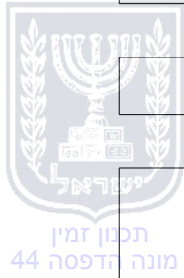


הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0430298

"חוצות גת", מתחם למסחר, משרדים ותחנת דלק, דרך הדרום 7, קרית גת



מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	קרית גת
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/11/2017

להפקיד את התכנית
אליהו גל 07/02/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה השתלבות הפרויקט בסביבה האורבנית של מע"ר קרית גת, ללא ביטול הייעוד המקורי של המתחם (תחנת תדלוק). שטח החלקה לפי תכנית מפורטת מס' 9 / 03 / 104 / 23 מיועד כולו לתחנת תדלוק. עתה, התכנית מציעה חלוקת השטח לשני תאי שטח: תא מס' 1 - יוגדר כשטח למסחר ולמשרדים ותא מס' 2 - נשאר ביעוד תחנת תדלוק.

תחנת תדלוק בתא שטח מס' 2 תתבסס על מערכות טכניות קיימות, גג המבנה יחודש וישודרג וקו הבניין לגגון של תחנת דלק יהיה 0.

כל המבנים הקיימים בתא שטח מס' 1 יהרסו (מבנה משרדים ומבני עזר) ויוקם בנין חדש (ראה תכנית בינוי) שיכלול תוספת קומות גם מעל וגם מתחת לפני קרקע, תוספת גובה הבנין, הגדלת זכויות בניה. (הנתונים מפורטים בסעיפי הוראות התכנית המתאימים).

בחלק תת-קרקעי בגבולות תא שטח מס' 1 קווי בנין יהיו 0, חוץ מקו בנין קדמי (דרומי) שנקבע 5 מ' - זהה לקו בנין על-קרקעי קדמי באותו תא שטח.

חלק על-קרקעי של הבניין המוצע יכלול קומת קרקע מסחרית (כ-900 מ"ר) בתוספת 5 קומות משרדים (כ-1000 מ"ר שטח קומה ממוצע). ראה טבלת שטחים.

חלק תת-קרקעי יכלול שלושה מפלסי מרתף המיועדים לחניה ולמערכות טכניות.

התחברות תנועתית של המגרש המתוכנן לכביש עירוני (דרך הדרום, כביש מס' 3444) בהתאם תכנית מאושרת מס' 9 / 02 / 101 / 34.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

"חוצות גת", מתחם למסחר, משרדים ותחנת דלק, דרך הדרום 7, קרית גת

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 606-0430298

1.2 שטח התכנית 4.484 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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	178520
קואורדינאטה Y	612430

1.5.2 תיאור מקום

המגרש ממוקם ברחוב דרך הדרום 7 הצד הצפוני של כביש 3444

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית גת - חלק מתחום הרשות: קרית גת

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית גת	דרך הדרום	7	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1908	מוסדר	חלק	43, 67-69	53, 70

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/09/2005	4315	5441	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 34 / 101 / 02 / 9 ממשיכות לחול.	שינוי	34 / 101 / 02 / 9
08/11/1984	294	3120	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 23 / 104 / 03 / 9 ממשיכות לחול.	שינוי	23 / 104 / 03 / 9



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				אלכסנדר גוליקוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אלכסנדר גוליקוב		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	מחייב		50	17/11/2016	רובינזון גדי	19/03/2017	נספח הידרולוגי	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	03/01/2018	אלכסנדר גוליקוב	07/01/2018		לא
תנועה	מנחה	1: 500		22/06/2017	חג יחיא דיא	07/01/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	31/12/2016	אלכסנדר גוליקוב	07/01/2018		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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 פיתוח למושבי אזור גת בע"מ	קרית גת	דרך הדרום	7	08-6881251	08-6881251	yafah@assayag.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חברת פיתוח למושבי אזור גת בע"מ	קרית גת	דרך הדרום	7	08-6881251	08-6881251	yafah@assayag.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	שמאי	6	03-9533333	073-2021500	

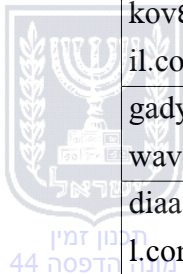


תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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	אלכסנדר גוליקוב	00111058		אשדוד	החלוצים	1	08-8655503		alexandergolikov888@gmail.com
הידרולוג	יועץ	רובינון גדי			רמת גן	אמיר	11	03-6746091	1533-6746091	gady@greenwaveld.com
מהנדס תנועה ותחבורה	יועץ	חג יחיא דיא			טייבה	(1)		09-7990846	1539-7990846	diaa82@gmail.com
אדריכל	אדריכל	ברוניסלב פרידלידר	00088133		אשדוד	קרן היסוד	47	08-8655503		slavaarcitect1@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ	דור קריב		קריב אדריכלי נוף בע"מ	אשקלון	רמז דוד	12	08-6751586	077-3204077	jdkariv@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יאיר שילה	580		כוכב יאיר	כוכב יאיר		09-7493048	09-7493080	y-shilo@bezeqint.net

(1) כתובת : ת.ד. 7002.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



משרד תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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

- הגדלת זכויות בניה.
- חלוקת חלקה 43 בגוש 1908 (דרך הדרום 7) לשני תאי שטח ושינוי יעוד. תא שטח מס' 1 - תחנת תדלוק, תא שטח מס' 2 - שינוי יעוד מתחנת תדלוק לשטח למסחר ומשרדים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בניה.
- יעוד שטח בתא שטח מס' 1 - תחנת תדלוק, בתא שטח מס' 2 - שינוי יעוד מתחנת תדלוק למסחר ומשרדים.
- קביעת השימושים והתכליות המותרות.
- קביעת הוראות בניה כגון: זכויות בניה, קוי בנין, תוספת גובה לבנין, הנחיות לעיצוב אדריכלי, הנחיות בינוי וכיו"ב.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות.
- קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
מסחר ומשרדים	1
תחנת תדלוק	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	3
גבול מגבלות בניה	מסחר ומשרדים	1
גבול מגבלות בניה	תחנת תדלוק	2
מבנה להריסה	דרך מאושרת	3
מבנה להריסה	מסחר ומשרדים	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	תחנת תדלוק	2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מסחר ומשרדים	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	תחנת תדלוק	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,954	43.58
תחנת תדלוק	2,530	56.42
סה"כ	4,484	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,953.43	43.61
מסחר ומשרדים	1,776.56	39.66
תחנת תדלוק	749.25	16.73
סה"כ	4,479.23	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תחנת תדלוק
4.1.1	שימושים
	תחנת דלק.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	תחנת תדלוק קיימת בדרגה ג' עפ"י תמ"א 4/18. יותר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב בכל משקל. יסופקו בה שמנים לרכב, שירותי מים (רדיאטורים) ותותקן בה עמדה למילוי אוויר בצמיגים, חנויות לרענון, ניתן להתיר בשטח התחנה, מסעדה, בתי קפה, או קיוסק, חנות, מרחב מוגן עם השירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות מחסן ומשרד. מאחר והיציאה לתחנת הדלק הינה לצומת-היציאה מהתחנה תהיה ימינה בלבד ללא חציית הצומת.
4.2	מסחר ומשרדים
4.2.1	שימושים
	מיועד לשטחים של מסחר (קומת קרקע) ומשרדים.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1) בגמר חזיתות המבנה יעשה שימוש בחיפוי אבן, קירות מסך וחיפוי אלומיניום בלבד. יש לקבל את אישור מהנדס העיר ו/או אדריכל העיר לחומרי הגמר בחזיתות המבנה.</p> <p>2) הוספת קומות (על קרקעיות ותת קרקעיות) והגדלת הגובה המותר של בניה.</p> <p>3) הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות ובהתאם לדרישות ועדת בנין ערים / מהנדס העיר.</p> <p>4) קווי בנין למרתפי חניה בתא שטח מס' 2 יהיו 0 לכל הכיוונים חוץ מקו בנין קדמי (דרומי) שנקבע 5 מ' - זהה לקו בנין על-קרקעי באותו תא שטח.</p> <p>5) הוראות לשטחי המסחר:</p> <p>א. גובה עסקי המזון לא יפחת מ-2.75 מ'.</p> <p>ב. 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.</p> <p>6) תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, שטיפה, גינון וכד') ההפרדה תבוצע באמצעות מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>7. חנויות הנוחות יהיו באזור "מסחר ומשרדים".</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	שימוש כדרך לכלי רכב, חניה וכן להולכי רגל, העברת תשתיות על ותת קרקעיות, גינון.

4.3	דרך מאושרת
4.3.2	הוראות
א	זרכים תיאסר כל בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
				שרות	עיקרי	שרות					עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	32	1870	440	0	620	810	1777	1	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
(2) 5	0	(1) 5	(1) 2	6	32	9430	4360	0	1180	3890	1777	1	משרדים	משרדים
(3) 5	0	(1) 5	(1) 2	6	32	300	0	0	0	(4) 300	749	2	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק
(6)	(6)	(6)	(6)	1	(5) 12									

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:

- 1) בשטחי שרות מעל הכניסה הקובעת יכללו מבואות וחדרי מדרגות, מרחבים מוגנים וחללים טכניים.
- 2) בשטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת יכללו חניות תת-קרקעיות לפי תקן חניה אשר יחול במועד קבלת היתר הבניה ושטחים למערכות טכניות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קו בנין צידי לחניה תת קרקעית - 0..
- (2) קו בנין קדמי לחניה תת קרקעית - 5 מ'.
- (3) קו בנין קדמי לחניה תת קרקעית - 5 מ'..
- (4) קרוי בבניה קלה (גג תחנת דלק קיימת)
לפי תב"ע 9/03/104/23.
- השטחים המיועדים לתחנת דלק (חנות נוחות, מקלט, תאי שרותים)
נכללו בשטחים המופיעים בשימוש מסחרי בקומת קרקע ביעוד "מסחר ומשרדים".
- (5) לפי תב"ע מס' 9/03/104/23.
- (6) קו בנין 0 בגבולות תא שטח מס' 2..

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

א. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית לשיקום קרקע באזור משרד התחנה וחנות הנוחות ואישור המשרד להגנת הסביבה.

ב. היתר בניה ינתן לאחר אישור משרד הבריאות לענין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.

ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה בהריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

ד. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של העיר, באישור מהנדס תאגיד מי קרית גת ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ה. בעת מתן היתר חפירה/בניה ייעשה תיאום עם הרשות המוסמכת בדבר פינוי עודפי עפר ופסולת בנייה לאתר מאושר או מציאת פתרון אחר בגריסת הפסולת וסילוקה באתר.

ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.

ז. היתרי בנייה יוצאו עפ"י תכנית זו ולאחר אישורה ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתכלול סימון מיקום המבנים, חומרי הבניה, פיתוח השטח והתשתיות(מים, חשמל, ביוב וכדו'...), מפלסים סופיים, גינון ושבילים וכיוצ"ב, הכל בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.

6.2**סביבה ונוף**

עיצוב נופי - חזות לאישורו של מהנדס העיר.

שבילים ומדרכות יהיו מפותחים ע"י גינון ונטיעות.

נטיעות הצמחיה יהיו חסכוניות במים.

נטיעות עצים בוגרים לאורך המדרכה בחזית.

6.3**חניה**

1. החניה בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה התקף בעת מתן היתר הבניה.

2. החניה תהיה ממוקמת במפלסי חניון תת קרקעים.

3. לא יינתן היתר בניה אלא במידה ויובטח פתרון חניה ע"פ תקן במגרש.

4. תותר חניה תת קרקעית בקו בניין צידי 0.

5. מאחר והיציאה לתחנת הדלק הינה לצומת-היציאה מהתחנה תהיה ימינה בלבד ללא חציית הצומת.

6.4**איכות הסביבה**

1. איכות אוויר :

א. בכל החניונים תת קרקעים אשר יוקמו בשטח התכנית יותקן אוורור מאולץ בהתאם לתקנים ולתנאים לשמירת איכות הסביבה במרתפי חניה.

ב. יש להתקין ארובות לגרטרור חרום (במידה שיותקן) אשר יבטיחו שבהפעלת הגרטרור לא יוצרו מפגעי ריחות וזיהום אוויר לשימושים רגישים שכנים.

2. תנאים סביבתיים למתן היתר בניה :

א. הגשת תכנון למערכת האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית בעיריית קרית גת. תכנית האוורור תכלול פירוט לגבי מערכת אוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום.

איכות הסביבה	6.4
<p>3. הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים בעת ביצוע עבודות בניה</p> <p>3.1 זיהום אוויר</p> <p>בשלב הגשת הבקשה להיתר בניה/חפירה תתוכנן גדר אטומה, ללא פתחים, מסביב לאתר החפירה והבניה. הגדר תהיה עשויה מפח איסכורית או מחומר אחר שיאושר על ידי העירייה.</p> <p>3.2 רעש</p> <p>ביצוע הבנייה יהיה כפוף לנקיטה בצעדים הבאים המיועדים להקטין את הרעש בשלב הבנייה:</p> <p>א. כל ציוד הבנייה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת המפגעים (רעש מציוד בנייה) 1979.</p> <p>ב. שעות העבודה באתר יקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים (מנעת רעש) 1990.</p> <p>4. תכנון ותפעול במתחם - פסולת</p> <p>א. בשלב הבקשה להיתר בניה תוכן תכנית תברואה עקרונית לפסולת מסחרית ומשרדית.</p> <p>ב. כל פסולת ברת מחזור (קרטון, נייר, פלסטיק וכדומה) תופרד ותפונה למחזור, בהתאם למערך הקיים בעירייה. עסקים עתירי פסולת ברת מחזור (כדוגמה מרכולים) יחויבו בהפניית פסולת זו למחזור ללא קשר למערך הקיים בעירייה.</p> <p>ג. הצבת דחסן האשפה תעשה בחדר סגור ומאוורר.</p> <p>ד. הדחסן יוצב על משטח בטון משופע עם מערכת לאיסוף תשטיפים ומי שטיפה. בהיתר הבנייה יקבעו מיקום נקודות ניקוז ונקודות מים לשטיפת הדחסן.</p> <p>5. ניקוז.</p> <p>בהתאם לדרישות משרד הבריאות ואיכות הסביבה.</p>	
סקר סייסמי	6.5
<p>א. 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 בניה.</p> <p>ב. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.</p> <p>בדיקה בפני רעידת אדמה.</p> <p>* כללי - תקן ישראלי ת"י 413 תכן עמידות.</p> <p>* מבנים ברעידות אדמה - תקן ישראלי ת"י 940 תכן גאוטכני.</p> <p>* הנחיות בעניין אופן הגשת חישובים לעמידות המבנה ברעידת אדמה.</p>	
חשמל	6.6
<p>1. הוראות בינוי ופיתוח:</p> <p>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 קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>טבלת מרחקים מקווי חשמל:</p> <p>מרחק מציר הקו מרחק מתיל חיצוני סוג קו החשמל</p> <p>3.5 מ' 3 מ' קו חשמל מתח נמוך</p> <p>6 מ' 5 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</p> <p>20 מ' קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>36 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p>	

חשמל	6.6
<p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי 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 הדרום.</p> <p>אסור להתקין מתקני דלק, או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.</p> <p>מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.</p> <p>2. אספקת חשמל: אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל? מחוז דרום.</p> <p>היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.</p> <p>בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא ייתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.7
<p>1. ביוב.</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של העיר, באישור מהנדס תאגיד מי קרית גת ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>2. מים.</p> <p>א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. כל מגרש יחובר בנפרד לקו מים ראשי של העיר.</p> <p>ב. החיבור לרשת יהיה בתאום או באישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, שטיפה, גינון וכד') ההפרדה תבוצע באמצעות מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מזו"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ד. בראש מערכת אספקת מים לתחנת הדלק יותקן מזו"ח.</p> <p>3. פסולת.</p> <p>א. חדרי האשפה במבנים אשר יוקמו בתכנית יכללו הכנה למערכות אוורור ומיזוג אשר יותקנו במקרה הצורך ולעוד שימושי המבנה.</p> <p>ב. כל המתקנים לאצירת אשפה יהיו במרתף עליון. תיאסר בניית כל מתקני אצירת אשפה</p>	



6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>בקומות מעל הקרקע.</p> <p>ג. על הבנין שיוקם בשטח התכנית לעמוד בדרישות אגף הנדסה ומחלקת תברואה של עיריית קרית גת לתכנון אצירת פסולת על פי התקן העירוני.</p> <p>ד. פתרון האשפה יהיה בתאום עם מינהל ההנדסה והאגף לאיכות הסביבה.</p> <p>4. ניקוז.</p> <p>בהתאם לדרישות משרד הבריאות ואיכות הסביבה.</p>

6.8	ניקוז
	<p>במגרשים המיועדים למבני ציבור ו/או מסחר בהם קיימים חניונים תת קרקעיים בכל שטח המגרש, יש להפנות את הנגר העילי לשטחים פתוחים סמוכים כגון: גינות לאורך מדרכות, גינות ציבוריות וחורשות.</p> <p>במגרשים בהם ישנם פחות מ- 15% שטחים חדירי מים, יש להתקין בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>



6.9	הוראות פיתוח
	<p>במסגרת הפרויקט יוקם "גן ירוק" בגג עליון של המבנה המתוכנן. גן יפותח לטובת הפרויקט ויכלול נטיעת עצים. עד 20% משטחים במפלס הגג יקרו במצללות. עקרונות הניקוז יהיו בהתאם למשמרת מים. תנאי לאכלוס המבנה יהיה הסכם בין היזמים ולבין חברת תחזוקת לתחזוקת הגן על הגג המבנה, החניונים והמבנה.</p>

6.10	תקשורת
	<p>1. קווי טלפון והתקשורת יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>2. פילרים לתקשורת והטלפון בחזיתות תאי- השטח יוקמו ע"פ תכנית בינוי ופיתוח של המתחם שתאושר ע"י הוועדה המקומית.</p>

6.11	סטיה ניכרת
	שינוי בקווי בניין, תוספת גובה, קומות או שטחי בניה יחשבו לסטיה ניכרת מתכנית.

6.12	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.



6.13	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

6.14	היטל השבחה
	<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע.</p>

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44