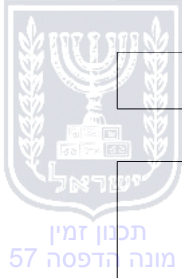


הוראות התכנית

תכנית מס' 634-0501452

מרכז שירותים משולב למועצה האזורית לכיש



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי לכיש
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/07/2019

להפקיד את התכנית

21/06/2021

יו"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

א. הרקע לייזום התכנית ומיקומה
בעקבות השינויים בפריסת הישובים בשטח המועצה האזורית לכיש, עקב הקמת ארבעה ישובים חדשים למפוני חבל עזה במזרח שטח המועצה, הוסט מרכז הכובד של האוכלוסיה בהתאם, ונוצר צורך אקטואלי לקביעת מקום למרכז שירותים משולב למועצה האזורית לכיש במיקום מרכזי בשטחה. המרכז החדש המתוכנן ביוזמת המועצה, מיועד לתת מענה לצורכי הפיתוח הקיימים - בפרט בנושאי מוסדות החינוך החסרים והשירותים הציבוריים לאוכלוסיה מגוונת וגדלה. זאת בשילוב עם יצירת השירותים התומכים בשער הכניסה של מזרח לכיש לניצול הפוטנציאל התיירותי הגדול של האזור, ומימוש היתרונות של מיקום תחבורתי מרכזי ונגיש, באזור מעבר מהמעלה הראשונה במדינת ישראל, ליצירת הכנסות למועצה האזורית לכיש ומקומות עבודה לתושבי האזור בכללותם. האתר שנקבע לאחר בדיקת חלופות, כמתאים ביותר לפיתוח המרכז המבוקש, נמצא ברביע הצפון מערבי של כבישים 6/35.

ב. שינוי תכנית המתאר המחוזית תממ/78/14/4

התכנית המחוזית משנה את היעוד בשטח האתר שנקבע למרכז השירותים, מקרקע חקלאית ע"י הוספת סמל שיעודו "מרכז משולב למוסדות ציבור תיירות ותעסוקה". שינוי התכנית המחוזית אושר למתן תקוף בחודש נובמבר 2016, ומאפשר את תכנונו המקומי והמפורט של מרכז השירותים.

ג. שטח התכנית וגבולותיה

שטח תכנית המתאר המפורטת למרכז שירותים משולב לכיש הוא כ-845 דונם. התכנית גובלת במזרחה בכביש מס' 6, כוללת בצפונה קטע של נחל לכיש, במערבה גובלת בקו גבול שירותי המאפשר יצירת נגישות נוספת לשטח התכנית ממחלף אזור התעשייה אינטל בקרית גת, וגובלת בדרומה בכביש 35.

ד. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית מפורטת להקמת מרכז שירותים משולב לכיש, ע"י שינויים ביעוד הקרקע, חלוקה למגרשים, קביעת הנחיות זכויות ומגבלות בניה, בינוי ועיצוב אדריכלי, פיתוח השטח והנוף, שמירת איכות הסביבה, קביעת מערכת הדרכים והתשתיות הדרושות וקביעת התנאים למתן היתרי בניה.

ה. יעודי הקרקע והשימושים

מוסדות חינוך יסודיים ועל יסודיים. משרדים ומיתקנים לוגיסטיים של הרשות המקומית. תעסוקה, משרדים לבעלי מקצוע חופשי ומסחר ושימוש לתחנת תדלוק עפ"י הוראות תמ"א 4/18. גני אירועים, שירותי דרך ותיירות, שטח ציבורי פתוח לסוגיו. טיפוח המסדרון האקולוגי לאורך נחל לכיש הנכלל בתכנית ביעוד קרקע יער פארק בהתאם לתמ"א 1, כולל פיתוח נקודתי להנאת הציבור, שבילים להולכי רגל, דרכים ומיתקנים הנדסיים. עפ"י החלטת הולנת"ע שטח הבניה הכולל בתחום התכנית הוא 100,000 מ"ר, בשטח קרקע של כ-260 דונם מתוך שטח התכנית.

ו. עקרונות לפריסת יעודי הקרקע

1. יצירת הפרדה בין אזור מוסדות החינוך לאזורי הפעילות הכלכלית במרכז השירותים.
2. עיקר הפעילות התעסוקתית והמסחרית ממוקמת בליבת שטח המרכז לרבות משרדי מ.א. לכיש, כשבשוליו ממוקמים מוסדות החינוך, גני אירועים, נקודת מוצא לפעילות התיירותית במזרח לכיש ותחנת תדלוק.
3. גבעת שחריה במזרח שטח התכנית, ומסדרון אקולוגי ברוחב 100 מ' לאורך נחל לכיש מדרום לציר הנחל, מיועדים כפארק ויער פארק, תוך יצירה בשטחם אמצעים ומסלולים לפתיחתם לרוחת הציבור.
4. אזורי הפיתוח בשטח התכנית מוקפים בשטחים ציבוריים פתוחים מסוגים שונים וקרקע חקלאית.
5. המרכז משורת במערכת דרכים היקפית הנשענת על הכניסה הקיימת למושב שדה משה מכביש 35, וכניסה מערבית ממחלף אינטל שתדרש עם התפתחות המרכז, והשלמת מיחלף 31/6.
6. מיתקני תשתית הנדסית ממוקמים בשולי שטח התכנית, הרחק ממוקדי הפעילות. מגרשים לתחנות טרפו-נקבעו בהתאם למוקדי הפיתוח.
7. חלוקת שטח המרכז למיתחמים מאפשרת את פיתוחו בשלבים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מרכז שירותים משולב למועצה האזורית לכיש
		מספר התכנית	634-0501452
1.2	שטח התכנית		845.335 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי לכיש

181652 קואורדינאטה X

612509 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מדרום למושב שדה משה, ברביע הצפון מערבי של צומת הדרכים 35/6.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לכיש - חלק מתחום הרשות:

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34109	מוסדר	חלק		2, 88, 105
34110	מוסדר	חלק	6-8, 20	2, 5, 9-10, 12, 14-15, 17-19, 21

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

יואב, לכיש



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	התכנית נמצאת על גבול מרקם כפרי, כלול נופי צפית קמה, מסדרון אקולוגי רגישות נופית גבוהה.	אישור ע"פ תמ"א	תמא / 35 / 1
12/02/2020	3740	8688	עניינים בתמ"א 1 המפורטים בתכנית זו, בהתייחס לנחלים, שטחים מוגנים (יערות), הגנה על מי תהום ודרכים.	אישור ע"פ תמ"א	תמא / 1
23/08/2006	4684	5568	התכנית מציעה שימוש לתחנת תדלוק ביעוד לתעסוקה	אישור ע"פ תמ"א	תמא / 18 / 4
25/05/2000	3595	4884	התכנית מציעה ייעוד של פארק/גן ציבורי בתחום קווי הבניין מדרך מס' 6	אישור ע"פ תמ"א	תמא / 31 / א / 19
09/03/2017	4319	7465	התכנית מפרטת את הסמל שנקבע עבור מרכז שירותים משולב למועצה האזורית לכיש	פירוט	תממ / 4 / 14 / 78
12/01/2006	1226	5480	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 251/02/6 ממשיכות לחול	שינוי	251 / 02 / 6
21/07/1983	2546	2946	תכנית זו משה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 192/03/6 ממשיכות לחול	שינוי	192 / 03 / 6



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסתריטה דונסקי פזירשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		אסתריטה דונסקי פזירשטיין			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	דו"ח תאי שטח	11: 57 09/05/2021	אסתריטה דונסקי פזירשטיין	16/12/2018	2		מנחה	חלוקה לתאי שטח
לא	תשריט מצב מאושר	13: 47 27/06/2019	נחום דונסקי	06/01/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט נספח ייעודי קרקע	14: 48 07/06/2021	אסתריטה דונסקי פזירשטיין	27/02/2017		1: 2500	רקע	בינוי
לא	תשריט נספח בינוי	13: 36 13/06/2021	אסתריטה דונסקי פזירשטיין	08/02/2017	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	תשריט נספח תנועה	11: 37 09/05/2021	שמואל שגל	09/02/2017	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	תשריט נספח ניקוז	11: 42 09/05/2021	שמואל שגל	16/12/2018	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח לניהול מי נגר עילי וניקוז	11: 44 09/05/2021	שמואל שגל	16/12/2018	15	1: 1	מנחה	ניהול מי נגר
לא	תשריט נספח מים וביוב	14: 08 19/05/2021	ואדים פסחוב	08/02/2017	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	פרשה טכנית מים ביוב	11: 53 09/05/2021	ואדים פסחוב	27/02/2017		1: 1	מנחה	ביוב
לא	תשריט נספח חשמל	11: 54 09/05/2021	יוסי אהרוני	08/02/2017	1	1: 1250	מנחה	חשמל
לא	נספח נופי	16: 06 07/06/2021	שלומי זאבי	08/02/2017	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	מסמך סביבתי חלק 1	12: 11 20/05/2021	קובי אלון	28/02/2017	169	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	מסמך סביבתי חלק 2	12: 16 20/05/2021	קובי אלון	16/01/2019	43	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח סביבתי חלק 3	13: 43 20/05/2021	קובי אלון	23/11/2020	15	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח סביבתי - חלק 4	13: 03 20/05/2021	קובי אלון	20/05/2021		1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח סביבתי - חלק 5	13: 36 20/05/2021	קובי אלון	20/05/2021		1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר ראשוני לסיכונים סייסמיים	14: 50 02/01/2019	איה גולן	18/11/2018	18	1: 1	מנחה	סקר סיכונים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח פרוגרמה שימושי קרקע	11: 31 17/11/2020	משה לוי	28/02/2017	1	1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור

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 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

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 מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית לכיש		(1)		08-6871653		tzila@lachish.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית לכיש		(1)		08-6871653		tzila@lachish.org.il

(1) כתובת: נהורה ד.נ לכיש דרום 79340.

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.org.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אסתריטה דונסקי פוירשטיין	6021	דונסקי פוירשטיין אדריכלות ובינוי ערים	רמת גן	חרוזים	10	03-7528591		riti@dunsky.net
גיאוגרף מתכנן	מתכנן	נחום דונסקי		משרד דונסקי תכנון אזורי ועירוני	תל אביב- יפו	רדינג	18	03-7528591		nachum@du nsky.net
תנועה דרכים וניקוז	מהנדס	שמואל שגל	6785	מהוד	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288060		mahod@mah od.co.il
מים וביוב	מהנדס	ואדים פסחוב	81334	מ.ב.ת. מהנדסים	באר שבע	דרך חברון	9	072-2409551		Vadim- mbt@012.net. il
חשמל ותקשורת	מהנדס	יניב אהרוני	109027		באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6238774		yossi@y- aharony.co.il
אדריכל נוף	אדריכל	שלומי זאבי	35994		מזור	המייסדים	13	03-9792454		shlomi@min had.com
סביבתי	יועץ	קובי אלון		אדמה - מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ	שהם	(1)		03-9773976	03-9739911	kobi@adam- ma.co.il
כלכלה עירונית תכנון ערים	יועץ	רינה דגני			תל אביב- יפו	דרך בגין	10	03-7682223	03-7682222	riki@geokog. com
גיאולוג	גיאולוג	איה גולן		אדמה מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ	שהם	(1)		03-9773976	03-9445316	aya@adam- ma.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ כלכלי	משה לוי		ת.ת.י יועצים לניהול וארגון בעע	תל אביב- יפו	קהילת ונציה	10		03-6968506	ml23772@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 901 שהם..



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
גורם מפעיל	הרשות המקומית, או גוף מנהל/מנהלת/מפעיל לאזור במידה ויוקם כדין ובנושאים והתפקידים אשר יואצלו לו סמכויות הרשות בכפוף לקבלת כל האישורים וההסמכות הנדרשים ע"פ דיני הרשויות המקומיות ונהלי משרד הפנים
התכנית או תכנית זו	תכנית מס' 634-0501452 מרכז שירותים משולב למועצה האזורית לכיש
רשות מוסמכת	רשות מקומית או ממשלתית, מלכ"ר, תאגיד או חברה שהוקנתה לו אחריות כחוק על תחום מתחומי התכנון, הפיתוח והבניה הנזכרים או המפורטים בתכנית
שימושים עתירי פעילות אנושית	שימושים בתכנית זו הכוללים את יעודי הקרקע: מבנים ומוסדות ציבור, תירות, גן אירועים, תעסוקה.

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**

יצירת מסגרת תכנונית מפורטת בהתאם לתמ"מ 78/14/4, להקמת מרכז שירותים משולב למועצה האזורית לכיש, במקום מרכזי ונגיש בשטח המועצה, שיהווה גם שער כניסה לאזורי התיור והטיול במזרח לכיש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- פירוט יעודי הקרקע והשימושים המותרים: לבתי ספר, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, תעסוקה, גני ארועים, אטרקציה תיירותית, שטח ציבורי פתוח לסוגיו, יער, מתקנים הנדסים ודרכים וקרקע חקלאית.
- קביעת החלוקה למגרשים, הוראות זכויות ומיגבלות בניה, לרבות שטחי הבניה, גובה הקומות, תכסית השטח וקווי בניין.
- קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי, פיתוח השטח והנוף, ושמירת איכות הסביבה.
- קביעת מערכת הדרכים והתשתית ההנדסית.
- קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	1544, 1543, 1541, 1540, 910
מתקנים הנדסיים	288, 286 - 284, 282, 281
מבנים ומוסדות ציבור	400A, 400B, 401A, 401B, 402, 406
תיירות	630
קרקע חקלאית	825, 702, 701, 679, 667, 660
שטח ציבורי פתוח	1542, 824, 681, 680, 678 - 671
פארק / גן ציבורי	700
יער פארק	741, 740
גן ארועים	751, 750
מרכז תחבורה	810
דרך מאושרת	823 - 820
דרך מוצעת	833 - 831

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	פארק / גן ציבורי	700
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	660
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	832
הנחיות מיוחדות	יער פארק	741, 740
טיילת	דרך מאושרת	821
טיילת	דרך מוצעת	832
טיילת	יער פארק	741, 740
ציר נחל	דרך מאושרת	821
ציר נחל	דרך מוצעת	832
ציר נחל	יער פארק	741, 740
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	833
קו חשמל מתח עליון	קרקע חקלאית	825, 679
תחום השפעה	דרך מאושרת	821
תחום השפעה	דרך מוצעת	833, 832
תחום השפעה	יער פארק	741, 740
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	281
תחום השפעה	קרקע חקלאית	825, 679

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	52,889.62	6.26
נחל מאגר מים	126,280.25	14.94
קרקע חקלאית	666,166.05	78.81

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	845,335.92	סה"כ



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.19	26,929.21	גן ארועים
2.14	18,048.26	דרך מאושרת
5.95	50,331.87	דרך מוצעת
26.10	220,601.74	יער פארק
9.33	78,893.57	מבנים ומוסדות ציבור
0.56	4,761.07	מרכז תחבורה
0.81	6,808.83	מתקנים הנדסיים
9.28	78,458.71	פארק / גן ציבורי
25.22	213,185.66	קרקע חקלאית
4	33,807.42	שטח ציבורי פתוח
1.67	14,105.48	תיירות
11.76	99,403.84	תעסוקה
100	845,335.66	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>א. משרדי רשות מקומית.</p> <p>ב. חינוך ובתי ספר.</p> <p>ג. שירותי בריאות וקהילה.</p> <p>ד. מבני תרבות ודת.</p> <p>ה. גני משחקים ומתקני ספורט.</p> <p>ו. מרכז לוגיסטי של הרשות המקומית.</p> <p>ז. דרכים חניה וגינון.</p> <p>ח. קוי מערכות תשתית ומתקני תשתית קטנים.</p> <p>ט. שטחי השירות, המבנים והמתקנים הדרושים להפעלת השירותים הנ"ל.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. חלוקת מוסדות הציבור בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור תהיה כמפורט להלן:</p> <p>תאי שטח 401A-401B - בית ספר יסודי.</p> <p>תאי שטח 400A-400B - בית ספר תיכון.</p> <p>תא שטח 402 - משרדי המועצה האזורית לכיש.</p> <p>תא שטח 406 - מתקנים לוגיסטיים של הרשות המקומית, לרבות בית מלאכה, מוסך, מחסנים, סככות ומגרשי חניה לרכב וציוד תפעולי של הרשות המקומית.</p> <p>ב. באישור הועדה המקומית ניתן לייעד לשימושים אחרים למבני ציבור, בהתאם למפורט בסעיף 4.1.1 לעיל, באופן שונה מהמסומן בתשריט או הנאמר בהוראות התכנית. זכויות הבניה המותרות יהיו עפ"י תכנית זו.</p> <p>ג. מותרת בניית כיתות לימוד בבתי ספר בתאי שטח 401A, 401B, 400A, 400B, מצפון לקו מיגבלות בנייה בתשריט מצב מוצע:</p> <p>1. ללא בנייה בתאי שטח 402, 1544, מותרת בניה מצפון לקו מיגבלה א'.</p> <p>2. 50% בניה בתאי שטח 402, 1544, מותרת בניה מצפון לקו מיגבלה ב'.</p> <p>3. 80% בניה בתאי שטח 402, 1544, מותרת בניה מצפון לקו מיגבלה ג'.</p> <p>ד. תכנון הבנינים והשטחים הפתוחים של מוסדות החינוך יהיה בהתאם לתקנות משרד החינוך בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>ה. עיצוב אדריכלי - ראה סעיף 6.7.4 של ההוראות.</p>
4.2	תיירות
4.2.1	שימושים
	<p>מיזם תיירותי ייחודי שאינו איכסוני המספק למטייל ולתייר מוצרים ושירותים לפעילות נופש תרבות ופנאי, בשער הכניסה לאזור התיור והטיול במזרח לכיש.</p> <p>א. שטחים פתוחים מיתקנים מבנים וסככות.</p> <p>ב. אטרקציות של פולקלור לרבות חוות סוסים, חמורים, גמלים וחיות משק.</p> <p>ג. מתקני משחקים שעשועים ונופש פעיל.</p> <p>ד. חוות רכיבה.</p> <p>ה. מרכז מבקרים.</p>



4.2	תיירות
	<p>ו. חנות נוחות.</p> <p>ז. שירותי אוכל ומשקה ושירותים סניטריים.</p> <p>ח. מגרשי חניה לחניה תפעולית וחניה למבקרים.</p> <p>ט. גינון נטיעות וכל שירות אחר הדרוש להפעלות השימושים הנ"ל.</p> <p>י. קוי מערכות תשתית הנדסית ומתקני תשתית קטנים.</p> <p>יא. חניון קמפינג ופעילות אתגרית</p>
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>א. הפעילות באזור לא תכלול לינה.</p> <p>ב. שטחים למטרות שירות ומתקני סילוק אשפה יהיו מוצנעים מעיני הציבור.</p>
4.3	גן ארועים
4.3.1	שימושים
	<p>א. אולמי שמחות אירועים וכנסים במבנים סגורים.</p> <p>ב. גן אירועים פתוח.</p> <p>ג. דרכים ושטחי חניה.</p> <p>ד. קוי מערכות תשתית ומתקני תשתית קטנים.</p> <p>ה. שטחי גינון ונוי.</p>
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>א. ייושמו אמצעים למניעת מטרדי רעש.</p> <p>ב. ייושמו אמצעים למניעת זיהום ערוצי הוואדי המוליך לנחל לכיש.</p> <p>ג. המטבח והשירותים הסניטריים יחוברו לתשתית מים וביוב.</p>
4.4	תעסוקה
4.4.1	שימושים
	<p>א. מסחר קמעונאי, סדנאות אומן ושירותי הסעדה.</p> <p>ב. שירותים אישיים ועיסקיים.</p> <p>ג. משרדים פרטיים ומשרדים ציבוריים.</p> <p>ד. מבנים לשירותי מחשב, תקשורת ומידע.</p> <p>ה. מבנים לתעסוקה לבעלי מקצוע כולל מלאכה ותעשייה קלה לא מזהמת.</p> <p>ו. מחסנים וחנויות מפעל למסחר נלווה.</p> <p>ז. שימוש לתחנת תדלוק בתא שטח מס' 910.</p> <p>ח. קוי מערכות תשתית הנדסית ומתקני תשתית קטנים.</p> <p>ט. דרכים, וחניה על הקרקע ומתחת לקרקע.</p> <p>י. שטחי גינון ונוי ורחבות להתכנסות.</p> <p>יא. שטחי השירות, המבנים והמתקנים הדרושים להפעלת השימושים הנ"ל</p>
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>א. בכל תא שטח המיועד לתעסוקה, יותרו עד 5% מזכויות הבניה למסחר קמעוני, עד 5% חנויות</p>



4.4	תעסוקה
	<p>מפעל למסחר נלווה לייצור תעשייתי, ו 90% מזכויות הבניה לשימושים האחרים המותרים באזור.</p> <p>ב. לא תותר העברת זכויות בניה בין השימושים : מסחר קמעוני ומסחר נלווה, לבין שאר השימושים המותרים בתא שטח מסוים או בין תאי שטח המיועדים בתכנית לתעסוקה.</p> <p>ג. השימוש למסחר קמעונאי מסחר נלווה ומשרדים, יהיה במבנים משותפים עם שימושי התעסוקה האחרים המותרים באזור. לא יותר מבנה נפרד לשימוש למסחר.</p> <p>ד. היתר לתחנת תדלוק בתא שטח מס' 910 ינתן עפ"י הוראות תמ"א 18 שינוי 4.</p> <p>ה. שטחים למטרות שירות ומתקני סילוק אשפה של התכליות המותרות באזור, יהיו מוצנעים מעיני הציבור, ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים, עבור עסקי המזון.</p> <p>ו. גובה מבני עסקי המזון לא יפחת מ 2.75 מ'.</p> <p>ז. לא יותרו עסקי מזון במרתפים.</p> <p>ח. תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר ולאגף המשרדים.</p> <p>ט. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>י. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין.</p> <p>יא. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורי המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים, לשירות, וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>יב. 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. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום השפכים ביציאה מהמפריד.</p> <p>יג. מפעלים אסורים לכניסה לאזור: לא תותר כניסת מפעלים לאזור אשר עלולים לגרום למיטרד או לסיכונים לסביבה, כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תעשייה כימית, פטרוכימית, דשנים, הדברה עיבוד עור, משחטות וכל אחסנה הכרוכה בהם. 2. ייצור חומרים מסוכנים כהגדרתם עפ"י חוק החומרים המסוכנים. 3. מפעלים היוצרים מיטרדי אבק או מיטרדי ריח. 4. מפעלים המאפשרים שימוש בקרקע העלול לסכן את מי התהום. <p>יד. הליך מיון ובחינה מוקדמת של מפעלי מלאכה ותעשייה: מפעלי מלאכה ותעשייה שיבקשו להכנס לאזור, יחויבו בהליך של מיון ובחינה מוקדמת עם הגורם המפעיל. קבלת מפעל תותר רק לאחר הגשת דוח איפיון מפעל ליחידה סביבתית, או ליועץ סביבתי לועדה המקומית המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>טו. חומרים מסוכנים: באזור לא יותרו תכליות העושות שימוש או המאחסנות חומרים מסוכנים בכמות הנדרשת להיתר רעלים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים (סווג ופטור) אלא אם ינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>טז. עיצוב אדריכלי: ראה סעיף 6.7.4 של ההוראות.</p>
4.5	מתקנים הנדסיים
	<p>4.5.1 שימושים</p> <p>א. מתקני שפכים, מתקני מים, מתקני חשמל ומתקני תקשורת.</p> <p>ב. תא שטח מס' 281 מיועד למתקני שאיבה לשפכים.</p> <p>ג. תאי שטח מס' 282, 284, 286, 285 מיועדים לחדרי שנאים עבור חברת החשמל.</p> <p>ד. תא שטח 288 - מתקנים הנדסיים.</p>



4.5	מתקנים הנדסיים
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>א. מיקום מתקן הנדסי במגרש יהיה עפ"י הנחיות מהנדס הועדה המקומית, בתיאום עם הגורמים המוסמכים - על פי העניין.</p> <p>ב. תכנון מתקני שאיבה לשפכים יהיה עפ"י הנחיות לתכנון, תפעול ותחזוקה של תחנות שאיבה לשפכים מערכות הולכת שפכים ציבוריות עדכון מרץ 2016, לרבות שמירת מרחקים של שימושים מתחנת שאיבה כגון: חובת שמירה של 50 מטר משימושים רגישים וגדת נחל. הכל בתיאום עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. תכנון תחנת השאיבה לביוב יעשה עפ"י הנחיות משרד הבריאות העדכניות.</p> <p>ד. תכנית למיקום תחנות השנאה תכלול נתונים כגון רדיוסי השפעה של קרינה אלקטרומגנטית בהתאם לתקנים ולהנחיות המשרד להגנת הסביבה, כך שאזורי משחק/אזורים של ריכוז קהל, מבנים ומוסדות ציבור יימצאו מחוץ לרדיוס ההשפעה.</p> <p>ה. שנאים וחדרי טרנספורמציה יתוכננו עפ"י הנחיות חברת חשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ו. יותר קירוי בטחוני של תחנות השנאה.</p>
4.6	מרכז תחבורה
4.6.1	שימושים
	<p>א. דרכים ורציפים להעלאת והורדת נוסעים ונתיבי גישה וחניה לאוטובוסים מיניבוסים ומוניות.</p> <p>ב. מודיעין כרטוס, עמדות טעינה עצמית לכרטיסים, משרד ומחסן הקשורים בהפעלת מרכז התחבורה.</p> <p>ג. שירותי אוכל ומשקה ושירותים סניטריים</p> <p>ד. חניה לרכב פרטי ומסחרי.</p> <p>ה. גינון ופיתוח שטח, מערכות תשתית הנדסית ומתקני תשתית קטנים.</p> <p>ו. כל שירות אחר הדרוש לשימושים המותרים באזור.</p>
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>א. התכנון המפורט והפעילות באזור יהיו בתיאום עם משרד התחבורה</p> <p>ב. לא תותר חניה קבועה של אוטובוסים.</p>
4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
	<p>א. שטחים לפיתוח נופי, מצללות וריהוט גן.</p> <p>ב. שטחי הפרדה מגוננים.</p> <p>ג. ערוצי ניקוז והסדרת הניקוז הטבעי.</p> <p>ד. שבילים ונתיבים ציבוריים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ה. מתקני פיקניק ונופש לרווחת הציבור.</p> <p>ו. דרכים לרכב שירות ולרכב חירום.</p> <p>ז. מעבר קוי תשתית תת קרקעיים.</p> <p>ח. מתקני תשתית קטנים שגודלם אינו עולה על 50 מ"ר, כאמור בסעיף 6.3 ס"ק ה'.</p> <p>ט. השירותים הדרושים לפעילותם של השימושים הנ"ל.</p>
4.7.2	הוראות

<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.7</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. הרשות המקומית תהייה רשאית לקבוע תנאים בדבר אחזקת השטחים הציבוריים הפתוחים בשטח התכנית.</p> <p>ב. גינון השטחים הציבוריים הפתוחים בשטח התכנית יהיה מבוסס על צמחייה ונטיעת עצים התואמים את תנאי הקרקע והאקלים באזור.</p> <p>ג. מתקני פיקניק ונופש פעיל ימוקמו באזורים מוגדרים, בהתאם לנספח הנוף המנחה.</p> <p>ד. השימושים בתחום קווי הבניין מדרכים ארציות יותאמו לקבוע בתמ"א 3 ויתואמו עם חברת נתיבי ישראל וחברת חוצה ישראל על פי העניין.</p>	<p>א</p>
<p>פארק / גן ציבורי</p>	<p>4.8</p>
<p>שימושים</p> <p>פארק גבעת שחריה</p> <p>א. עיבוי החורשה הקיימת ושמירת שטחי הבתה הטבעיים הקיימים בשטח הפארק.</p> <p>ב. פיתוח נקודתי להנאת הציבור כולל אזורי ישיבה, פיקניק ומנוחה, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, תצפית מרחבית בראש גבעת שחריה.</p> <p>ג. הסדרת הניקוז הטבעי.</p> <p>ד. חנייה למשתמשים בשטח הפארק.</p> <p>ה. דרכים לרכב שירות וחירום בהתבסס על הדרכים הקיימות.</p> <p>ו. מעבר קווי תשתית תת קרקעיים.</p> <p>ז. מתקני תשתית קטנית שגודלם אינו עולה על 50 מ"ר, כאמור בסעיף 6.3 ס"ק ה'.</p> <p>ח. שירותים סניטריים ושאר השירותים הדרושים לפעילותם של השימושים הנ"ל.</p>	<p>4.8.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.8.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. עבודות פיתוח והשימושים המותרים בשטח הפארק יהיו עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ב. דרכים, שבילים ומתקנים מותרים ישולבו מבחינת העיצוב בנוף הטבעי של השטח.</p> <p>ג. מתקני תשתית הנדסית יותרו אלא אם הוכח לוועדה המקומית שלא קיימת חלופה סבירה אחרת להקמתם.</p> <p>ד. השימושים בתחום קווי הבניין מדרכים ארציות יותאמו לקבוע בתמ"א 3 ויתואמו עם חברת נתיבי ישראל וחברת חוצה ישראל על פי העניין.</p> <p>ה. השירותים הסניטריים יחוברו לתשתית מים וביוב.</p>	<p>א</p>
<p>קרקע חקלאית</p>	<p>4.9</p>
<p>שימושים</p> <p>א. עיבוד חקלאי של הקרקע ללא מבנים, למעט מבנים קיימים שנבנו בהיתר עפ"י תוכנית קודמת מס' 192/03/6, לשימוש שהותר בלבד עבור לול קיים.</p> <p>ב. מעבר קוי תשתית הנדסית.</p> <p>ג. מתקני תשתית קטנים שגודלם אינו עולה על 50 מ"ר.</p>	<p>4.9.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.9.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>הוראות פיתוח</p>	<p>א</p>

4.9	קרקע חקלאית
	<p>א. יובטח המשך הפעילות החקלאית בשטח התכנית</p> <p>ב. השימוש בקרקע חקלאית יהיה עפ"י התוספת הראשונה לחוק.</p> <p>ג. בקרקע חקלאית צמודה למבנים ומוסדות ציבור, אזור תעסוקה וגן אירועים, לא יותר ריסוס ולא תותר השקיה בקולחין - כתלות בסוג ההשקיה ובאיכות מי הקולחין - הכל בתיאום עם משרדי הבריאות והגנת הסביבה.</p> <p>ד. השימושים בתחום קווי הבניין מדרכים ארציות יותאמו לקבוע בתמ"א 3 ויתאמו עם חברת נתיבי ישראל וחברת חוצה ישראל על פי העניין.</p> <p>ה. יאסר חיבור שאינו סטטוטורי משטח התכנית לדרך מספר 35.</p> <p>ו. יובטח מעבר כלים חקלאיים לשטחים החקלאיים הכלולים בתחום התכנית והגובלים בה.</p>



4.10	יער פארק
------	----------

4.10.1	שימושים
--------	---------

	<p>א. יער הפארק בשטח התכנית מהווה מסדרון אקולוגי, שיבטיח רציפות של שטחים פתוחים ואפשרות מעבר בעלי חיים לאורך נחל לכיש.</p> <p>ב. נטיעת עצים ושיחים במיקבצים או בדלילות ונטיעות לאורך ערוץ נחל לכיש תוך שמירת המאפיינים הטבעיים של השטח.</p> <p>ג. ערוץ נחל והסדרת הניקוז הטבעי.</p> <p>ד. טיילת לאורך הגדה הדרומית של נחל לכיש שתכלול דרך לרכב שירות ורכב חירום, שביל להולכי רגל ונתיב לרוכבי אופניים.</p> <p>ה. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים אזורי ישיבה ונקודות תצפית.</p> <p>ו. דרכים, גשרים, מעברים עיליים, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים החוצים את הנחל.</p> <p>ז. קווי תשתית תת קרקעיים.</p> <p>ח. עיבוד חקלאי של הקרקע ללא מבנים.</p> <p>ט. מבנים קיימים שנבנו בהיתר עפ"י תוכנית קודמת מס' 192/03/6, לשימוש שהותר בלבד.</p>
--	---



4.10.2	הוראות
--------	--------

א	<p>הוראות פיתוח הוראות פיתוח</p> <p>א. התכנון המפורט ופעולות שיקום וטיפוח ניהול וממשק וכל פעולות הפיתוח והתשתית בשטח היער, יעשו מתוך מגמה להבטיח שיקום שימור ופיתוח ערכי הטבע והנוף, הסביבה וחזות השטח.</p> <p>ב. תובטח הנגישות וזכות המעבר של הציבור אל נחל לכיש.</p> <p>ג. הטיילת לאורך הנחל תתוכנן באופן שתאפשר בכל עת מעבר חופשי לציבור ברוחב של 5 מטר לפחות.</p> <p>ד. דרכים, גשרים ומעברים עיליים החוצים את הנחל, יאפשרו מעבר רציף של בע"ח ושביל הולכי רגל ונתיב אופניים לאורך גדת הנחל.</p> <p>ה. התוואי הטבעי של אפיק הנחל ופיתוליו ישמר ככל הניתן, הסדרת הניקוז תבוצע באמצעים ובחומרים טבעיים.</p> <p>ו. תכנון התאורה במסדרון האקולוגי יבוצע במטרה למנוע זיהום אור.</p> <p>ז. התכנון המפורט וכל פעולות הפיתוח והאחזקה בשטח יער פארק יעשו בהתאם בתיאום עם הקרן הקיימת ורשות הניקוז האזורית.</p>
---	--



ב	הנחיות מיוחדות
---	----------------

יער פארק	4.10
<p>א. השטח המסומן כ"הנחיות מיוחדות" נקבע ביעוד קרקע יער פארק, בגבולות פשט ההצפה של נחל לכיש בהסתברות 1: 100.</p> <p>ב. בשטח ערוץ נחל לכיש - ברוחב שיקבע ע"י רשות הניקוז האזורית, לא יותרו שימושים המותרים באיזור יער פארק בתכנית, למעט: ערוץ נחל, הסדרת הניקוז הטבעי ומעבר של דרכים, שבילים, גשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים וקווי תשתית תת קרקעיים, החוצים את ערוץ הנחל.</p> <p>ג. התכנון המפורט לביצוע כל פעולות הפיתוח האחזקה והתשתיות המותרות באיזור יער פארק בעל הנחיות מיוחדות, יעשו בהתאם לתמ"א 1 וחוק הניקוז, בתיאום עם רשות הניקוז האזורית וקרן קיימת לישראל.</p>	



דרך מאושרת	4.11
שימושים	4.11.1
<p>א. "דרך" כהגדרתה לקבוע בחוק התכנון והבנייה למעט מסילה.</p> <p>ב. הסדרי התנועה והחניה בשטח התכנית יתוכננו עפ"י תקנות והנחיות משרד התחבורה, בתאום עם רשות התמרור המוסמכת, ובחיבור לדרך ארצית מס' 35 בתיאום עם חברת נתיבי ישראל.</p> <p>ג. במבנה הכביש לתנועה ולחניה, אבן שפה, אי מפריד, מדרכות ומעברים להולכי רגל, גשרים, מתקני תאורה, תמרורים ורמזורים, תחנות העלאה והורדה לנוסעים.</p> <p>ד. תעלות מעבירי מים ומתקני ניקוז.</p> <p>ה. גינון, פיתוח שטח, נטיעות, ריהוט רחוב וגדרות.</p> <p>ו. קווי תשתית הנדסית עיליים ותת קרקעיים.</p> <p>ז. אמצעים להפחתה של מפגעים בטיחותיים ומפגעים סביבתיים, לרבות מפגעי רעש וזיהום אוויר.</p> <p>ח. תוואי הדרכים הקיימות והמוצעות יבטיחו מעבר כלים חקלאיים לשטחים החקלאיים הכלולים בתוכנית והגובלים בה.</p>	



הוראות	4.11.2
הוראות פיתוח	א
<p>א. תוואי הדרכים הקיימות והמוצעות ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט מצב מוצע.</p> <p>ב. לא יבנה בנין במגרש כלשהו בשטח התכנית, אלא אם יובטח חיבור המגרש לדרך, ולא תבוצע חלוקת משנה למתחם תכנון או למגרש אשר לא יובטח לו חיבור כזה.</p> <p>ג. הסדרי התנועה והחניה בשטח התכנית יתוכננו עפ"י תקנות והנחיות משרד התחבורה, בתאום עם רשות התמרור המוסמכת, ובחיבור לדרך ארצית מס' 35 בתיאום עם חברת נתיבי ישראל.</p> <p>ד. מקומות החניה יקבעו על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ה. חניות נכים בשטחים הציבוריים יותקנו במסגרת שטחי החניה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ו. הדרכים המקומיות יסללו ויתוחזקו על ידי הרשות המקומית, כאמור בחוק. דרכים ארציות בתחום התכנית ירשמו על שם חברת נתיבי ישראל.</p> <p>ז. בתחום קווי הבניין מדרך מס' 6, לא תותר כל בניה או חניה.</p> <p>ח. תוואי הדרכים הקיימות והמוצעות יבטיחו מעבר כלים חקלאיים.</p>	



דרך מוצעת	4.12
שימושים	4.12.1
<p>א. "דרך" כהגדרתה לקבוע בחוק התכנון והבנייה למעט מסילה.</p>	

דרך מוצעת	4.12
<p>ב. הסדרי התנועה והחניה בשטח התכנית יתוכננו עפ"י תקנות והנחיות משרד התחבורה, בתאום עם רשות התמרור המוסמכת, ובחיבור לדרך ארצית מס' 35 בתיאום עם חברת נתיבי ישראל.</p> <p>ג. במבנה הכביש לתנועה ולחניה, אבן שפה, אי מפריד, מדרכות ומעברים להולכי רגל, גשרים, מתקני תאורה, תמרורים ורמזורים, תחנות העלאה והורדה לנוסעים.</p> <p>ד. תעלות מעבירי מים ומתקני ניקוז.</p> <p>ה. גינון, פיתוח שטח, נטיעות, ריהוט רחוב וגדרות.</p> <p>ו. קווי תשתית הנדסית עיליים ותת קרקעיים.</p> <p>ז. אמצעים להפחתה של מפגעים בטיחותיים ומפגעים סביבתיים, לרבות מפגעי רעש וזיהום אוויר.</p>	
הוראות	4.12.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. לפי האמור בסעיף 4.11.2 לעיל.</p>	א



תכנון זמין
הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי			
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי					סה"כ											
אחורי					שטחי בניה											
צידי- שמאלי																
צידי- ימני																
מעל הכניסה הקובעת																
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	2	10	30	8823			1763	7060	20942	400A		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	2	10	30	1973			393	1580	9748	400B		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	2	8	30	6973			1395	5578	11518	401A		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	30	1530			305	1225	20876	401B		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	35	2146			306	1840	6160	402		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	20	1930			485	1445	9648	406		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	20	1000			200	800	14106	630		תירות
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1	6	30	2400			480	1920	12188	750		גן ארועים
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1	6	30	3600			720	2880	14740	751		גן ארועים
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	3	12	60						20195	1540		תעסוקה
								1410			280	1130		1540	מסחר	תעסוקה
								12725			2545	10180		1540	תעסוקה	תעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	3	12	60						17140	1541		תעסוקה
								1200			240	960		1541	מסחר	תעסוקה
								10800			2160	8640		1541	תעסוקה	תעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	3	12	60						17964	1543		תעסוקה
								1255			250	1005		1543	מסחר	תעסוקה
								11320			2265	9055		1543	תעסוקה	תעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	3	12	60						40170	1544		תעסוקה
								2810			560	2250		1544	מסחר	תעסוקה
								25310			5060	20250		1544	תעסוקה	תעסוקה

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מעל מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					
(1)		8		20					3933	910		תעסוקה	
(1)					80			20	60	910	מסחר	תעסוקה	
(1)					715			180	535	910	תעסוקה	תעסוקה	
(1)	(1)	6		50	400				400	2310	281	מתקנים הנדסיים	
(1)	(1)	6		50	200				(2) 200	100	284, 282 285, 286	מתקנים הנדסיים	
(1)	(1)	8		50	400				400	4086	288	מתקנים הנדסיים	
(1)	(1)	5		20	400			80	320	4760	810	מרכז תחבורה	
		4			(3) 200				(3) 200		- 671 ,680 ,678 681 ,824	שטח ציבורי פתוח	
		4			(3) 200				(3) 200		700	פארק / גן ציבורי	
		4			(3) 200				(3) 200		,667 ,660 ,701 ,679 825 ,702	קרקע חקלאית	

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

הערה ברמת הטבלה:

א. שטח בניה לשרות מעל הכניסה הקובעת: הערך מתייחס לשטח השירות הכולל בבנין. ניתן לנייד חלק משטח השירות הכולל מתחת לכניסה הקובעת, כאמור בהערה ב' להלן

ב. שטח בניה לשרות מתחת לכניסה הקובעת: שטח הבניה לשרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת כולל מרתפים וחניה יגור משטח השירות מעל הכניסה הקובעת ולא יעלה על 40% משטחי השרות בבנין

ג. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט מצב מוצע.

ד. בייעוד הקרקע לתעסוקה השימוש תעסוקה כולל משרדים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט מצב מוצע.

(2) עד 50 מ"ר בניה לכל תא שטח.

(3) מותרים מתקני תשתית קטנים עד 50 מ"ר למיתקן ובלבד שלא יהיה מעל 200 מ"ר בכל המגרשים יחד..



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י רשות הרישוי המקומית עפ"י התכנית לאחר אישורה ובתנאים כמפורט להלן:
- ב. התנאי למתן היתרי בניה הוא תיאום בין מגיש הבקשה להיתר ובין הגורם המפעיל.
- ג. ביצוע של יישור מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי מים וביוב, חשמל ותקשורת, גז ודלק, פיתוח המגרשים והמתקנים ההנדסיים הדרושים, יהיו בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לשטח התכנית כולו או לחלק ממנו.
- ד. היתר בניה לבנין בתחום של מגרש, מותנה בהגשת תכנית פיתוח לשטח המגרש בקני"מ 250:1.
- ה. היתרי בניה באזור לתעסוקה יוצאו בכפוף למניעת מטרדים סביבתיים ובכלל זה עמידה בתקנות למניעת מפגעים ורעש בלתי סביר-1990.
- לאחר שההיתר תואם עם יחידה סביבתית ובהעדרה עם יועץ סביבתי לועדה המקומית המוסכם על המשרד להגנת הסביבה.
- ו. בבקשה להיתר לתחנת שאיבה לביוב, ההיתר יהיה מותנה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- ז. היתר בניה לתחנת שאיבה לביוב יכלול אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים ויהיה מותנה בתיאום עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- ח. היתרי בניה למבנים מהם צפויים שפכים, ינתנו ע"י רשות הרישוי המקומית לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב, הספקת מים ותנאי תברואה נאותים, ואישור התכניות ע"י משרדי הבריאות והגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ט. היתר בניה לבנין בתחום של מגרש לתעסוקה, יוצא בתנאי של קיום אזורי טעינה ופריקה נאותים בתחום המגרש, ככל שהשימוש המבוקש מחייב זאת, עפ"י החלטת מהנדס הוועדה המקומית.
- י. היתרי איכלוס למבנים מהם צפויים שפכים, ינתנו ע"י רשות הרישוי המקומית, לאחר אישור המשרד להגנת הסביבה על השלמת ביצוע פתרון הביוב, כמצוין בסעיף ח' לעיל.
- יא. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.
- יב. היתרי הבניה יינתנו ע"י רשות הרישוי המקומית, לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשויות התימרוור המוסמכות.
- יג. בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור, התואמים לכמות שהוערכה.
- יד. יינקטו האמצעים הדרושים על מנת למנוע מפגעי זיהום אבק בעת ביצוע עבודות עפר. פירוט האמצעים יימסר בבקשה להיתר הבניה.
- טו. סקר סיכונים סיסמיים: יש לבצע סקר תגובת אתר לבחינת התגובה המקומית של הקרקע לגלים סיסמיים כתנאי לקבלת היתר בניה למבנים שסווגו בדרגת חשיבות א' בהתאם לת"י 413 טבלא 4. מסקנות הסקר יועברו למהנדס הוועדה המקומית כדי שישמשו את מהנדסי הקונסטרוקציה והקרקע לצורך הטמעתן בחישובים לבניה.
- טז. היתר בנייה לתחנת תדלוק בתא שטח מס' 910 יינתן בהתאם לקבוע בהוראות תמ"א 4/18 ס"ק 8.
- יז. היתר להקמת תחנת/חדר השנאה: קבלת אישור הקמה ע"י הממונה במשרד להגני"ס בהתאם

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006. תנאי למתן טופס 4 להפעלת תחנת/חדר השנאה יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגני"ס בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 הנחיות מיוחדות</p> <p>6.2.1 כללי</p> <p>א. כל שימוש בקרקע או בבנין הנמצא באזור מאזורי התוכנית כמסומן בתשריט, יהיה בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ב. שטח התכנית מחולק למגרשים כמסומן בתשריט. התכליות והשימושים המותרים בכל אזור או מגרש יהיו כמפורט בטבלת אזורים שימושים ומיגבלות בניה, בפרק 5 (להלן "הטבלא") ובפרק 4 של ההוראות.</p> <p>ג. שימושים מותרים בכל אזור או תא שטח: נוסף לתכליות ולשימושים המותרים בכל אזור או תא שטח, והשירותים הדרושים לפעילותם, מותרים בכל אזור, אלא אם נאמר אחרת בתכנית: דרכים פנימיות וחניה, גינון שבילים ודרכי גישה להולכי רגל ורוכבי אופנים ומעבר של מערכות תשתית הנדסית. בתחום קוי הבניין מדרכים ארציות השימושים המותרים יהיו בהתאם לקבוע בתמ"א 3.</p> <p>ד. ארגון מחדש של תאי שטח יעשה בתשריט ע"י הועדה המקומית. מותר לקבוע שטח של תא שטח, באופן השונה מהמסומן בתשריט, ובלבד ששטחי הבניה הכוללים כתוצאה מהארגון החדש, לא יעלו על שטחי הבניה המותרים בתכנית זו, ושלא יהיה בסתירה ליתר הוראות התכנית.</p> <p>ה. קוי בנין: קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט מצב מוצע וברזוטות של הדרכים, וכאמור בהוראות.</p> <p>ו. לא תותר העברת זכויות בין השימושים השונים וכן לא יתאפשר ריכוז של המסחר הנלווה במגרש אחד.</p> <p>6.2.2 ניהול פעילות האחזקה והשירותים במרכז המשולב</p> <p>א. ניהול פעילות, האחזקה וסל השירותים שיינתנו במרכז השירותים המשולב יהיו כפופים לגורם המפעיל.</p> <p>ב. הגורם המפעיל רשאי לגבות אגרות מיוחדות מהמחזיקים במגרשים בתחום התכנית, כפי שייקבעו ע"י הרשויות המוסמכות, לצורך מימון הפעילויות השונות של הגורם המפעיל ובכלל זה פעולות לפיתוח המתחם, לאחזקת שטח המרכז וסל השירותים הניתנים בו, והכל בכפוף להוראות תקנון ההקמה וההפעלה של הגורם המפעיל.</p> <p>6.2.3 נגישות לתחנת תדלוק מותרת באזור התעסוקה בתא שטח 910, הערת אזהרה: הנגישות התחבורתית אל תחנת התדלוק בתא שטח 910, באמצעות החיבור של דרך מס' 3 בתכנית לדרך מס' 35, עשויה לא להתאפשר, או להשתנות מכפי שהותר בתכנית, עקב שינויים עתידיים בחיבורי הדרכים בשטח התכנית לדרך מס' 35 ולמחלף אינטל.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 פיתוח תשתית</p> <p>6.3.1 מערכות התשתית - כללי</p> <p>א. מאפייני מערכות התשתית ההנדסית לסוגיה יהיו כאמור בהוראות ובנספחי התשתית המנחים של התכנית.</p> <p>ב. קוי תשתיות חשמל במתח נמוך, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, גז וכדומה תהיינה תת-קרקעיות.</p>	<p>6.3</p>









פיתוח תשתית	6.3
<p>תשתיות חשמל תהיינה תת קרקעיות. תתאפשר הקמה של רשת עלילית בתוואים מסוימים לפי הצורך בתיאום מול חברת החשמל ובאישור מהנדס הרשות המקומית. תשתיות חשמל במתח עליון תהיינה עליליות.</p> <p>ג. יותר מעבר קווי תשתית תת קרקעיים בשטח של מגרש בתחום המגרש מחוץ לקוי הבניין, ברצועה של עד 2 מ' מגבול המגרש, בכפוף לשאר הוראות התכנית, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ולתיקונם בתנאים המקובלים. כל מערכות התשתית יונחו בתיאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ד. בשטחים ציבוריים מעבר קווי תשתית יהיה כפי שיקבע בתכנית פיתוח.</p> <p>ה. בניית מתקני תשתית קטנים כגון: חדרי תקשורת, משאבות למים ולביוב וכדומה- תותר במגרש למבנים ומוסדות ציבור, במגרש לתעסוקה ובמגרש לגן אירועים. בשטח ציבורי פתוח, בפארק / גן ציבורי ובקרקע חקלאית תותר בנוסף לאמור לעיל בניית תחנות טרנספורמציה.</p> <p>ו. מותרים מתקני תשתית קטנים בתנאי ששטח כל מתקן לא יעלה על 50 מ"ר וגובהו לא יעלה על 4 מטר (למעט גובה של אנטנות), ובתנאי שמיקומם צורתם מפלסיהם ואופן הפיתוח סביבם יקבעו בתיאום עם הרשויות המוסמכות וכאמור בתכנית פיתוח. תחנות שאיבה לביוב וחדרי שנאים יוקמו בכפוף למפורט בסעיף 4.5 של ההוראות.</p> <p>ז. חיבורי מערכות התשתית למגרשים ימוקמו בגבולות חזיתות המגרשים הגובלות בדרך, או הגובלות בשטח ציבורי פתוח. החיבורים יהיו בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות, הרשות המקומית והועדה המקומית, ויותקנו בארונות או בגומחות יעודיות משולבות במבנים בקירות גדר או גדרות שחזיתן פונה כלפי הדרך. הכל בהתאם לתכנית פיתוח.</p> <p>ח. תותר הקמת תשתיות כגון גומחות לפילרי תקשורת, טל"כ, חשמל ומונים בתוך תחומי המגרש לעומק שלא יעלה על 1.8 מ' מגבול המגרש ועפ"י המפורט בתכנית הפיתוח שתאושרנה ע"י הוועדה המקומית.</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
<p>6.4.1 ניקוז</p> <p>א. פעולות הניקוז והטיפול בנחלים בשטח התכנית, לרבות ניצול מירבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום יבוצעו בתיאום עם רשות הניקוז התשי"ח 1957 על תיקוניו, ולתמא 1 בתיאום עם רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ב. ניקוז המגרשים בשטח התכנית יהיה באמצעות שיפועי קרקע מתאימים, תעלות וצינורות ניקוז - כולל הגנה על מבנים ומיתקנים בפני שיטפונות. הכל עפ"י נספח הניקוז בתיאום עם רשות הניקוז האזורית, ובתנאי מניעת זיהום קרקע ומים.</p> <p>ג. המגרשים ליעודים השונים ינוקזו אל נחל, דרך, שטח ציבורי פתוח, יער פארק או קרקע חקלאית.</p> <p>ד. גובה + 0.00 של בניין יקבע כך שיהיו שיפועים של לפחות 2% מהבניין לכוון מערכת הניקוז.</p> <p>ה. בתכניות מפורטות לביצוע יובטח שימור מי הנגר העילי עפ"י מפתח של 20 מ"ק לדונם.</p> <p>ו. בשטח התכנית תהיה הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב.</p> <p>ז. יתואם עם נתיבי ישראל ניקוז משטח התכנית לשטח הדרכים שבאחריותם.</p> <p>6.4.2 ביוב</p> <p>א. כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת הביוב האזורית באמצעות תחנות שאיבה לשפכים, בהתאם לתכניות מאושרות ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה</p> <p>ב. איכות השפכים המותרים להזרמה למאסף המרכזי תהיה בהתאם לחוק ולדרישות משרד הבריאות ובהתאם לתקנות המעודכנות מעת לעת.</p>	



  	<p style="text-align: right;">6.4</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ג. הועדה המקומית רשאית לדרוש הקמת מתקני קדם טיפול בשפכים בתחום של מגרש, במידה ולדעת מהנדס הועדה ו/או היחידה הסביבתית או יועץ סביבתי לועדה המקומית, השפכים הנוצרים בשטח המגרש אינם עומדים בתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות.</p> <p>ד. בשטח התכנית לא יותרו פתרונות ביוב של בורות ספיגה וכדומה.</p> <p>ה. תחנת שאיבה לביוב תמוקם במרחק שלא יפחת מ' 50 מ' ממוסדות ציבור ומגורים.</p> <p>ו. פתרון הקצה לביוב כולל את סילוק השפכים משטח התכנית למתקן טיהור קריית גת או למתקן טיהור איזורי אחר, בתיאום עם משרד הבריאות.</p> <p style="text-align: right;">6.4.3 אספקת מים</p> <p>א. הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים בשטח התכנית, תותנה בקיום הוראות חוק המים תש"ט - 1950 על תיקוניו, ולתקנות והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מיטרדים.</p> <p>ב. קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה, לרבות חציית קווי מים יבוצעו עפ"י הנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ג. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים שאינם מיועדים לשתייה, כגון שטיפות, גינון וכד'. ההפרדה תבוצע ע"י מכשירים למניעת זרימה חוזרת, ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ד. מערכת אספקת המים בשטח התכנית תהיה תת-קרקעית ובתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ה. בשימושים בעלי פוטנציאל לזיהום מי השתייה יותקנו אביזרי מניעת זרימה חוזרת כנדרש בתקנות בריאות העם 1992.</p> <p>ו. יש לשמור מרחקים משטחי השקיה בקולחים בהתאם להנחיות משרד הבריאות לשמירת מרחקים ממגורים, מבני ציבור ודרכים.</p> <p style="text-align: right;">6.4.4 סילוק אשפה</p> <p>א. הסדרת הטיפול בפסולת בתחום התכנית תהיה בהתאם לנהלים שיקבעו ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ב. דרכי הטיפול בפסולת בתחום המגרשים של ייעודי הקרקע השונים יבטיחו מניעת מפגע תברואתי או סביבתי. מיכלי אשפה ימוקמו במסגרת מתאים במקומות שיקבעו לכך בתכנית פיתוח בשטח המגרש או במערך איסוף איזורי.</p> <p>ג. יש להקפיד על מניעת גישה לבעלי חיים לאזורי פסולת ואשפה, ושימוש במתקנים שאינם נתנים לפתיחה ע"י בעלי חיים.</p> <p>ד. בתכנית פיתוח יקבע המיקום להצבת מיכלי מיחזור שונים לפסולת, במקום נגיש ובתיאום עם הרשות המקומית.</p> <p>ה. אתרי סילוק הפסולת: פסולת ביתית פסולת תעשייתית ופסולת יבשה, יועברו לאתרים מאושרים על פי כל דין בתיאום עם הרשות המקומית והמשרד להגנת הסביבה.</p>
  	<p style="text-align: right;">6.5</p> <p style="text-align: right;">חשמל</p> <p>6.5.1 כללי</p> <p>א. כל מערכות החשמל התאורה והתקשורת תהיינה תת קרקעיות, בכל גבולות התכנית. למעט קוי חשמל במתח עליון ומתח על.</p> <p>ב. היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים בשטח התכנית מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.</p> <p>ג. בכל תאי השטח תתאפשר לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.</p>

ד. תותר בניית תחנות שנאים בשטח ציבורי פתוח, בפארק/גן ציבורי ובשטח חקלאי, בכפוף ליתר הוראות התכנית.

ה. על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התוכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים ולקבל אישור חברת החשמל לצורך קבלת היתר הבניה.

ו. מיקום וכמות תחנות שנאים בכל שטח התוכנית יקבע בתיאום מול חברת החשמל.

ז. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בניה, אלא במרחקים לפי תקנות התכנון והבניה וחוק החשמל, חוק הקרינה והוראות הרשת הארצית של חברת החשמל.

ח. קווי מ"ג ומ"י חדשים של חברת החשמל בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.

ט. תותר העתקה מקומית של עמודי חברת חשמל קיימים והקמת עמודים סופיים בקו קיים.

י. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים. ינתנו אישורים לבניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה להלן, שימדדו בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין חלק המבנה הבולט ביותר.

סוג קו החשמל מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו:

קו חשמל במתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'

קו חשמל במתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'

קו חשמל במתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 33 מ', בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר

קו חשמל במתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ', בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר

יא. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-3 מטרים מכבלי מתח גבוה, ו/או 0.5 מטרים מכבלי מתח נמוך. כל התקנות הכבלים יהיו לפי דרישות המשרד להגנת הסביבה.

יב. 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 המוסכמות על פי כל דין.

יג. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העיליים, במרחקים המפורטים לעיל, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה, 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, ולאחר קבלת הסכמתה.

יד. פילרי מונים, פילרי רשת ומיכלי הסתעפות של חברת החשמל, יהיו בהתקנה על קרקעית וימוקמו בגומחות בטון מקורות, במיקום ובאופן עיצוב שיאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית.

טו. לא יאושר מעבר כבלי חברת חשמל במתח גבוה ו/או במתח נמוך תת קרקעיים בתחום השצ"פים, אלא אם כן ייסלל מעליהם שביל אספלט או שביל מרוצף להגנה על הכבלים. מותר להתקין כבלי תאורה תת קרקעיים ללא צורך בשביל.

6.5.2 תאורת רחובות ותאורת שטחים ציבוריים ופתוחים

א. תאורת רחובות ושצ"פים תהיה על עמודי תאורה עם מקור אור בטכנולוגיית לד

ב. כל התשתיות בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות

ג. מרכזיות הדלקה של תאורת רחובות תהיינה בהתקנה על קרקעית, ותמוקמנה בגומחות בטון מקורה, באופן ובעיצוב שיקבע ע"י אדריכל הנוף, ובאישור מהנדס המועצה.

ד. תוגש תכנית תאורה לאישור הוועדה המקומית. התכנית תכלול מיקום עמודים, סוג העמוד, סוג גופי התאורה וסוג מרכזיות התאורה.

ה. תאורת הכבישים תחושב לעוצמת הארה ברמת איכות תאורה שתתאים לדרישות תקן ישראלי 13201 למאור דרכים על כל חלקיו, ולפי קטגוריה תנועתית של הכביש, כהגדרתו ע"י



תכנון זמין
מונה הדפסה 57





תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

<p>6.5</p>	<p>חשמל</p>
<p>מהנדס התנועה וע"פ החוק: רחוב מקומי, רחוב מאסף, דרך ראשית וכו'. ו. התאורה ומערכות החשמל יתוכננו מתוך גישה "ירוקה" לחיסכון באנרגיה.</p>	
<p>6.6</p>	<p>תקשורת</p>
<p>א. תקשורת וטלפונים: קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים בכל שטח התכנית ותותר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרשים לבנייה של גובי תקשורת טלפון (שוחות) מתחת לקו צווארון של הגוב. ותותר הקמת חדר ריכוז טלפונים כחלק בלתי נפרד מבנייה לצרכי ציבור, או כמבנה עצמאי בשצ"פ, עם כניסה נפרדת, ולפי הנתונים שימסרו ע"י החברות הרלוונטיות. יבוצעו גומחות בטון על קרקעיות מקורות עם דלתות פוליאסטר משוריין ונעילה מרכזית. הפילרים יזינו תקשורת טלפון למגרשים בכמות ולפי התכנון. ב. טלויזיה בכבלים: כל מערכות התשתית לטלויזיה בכבלים תהיינה תת קרקעיות בכל תחומי התכנית. יבוצעו גומחות בטון על קרקעיות מקורות עם דלתות מפוליאסטר משוריין ונעילה מרכזית. הפילרים יזינו תקשורת למגרשים בכמות לפי תכנון. לא תותר התקנת אנטנות ל-TV למעט אנטנות דמוי צלחת בקוטר של עד 80 ס"מ, ובהעמדה שתהיה מקובלת על מהנדס הרשות המקומית. ג. ארונות לריכוז תקשורת וטל"כ יהיו בהתקנה על - קרקעית, כאשר מיקום הארונות יתואם מול חברת התקשורת, מהנדס הרשות המקומית, מתכנן חשמל ותקשורת, אדריכל הנוף וחברת החשמל.</p>	
<p>6.7</p>	<p>הוראות פיתוח</p>
<p>6.7.1 קירות תמך קירות גדר וגדרות א. קירות תמך וקירות גדר יהיו בנויים מאבן טבעית מחלוקי נחל או מבטון בגימור - בטון חזותי, חלק או מסותת, או בגימור טיח, הכל בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית. הקירות יהיו מפולסים. הגובה הכולל של הקירות בהיקף עמדות האשפה, המונים וארונות התשתית לא יעלה על 1.8 מטר. ב. גדרות צידיים יהיו בנויים מחומרים כנ"ל בגובה עד 30 ס"מ, וגדר רשת או מתכת עד גובה 1.8 מטר. ג. במקרה של הפרשי מפלסים בין מגרשים גובלים יבנו ביניהם קירות תמך מאבן מקומית או מבטון, ומעליהם גדר רשת או מתכת כנ"ל. ד. קירות תמך בצד האחורי של המגרשים יעשה ע"י מיסלעות מאבן מקומית ו/או ע"י קירות תמך כנ"ל. ה. גדרות ומעקים על גבי קירות תמך וקירות גדר יהיו בהתאם לדרישות התקן. ו. גידור השטח יאפשר מעבר בע"ח במסדרון האקולוגי לאורך הנחל ויעשה בהתאם להנחיות רט"ג. 6.7.2 חפירה חציבה ומילוי א. עבודות חפירה חציבה ומילוי יעשו תוך הקפדה על איזון בתחום המגרשים לבניה בשטח התכנית בין חפירה למילוי. ב. עודפי עפר יפוננו לאתרים מאושרים ומוסדרים עפ"י כל דין בתאום עם הרשות המקומית. ג. כל פסולת בנין תועבר לאתר סילוק פסולת בנין בהתאם לרשימת האתרים שאושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה עפ"י תקנון תכנון ובניה התשס"ה 2005.</p>	



	הוראות פיתוח	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 57</p>	<p>6.7.3 נטיעות צמחיה ואחזקת שטחים</p> <p>א. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע תנאים בדבר אחזקת השטחים הציבוריים והפרטיים ונטיעת עצים בשטח התכנית.</p> <p>ב. גינון השטחים הציבוריים יהיה מבוסס על צמחיה ונטיעות עצים מסוגים שתואמים את תנאי הקרקע והאקלים ומיעוט המשקעים באזור.</p> <p>ג. בגינון בשטחים ציבוריים יוקפד על שימוש בצמחים שאינם פולשים ומתפרצים, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. בתחום קוי הבניין מדרך מס' 35 הטיפול הנופי יתואם עם חברת נתיבי ישראל.</p> <p>6.7.4 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. מותרת בניה תת קרקעית מתחת למפלס קומת הקרקע של בנין, בתנאי שתלווה בפתרונות תאורה ואיוורור נאותים.</p> <p>ב. גגות המבנים יהיו שטוחים בלפחות 70% משטח הגג. ניתן לשלב גג מקומר או משופע, למטרת החדרת אור או יצירת אולם.</p> <p>ג. מותר ניצול גגות וחזיתות של מבנים להקמת מערכות פוטוולטאיות בתנאי שיהיו אינטגרליות בתכנון המבנה.</p> <p>ד. קולטי שמש, מזגנים, אנטנות ובלוני גז : יהיו מוסתרים על ידי מסתור שיהווה חלק אורגני של הבנין.</p> <p>ה. גמר חזיתות הבנינים יהיה בחיפוי אבן, קרמיקה, מתכת, טיח אקרילי חלק או חומר עמיד אחר, באישור הועדה המקומית.</p> <p>ו. מפלסי הכניסה לבנינים יהיו בגובה 0.00 שיקבע בתכנית הפיתוח המהווה חלק מההיתר, בהתחשב בגבהים של מערכות הביוב והניקוז, הדרכים, או החניה הציבורית, או דרכי הגישה להולכי רגל וכלי רכב הגובלים בשטח המגרש.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 57</p>	<p>איכות הסביבה</p>	6.8
	<p>6.8.1 כללי</p> <p>א. אחסון חמרים בעלי פוטנציאל זיהומי כולל דלקים ושמונים, יעשה על משטחים אטומים כגון אספלט או בטון המוגנים מגשמים, עם סידור לקליטת נוזלים במקרה של דליפה.</p> <p>ב. חומרים רעילים ומסוכנים יאוחסנו באישור, על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. חמרי גלם בעלי פוטנציאל לפיזור אבק יאוחסנו במבנים סגורים, או שיינקטו אמצעים טכנולוגיים שימנעו פיזור אבק.</p> <p>ג. הערוצים הטבעיים של פני השטח בשטחים הפתוחים ישמרו נקיים מפסולת.</p> <p>ד. שטחים בהם תאסר בניה, כוללים את רצועת נחל לכיש בייעוד יער פארק ושטחי הבתה הטבעיים המיועדים כפארק/גן ציבורי במזרח שטח התכנית.</p> <p>בשטחים אלו יותר פיתוח לתועלת הציבור, כגון: אזורי ישיבה פיקניק ומנוחה, שבילים, טיילות, מצפורים, שירותים סניטרים וכאמור בהוראות התכנית.</p> <p>6.8.2 מניעת רעש</p> <p>א. תנאי להיתר בנייה להקמת בתי הספר יהיה הכנת נספח אקוסטי על-פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה וקבלת אישור המשרד לפתרון האקוסטי.</p> <p>ב. הבקרה על הרעש בתחום התכנית תעשה על-פי תכנית לחלוקת זכויות הרעש שהוכנה במסגרת המסמך הסביבתי של התכנית.</p> <p>ג. בשלבים מתקדמים של התכנון של אזור התעסוקה ו/או הקמתו, יהיו רשאים יוזם התכנית</p>	

ו/או הועדה המקומית לעדכן את תכנית של חלוקת הרעשים וקווי מגבלות בניה בהתחשב בגורמים המשפיעים על הרעש הסביבתי.

ד. שינויים או עדכונים בחלוקת הרעש מותנים בבדיקה של יועץ אקוסטי בה יובטח כי סך הרעש מכלל תאי השטח באזור התעסוקה לא יעלה על מפלס הרעש המותר בתקנות, וכי מובטחת אפשרות ניצול כלל תאי השטח באזור התעסוקה. שינויים או עדכונים אלה מותנים באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

ה. הציוד המכאני שבשימוש בשטח התכנית, יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה), התשל"ט - 1979.

ו. פעילותו של הציוד המכאני תהיה בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג - 1992.

ז. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר כהגדרתו בחוק, ידרשו תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק.

6.8.3 איכות אויר וריחות

א. יותר שימוש במקורות האנרגיה הבאים: חשמל, גז, גז טבעי, סולר, רוח ואנרגיה סולרית. בכל מקרה תידרש עמידה בתקני הפליטה שבתוקף, ובמידת הצורך תידרש התקנת אמצעים למניעת פליטה של מזהמים וריחות.

6.8.4 ביוב

א. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף הביוב המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות, ברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

6.8.5 מניעת אבק

א. ככל שתהה תנועה על דרכי עפר במסגרת ההקמה - תבוצע הרבדת אבק על-ידי מים או על-ידי פיזור של חומר מייצב מתאים (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים). תדירות הפיזור תקבע על-פי עומס התנועה וסוג הקרקע.

ב. משאיות היוצאות מאתר בשטח התכנית והנושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה יכוסו כך שלא יתפזר אבק במהלך נסיעתן.

6.8.6 פסולת בניין ועודפי עפר

א. פסולת בניין שתיוצר עקב פעילות בנייה, הריסה או חפירה, בזמן העבודה ולאחריה, תועבר לאתר לסילוק פסולת בניין בהתאם לרשימת האתרים שאושרו כדין על-ידי המשרד להגנת הסביבה כמצוין, ו/או תטופל בשטח התכנית על-ידי גריסה ומחזור.

ב. בשטח התכנית ייעשה שימוש בעודפי עפר במידת האפשר, תוך ניצול חוזר בעודפים בני שימוש, בעדיפות הראשונה בתחומי התכנית.

6.8.7 מזעור פגיעה נופית סביבתית בשטחים גובלים.

א. בשטח יער פארק קרקע חקלאות פארק/גן ציבורי, תהייה שמירה מירבית על הטופוגרפיה הקיימת, תוך צמצום השפעות שוליים לכיוון השטח הפתוח הסובב.

ב. טיפול וניתור צמחים פולשים יבוצע כחלק מטיפוח הנוף בשטח מרכז השירותים.

ג. השימוש בתאורה יעשה באופן שיצמצם השפעות שוליים לשטחים הסמוכים למרכז השירותים.






תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

	איכות הסביבה	6.8
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 57</p>	<p>6.8.8 השקיה בקולחין א. ישמרו מרחקים משטחי השקיה בקולחים משימושי קרקע שונים, בהתאם להנחיות העדכניות של משרד הבריאות. ב. מעבר קווי מים להשקיה בקולחים מעל לקווי מים שפירים תותר רק לקולחים באיכות מעולה להשקייה ללא מגבלות.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 57</p>	<p>עתיקות א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 31905/0 "פתורה ח' (צפון) [מערב]" י"פ: 5204 עמ' 3402 מיום 09/07/2003; 16684/0; "שחריה" (חוה) י"פ: 4618 עמ' 984 מיום: 01/11/1999; 1000/0 "שלח" ח"י י"פ: 1091 עמ' 1450 מיום 18/05/1964; 31906/0 "פתורה, ח' (צפון) [צפון]" י"פ: 5204 עמ' 3402 מיום 09/07/2003 הינו/נס את/רי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירה בדיקה; חפירה הצלה), יבצעו היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועפ"י תנאי רשות העתיקות. ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספת שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	6.9
	פיקוד העורף	6.10
	<p>6.10.1 מקלטים א. מיקומם ובניתם של המיקלטים ואמצעי הגנה האחרים בתחום התכנית, יקבעו ויבוצעו בהתאם לדרישות פיקוד העורף. ב. לא ינתן היתר בניה לבנין באזור מאזורי התכנית, אלא אם יכלול אמצעי מיקלוט בהתאם לתקנות 5425 5606 החלות בשטח התכנית, או בהתאם לתקנות אחרות שיקבע בעתיד שהן חלות בשטח התכנית, הכל באישור פיקוד העורף.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 57</p>	הפקעות לצרכי ציבור	6.11
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שיפורסם ברשומות לפי סעיף 5, או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.</p>	
	היטל השבחה	6.12
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

6.13	חלוקה ו/ או רישום
	עם אישורה של תכנית זו, תערך תכנית לצורכי רישום (תצ"ר), בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות, לכל שטח התכנית. התצ"ר יאושר כאמור בסעיף 125 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	צומת שדה משה מרומזר	כ- 10 שנים 40% מהפיתוח (מ"ר בנייה לתעסוקה)
2	פתיחת מפרידן חדש מול אזור התעשייה החדש וביטול פניות שמאלה בצומת שדה משה	מעל ל 40% מהפיתוח (מ"ר בניה לתעסוקה) שלב זה לא יבוצע במידה ומפרידן אינטל יבוצע.
3	הרחבת מחלף קריית גת לתצורה סופית וביטול צומת שדה משה	בעתיד הרחוק

7.2 מימוש התכנית

ל.ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



דוח תאי שטח לתכנית - 634-0501452		
מספר תא שטח	ייעוד קרקע	שטח מחושב במ"ר
1540	תעסוקה	20194.69
1541	תעסוקה	17140.2
1542	שטח ציבורי פתוח	10289.63
1543	תעסוקה	17964.24
1544	תעסוקה	40171.41
281	מתקנים הנדסיים	2309.965
282	מתקנים הנדסיים	101.5134
284	מתקנים הנדסיים	92.49495
285	מתקנים הנדסיים	120.2668
286	מתקנים הנדסיים	98.61374
288	מתקנים הנדסיים	4085.98
400A	מבנים ומוסדות ציבור	20942.6
400B	מבנים ומוסדות ציבור	9747.789
401A	מבנים ומוסדות ציבור	11518.21
401B	מבנים ומוסדות ציבור	20876.52
402	מבנים ומוסדות ציבור	6160.44
406	מבנים ומוסדות ציבור	9648.013
630	תיירות	14105.48
660	קרקע חקלאית	13631.24
667	קרקע חקלאית	43510.02
671	שטח ציבורי פתוח	3710.192
672	שטח ציבורי פתוח	1807.438
673	שטח ציבורי פתוח	2061.809
674	שטח ציבורי פתוח	1322.147
675	שטח ציבורי פתוח	1643.875
676	שטח ציבורי פתוח	1080.119
677	שטח ציבורי פתוח	2535.747
678	שטח ציבורי פתוח	2937.697
679	קרקע חקלאית	5801.053
680	שטח ציבורי פתוח	1399.462
681	שטח ציבורי פתוח	671.534
700	פארק / גן ציבורי	78458.71
701	קרקע חקלאית	18565.04
702	קרקע חקלאית	16368.98
740	יער פארק	116800.8
741	יער פארק	103800.9
750	גן ארועים	12188.35
751	גן ארועים	14740.86
810	מרכז תחבורה	4761.066
820	דרך מאושרת	1963.881
821	דרך מאושרת	2884.061
822	דרך מאושרת	8427.442
823	דרך מאושרת	4772.872
824	שטח ציבורי פתוח	4347.769



115309.3	קרקע חקלאית	825
5501.714	דרך מוצעת	831
14465.94	דרך מוצעת	832
30364.22	דרך מוצעת	833
3933.307	תעסוקה	910
סה"כ שטח מחושב במ"ר - 845335.7		סה"כ תאי שטח - 49

