשתיות לרשת העירונית <ul style="list-style-type: none"> רשתות החשמל, התקשורת, המים והביוב יחוברו לרשת העירונית. 															
6.5.2	הוראות בנושא חשמל <ul style="list-style-type: none"> לא ינתן היתר בנייה 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. <table border="1"> <thead> <tr> <th>סוג קו החשמל</th> <th>מרחק מתיל קיצוני</th> <th>מרחק מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קו מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו מתח עליון 161 ק"ו קיים או מוצע</td> <td></td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו מתח עליון 400 ק"ו קיים או מוצע</td> <td></td> <td>35 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> על אף האמור לעיל, בשטח פתוח, בכל מקרה של הקמת בניין במרחק קטן מ- 50.0 מ' מציר קו חשמל קיים בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות לגבי המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבין תכנית שינוי היעוד כאמור. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל. אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים, אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל. 	סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו	קו מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	קו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'	קו מתח עליון 161 ק"ו קיים או מוצע		20 מ'	קו מתח עליון 400 ק"ו קיים או מוצע		35 מ'
סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו														
קו מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'														
קו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'														
קו מתח עליון 161 ק"ו קיים או מוצע		20 מ'														
קו מתח עליון 400 ק"ו קיים או מוצע		35 מ'														
6.5.3	"פילרים" לחשמל ותקשורת <ul style="list-style-type: none"> ה"פילרים" בחזית המגרשים יוקמו עפ"י נספח בניין ופיתוח לתכניות המפורטות, שתאושר על-ידי הועדה המקומית. 															
6.5.4	אנטנות סלולריות <ul style="list-style-type: none"> האנטנות תותקנה בכפוף לתמ"א 36. מיקום ופרטי האנטנות טעון אישור וקבלת היתר מהועדה המקומית. 															
6.5.5	מתקנים הנדסיים לתשתית ציבורית <ul style="list-style-type: none"> בתכנית מפורטת תותר קביעה של מגרשים למתקנים הנדסיים עבור תשתיות התכנית באופן שלא ייפגעו עקרונות התכנון של תכנית המתאר. 															

	<ul style="list-style-type: none"> בסמוך לשטח התכנית קיימים שטחי השקיה בקולחים ומתקנים לטיפול בשפכים. בעניין זה יש לנהוג ע"פ הנחיות משרד הבריאות ולשמור על מרחקי מינימום בין המבנים לבין קצה השטח המורטב של 60 מ' במידה והשטח מגודר וכ- 300 מ' במידה ואינו מגודר.
--	--

6.6	איכות הסביבה
6.6.1	הוראות כלליות
	<ul style="list-style-type: none"> בתחום התכנית יותרו שימושי העומדים בדרישות תכנוניות, בטכנולוגיות ובהוראות דיני איכות הסביבה המבטיחים מניעת מפגעים סביבתיים. כל שימוש קרקע וכל פעילות בתחום התכנית יעמדו בתנאים שלהלן.
6.6.2	ניקוז ותיעול
	<ul style="list-style-type: none"> עודפי מי נגר מתחום התכנית יופנו לערוץ נחל לכיש, באפיק אשר יאושר ע"י רשות הניקוז, על מנת למנוע הצפות בתחומי התכנית. הצטברות מי נגר תותר בתחום הפארק העירוני בלבד. תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים למניעת זיהומי קרקע ומים.
6.6.3	ביוב
	<ul style="list-style-type: none"> יש למנוע באופן מוחלט פגיעה במערכות הניקוז הטבעיות ומי התהום. הצגת תכנית לחיבור וקליטה של שפכי התכנית במערכת האזורית, הינה תנאי להפקדת תכניות מפורטות. פתרון הקצה לצורך סילוק הביוב של שטחי התכנית אל המערכת העירונית הוא מכון הטיהור של העיר קרית גת.
6.6.4	פסולת
	<ul style="list-style-type: none"> בתכנית מפורטת תובטח הסדרת הטיפול בפסולת המיוצרת בתחומי התכנית למניעת היווצרות מטרדי ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים לסביבה.
6.6.5	חומרים רעילים ומסוכנים
	<ul style="list-style-type: none"> אחסנה, טיפול ונקיטת האמצעים למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, יעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת בלבד.
6.6.6	רעש
	<ul style="list-style-type: none"> פעילות אשר עשויה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק), תדרוש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה לשם הבטחת עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.
6.6.7	הגנה אקוסטית
	<ul style="list-style-type: none"> כדי למנוע מפגעי רעש במבני מגורים, חינוך ובריאות אשר נמצאים במרחק קטן מ- 300 מ' מדרכים ארציות מס' 40, 35 ומציר מסילת הרכבת, יש להכין חוות דעת סביבתית אקוסטית, אשר תקבע את האמצעים האקוסטיים הנדרשים למניעת חריגה ממפלסי הרעש המירביים. חוות הדעת הסביבתית האקוסטית תיערך עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ותוגש לאישורו טרם הדיון בהפקדת התכנית. הסוללה האקוסטית מצפון לכביש 35 תיבנה לכל אורך הקטע בו מתוכננים בנייני מגורים מצפון לכביש 35. חוות הדעת כאמור לעיל, תוגש טרם הפקדת תכנית מפורטת למתן היתר בנייה, או הרשאה מכוחה.

	<ul style="list-style-type: none"> כדי למנוע מפגעי רעש במבני מגורים, חינוך ובריאות הסמוכים לכבישים עורקיים, פרבריים ומאספים אשר נפח התנועה היומית בהם עולה על 5000 כלי רכב, או אשר מהירות התכן שלהם עולה על 50 קמ"ש, או שלדעת מוסד תכנון התנועה בהם עשויה לגרום לרעש העולה על הקריטריונים המומלצים בתקנות, יש לכלול במסמכי התכנית הוראות בדבר אמצעים להפחתת מפלסי הרעש. השלמת המיגון האקוסטי ע"פ הנספח האקוסטי יהיה תנאי להוצאת היתר בניה ומבנה מגורים או מוסד ציבור. במקרה של צורך בהקמת מיגון אקוסטי, יהיה המיגון חלק מהיתר הבניה.
6.6.8	<u>אנרגיה ואיכות אויר</u>
	<ul style="list-style-type: none"> כל מקור פליטה של מזהמים לאויר מחויב בהיתר בהתאם לחוק אויר נקי. סעיף זה לא יחול על הדרכים.
6.6.9	<u>מניעת מטרדים</u>
	<ul style="list-style-type: none"> בכל היתר בנייה, היתר עבודה, שימוש בקרקע או בבניין, יהא כוחה של הועדה המקומית יפה לפרט את התנאים הדרושים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אורור לקוי, תאורה גרועה, הפרשת פסולת מלאכה, הערמת חומר עבודה, גרימת אבק, עשן, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה. כל מפגע או מטרד המופיע לעיל יקבע ע"פ החוק למניעת מפגעים, תשכ"א - 1961 ובהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הנ"ל. עודפי העפר והפסולת יפונו לאתר מאושר בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
6.6.10	<u>שיקום נופי - פארק נחל לכיש</u>
	<ul style="list-style-type: none"> לנחל לכיש תוכן שיקום נופי. תכנית השיקום הנופי לנחל לכיש הינה תנאי למתן היתר בנייה בתחום פארק נחל לכיש.
6.6.11	<u>יחסי גומלין - שטח חקלאי</u>
	<ul style="list-style-type: none"> השימוש בקרקע בשטח התכנית, בטרם תמומש, הינו חקלאי. תנאי להפקדת תכנית מפורטת יהיה היצמדות לדופן של בנייה עירונית קיימת, עד כמה שניתן. אין להשאיר שטחים חקלאיים כלואים בין שטחים מבונים. מוסד תכנון ידרוש כי בתכנית מפורטת ראשונית ייכללו הוראות בדבר מגבלות על השימוש בריסוס ו/או השקיה במי קולחין וכדומה בשטחים חקלאיים סמוכים או קרובים לשטחים אשר ייועדו למגורים ומבני ציבור בתכניות המפורטות הנ"ל, על מנת להבטיח אי הפרעה או פגיעה באיכות החיים והבריאות של אוכלוסיית אזורי המגורים.
6.6.12	<u>מתקנים הנדסיים של קיבוץ גת (ע"פ סעיף 12.9 להוראות תמ"מ 14/4 תיקון מס' 48)</u>
	<p>בשטחים הסמוכים למתקנים הנדסיים של קיבוץ גת, התכניות המפורטות שיוכנו בהתאם לתכנית זו יתואמו בבוא העת עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, על מנת לוודא בין היתר כי הן מביאות בחשבון קיומם בסמיכות של מתקנים הנדסיים, לרבות ביוב, שיתכן ויש בהם כדי למנוע את השימושים המוצעים בתכניות כאמור.</p>
6.6.13	<u>שטח מעבר לקווי דלק (ע"פ סעיף 10.13 להוראות תמ"מ 4/14)</u>
	<p>בתכניות מפורטות בשטח הקרוב למעבר קווי דלק, לא יותרו עבודות בנייה אלא לאחר תיאום עם הרשויות המוסמכות כמפורט בסעיף 10.13 ג' בתמ"מ 4/14 ובתמ"מ א/37.</p>
6.6.14	<u>השקיה במי קולחין</u>
	<p>שימוש במי קולחין לצורך השקיית שטחי ציבור עירוניים פתוחים תתאפשר בכפוף לקבלת אישור מקדמי של לשכת הבריאות המחוזית בדבר אבטחת איכות קולחין נדרשת.</p>
6.6.15	<u>מי שתייה</u>
	<p>תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתיה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכד'. ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת בראשי מערכות אספקת מים למבנים ולמתחמים שמהם קיים חשש לזיהום מערכות אספקת המים לשתיה. ההתקנות יבוצעו ע"פ הנחיות משרד הבריאות.</p>

ניקוז מי נגר עילי	
6.7	
6.7.1	רום המגרשים והכבישים המינימאלי יהיה 1 מטר מעל רום ההצפה של 1:100 שנה (1%), על מנת לאפשר כניסת מי הניקוז לנחל, גם בעת ספיקת שיא בנחל.
6.7.2	הפארק שסביב הנחל יתוכנן כך שיאפשר פשט הצפה לנחל. לא תותר בניה או הגדלת הזרימה בתחום פשט ההצפה של הנחל בהסתברות 1%.
6.7.3	יותקנו דרכי שרות לאורך הנחל ודרכי מים מקבילות.
6.7.4	ניקוז מהשטח לנחל יהיה מוסדר באמצעות הכוונת הזרימה ומתקני כניסה.
6.7.5	נספח ניהול מי נגר יבוצע עם קידום תוכניות מפורטות לאורך הנחל.

מסחר באזורי מגורים	
6.8	
6.8.1	תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.
6.8.2	תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
6.8.3	יתוכננו ביתני אשפה סגורים וטמונים עבור עסקי מזון.
6.8.4	לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

הפקעות ורישום	
6.9	
6.9.1	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקע ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

חלוקה ורישום	
6.10	
6.10.1	המקרקעין בתכנית הינם מקרקעין לאיחוד וחלוקה, בהתאם לפרק ד' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

הוראות בנושא עתיקות	
6.11	
6.11.1	בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע – כמסומן בנספח שלביות הפיתוח וכמפורט להלן:**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א	כמות יח"ד:	עד 700 יח"ד – חלק ממתחם 07.
	מערכת הדרכים:	בהתאם למצב הקיים.
	פארק לכיש ושטחים חקלאיים:	פיתוח קטע הפארק המסומן, ניתן להמשיך עיבוד חקלאי. שטחים המרוססים מהאוויר, ניתן להמשיך ולעבד במרחק שלא יקטן מ-120 מ' מהמבנים.
	תשתיות:	תשתית הנדסית ומבני ציבור תחנת שאיבה לשפכים
ב	כמות יח"ד:	עד 4000 יח"ד - המשך בינוי צמוד דופן לבינוי הקיים.
	מערכת הדרכים:	תנאי למתן היתר בניה ליח"ד ה-701 – אישור תוכנית תנועה למחלפון כביש מס. 1 ודרך מס' 35 הכוללת הוספת רמפה מדרום סגירת פניות שמאלה בכביש 35. תנאי לאיכלוס – סיום ביצוע הרמפה.
	פארק לכיש ושטחים חקלאיים:	פיתוח קטע פארק לכיש בצמוד לקטע הקודם ואפשרות להמשך שטחים חקלאיים, ראה שלב א.
	תשתיות:	תשתית הנדסית, מבני ציבור.
ג	כמות יח"ד:	עד 6000 יח"ד המשך בינוי צמוד דופן.
	מערכת הדרכים:	תנאי למתן היתר הבניה ליחידת הדיור 4001 הינו אישור תכנית תנועה למחלפון כניסה לשדרות לכיש, דרך 4 ו-2 בתוכנית ודרך 35.
	פארק לכיש ושטחים חקלאיים:	פיתוח קטע פארק לכיש ברצף לפארק המפותח, עם הוצאת היתר בניה ליחידת הדיור ה-4001 לא ניתן יהיה להמשיך לעבד שטחים חקלאיים בתחום התכנית. תנאי לאיכלוס יהיה סיום ביצוע המטלות התחבורתיות כאמור לעיל.
	תשתיות:	תשתית הנדסית, מבני ציבור.
ד	כמות יח"ד:	השלמת השכונה כולה, כולל השלמת פיתוח מתחם 06 לרבות פינוי מבני חוות הזרע הקיימים בתיאום עם חברת הזרע.
	מערכת הדרכים:	תנאי למתן היתר בניה ליח"ד ה-6001 אישור תוכנית גשר מעל דרך 35. תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע הגשר ודרך מס. 3 בתכנית.
	פארק לכיש ושטחים חקלאיים:	השלמת פיתוח הפארק.
	תשתיות:	השלמת תשתית הנדסית, מבני ציבור.

7.2 מימוש התוכנית

תוך 20 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: מינהל מקרקעי ישראל מחוז י-ם			מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	אדרי' רפאל לרמן			מספר תאגיד: 510614621
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית גת			מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל מחוז י-ם			מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל מחוז י-ם			מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: חוות הזרע			מספר תאגיד:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בלתי-ראוי-מתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הדרוש ו/או כל זכות היסטכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

10-06-2012

למען הסר ספק מובהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בלי השקט הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרת או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל המרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

ענת ישראלי, ס/מתכנתת המחוז, מס"י - מחוז ירושלים