

הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0458471

קריית גת - שער העיר

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	קרית גת
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/01/2019

להפקיד את התכנית

12/02/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוצעת באזור הכניסה הצפוני לעיר קריית גת, מזרחית לרובע הבנים ודרומית לכביש 35. התכנית מציעה הריסה של אצטדיון קיים ותכנון של 3 מתחמי מסחר ותעסוקה במגרשים הסובבים את כיכר הכניסה לעיר בהיקף של כ- 65,000 מ"ר תעסוקה ו 15,000 מ"ר מסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

עיקר שטחי המסחר מוצעים כחזית מסחרית המלווה את שד' מלכי ישראל. בחלק המערבי של התכנית מוצע מתחם מגורים, עם 705 יח"ד מתוכם 350 יח"ד לדיור מיוחד, המתחבר לשכונת 'רובע הבנים' הצמודה ממערב, אשר ממשיך את הטיפולוגיה הקיימת. על שדרות מלכי ישראל, מתוך כוונה לעיבוי הפעילות הציבורית על הרחוב, מתוכנן שטח לתעסוקה, מגורים ומסחר הפונה מצד אחד אל השכונה והרחוב הפנימי שלה, ומהצד השני אל פארק לכיש. בתא השטח מוצעות 84 יח"ד קטנות.

כמו כן שומרת התכנית על חלק משמעותי מהגבעה המיוערת הקיימת ועליה האנדרטאות כשטח ציבורי פתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית קריית גת - שער העיר

מספר התכנית 606-0458471

1.2 שטח התכנית 156.716 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 איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קרית גת

177780 קואורדינאטה X

614235 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בצפון העיר קריית גת, בשטח האצטדיון, דרומית לכביש 35, מפגש הרחובות שד' לכיש ושד' מלכי ישראל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית גת - חלק מתחום הרשות:

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1914	מוסדר	חלק		31
1993	מוסדר	חלק		77
2867	מוסדר	חלק	4, 6-9	5, 10-11, 13-15
3034	מוסדר	חלק		44, 46, 48-49, 52, 62, 66
3035	מוסדר	חלק		19, 22

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
52	606-0189662

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/03/2004	2401	5284	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9 /02 /101/37 ממשיכות לחול.	שינוי	37 /101 /02 /9
06/08/2013	7303	6640	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9 /02 /140 ממשיכות לחול.	שינוי	140 /02 /9
22/10/2014	201	6897	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 606-0189662 ממשיכות לחול.	שינוי	606-0189662



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יאיר אביגדור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יאיר אביגדור		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	בדיקת השלכה תחבורתית	12: 29 24/12/2018	כנרת דביר	15/10/2018	70		רקע	תנועה
לא	דוח אקוסטי - חוברת	15: 19 19/12/2018	מיכאל מוגילבסקי	17/12/2018	15	1: 1	מנחה	אקוסטיקה
לא	תשתיות מים וביוב	10: 09 23/12/2018	ירון גלר	20/12/2018	20	1: 1	מנחה	ביוב
לא	נספח הידרולוגיה וניקוז	16: 14 23/12/2018	ירון גלר	19/12/2018		1: 1250	מנחה	ביוב וניקוז
לא	נספת תנועה- חלופת רמזורים	11: 53 21/01/2019	כנרת דביר	20/01/2019	1	1: 1000	מנחה	דרכים
לא	חלוקה אנליטית	14: 58 24/12/2018	ברני גטניו	24/12/2018		1: 1	רקע	חלוקה ורישום
לא	טבלת הקצאות	14: 58 24/12/2018	ברני גטניו	24/12/2018	1	1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח תשתיות מים וביוב	16: 13 23/12/2018	ירון גלר	19/12/2018		1: 1250	מנחה	מים
לא	שימור ומיתון מי נגר	10: 07 23/12/2018	ירון גלר	20/12/2018	27	1: 1	מנחה	ניהול מי נגר
לא	פרוגרמה	15: 42 19/12/2018	רן חקלאי	18/12/2018	1		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	חתכים	16: 34 08/01/2019	יאיר אביגדור	08/01/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי מחייב רק לעניין מפלס כניסה קובעת (+0.00) למגרשי המגורים בלבד	16: 35 08/01/2019	יאיר אביגדור	08/01/2019	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	11: 52 21/01/2019	כנרת דביר	17/12/2019	1	1: 1000	מנחה	דרכים
לא	נספח נוף	11: 24 25/12/2018	שלמה זאבי	24/12/2018	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר עצים - חוברת	16: 30 20/12/2018	דוד ערן	20/12/2018	7	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים	16: 43 08/01/2019	דוד ערן	08/01/2019	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר	15: 17 19/12/2018	ברני גטניו	19/12/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318870		Amaliaa@land.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318870		Amaliaa@land.gov.i l

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

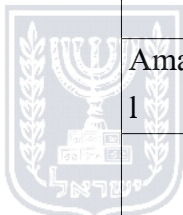
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318870		Amaliaa@land.gov.i l
בבעלות רשות מקומית				עיריית קריית גת	קרית גת	שד לכיש		08-6874500		

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	יאיר אביגדור	60727	יאיר אביגדור- אדריכלות	מזור	המייסדים	13	03-9733640		yair@minadd .com



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ניהול תכנון	מתכנן	מירב לוי		תכנון נוף בע"מ	מזור	המייסדים	13	03-9733640		Merav@minadd.com
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000		berni@datamap.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	שלמה זאבי	35994	תכנון נוף בע"מ	מזור	המייסדים	13	03-9733640		shlomi@minadd.com
מהנדס חשמל	יועץ תשתיות	מוטי אבוטבול	044917	מוטי אבוטבול הנדסת חשמל בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	13	02-6536161		motieng@netvision.net.il
מהנדס תשתיות	יועץ תשתיות	ירון גלר	0079815	ירון גלר הנדסה וניהול משאבי מים בע"מ	תל אביב-יפו	פרלוק משה	12	03-7414873		gellerm@017.net.il
מהנדסת	יועץ תחבורה	כנרת דביר	54214	רעמ- הנדסת כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411		kinneret@rameng.net
כלכלן	יועץ כלכלי	רן חקלאי		רן חקלאי- כלכלה אורבנית	ירושלים	כנפי נשרים	15	02-6513223		office@u-haklai.co.il
ד"ר	יועץ אקוסטי	מיכאל מוגילבסקי			מודיעין- מכבים- רעות	נחל בזק	8	08-9715326	08-9715326	mi-mogl@zahav.net.il
אדריכל נוף	סוקר עצים	דוד ערן	24895		הוד השרון	קיבוץ יסודות		054-4869088		eranim@zahav.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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**

הקמת מתחם תעסוקה, מגורים ומסחר בשטח האצטדיון העירוני בכניסה הצפונית לעיר קריית גת מכביש 35. קביעת הוראות להקמת שכונה בה 705 יח"ד, מתוכן 350 יח"ד לדיר מיוחד, הכוללת שטחים למגורים, מסחר, חזית מסחרית, מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, שטחי חנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 48

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט:

- שינוי מיעוד ספורט ונופש לתעסוקה, מגורים ומסחר, פארק מבני ציבור, דרך מוצעת, דיר מיוחד, שיל, מגורים ג', מגורים ד', שטח פתוח.

- שינוי מיעוד מבני ציבור למגורים ד', מגורים ג' ושבילים

- שינוי מיעוד דרך מאושרת לפארק

- שינוי מיעוד שטח ציבורי פתוח ל מסחר ותעסוקה, שטח פתוח ופארק

2. קביעת שימושים ותכליות

3. הסדרת מיקומן ורוחבן של דרכים לרכב והולכי רגל, ומקומות חניה.

4. קביעת הוראות לגבי הבינוי בשטח התכנית והטיפול בשטחים הפתוחים, בהתאם לתשריט ולנספחים ובכלל זה:

א. קביעת אופי המבנים, שטחי בניה, מספר קומות, מספר יח"ד.

ב. הנחיות לפיתוח השטחים ציבוריים לסוגיהם.

ג. קביעת הוראות בניה למבני ציבור ומוסדות.

5. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.

6. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.

7. קביעת תנאים והנחיות למתן היתרי בניה.

8. קביעת הוראות לשמירה על עצים.

9. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים הפתוחים הציבוריים, השטחים למבני ציבור והדרכים (כולל תשתיות ושירותים).

10. קביעת זיקות הנאה.

11. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 48

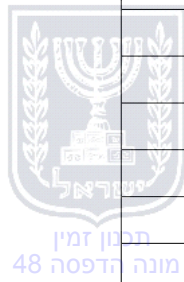
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	60
מגורים ג'	102, 101
מגורים ד'	100
דיור מיוחד	150
מבנים ומוסדות ציבור	401, 400
שטחים פתוחים	650
שטח ציבורי פתוח	677 - 674
פארק / גן ציבורי	703 - 701
מרכז תחבורה	810
דרך מאושרת	821
דרך מוצעת	831, 830
שביל	861, 860
מגורים מסחר ותעסוקה	1503
מסחר ותעסוקה	1504, 1502

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אנדרטה	שטח ציבורי פתוח	674
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	821
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	830
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	1503
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעסוקה	1502
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	675, 674
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	650
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	401, 400
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	60
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	100
דרך / מסילה לביטול	מרכז תחבורה	810
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	701
דרך / מסילה לביטול	שביל	860
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	650
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	400
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	1503
חורשה להעתקה	דרך מאושרת	821
חורשה להעתקה	דרך מוצעת	830
חורשה להעתקה	מגורים מסחר ותעסוקה	1503
חורשה להעתקה	מסחר ותעסוקה	1502
חורשה להעתקה	פארק / גן ציבורי	702, 701
חורשה לעקירה	דרך מאושרת	821
חורשה לעקירה	דרך מוצעת	830

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חורשה לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	1503
חורשה לעקירה	שטח ציבורי פתוח	674
חורשה לשימור	דרך מאושרת	821
חורשה לשימור	דרך מוצעת	830
חורשה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	400
חורשה לשימור	פארק / גן ציבורי	702, 701
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	674
חזית מסחרית	דיוור מיוחד	150
חזית מסחרית	מגורים ג'	102
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	1503
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	1504, 1502
חניה	דרך מוצעת	830
חניה	פארק / גן ציבורי	702, 701
מבנה להעתקה/שחזור	מגורים מסחר ותעסוקה	1503
מבנה להעתקה/שחזור	שטח ציבורי פתוח	674
מבנה להריסה 2	דיוור מיוחד	150
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	821
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	830
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	401, 400
מבנה להריסה 2	מגורים ב'	60
מבנה להריסה 2	פארק / גן ציבורי	701
מבנה להריסה 2	שביל	861
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	674
סטיו	דיוור מיוחד	150
סטיו	מגורים ג'	102
סטיו	מגורים מסחר ותעסוקה	1503
סטיו	מסחר ותעסוקה	1504, 1502
ציר נחל	דרך מאושרת	821
ציר נחל	פארק / גן ציבורי	703, 701
תחום השפעה	דרך מאושרת	821
תחום השפעה	דרך מוצעת	830
תחום השפעה	מגורים ד'	100
תחום השפעה	מסחר ותעסוקה	1502
תחום השפעה	מרכז תחבורה	810
תחום השפעה	פארק / גן ציבורי	703, 701
תחום השפעה	שטחים פתוחים	650



3.2 טבלת שטחים

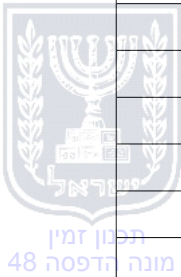
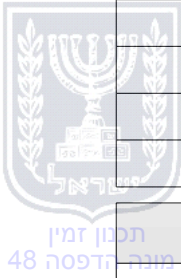
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
24.14	37,830	דרך מאושרת
12.22	19,152	דרך מוצעת

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
9.17	14,371	מבנה ציבור
38.22	59,896	ספורט ונופש
3.09	4,844	שטח פארק
13.16	20,623	שטח ציבורי פתוח
100	156,716	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.92	7,721.2	דיור מיוחד
25.30	39,716.98	דרך מאושרת
7.29	11,450.91	דרך מוצעת
9.61	15,088.31	מבנים ומוסדות ציבור
2.75	4,320.35	מגורים ב'
6.62	10,389.42	מגורים ג'
2.83	4,444.93	מגורים ד'
6.12	9,600.13	מגורים מסחר ותעסוקה
6.13	9,620.34	מסחר ותעסוקה
1.25	1,962.55	מרכז תחבורה
18.51	29,049.52	פארק / גן ציבורי
0.83	1,302.78	שביל
7.07	11,102.01	שטח ציבורי פתוח
0.77	1,204.68	שטחים פתוחים
100	156,974.11	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים</p> <p>2. חנייה תת קרקעית</p> <p>3. חדרים ומתקנים טכניים הנלווים לדיור כגון: גז, חשמל, מיקום תקשורת וכו'.</p> <p>4. גינון וריהוט חוץ, מצללות</p> <p>5. מחסנים, חדרי אשפה, מעליות, חדרי מדרגות ומבואות, חדר מכונות וכדומה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>אדריכלות</p> <p>1. מספר חדרי המדרגות וגרעיני המבנים למגורים המופיע בנספח הבינוי הוא מחייב, כמספר מינימלי. תותר הפחתה באישור הועדה המקומית.</p> <p>2. המרחק המינימאלי בין מבנים בתוך תא שטח יהא כמפורט:</p> <p>בבניינים עד 4 קומות מעל מפלס כניסה קובעת המרחק לא יפחת מ 6 מ'</p> <p>בבניינים בני 5 קומות ומעלה ממפלס כניסה קובעת המרחק לא יפחת מ 8 מ'.</p> <p>3. ניתן להוסיף קומות תת-קרקעיות עבור חניות בלבד ע"פ הצורך.</p> <p>4. תוספת יח"ד תהווה סטייה ניכרת.</p>
	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מספר יחידות הדיור הקטנות ששטחן העיקרי קטן מ 80 מ"ר לא יפחת מ 20% מכלל יח"ד המתוכננות במגרש.</p> <p>2. קו הבניין לצורך בניית מרתפי חניה תת קרקעיים הוא קו בנין 0.</p> <p>3. לפחות 20% משטח המגרש, ישמר כשטח המאפשר חלחול בתת הקרקע, לצורך החדרה של מי נגר.</p> <p>4. בכל תא שטח תתוכנן גינה משותפת, שתהיה נגישה לכלל הדיירים ולרווחתם ומיקומה יהיה על קרקע טבעית כך שיתאפשר גינון וחלחול. סך שטח גינה זו לא יפחת מ-20% משטח המגרש.</p> <p>5. לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת.</p> <p>6. אזורי הכניסה לבתי המגורים, יתוכננו כך שישתלבו בחזית המבנים, ובאזורי הפיתוח הציבוריים של הרחוב. זאת על ידי יצירת רצף של מפלסים, ובהמשכיות של פרטי בניה וחומרים. ההמשכיות בין הרחוב לכלל המבנים לאורכו תפורט בתכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 6.1.</p>
	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. פילרים, מתקני אשפה ותשתיות הנדרשות למבנה עצמו, יפותחו כחלק מהמבנה, או כחלק אינטגראלי של גדר המגרש, בצורה מוסתרת ככל הניתן, ובמרחק משמעותי מאזור הכניסה למבנה. מיקום מדויק של התשתיות בחזית המגרש יפורט בתכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 6.1.</p> <p>2. הוספת חניה עילית תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.</p>



4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. בתא שטח 102 תותר חזית מסחרית כמסומן בתשריט</p> <p>3. חנייה תת קרקעית</p> <p>4. חדרים ומתקנים טכניים הנלווים לדיור כגון: גז, חשמל, מיקום תקשורת וכו'.</p> <p>5. גינון וריהוט חוץ, מצללות</p> <p>6. מחסנים, חדרי אשפה, מעליות, חדרי מדרגות ומבואות, חדר מכונות וכדומה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. במקומות המסומנים בתשריט כ'חזית מסחרית', יחולו ההוראות המופיעות בסעיף 6 להלן "הוראות לחזית מסחרית".</p> <p>2. מספר חדרי המדרגות וגרעיני המבנים למגורים המופיע בנספח הבינוי הוא מחייב, כמספר מינימלי. תותר הפחתה באישור הועדה המקומית.</p> <p>3. המרחק המינימאלי בין מבנים בתוך תא שטח יהא כמפורט:</p> <p>בבניינים עד 4 קומות מעל מפלס כניסה קובעת המרחק לא יפחת מ 6 מ'</p> <p>בבניינים בני 5 קומות ומעלה ממפלס כניסה קובעת המרחק לא יפחת מ 8 מ'.</p> <p>4. ניתן להוסיף קומות תת-קרקעיות עבור חניות בלבד ע"פ הצורך.</p> <p>5. תוספת יח"ד תהווה סטייה ניכרת.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מספר יחידות הדיור הקטנות ששטחן העיקרי קטן מ 80 מ"ר לא יפחת מ 20% מכלל יח"ד המתוכננות במגרש.</p> <p>2. קו הבניין לצורך בניית מרתפי חניה תת קרקעיים הוא קו בנין 0. לפחות 20% משטח המגרש, ישמר ללא בניה כלשהי לרבות בתת הקרקע, לצורך החדרה של מי נגר.</p> <p>3. בכל תא שטח תתוכנן גינה משותפת, שתהיה נגישה לכלל הדיירים ולרווחתם ומיקומה יהיה על קרקע טבעית כך שיתאפשר גינון וחלחול. סך שטח גינה זו לא יפחת מ-20% משטח המגרש</p> <p>4. לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת.</p> <p>5. אזורי הכניסה לבתי המגורים, יתוכננו כך שישתלבו בחזית המבנים, ובאזורי הפיתוח הציבוריים של הרחוב. זאת על ידי יצירת רצף של מפלסים, ובהמשכיות של פרטי בניה וחומרים. ההמשכיות בין הרחוב לכלל המבנים לאורכו תפורט בתכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 6.1.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. פילרים, מתקני אשפה ותשתיות הנדרשות למבנה עצמו, יפותחו כחלק מהמבנה, או כחלק אינטגראלי של גדר המגרש, בצורה מוסתרת ככל הניתן, ובמרחק משמעותי מאזור הכניסה למבנה. מיקום מדויק של התשתיות בחזית המגרש יפורט בתכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 6.1.</p> <p>2. הוספת חניה עילית תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.</p>
4.3	מגורים ד'



	4.3
<p>מגורים ד'</p> <p>שימושים</p> <p>1. מגורים 2. חנייה תת קרקעית 3. חדרים ומתקנים הנלווים לדיור כגון: גז, חשמל, מיקום תקשורת וכו'. 4. גינון וריהוט חוץ 5. מחסנים, חדרי אשפה, מעליות, חדרי מדרגות ומבואות, חדר מכוונות וכדומה.</p>	4.3.1
<p>הוראות</p>	4.3.2
<p>אדריכלות</p> <p>1. מספר חדרי המדרגות וגרעיני המבנים למגורים המופיע בנספח הבינוי הוא מחייב, כמספר מינימלי. תותר הפחתה באישור הועדה המקומית. 2. המרחק המינימאלי בין מבנים בתוך תא שטח יהא כמפורט: בבניינים עד 4 קומות מעל מפלס כניסה קובעת המרחק לא יפחת מ 6 מ'. בבניינים בני 5 קומות ומעלה ממפלס כניסה קובעת המרחק לא יפחת מ 8 מ'. 3. ניתן להוסיף קומות תת-קרקעיות עבור חניות בלבד ע"פ הצורך. 4. תוספת יח"ד תהווה סטייה ניכרת.</p>	א
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. גובה מפלס הקרקע הנמוך ביותר בתא השטח לא יקטן מ-109 מ' (1.5 מ' מעל לרום פשט ההצפה של נחל לכיש בסמוך). כל שינוי מסעיף זה יהווה סטייה ניכרת. 2. מספר יחידות הדיור הקטנות ששטחן העיקרי קטן מ 80 מ"ר לא יפחת מ 20% מכלל יח"ד המתוכננות במגרש. 3. קו הבניין לצורך בניית מרתפי חניה תת קרקעיים הוא קו בנין 0. לפחות 20% משטח המגרש, ישמר ללא בניה כלשהי לרבות בתת הקרקע, לצורך החדרה של מי נגר. 4. תתוכנן גינה משותפת, שתהיה נגישה לכלל הדיירים ולרווחתם ומיקומה יהיה על קרקע טבעית כך שיתאפשר גינון וחלחול. סך שטח גינה זו לא יפחת מ-20% משטח המגרש. 5. לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת. 6. אזורי הכניסה לבתי המגורים, יתוכננו כך שישתלבו בחזית המבנים, ובאזורי הפיתוח הציבוריים של הרחוב. זאת על ידי יצירת רצף של מפלסים, ובהמשכיות של פרטי בניה וחומרים כמו שיפורט בתכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 6.</p>	ב
<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. פילרים, מתקני אשפה ותשתיות הנדרשות למבנה עצמו, יפותחו כחלק מהמבנה, או כחלק אינטגראלי של גדר המגרש, בצורה מוסתרת ככל הניתן, ובמרחק משמעותי מאזור הכניסה למבנה. 2. מיקום מדויק של התשתיות בחזית המגרש יפורט בתכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 6.1.1. 3. הוספת חניה עילית תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.</p>	ג
<p>דיור מיוחד</p>	4.4



4.4	דיוור מיוחד
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>1. דיוור מוגן כולל יחידות דיוור וכל השימושים הנלווים אליו כגון: בריכה, חדרי טיפול, מרפאות, חדרי פעילות, משרדים, מתקני ספורט, אולמות, ספרייה, מועדון וכדומה. 2. חזית מסחרית הכוללת את כל סוגי המסחר הקמעונאי. 3. חדרים ומתקנים נלווים כגון: גז, חשמל, מיקום תקשורת, חדרי מכונות, מעליות, חדרי אשפה ומחזור, חדרי עזר, משרדים, מכבסה, וכל הדרוש לתפעול הדיוור המוגן. 4. חנייה תת קרקעית 5. גינון וריהוט חוץ</p>
4.4.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>אדריכלות</p> <p>1. גודל חנות בתחום החזית המסחרית לא יעלה על 150 מ"ר. 2. הכניסה למבנה הדיוור המוגן תשולב ברצף החזית המסחרית. 3. לאורך החזית המסחרית תמוקם קולונדה בהתאם לפרטי עיצוב שיפורטו בתכנית הבינוי והפיתוח כמתואר בסעיף 6.1 4. במגרש זה חלה חובה ליצור חזית בנויה רציפה על ידי בינוי רציף וצמוד לקו הבניין ב-70% לפחות מאורך החזיתות. הפחתה תעשה רק באישור מהנדס העיר.</p>
	<p>ב</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. ביעוד זה, במקומות המסומנים בתשריט כ'חזית מסחרית', יחולו ההוראות הכתובות בסעיף 6 להלן. 2. יחידות הדיוור יהיו במגוון גדלים בין 40-70 מ"ר 3. תתוכנן גינה משותפת, שתהיה נגישה לכלל הדיירים ולרווחתם ומיקומה יהיה על קרקע טבעית כך שיתאפשר גינון וחלחול. סך שטח גינה זו לא יפחת מ-20% משטח המגרש 4. המבנה יפנה חזית בנויה פעילה לכיוון הרחובות הסמוכים, שתכלול כניסות למבנה או אזורים שימושיים אחרים לכלל משתמשי הבניין. 5. הפיתוח לכיוון צפון ידורג ויותאם למפלסי המגרשים הסמוכים, בהתאם להנחיות שיינתנו בתכנית הבינוי והפיתוח. 6. מתקנים טכניים, כניסות שירות, אזורי פריקה וטעינה וכו' ימוקמו באזורים מוסתרים מהרחובות הסמוכים. 7. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד, לא יותרו שימושים מסחריים בבריכה</p>
	<p>ג</p> <p>חניה</p> <p>1. לא תותר חניה עילית אלא לצרכי חניית נכים, אמבולנס ופריקה וטעינה. 2. כל שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת</p>
	<p>ד</p> <p>תשתיות</p> <p>1. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. 2. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p>



4.4	דיור מיוחד
4.5	מגורים מסחר ותעסוקה
4.5.1	שימושים
	<p>1. שימושים ראשיים : מגורים ותעסוקה.</p> <p>2. תותר תעסוקה נקייה שאינה יוצרת מזהמים או מפגעים סביבתיים, דוגמת משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, חברות תוכנה, וכן כל עסק אשר לפי צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי) מטרת הרישוי 'הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מטרדים סביבתיים' אינה נכללת בין מטרות הרישוי העיקריות שלו.</p> <p>3. שימושים נוספים : מסחר בשתי הקומות הראשונות, כגון מסעדות ומזנונים, מסחר קמעונאי, מבני תרבות ובידור מסחרי.</p> <p>4. שימושים מיוחדים : מתקנים הנדסיים וטכניים לצרכי השימושים במגרש עצמו כגון : גז, חשמל, מיקום תקשורת, מחסנים, חדרי אשפה, מעליות, חדרי מדרגות ומבואות, חדר מכונות וכדומה.</p> <p>5. גינון וריהוט חוץ</p> <p>6. חנייה תת קרקעית</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הבינוי במגרש יכלול עד 4 קומות מסחר ותעסוקה, לכל אורך המגרש וילווה את הרחובות הגובלים בחזית מסחרית פעילה, מלווה בארקדה, ובה תשולבנה כניסות למפלסים שאינם במפלס הרחוב, ולאזור המגורים. מפלסי הכניסה לאזורי המסחר יותאמו למפלס הרחוב הגובל בכל קטע וקטע.</p> <p>2. מבני המגורים ימוקמו בחלק המערבי של המגרש, במפגש רח' מלכי ישראל עם דרך מס' 1, ויכללו כניסה נפרדת.</p> <p>3. גובה מבני המגורים יהיה עד 9 קומות.</p> <p>4. החזית הפונה לכיוון השצ"פ במגרש 674 תהיה חזית פעילה כך שלאורכה ימוקמו כניסות למבנים וחזיתות מסחריות נגישות לפחות ב 50% מאורכה.</p> <p>5. על יעוד זה, במקומות המסומנים בתשריט כ'חזית מסחרית', יחולו ההוראות הכתובות בסעיף 6 להלן</p> <p>6. עד 30% משטח המגרש יוקדשו לשטח מרוכז, משותף, מגונן, לרווחת כלל הדיירים (לא כולל מעברים).</p> <p>7. באזור המסומן במגרש זה בזיקת הנאה, מחוייב מעבר להולכי רגל ברוחב מינימלי של 8 מ' ויפותח כרצף בין מפלס הרחוב למפלס השצ"פ במגרש 674. ניתן למקם בינוי מעל זיקת הנאה, בגובה של מעל 5 מ' בכל נקודה ונקודה במעבר.</p>
ב	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>1. זיקת הנאה :</p> <p>- זיקת הנאה תאפשר תנועה ישירה של הולכי רגל מהרחוב הראשי דרך מגרש 1503 לכיוון מתחם האנדרטאות במגרש 674 ולכיוון פארק אריה לובה אליאב.</p>



4.5	<p align="center">מגורים מסחר ותעסוקה</p>
	<p>- השטח המסומן בזיקת הנאה ישמש כרחבות עירוניות, ורחבות כניסה לבניינים. - חל איסור על הקמת גדרות וכל חסימה אחרת אשר בתחום השטח המסומן בזיקת הנאה. - מיקום הרחבה חייב לאפשר חיבור ונגישות של הולכי הרגל במדרכות הרחובות בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח.</p>
ג	<p align="center">דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>הקצאת שטחים לצרכי חניה עילית ציבורית:</p> <ol style="list-style-type: none"> שטחי החניה הציבורית יהיו נגישים הן לרכב והן להולכי רגל ומונגשים לבעלי מוגבלויות. לפחות 90% ממקומות החניה ימוקמו בתת הקרקע, כל שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת. הגישה התפעולית למגרש זה תבצע מאזור הכיכר בדרך מספר 2.
ד	<p align="center">מסחר</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <ol style="list-style-type: none"> חזיתות הבניינים במגרשים הפונות לרחובות "שד' לכיש" ו "שד' מלכי ישראל" יהיו חזיתות מסחריות בקומת הכניסה למבנים ויתאפשרו גם בקומה השנייה. הכניסות לחנויות יהיו משד' מלכי ישראל לפחות 90% ממקומות החניה ימוקמו בתת הקרקע, כל שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת. לפחות 20% משטח המגרש, ישמר ללא בניה כלשהי לרבות בתת הקרקע, לצורך החדרה של מנינגר
ה	<p align="center">זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>בתא שטח מס' 1503 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל, כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה על פי חוק, בפנקס רישום המקרקעין.</p>
ו	<p align="center">חשמל</p> <ol style="list-style-type: none"> מבנה טרנספורמציה (שנאי) יהיה כחלק מהבניין עצמו וייכלל בתכנון המבנה. מיקום חדר השנאים בתוך המבנה יהיה באופן שלא יהווה מפגע ו/או מטרד ולפי התקנים.
4.6	<p align="center">מסחר ותעסוקה</p>
4.6.1	<p align="center">שימושים</p>
	<ol style="list-style-type: none"> שימושים ראשיים: תעסוקה. תותר תעסוקה נקייה שאינה יוצרת מזהמים או מפגעים סביבתיים, דוגמת משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, חברות תוכנה, וכן כל עסק אשר לפי צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי) מטרת הרישוי 'הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מטרדים סביבתיים' אינה נכללת בין



4.6	מסחר ותעסוקה
	<p>מטרות הרישוי העיקריות שלו.</p> <p>3. שימושים נוספים : מסחר בשתי הקומות הראשונות, כגון : מסחר קמעונאי, הסעדה וכו'.</p> <p>4. שימושים מיוחדים : מתקנים הנדסיים וטכניים לצרכי השימושים במגרש עצמו כגון : גז, חשמל, מיקום תקשורת, מחסנים, חדרי אשפה, מעליות, חדרי מדרגות ומבואות, חדר מכונות וכדומה.</p> <p>5. גינון וריהוט חוץ</p> <p>6. חנייה תת קרקעית</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. אזורי השרות והנגישות אליהם והכניסות לחניה ולאזורים טכניים ימוקמו כך שיופנו במגרש 1502 לדרום מזרח ובמגרש 1504 לדרום מערב ויוטמעו ככל הניתן בנפח המבנה או מתחת למפלס הכניסה כך שימנעו הפרעות ויזואליות, אקוסטיות וכד'.</p> <p>2. הבינוי יתוכנן ברוח המבנים המתוארים בנספח הבינוי (תכנית וחתכי בינוי) ובכלל זה :</p> <p>א. במגרש 1502 תותר בניית מבנה אחד בגובה של עד 14 קומות בקו בנין עילי נוסף ואזור מסד בגובה של עד 6 קומות.</p> <p>ב. במגרש 1504 תותר בניית מבנה אחד בגובה של עד 9 קומות בקו בנין עילי נוסף ואזור מסד בגובה של עד 5 קומות.</p> <p>ג. הבינוי ילווה בחזית בנויה את הרחובות הסמוכים לפחות לגובה של 3 קומות.</p> <p>ד. המסה הבנויה תפורק למספר גבהים. מעל קומת המסד תותר בנייה מגדלית של מבנה אחד, המבנה יכול להיות מפורק לאגפים בגבהים שונים המחוברים ביניהם, בתכנית שלא תעלה על 1,300 מ"ר. כל שינוי מהוראה זו יחשב כסטייה ניכרת מהתכנית.</p> <p>ה. לאורך הרחובות תמוקם חזית פעילה, מסחר, כניסות למבנה, שימושים משותפים של כלל משתמשי הבינוי.</p> <p>3. על יעוד זה, במקומות המסומנים בתשריט כ'חזית מסחרית', יחולו ההוראות הכתובות בסעיף 6 להלן</p> <p>4. לפחות 20% משטח המגרש, ישמר ללא בניה כלשהי לרבות בתת הקרקע, לצורך החדרה של מי נגר</p> <p>5. בתחום פשט ההצפה בתא שטח 1502 ניתן להקים מבנים בהתאם לשימושים ולהוראות לעיל. גובה מפלס הקרקע הסופי יתואם עם מחלקת תשתיות בעירייה (בהתאם לביצוע סופי של מובל נחל שלוה ודרך מס' 6)</p>
ב	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. לפחות 90% ממקומות החניה ימוקמו בתת הקרקע. כל שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. שטחי החניה הציבורית יהיו נגישים הן לרכב והן להולכי רגל ומונגשים לבעלי מוגבלויות.</p>
ג	<p>חשמל</p> <p>1. מבנה טרנספורמציה (שנאי) יהיה חלק מהבינוי עצמו וייכלל בתכנון המבנה. מיקום חדר השנאים בתוך המבנה יהיה באופן שלא יהווה מפגע ו/או מטרד ולפי התקנים ובהתאם להוראות היחידה הסביבתית.</p>
ד	<p>מסחר</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

4.6	<p align="center">מסחר ותעסוקה</p>
	<p align="center">סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. חזיתות הבניינים הפונות לרחובות "שד' לכיש" ו "שד' מלכי ישראל" יהיו חזיתות מסחריות בקומת הכניסה למבנים ויתאפשרו גם בקומה השנייה.</p> <p>2. הכניסה לחנויות המסחר תהיה משד' מלכי ישראל ורחוב לכיש. גובה מפלס הכניסה לאזור החנויות יותאם למפלס הרחוב המשתנה הסמוך אליו. יושם דגש על התאמת רצף המסחר למסחר הקיים בהמשך של אותו רחוב. המרווח בין הבניין למדרכה יאפשר שימוש ומעבר להולכי רגל.</p>
4.7	<p align="center">מבנים ומוסדות ציבור</p>
4.7.1	<p align="center">שימושים</p>
	<p>1. שימושים עיקריים : מעונות סטודנטים ומתקנים הנלווים לכך כמו חדר כושר לסטודנטים, ספריה וכו', מבנים לצרכי גני ילדים, מעונות יום ומבנים עבור צרכים מקומיים של דת, תרבות וחברה, ספורט, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>2. שימושים נוספים שיותר ביעוד זה- מתקנים הנדסיים וטכניים לצרכי השימושים במגרש עצמו כגון : גז, חשמל, תקשורת, מחסנים, חדרי אשפה, מעליות, חדרי מדרגות ומבואות, חדר מכונות וכדומה.</p> <p>3. במגרש מס' 400 יותרו גם השימושים : מכללה, מוסד חינוכי ומסחר בשטח שלא יעלה על 5% משטח המגרש</p> <p>4. חניה תת קרקעית</p> <p>5. יותר מעבר קווי תשתיות תת קרקעיים ומתקנים נלווים בתחום המגרשים ובכללם הקמת מבנה שנאים.</p>
4.7.2	<p align="center">הוראות</p>
א	<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר חלוקת תאי שטח תוך שמירה על קווי הבניין המוגדרים בתשריט, הבניה בגבול המשותף לשני המגרשים שפוצלו ממגרש אחד, יכולה להיות בקו בניין אפס.</p> <p>2. אזורי המסחר יופנו ככל הניתן לכיוון הפארק</p> <p>3. החזית הפונה לפארק תעוצב כחזית ייצוגית, פעילה המאפשרת מבטים לפארק ככל הניתן, וימוקמו בה שימושים מושכי קהל כגון : מסחר, הסעדה, ספריה, מגרשי הספורט, אמפי פתוח, אולם כנסים וכו', בהתאם להחלטת ועדה. תתאפשר גישה מהפארק אל שימושים אלו.</p> <p>4. זיקת הנאה :</p> <p>- זיקת ההנאה תאפשר תנועה ישירה של הולכי רגל מהרחוב דרך המכללה לכיוון הפארק במגרש 701.</p> <p>- השטח המסומן בזיקת הנאה בתחום מגרש 400 ישמש כרחבות עירוניות, ורחבות כניסה לבניינים</p> <p>- חל איסור על הקמת גדרות וכל חסימה אחרת אשר בתחום השטח המסומן בזיקת ההנאה.</p> <p>- מיקום זיקת ההנאה חייב לאפשר חיבור ונגישות של הולכי הרגל ממדרכות הרחובות הסמוכים</p> <p>- הועדה המקומית תקבע במסמך הוראות לבינוי ופיתוח הנחיות לגבי אופן העיצוב ופרטי הפיתוח של השטח המוקצה לציבור</p> <p>7. ניתן למקם במרתף שטחים עיקריים</p>



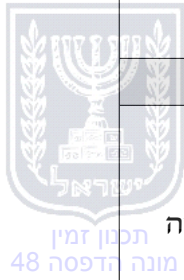
4.7	מבנים ומוסדות ציבור
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. לכיוון דרך מס' 1 תתוכנן חזית רציפה בכ- 70% מאורך הכוללת רחבת כניסה ראשית, תוך הפנית מינימום גדרות לכיוון הרחוב.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. שטח החניון מותר שיהיה בנוי עד קו בנין אפס בכל חזיתות המגרש מלבד הצד הפונה לכיוון דרך מוצעת. שטח החניון הפונה לכיוון דרך מוצעת/קיימת יהיה בקו בנין 3 מ'. 2. לפחות 20% משטח המגרש, ישמר ללא בניה כלשהי לרבות בתת הקרקע, לצורך החדרה של מי נגר 3. תותר חניה עילית בשטח של עד 20% משטח החניה הנדרש עבור השימושים המתוכננים.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי בתא שטח מס' 400 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל, כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה על פי חוק, בפנקס רישום המקרקעין.</p>
4.8	שטחים פתוחים
4.8.1	<p>שימושים</p> <p>1. שימושים עיקריים: שבילי הליכה, שבילי אופניים, גנים ציבוריים, חורשות, שדרות, מגרשי ספורט ומשחק, מתקנים לספורט פנאי ונופש, רחבות, טיילות, שבילים, מצללות, פסלים ואנדרטאות, נטיעות, גינון, תאורה, ריהוט גן, בריכות נוי וכד'. 2. שימושים נוספים: מתקנים הנדסיים בנושא ניקוז וחדרי שנאים. 3. מעבר תשתיות תת-קרקעיות ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים.</p>
4.8.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לרשות הניקוז תתאפשר גישה חופשית למגרש 650 לצורך טיפול בנחל, רשות הניקוז יכולה לבצע פעולות הסדרת ניקוז ותחזוקה, שימור נגר, נטיעות בגדות נחלים, ושיקום אקולוגי. 2. לרשות הניקוז לא תהיה אחריות לכל נזק שיגרם מהצפות בשטח זה. 3. בתחום פשט ההצפה אסור להקים מבנים ושימושים אחרים מסכני חיים בעת שיטפון, כגון מגרשי ספורט, מתקני משחק וכו'.</p>
4.9	שטח ציבורי פתוח
4.9.1	<p>שימושים</p> <p>1. שימושים עיקריים: שבילי הליכה, שבילי אופניים, גנים ציבוריים, חורשות, שדרות, מגרשי ספורט ומשחק, מתקנים לספורט פנאי ונופש, רחבות, טיילות, שבילים, מצללות, פסלים ואנדרטאות, נטיעות, גינון, תאורה, ריהוט גן, בריכות נוי וכד'. 2. שימושים נוספים: מתקנים הנדסיים, חדרי שנאים, ומבני עזר לצורכי המגרש עצמו. 3. מעבר תשתיות תת-קרקעיות ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים.</p>
4.9.2	<p>הוראות</p>

4.9	שטח ציבורי פתוח
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. פיתוח השצ"פים יעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי נוף קיימים או ממצאים ארכיאולוגיים ושימורם ייחשב כנקודת מוצא לתכנון.</p> <p>2. מערכות התשתית התת קרקעיות והמתקנים נלווים ישולבו ויוסדרו בפיתוח השטח וכן גם מבנים הנדסיים המשרתים מערכות אלה. יותר מעבר לרכב שירות וחרום בלבד.</p> <p>3. יובטח רצף הליכה ורכיבה על אופניים בין מגרש 674 ביעוד זה ובין תאי שטח סמוכים ביעוד פארק.</p> <p>4. תשתית הניקוז וניהול מי הנגר תתוכנן באופן המצמצם ככל הניתן את השימוש בגדרות וחסומות לסוגיהן.</p> <p>5. לפני פיתוח השטח ייעשה תשריט חלוקה לצורך הקמת מבנה טרנספורמציה (שנאי)</p> <p>6. במגרש 674- נטיעות עצים, קיימים וחדשים, יבטיחו הצללה של לפחות 25% משטח המגרש.</p>



4.10	פארק / גן ציבורי
4.10.1	<p>שימושים</p> <p>1. נטיעות, גינון</p> <p>2. שבילי הליכה, שבילי אופניים.</p> <p>3. ריהוט גן</p> <p>4. תאורה.</p> <p>5. מתקני משחק ומתקני ספורט.</p> <p>6. תחנת שנאים</p> <p>7. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות ומתקנים נלווים.</p> <p>8. שירותים ציבוריים</p> <p>9. מצללות</p> <p>10. חנייה</p>
4.10.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. פיתוח הפארק יעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי נוף קיימים או ממצאים ארכיאולוגיים ושימורם ייחשב כנקודת מוצא לתכנון. הפארק הינו חלק מפארק אל"א פרק לובה אליאב המתוכנן לכל הדופן הדרומית של כביש 35 אשר בוצע בחלקו. יש להתאים את התכנון לשפה האדריכלית של הפארק וליצירת רציפות לכל אורך הפארק.</p> <p>2. תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות ומתקנים נלווים משולבים ומוסתרים בפיתוח השטח וכן מבנים הנדסיים המשרתים מערכות אלה.</p> <p>3. יותר מעבר לרכב שירות וחרום בלבד.</p> <p>4. יובטח רצף הליכה ורכיבה על אופניים בין תא שטח ביעוד זה ובין תא שטח סמוך ביעוד שצ"פ.</p> <p>5. בתא שטח 702, ובו בלבד, יותר פיתוח חניה בשילוב עם פיתוח הפארק. החנייה תהיה משולבת בנטיעות בכמות של לפחות עץ 1 לכל 3-4 חניות. מפלסי החניה יותאמו למפלסי הפיתוח בפארק, לא יותר קירות תומכים מעבר לגובה של 1 מ'.</p> <p>6. לא תותר הצבת מבנים זמניים בשטח הפארק.</p> <p>7. בתחומי הפארק וביחוד בגדות הנחל יעשה שימוש בצמחיה המאפיינת גדות נחלים ובדגש על</p>





פארק / גן ציבורי	4.10
<p>צמחיה ארץ ישראלית</p> <p>8. לרשות הניקוז תתאפשר גישה חופשית לפארק לצורך טיפול בנחל, רשות הניקוז יכולה לבצע פעולות הסדרת ניקוז ותחזוקה, שימור נגר, נטיעות בגדות נחלים, ושיקום אקולוגי.</p> <p>9. בתחום הפארק (תא שטח 702) יותר מבנים בגודל מירבי של 70 מ"ר כל אחד. הבינוי ישולב בשיפוע הקרקע או בתת הקרקע ככל הניתן.</p> <p>10. יותר רק מבנה אחד עבור שירותים ציבוריים.</p> <p>11. שיקום נופי יעשה בתיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>12. השירותים הציבוריים יחוברו למערכת השפכים העירונית.</p>	
דרך מאושרת	4.11
שימושים	4.11.1
<p>1. תותר סלילת כבישים, מדרכות, מעבר קווי תשתית ומתקני בטיחות, תמרורים, רמזורים וכו.</p> <p>2. גינון.</p> <p>3. מעבר קווי תשתית תת קרקעיים ומתקנים נלווים.</p> <p>4. מדרכות להולכי רגל ושבילים לתנועת רוכבי אופניים.</p> <p>5. מתקני מחזור</p> <p>6. ריהוט רחוב, תחנות אוטובוסים, דוכני פיס וכו'.</p>	
הוראות	4.11.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>1. בתא שטח מס' 821 ובתחום פשט ההצפה גובה מפלס הקרקע הנמוך ביותר בתא השטח לא יקטן מ-109 מ' (1.5 מ' מעל לרום פשט ההצפה של נחל לכיש בסמוך). כל שינוי מסעיף זה יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>2. תוואי ורוחב הדרך יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>3. שבילי האופניים מהווים חלק בלתי נפרד מהדרך ויבוצעו במקשה אחת עם ביצוע הדרך.</p> <p>4. עמדות חנייה לאופניים לאורך רחובות בעלי חזית מסחרית, ייקבע בתכניות הפיתוח של הרחוב באופן שיבטיח מעבר חופשי- רוחב רצועת הליכה שלא יפחת מ 2 מ'.</p> <p>5. הצבת מתקני מחזור תותר במקומות ייעודיים בתאום עם מהנדס העיר או היחידה לאיכות הסביבה.</p>	
דרך מוצעת	4.12
שימושים	4.12.1
<p>1. סלילת כבישים, מדרכות, מעבר קווי תשתית ומתקני בטיחות, תמרורים, רמזורים וכו.</p> <p>2. גינון.</p> <p>3. מדרכות להולכי רגל ושבילים לתנועת רוכבי אופניים.</p> <p>4. ריהוט רחוב, תחנות אוטובוסים, דוכני פיס וכו'.</p> <p>5. מעבר קווי תשתית תת קרקעיים ומתקנים נלווים.</p> <p>6. מתקני מחזור.</p>	
הוראות	4.12.2
הוראות פיתוח	א
<p>1. בתא שטח מס' 830 ובתחום פשט ההצפה גובה מפלס הקרקע הנמוך ביותר בתא השטח לא</p>	

4.12	דרך מוצעת
	<p>יקטן מ-109 מ' (1.5 מ' מעל לרום פשט ההצפה של נחל לכיש בסמוך). כל שינוי מסעיף זה יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>2. תוואי ורוחב הדרך יהיו כמסומן בתשריט</p> <p>3. שבילי האופניים מהווים חלק בלתי נפרד מהדרך ויבוצעו במקשה אחת עם ביצוע הדרך.</p> <p>4. עמדות חנייה לאופניים לאורך רחובות בעלי חזית מסחרית, ייקבע בתכניות הפיתוח של הרחוב באופן שיבטיח מעבר חופשי- רוחב רצועת הליכה שלא יפחת מ 2 מ'.</p> <p>5. הצבת מתקני מחזור תותר במקומות ייעודיים בתאום עם מהנדס העיר או היחידה לאיכות הסביבה.</p>



4.13	שביל
4.13.1	שימושים
	<p>1. שימושים ראשיים : מעבר הולכי רגל ואופניים בלבד, ריצוף, גינון, תאורה, ריהוט רחוב, הצללה, נטיעות</p> <p>2. יותר מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות</p>
4.13.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. אזורי השבילים מיועדים לתנועת הולכי רגל ואופניים, ונגישות למבני המגורים שלאורכם וכן לגינון ופיתוח.</p> <p>2. לא יותר מעבר כלי רכב בשבילים.</p> <p>3. גדרות שיופנו לכיוון השביל לא יעלו על גובה של 1.5 מ'.</p> <p>3. יש להבטיח רצועת גינון לכל אורך השביל ברוחב שלא ירד מ 2 מ' ותשמש לנטיעות ונטיעות עצים. במידה ותהיינה שתי רצועות גינון, לפחות אחת מהם תהיה ברוחב של 1.5 מ' לפחות.</p> <p>4. מרחק בין עצים בממוצע לא יפחת מ 8'.</p> <p>5. יש להבטיח בכל שביל לפחות זוג ספסלי ישיבה ואלמנט הצללה המצל עליהם (מלאכותי או עצים) בצמידות לשביל הולכי רגל.</p>



4.14	מרכז תחבורה
4.14.1	שימושים
	<p>1. מסוף קצה לתחבורה ציבורית בתא שטח 810.</p> <p>2. חניית אוטובוסים</p> <p>3. חדר בקרה, חדר מנוחה לנהגים, חדר ביטחון ושירותים סניטריים.</p> <p>4. תשתיות נדרשות כגון: חשמל, תקשורת, ביוב וכו'.</p>
4.14.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. אזורי החניה ישולבו בנטיעות, ובמפלסים מדורגים על מנת ליצור חיבור נאות לסביבה הנופית.</p> <p>2. המגרש יגודר לכיוון הפארק בגדר שאינה עולה על הגובה הנדרש על פי חוק. הגדר תהיה לא אטומה כגון סבכה.</p>



מרכז תחבורה	4.14
3. בתחום פשט ההצפה יבוצע אלמנט שיקופ נופי, אקולוגי, שיתואם עם רשות הניקוז, לצורך מניעת שטפונות וצמצום ההשפעה על הנחל.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		שירות		שירות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
1	5		65	300%	50%	(1) 50	200%	12611	400	מבנים ומוסדות ציבור
1	3		55	300%	50%	(1) 50	100%	2458	401	מבנים ומוסדות ציבור
1	5	40	60	6935	2268	(2) 1200	3667	4313	60	מגורים ב' מגורים ד'
2	9 (4)	78	60	13819	4550	(3) 2340	7319	5754	100	מגורים ג' מגורים ג'
2	9	78	60	13819	4550	(3) 2340	7319	4619	101	מגורים ג' מגורים ג'
2	9	75	60	13255	4361	(3) 2250	7019	4437	102	מגורים ג' מסחר
			60	1123	86	173	864	4437	102	מסחר
2	9	(5) 350	60	45500	12250	7000	26250	7708	150	דזור מיוחד מסחר
			60	936	72	144	720	7708	150	מסחר
5	14		60	58571	20000	11571	27000	5728	1502	מסחר ותעסוקה מסחר ותעסוקה
			60	3000	200	800	2000	5728	1502	מסחר
5	9	(6) 84	75	10332	2940	2520	5292	9584	1503	מגורים מסחר ותעסוקה
5	9		75	71275	38400	9875	23000	9584	1503	מגורים מסחר ותעסוקה
			75	15000	1000	4000	10000	9584	1503	מסחר
5	9		75	32429	11000	6429	15000	3875	1504	מסחר ותעסוקה מסחר ותעסוקה
			75	2124	142	566	1416	3875	1504	מסחר
	1			70		20	50	1959	810	מרכז תחבורה פארק / גן
	1			250				26947	701	מבנים ומוסדות ציבור
	1			15				643	860	שביל
	1			15				658	861	שביל
	1			250				9484	674	שטח ציבורי פתוח

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:

הערה (1). בנוסף לשטחים העיקריים המצויינים בטבלה, במגרשי המגורים תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: ניתן לנייד עד 20% משטחי השירות המוקצים למפלסים שמעל הקרקע למפלס שמתחת ל 0.0.

(2) ניתן לנייד עד 20% משטחי השירות המוקצים למפלסים שמעל הקרקע למפלס שמתחת ל 0.0.

(3) ניתן לנייד עד 20% משטחי השירות המוקצים למפלסים שמעל הקרקע למפלס שמתחת ל 0.00.

(4) תוספת קומות בהקלה או בתב"ע בסמכות מקומית תחייב הכנת בדיקה אקוסטית לתיאום עם הגני"ס.

(5) כל יחיד קטנות.

(6) כל יחיד קטנות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית של יתכני בינוי ופיתוחי מחייבת בקנ"מ של 1: 500 לכל שטח התכנית או לחלק ממנה אשר יתוכנן בשלמותו כמקשה אחת. התאמה לתכנית זו הינה תנאי לקבלת היתר בניה. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
 - א. הנחיות מפורטות לגבי טיפוס הבינוי, עיצובם ואופן העמדתם במגרש, חתכי בינוי, אופן ההתאמה של מלוא זכויות הבניה וקווי הבניין, פריסת יחידות הדיור, קומות מיוחדות במבנה.
 - ב. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
 - ג. מספר הכניסות וחדרי המדרגות.
 - ד. פירוט מצבי בינוי מיוחדים, כגון בינוי בפינת רחוב.
 - ה. גימור המבנים, פרטי בניה מנחים ואופי הפתחים.
 - ו. המחשת הרצף העיצובי של החזית הבנויה ביחס למבנים הסמוכים.
 - ז. חלוקת שטחי הקרקע וחלוקה עקרונית של הגינות הפרטיות והמשותפות, מיקום החניות, מיקום אזורי שירות ותשתיות וכניסה לחניונים תת קרקעיים.
 - ח. אופן הטיפול בקומות הגג ובגגות.
 - ט. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.
 - י. פירוט מתקני האיסוף והטיפול בפסולת, כולל פסולת בת מחזור.
 - יא. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
 - יב. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, וכן הנחיות להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ושל מתקני סילוק אשפה במבנה עצמו או במשולב בגדר המבנה בחזית מגרש.
 - יג. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים והכיכרות העירוניות, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
 - יד. אופן נטיעה של עצים ואופן ההצללה של שבילי הליכה ומדרכות.
 - טו. פרטי פיתוח אופייניים וחומרי בניה: גדרות, קירות, מעקות, ריצוף, אלמנטי קירוי וכד'.
 - טז. אמצעים ודרישות למניעת רעש ואבק בעת עבודות ההקמה ובכלל זה סלילה של דרכי גישה, הרטבה ואמצעים לטיפול במערומי עפר, על פי הנחיות היחידה הסביבתית.
 - יז. הוראות בדבר התקנת אנטנות ו"צלחות" לקליטת תמסורת אלקטרונית.
 2. היתר הבנייה לבניין הכולל אזור מסחרי יפרט את מיקום השילוט המסחרי של החנויות. השילוט ישולב היטב בחזות הכללית של המבנה, לשביעות רצונו של מהנדס העיר. לא תותר הצבת שלטים שאינם לפי המיקום המאושר בהיתר הבנייה.
 3. תנאי למתן היתר הינו שמירת מקסימום עצים ולפיכך יש לתאם את תכנית הבינוי והפיתוח עם פקיד היערות, גם לענין פיצוי ערך נופי.
 4. תנאי למתן היתר בניה ראשון לפיתוח השטח הינו הגשת חוברת הנחיות פרטי פיתוח אחידים הכוללת גדרות ומעקות- חומרים אחידים לגדרות בגבול המגרשים, ולמעקות במרפסות וגגות המבנים, וכן לפרטי פיתוח נוספים כגון שערים, פילרים, רמפות, רחבות כניסה וכדומה. היתרי הבניה יוגשו על פי הנחיות אלה.

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>5. תנאי למתן היתר בנייה ראשון לפיתוח השטח הינו הגשת תכנית פעולה וממשק מפורטות לטיפול בעודפי עפר, אשר תכלול התייחסות לנושאים הבאים: טיפול, גריסה, אחסון זמני, שינוע ופינוי עודפי עפר אל מחוץ לגבולות האתר, תוך מניעה ככל הניתן של מפגעי איכות אויר פוטנציאלים העלולים להיגרם מהתהליך.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית ניקוז כוללת חישובי ספקות קוטרי צנרת והידראוליקה של צנרת למתחם לאגף דרכים בקרית גת, מתואמת עם רשות ניקוז נחל לכיש.</p> <p>7. במגרשים שלא מיועדים למגורים, תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם היחידה הסביבתית לתכנית הפיתוח בהתייחס לפתחי יציאה וכניסת אויר לחניון התת קרקעי, מיקום חדרי הטרפו, מניעת מפגעים סביבתיים בתוך המבנה ועל סביבתו הסמוכה, בהתייחס למטרדי רעש, ריח ומיקום מרכזי המחזור במרחב הציבורי.</p> <p>8. תנאי למתן היתר ראשון לפיתוח השטח ביצוע סקר מקדמי למיני צמחים נדירים בהתבסס על סקר טבע עירוני שנעשה לקרית גת ולהעתיקם בתיאום עם רשות הטבע והגנים טרם תחילת העבודות.</p> <p>9. נספח הבינוי מחייב לעניין מפלס כניסה קובעת (+0.00) למגרשי המגורים בלבד. תותר סטייה של +/- 1.20 מ' מהמפלס המצוין, באישור מהנדס הועדה.</p> <p>10. תנאי לקבלת היתר אכלוס יהיה ביצוע שיפורים הגאומטריים בתנועה שמופיעים בנספח התנועה מחוץ לקו הכחול ובכלל זה את הניתוב ההמוצע בסביבת הפרויקט, כולל רמזור הצמתים שהינם היום מעגלי תנועה שדרות לכיש-שבטי ישראל שדרות מלכי ישראל נתן אלבו, שדרוג כביש 35 לדו מסלולי תלת נתיבי, ושדרוג 6 צמתים בקרית גת (רמזור והרחבה).</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>1. תנאי למתן היתר בניה לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח עבור נטיעת עצי צל ועצים בוגרים בתאום ואישור מחלקת הנדסה/שפ"ה בעירייה. תנאי לקבלת טופס אכלוס יהיה נטיעתם וחיבורם למערכת השקיה לשביעות רצון מח' מחלקת הנדסה/שפ"ה בעירייה</p> <p>3. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת אישורים מהממונה המשרד להגנת הסביבה להקמה והפעלה של חדר שנאים בבניין על פי חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו.</p> <p>4. בכל תא שטח, תנאי למתן היתר בנייה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר הצפויים עקב עבודות הבנייה. הצגת הטיפול המוצע בפסולת הבניין ועודפי העפר והצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין והצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p>	

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

5. אקוסטיקה:

- א. תנאי למתן היתר בנייה עבור מבני המגורים במגרש 100 הינו תכנון כך שיותקנו בחדרי המגורים, הפונים לכביש 35, האמצעים הנדרשים למיגון דירתי (התקנת מיזוג אוויר)
- ב. תנאי למתן היתר בנייה למוסדות הציבור במגרשים 400 ו-401 הינו אישור המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית לחוות דעת אקוסטית להיתר בנייה הבוחנת את האמצעים הנדרשים למיגון אקוסטי של הבינוי. חוות הדעת תבחן את האמצעים הנדרשים למיגון אקוסטי של הבינוי. לא תותר הקמת קיר אקוסטי כאמצעי למיגון, אלא רק בצמוד לדרך ארצית מס' 35 בשטח המיועד לפארק. כל סטייה מהוראה זאת תהווה סטייה ניכרת.
- ג. תנאי למתן היתר בנייה למרכז התחבורה במגרש 810 הינו אישור המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית לחוות דעת אקוסטית להיתר בנייה. חוות הדעת תבחן את האמצעים הנדרשים למיגון אקוסטי של הבינוי הסמוך למסוף התחבורה, ובנוסף את הגבלת שעות, משך וסוג הפעילות במסוף. לא תותר הקמת קיר אקוסטי כאמצעי למיגון. כל סטייה מהוראה זאת תהווה סטייה ניכרת.
6. תנאי למתן היתר בניה בתחום ייעוד פארק/גן ציבורי הינו תיאום התכנון עם תכנית פארק לכיש ומהנדס העיר לעניין פרוגרמה, חומרי גמר, שילוט, ריהוט גן וכו'.
7. תנאי למתן היתר בניה בתחום ייעוד פארק/גן ציבורי הינו תיאום עם רט"ג בנושא תאורה.
8. במבנים המיועדים ל"מגורים מסחר ותעסוקה", "מסחר ותעסוקה", "דיור מיוחד" ו"מבנים ומוסדות ציבור" יהיו תנאים למתן היתר:
 - א. גיבוש תכן סייסי ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס סוג הקרקע ומאפייניה הגיאוטכניים וההידרוגיאולוגיים על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור, לפי מידע גיאולוגי- גיאוטכני והידרוגיאולוגי המאפיין את תחום ההיתר.
 - ב. לפי שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית, במבנים מקבוצת חשיבות א' בלבד- תנאי למתן היתר בניה יהיה פיתוח תכן מבנה המבוסס על סקר תגובת אתר מסוים על פי ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413 גיליון תיקון 5, או על פי גיליון עדכני יותר. ניתן להשתמש בממצאי סקר המיקרוזונציה אם הדבר לא סותר את הנחיות ת"י 413.
 9. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתא שטח 1503 -טרם פיתוח השטח, יהיה העתקת אנדרטת יהודי אתיופיה לשצ"פ בתא שטח 674



6.3

תנאים למתן היתרי בניה

1. במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור-תנאי למתן היתר לבינוי שאינו ממצה את כל זכויות הבניה בתא השטח יהיה צירוף מסמך להיתר הבניה המציג את אפשרות מימוש מלוא זכויות הבניה בתא השטח בהתאם לטבלה 5, לשימושים השונים
2. תנאי למתן היתר בנייה בתאי שטח בהם מסומנת זיקת הנאה יהיה רישום זיקת הנאה בפועל בתא השטח
3. תנאי למתן היתר איכלוס להפעלת תחנת/חדר השנאה יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנ"ס בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006
4. תנאי למתן היתר בנייה בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" יהיה תכנון התאמת נגישות לבעלי מוגבלויות וקבלת אישור ממורשה נגישות מבנים, תשתיות וסביבה
5. תנאי למתן היתר בנייה למרכז תחבורה יהיה הקמת אלמנט שיקום נופי אקולוגי בתחום פשט ההצפה בחזית הצפונית של תא השטח, בתיאום עם רשות ניקוז
6. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח מס' 100, 830 ו-821 בתחום פשט ההצפה יהיה תכנון מפלס הקרקע בתא השטח כך שהגובה הנמוך ביותר לא יקטן מ-109 מ' (1.5 מ' מעל לרום פשט ההצפה



תנאים למתן היתרי בניה	6.3
<p>של נחל לכיש בסמוך). כל שינוי מסעיף זה יהווה סטיה ניכרת</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה בתחום פשט הצפה בתא שטח בתא שטח 1502 יהיה תאום גובה מפלס הקרקע הסופי עם מחלקת תשתיות בעירייה בהתאם לביצוע סופי של מובל נחל שלוה ודרך מס' 6</p> <p>8. במגרשים בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה, מבנה ציבור- תנאי להיתר בנייה יהיה תשריט חלוקה לצורך הקמת מבנה טרנספורמציה בתחום המגרש</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה בתחום תא שטח בו מסומן מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה בפועל</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם משרד הבריאות לענין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים</p>	

הוראות בינוי	6.4
<p>1. חזיתות מסחריות:</p> <p>א. בחזיתות המסחריות, יפותח המרווח שבין הבניין לרחוב, אם קיים, במאפייני פיתוח המשכיים לשפת הרחוב, ויוגדר מעבר חופשי להולכי רגל.</p> <p>ב. השמושים המסחריים המותרים יאושרו על-ידי היחידה לאיכות הסביבה, במטרה למנוע מטריד או הפרעה (מטרדי אזור פריקה וטעינה, רעש, ריחות, אשפה, הפרעות תנועתיות וכד'). בתכנון השימושים תחול חובה להתקין את המערכות והאמצעים הנדרשים על-מנת למנוע מטרידים לסביבה.</p> <p>ג. בכל מקום בו מסומן סטיו (ארקדה) בתשריט ובנספח הבינוי, יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>1. השטח המסחרי או הכניסות למגורים/תעסוקה יבנו בנסיגה מחזית הבניין, כשבחזית הבניין תוקם ארקדת עמודים הבנויה עד לקו מגרש קדמי [קו בניין 0], ומהווה קירוי על שטח ההליכה להולכי רגל.</p> <p>2. רוחבה המינימלי של הארקדה יהיה 3.5 מטר וגובהה המינימלי 4 מטר מעל מפלס ההליכה הסופי של הולכי הרגל.</p> <p>3. כל שטח הארקדה והשטח שבינה לבין הדרך הסמוכה למגרש, או השטח הציבורי הסמוך (כגון גן ציבורי, פארק שכונתי, כיכר וכד'), יהווה שטח עם זכות מעבר לציבור, ולא ניתן יהיה לסגור אותו לצרכים פרטיים.</p> <p>4. גובה עסקי המסחר לא יפחת מ 2.75 מ'.</p> <p>5. לא יוקמו עסקי מזון במרתפים</p> <p>8. תהיה כניסה נפרדת לאגף הכניסה לעסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר המשק או מאזור פריקה וטעינה</p> <p>9. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי המזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה בבניין</p> <p>10. יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור עסקי המזון</p> <p>11. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי המזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>12. בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים יש להקצות חצר תפעולית, עילית או תת קרקעית, בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. כל כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום השפכים ביציאת מהמפריד. החצר התפעולית תמוקם כך שתפנה לכיוונים צדדיים שאינם מפריעים לאזורי המגורים או שטחי הציבור הסמוכים. יעשו הסידורים הנדרשים למניעת הפרעות ויזואליות,</p>	

6.4

הוראות בינוי

אקוסטיות וכד'.

2. חלונות ממ"דים :

אסורה הפניית חלון ממ"ד לחזית הרחוב או שטח פתוח ציבורי, אלא אם נבנה החלון כחלון נגרר לתוך כיס ע"פ כהוראות הג"א ובאופן אשר יבטיח כי מראה החלון לא יהא שונה באופן מהותי מכל חלון אחר בחזיתות אלו.

3. טיפול במשטחי הגג :

א. גגות מבני הציבור יוקצו לטובת הצבת פאנלים סולאריים.

ב. יותר שימוש בגגות מבנים כשטחים למתקנים.

ג. אזורים טכניים אלו ימוקמו בגג הגבוה ביותר באותו בניין. הגישה אל האזור הטכני תהיה דרך מדרגות וניתן יהיה לנעולה. האזור הטכני יהיה מוצנע ככל הניתן מעיני הציבור וכן מעיני דיירי יחידות הדיור הסמוכות, או הגבוהות יותר המבנים סמוכים. האזור הטכני ישמש להצבת קולטי שמש, מתקני אורור, אנטנות וכדומה. האזור הטכני יוקף בקיר בגובה מספיק להסתרה, מצופה בחומר חיצוני זהה לגימור הבניין.

ד. משטחי הגגות השטוחים ירוצפו במרצפות כגון טרצו, אבן או חומר סינטטי כגון גרניט

פורצלן. אסור הגימור בהלבנה, ביריעות, באגרגט, חלוקי נחל, מרצפות בטון או כל חומר אחר מלבד מן החומרים שצוינו לעיל.

ה. לא יותר חיפוי גגות, גגונים ו/או מרפסות ברעפים מכל סוג, חומר או גוון כלשהוא.

ו. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט, כגון מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אוויר גלויים.

ז. יותר שימוש במשטחי גגות לגינון.

6.5

הוראות פיתוח

הפיתוח בשטחים הציבוריים והפרטיים יעשה בהתאם להוראות הבאות :

1. בקירות הפיתוח ישולבו המיתקנים הטכניים (ארונות חשמל ותקשורת מים וכד') . ניתן למקם ארונות חלוקה לתשתיות (חשמל, תקשורת, מים, גז וכדומה) גם בקירות פיתוח הניצבים לגבול המגרש, בחזית הרחוב, ובתנאי שמול הארון יהיה מרווח של 1.5 מטר לפחות והגישה אליו תהיה חופשית מהרחוב, ללא צורך לעבור גדר, שער, מחסום, מקום חניה וכדומה.

2. במגרשים המיועדים למגורים גובה הקירות התומכים הפונים לרחובות, לשטחים הציבוריים, ובין מגרשים, כולל המעקה הבנוי מעליהם לא יעלה על 1.5 מטר.

3. האשפה תטופל בהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה בקריית גת ובתיאום עם מהנדסת/ת הועדה.

4. נטיעת העצים ברחובות תיצור רצף צל המשכי ורחב ככל הניתן עבור הולכי הרגל.

5. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 8 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.

6. רווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מ'. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים כמופיע בנספח הנופי.

7. לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.

8. במגרשי המגורים יינטעו עצים בוגרים בכמות ומסוג כפי שיקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח

<p>6.5 הוראות פיתוח</p>	<p>6.5</p>
<p>9. יינטעו עצים ממינים מקומיים ולא תתאפשר נטיעת מינים פולשים</p>	
<p>6.6 חניה</p>	<p>6.6</p>
<p>1. החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה. 2. יותר קו בנין 0 לחניה תת קרקעית. במגרשים המיועדים לבניה, לכיוון הדרכים ולכיוון מגרשים סמוכים, והדבר לא יחשב כחריגה מקווי הבניין. ובלבד שיהיה מתחת למפלס 0.00. שטח התכסית של החניון והבניין אסור שיעלה על 80% משטח המגרש. 3. הכניסות לחניונים תהיינה ככל הניתן בהתאם למיקום המופיע בנספח התנועה. 4. אוורור החניונים התת קרקעיים, מיקום המפוחים ופתחי הפליטה והערכת מפלסי רעש וזיהום האוויר בבניינים הגובלים, יהיה באישור היחידה הסביבתית.</p>	
<p>6.7 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p>6.7</p>
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p>	
<p>6.8 איכות הסביבה</p>	<p>6.8</p>
<p>1. סוגי המסחר המותרים בכל מבנה ואופי פעילותם, ובכלל זה הנחיות לגבי אשפה, אוורור, אחסון וכד', יתואמו עם היחידה הסביבתית לעת מתן היתר בניה. 2. סוגי פעילויות המסחר המותרות יוגבלו לכאלו שאינן מייצרות מטרדי רעש, ריח או זיהום אוויר וכול שימוש אחר שיש בו מפגע על-פי שיקול דעתה של היחידה הסביבתית. א. קרקע מחפירה בשטח התכנית, החשודה כנגועה בפסולת בנין תועבר לאתר / תחנת מעבר מורשים לקליטת פסולת בניה ע"פ כל דין. ב. טיפול בעודפי עפר יתבסס על היררכיית הטיפול הבאה, בסדר עדיפות יורד: שימוש חוזר ומחזור באתרי תשתית כתחליף לחומר גלם בתולי, מחזור באתר טיפול מורשה, הטמנה באתר טיפול מורשה כחוליה האחרונה. ג. גריסה ומחזור של פסולת בניין - גריסה ומחזור של פסולת בנייה בשטח התוכנית תותר אך ורק טרם אכלוס, ובאישור הרשות המקומית והיחידה האזורית לאיכות הסביבה. בכול מקרה, פעילות של גריסה בשטח התוכנית תכלול את כול האמצעים הנדרשים למניעת מפגעים סביבתיים. 3. בניה ירוקה- התכנון יכלול שילוב של אלמנטים מבניה ירוקה על פי ת"י 5281 ובהתאם למדיניות הועדה המקומית לתכנון ובניה, לרבות אמצעים לחיסכון במים ובחשמל, עמידה בתקן הישראלי לבידוד תרמי 1045, שימוש בחומרי גלם ובניה עמידים המותאמים לסביבה בעלי תקן ירוק. 4. שפכים: - תתקיים הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב למערכת הניקוז. - איכות השפכים המותרים להזרמה למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים עפ"י חוקי העזר של הרשות המקומית ו/או הוראות משרד הבריאות / המשרד להגנת הסביבה - בתי עסק למזון ידרשו במפריד שומנים טרם החיבור למערכת הביוב העירונית בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית. שומנים מינרליים ושמן/שומן יופרדו במקור ויופנו למחזור. 5. איכות אוויר: - מיקום פתחי אוורור לחניונים תת קרקעיים בעלי מערכת אוורור: א. פתחי כניסת האוויר לחניון לא ימוקמו במידת האפשר בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של</p>	



איכות הסביבה	6.8
<p>מזהמי אוויר. (כמו לדוגמה בצד כביש ראשי)</p> <p>ב. פתחי יציאת האוויר המנוקז מהחניון לא ימוקמו במידת האפשר בקרבת בניינים בהם קיימת פעילות אנושית (מגורים או משרדים/ מסחר) או בקרבת עוברים ושבים.</p> <p>ג. האוויר המנוקז מהחניות לא יגרום למפגע סביבתי</p> <p>6. מסחר ותעסוקה :</p> <p>מסחר ותעסוקה ינקטו באמצעים למניעת מפגעים סביבתיים לרבות רעש וריח.</p> <p>7. פסולת בניין ועודפי עפר :</p> <p>א. ככל שמאזן עודפי העפר ידרוש אדמת מילוי יעשה שימוש ב 20% לפחות מחומר המילוי בחומר בנייה ממוחזר (לרבות בשימוש במצעים בסלילת דרכים/ מדרכות וכיוב')</p> <p>ב. ככל שכמות העודפים כתוצאה מעבודות העפר תהיה 100,000 מ"ק ומעלה- יש לפעול בהתאם להנחיות לטיפול בחומרי חפירה של מנהל התכנון.</p> <p>8. לוח זמנים לפעילות אוטובוסים במסוף ייקבע בהתחשב בקריטריונים של המשרד להגנת הסביבה למפלסי רעש מותר בשעות יום ולילה לשימושים בסביבת המסוף.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

ניהול מי נגר	6.9
<p>1. בכל שטח התכנית יוסדרו הסידורים הנדרשים לצורך השהיית מי נגר, לצרכי חלחול, ובכלל זה חלוקת המגרשים הפרטיים לחלקות חלחול, ניקוז מי נגר בשטחים ציבוריים לאזורי השהיה נמוכים וכד'. תותר העברת ממי נגר ממגרשים פרטיים לשטחים ציבוריים ובלבד שהשטח הציבורי הפתוח ערוך לקליטת מי נגר אלה. הניהול בנגר עילי יהא כמפורט בנספח ניהול מי נגר.</p> <p>2. תשתית הניקוז וניהול מי הנגר תתוכנן באופן המצמצם ככל הניתן את השימוש בגדרות וחסימות לסוגיהן.</p> <p>3. ניקוז וניהול הנגר העילי :</p> <p>א. כבישים יתועלו באמצעות מערכות ניקוז תת קרקעיות.</p> <p>ב. ניקוז ממבנים לא יחובר ישירות למערכת התיעול אלא לאחר שפיכת המים לקרקע גננית לצרכי ספיגה והשהייה.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית ניקוז הכוללת חישובי ספיקות קוטרי צנרת והידראוליקה של צנרת למתחם לאגף דרכים בקרית גת, תכנית המתואמת עם רשות ניקוז לכיש.</p> <p>ד. כל תכנית פיתוח תחויב לשמור על הנחיות תמ, א 34 ב' 3/4 בכל הקשור להיקף החלחול הנותר במגרש.</p> <p>ה. כל תכנית סניטארית תכלול שפיכה חופשית של מרזבים לקרקע גננית וניקוז הקרקע הגננית למערכת התיעול.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

שמירה על עצים בוגרים	6.10
<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ / קבוצת עצים לשימור", להעתקה", או לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) :</p> <p>ב. סימון עץ לכריתה או העתקה בנספח עצים בוגרים לתב"ע אינו מחייב ו/או מאשר את כריתת/ העתקת העץ. כריתה ו/או העתקת עץ מחויבים בבחינה פרטנית עפ"י תכניות ביצוע, בכפוף להיתר בניה ועפ"י הנחיות פקיד היערות.</p> <p>ג. הוראות בנוגע לעצים המיועדים לשימור :</p> <p>1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

שמירה על עצים בוגרים

2. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע בנספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגש בתחמו.
3. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
4. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר כעץ שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור וועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.
- ד. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים להעסקה:
1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעסקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעסקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
2. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיתוח על אופן העסקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העסקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העסקת העץ.
- ה. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לכריתה:
1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר- דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
2. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/היסטורית/ אקולוגית מצבו הבריאותו/ בטיחותו ועוד.
3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבל טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.
- ו. עצים המוגדרים להעסקה יועתקו ככל הניתן לשצ"פ במגרש 674 ולפארק במגרש 701 ו 703.
- ז. נטיעת עצי צל ועצים בוגרים:
1. לאורך הרחובות, בגינות ובשטחים הפתוחים יינטעו עצי צל ועצים בוגרים. סוג וכמות העצים המומלצים, מידת ההצללה בשטח ובתנאי הגידול לעצים, יקבעו בהתאם למסמך עקרונות לנטיעת עצי צל.
2. בהיעדר מסמך עקרונות, תיערך בדיקה פרטנית עפ"י העקרונות הבאים:
- א. פירוט סוג עצי צל רחבי נוף למתן הצללה אופקית רציפה.
- ב. מרחק נטיעה בין עצים עפ"י קוטר נוף מקסימלי ליצירת צל רציף ומידת הצללה מרבית בשטח הפתוח בתחום התכנית.
- ג. הנחיות להגנה על עצים קיימים בתחום התכנית בזמן עבודה. (להטמיע במידה ויש ובהתאם לסקר)
- ד. הנחיות לתנאי גידול אופטימליים, לרבות רצועת קרקע רציפה או בור שתילה מרבי לעצים, איכות הקרקע וניצול מי נגר.
- ה. הנחיות למתן גודל מינימלי לבית השורשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

- א. כל רשת החשמל תהיה תת קרקעית.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה וחדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ג. תחנות השנאה
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
 2. תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
- על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבנה.
- ד. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התוכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.
- ה. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
- ו. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל
1. לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים, מסחר, נופש, תיירות תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים להלן.
 - א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף- 3 מ'
 - ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד (תאמ) על עמוד - 2 מ'. תיל מבודד (תאמ) צמוד למבנה - 0.3 מ'
 - ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה- 6 מ'
 - ד. שנאי על עמוד- 5 מ' לשנאי אחד ו 6 מ' לשני שנאים
 - ה. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)- 2 מ'
 - ו. כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים- 0.5 מ'
 - ז. כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים- 3 מ'
 - ח. ארון רשת- 1 מ'
 - ט. חדרי מיתוג/ תט"ז- 3 מ'
 - י. תחנת השנאה- 5-6 מ', מרחק מציר הקו- המרחק המדייק יקבע בתיאום עם חברת החשמל.
 2. על אף האמור לעיל, בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות והשימושים המפורטים להלן אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים בטבלה:
 - א. ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין.
 - ב. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים.
 - ג. גובה המבנים שבסעיפים קטנים א'-ב' שלעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל.
 - ד. חפירה, כרייה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל.
 - ה. נטיעת יער, עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות.
 - ו. התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכת נותן האישור שאין בהם כדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

חשמל	6.11
<p>לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה.</p> <p>3. על אף האמור בסעיפים 1.ו ו-2, במידה וייתקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או לפי כל דין אחר, המחייבות שמירת מרווחים הגבוהים מאלה שנקבעו בהוראות אלה, יחייבו הוראות התקנות.</p> <p>4. נוהל זה יבחן אחת לשנה על מנת להתאים המרווחים הנדרשים בהוראות אלה למרווחים הנדרשים לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.</p>	



תשתיות	6.12
<p>1. כל מערכות התשתית כולל טלפון, טלוויזיה בכבלים, חשמל, תאורה, מים, ביוב, ניקוז, גז, תהייה תת קרקעיות או משולבות/מוצנעות במבנים כולל נקודות החיבור לבניין. הנחיות לגבי מיקום ואופי ארונות תשתית, גומחות שרות וכד' יינתנו במסמך הנחיות הפיתוח, ובכל מקרה ישולבו בקירות המבנים / החצר.</p> <p>2. בהיתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב, ו/או קו דרך, ו/או קו עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בעבור העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, אשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית.</p> <p>4. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.13
<p>1. לא תותר בניה מעל תוואי קווי ביוב וניקוז.</p> <p>2. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים שאינם לשתייה כגון: גינון, שטיפות, כיבוי אש וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>3. יש להקפיד על הנחיות משרד הבריאות בנושא הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה (מש"ל), עדכון אוק' 2012 לרבות חציית קווי מים.</p> <p>4. מערכות אספקת מים: קווי מים יונחו לאחר פריצת דרכים ובמקביל למתן היתרי בניה למבנים. אספקת מים לשלב הבניה תהיה מבוססת על אספקת מים זמנית באתר. מערכות כבוי אש יבוצעו על פי הוראות כבוי אש. מערכות כבוי אש אוטומטיות (מתזים) יסופקו בכל מקרה ממערכת מים פרטית הכוללת מיכל איגום מים ושאיבה. ממערכת המים העירונית יסופק מים לכל מבנה ועד קומה 4 כולל. אספקת מים מקומה 5 ומעלה רק על ידי מיכלי מים ומשאבות הגברת לחץ מקומיות.</p> <p>5. מערכות איסוף שפכים:</p>	



6.13

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

שפכים שיוזרמו למערכת הביוב יהיו בעלי אופי סניטארי בלבד.
 בטרם קבלת היתר בניה לתשתיות יש לבצע מדידה על מאסף הביוב הראשי הקיים ולבחון התאמה של גבהי מאסף הביוב הקיים.
 כל פעילות הגוררת עימה שפכים באיכות מעל המותרת בתקנות הזרמת שפכים - אינה מחייבת את אישור משרד הבריאות אלא את המשרד להגנת הסביבה.
 יש להקפיד על הפרדה של מערכות מי ביוב ומערכות מי גשם
 כל בקשה להיתר בניה תלווה בנספח סניטארי למערכות מים וביוב.
 הנחיות לחיבורי תשתיות יש לקבלת מתאגיד המים בלבד.

6.14

אנטנות

לא תותר הקמה של אנטנות סלולאריות בכל תחום התכנית

6.15

איחוד וחלוקה

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה
2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה המצורפת כנספח מחייב לתכנית.

6.16

הפקעות ו/או רישום

השטחים בתכנית זו המיועדים לשטחי ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית