

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 606-0904656

קרית גת - שער העיר - התאמות תנועה, תשתיות ובינוי

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי קרית גת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית מס' 606-0458471 אושרה בדצמבר 2019.  
עם התקדמות התכנון המפורט ותכנון המתחמים בהיקפה, עלה הצורך בהתאמות תנועה, תשתיות ובינוי מינוריים.  
מטרת תכנית זו ליצור מסגרת סטטוטורית להתאמות אלה בסמכות הוועדה המקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קרית גת
קואורדינאטה X	177780
קואורדינאטה Y	614235

### 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

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	לא מוסדר	חלק		79
2867	לא מוסדר	חלק	47-69	70
3034	לא מוסדר	חלק		31, 67

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

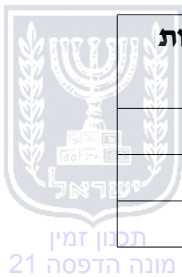
לא רלוונטי

### 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
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
22/03/2004	2401	5284	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9 / 02 / 101 / 37 ממשיכות לחול.	שינוי	9 / 02 / 101 / 37
06/08/2013	7303	6640	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9 / 02 / 140 ממשיכות לחול.	שינוי	9 / 02 / 140
26/12/2019	2582	8602	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 606-0458471 ממשיכות לחול.	שינוי	606-0458471
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			שי אשכנזי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שי אשכנזי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ונוף	17: 07 09/12/2020	שי אשכנזי	15/11/2020	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	13: 33 15/11/2020	אחמד אבו זיאד	12/11/2020	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	אגד נספחים מתב"ע מס' 606-0458471	14: 41 15/11/2020	שי אשכנזי	12/11/2020	95		מנחה	תשתיות
לא	מצב מאושר	11: 33 19/11/2020	יואב קולר	19/11/2020	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		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5318870		Amaliaa@land.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב יפו 216.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5318870		Amaliaa@land.gov.il

(1) כתובת: יפו 216.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

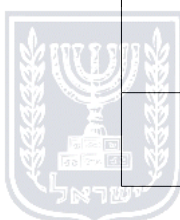
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית		עיריית קרית גת		עיריית קרית גת	קרית גת	שד לכיש (1)		08-6874500		

(1) כתובת: רחוב לכיש.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שי אשכנזי	107430	י.ע.ל. אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	רמת גן	(1)	40			shay@yael-arch.co.il
הנדסה אזרחית	מהנדס	אחמד אבו זיאד	113022	ייןון תכנון ייעוץ ומחקר בע"מ	טירת כרמל	(2)	4	04-8569010		yenon@yeno- n.co.il
אדריכל	אדריכל	שי אשכנזי	107430	י.ע.ל. אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	רמת גן	(3)	40			shay@yael-arch.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	ליאת חיל	35994	ייןון תכנון ייעוץ ומחקר בע"מ	טירת כרמל	(2)	4	04-8569000		liat.c@yenon- .co.il
מודד	מודד	יואב קולר	910	חברת קו מדידה בע"מ	הרצליה	(4)	15	077-4518726	09-9518726	lilach@kav- medida.co.il
ניהול תכנון	מתכנן	סלווה קפלנוביץ	103024	ת.ג.ל ניהול פרוייקטים תיאום ופיקוח בהנדסה אזרחית	טירת כרמל	(2)	4	04-8569000		slava@tagal- co.il

(1) כתובת : רחוב תובל 40.

(2) כתובת : היוזמה 4.

(3) כתובת : תובל 40.

(4) כתובת : משכית 15.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

התאמות תנועה תשתיות ובינוי לתכנית מס' 606-0458471 - שער העיר קריית גת

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת דרך - על פי סעיף 2א(א)2
2. הוספת זכויות למתקני תשתית 62 א(א)18
3. קביעת זיקת הנאה לציבור במגרשים 400, 1503 ו-401 על פי סעיף 62א(א)19
4. קביעת הוראות בינוי על פי סעיף 62א(א)5
5. שינוי חלוקת שטחי בניה בין מגרשים 1502, 1503 ו-1504 על פי סעיף 62א(א)6.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**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	705 - 701
מרכז תחבורה	810
דרך מאושרת	821
דרך מוצעת	836 - 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
בלוק תחנת השנאה	דרך מוצעת	836
בלוק תחנת השנאה	פארק / גן ציבורי	705, 704
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	821
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	705, 704, 702, 701
דרך / מסילה לביטול	שביל	860
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	650
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	821
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	1503
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	674
חורשה להעתקה	דרך מאושרת	821
חורשה להעתקה	דרך מוצעת	836, 834, 830
חורשה להעתקה	מגורים מסחר ותעסוקה	1503

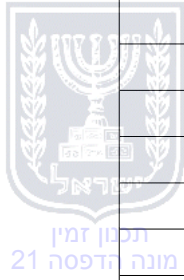
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חורשה להעתקה	מסחר ותעסוקה	1502
חורשה להעתקה	פארק / גן ציבורי	701
חורשה לעקירה	דרך מאושרת	821
חורשה לעקירה	דרך מוצעת	836, 830
חורשה לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	1503
חורשה לעקירה	שטח ציבורי פתוח	674
חורשה לשימור	דרך מאושרת	821
חורשה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	400
חורשה לשימור	פארק / גן ציבורי	704, 702, 701
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	674
חזית מסחרית	דיוור מיוחד	150
חזית מסחרית	דרך מוצעת	834
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 להריסה 2	דיוור מיוחד	150
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	830
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	400
מבנה להריסה 2	מגורים ב'	60
מבנה להריסה 2	שביל	861
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	821
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	834
מנהרה/מעבר תחתי	מסחר ותעסוקה	1504, 1502
סטיו	דיוור מיוחד	150
סטיו	דרך מוצעת	834
סטיו	מגורים ג'	102
סטיו	מגורים מסחר ותעסוקה	1503
סטיו	מסחר ותעסוקה	1504
ציר נחל	דרך מאושרת	821
ציר נחל	פארק / גן ציבורי	703, 701

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיוור מיוחד	7,719.5	4.92
דרך מאושרת	39,672.18	25.27
דרך מוצעת	12,629.49	8.04
מבנים ומוסדות ציבור	15,096.26	9.62
מגורים ב'	4,320.34	2.75

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.62	10,389.52	מגורים ג'
2.83	4,443.7	מגורים ד'
6.12	9,601	מגורים מסחר ותעסוקה
5.41	8,500.82	מסחר ותעסוקה
1.25	1,962.56	מרכז תחבורה
18.50	29,046.65	פארק / גן ציבורי
0.83	1,302.81	שביל
7.08	11,107.65	שטח ציבורי פתוח
0.77	1,205.08	שטחים פתוחים
<b>100</b>	<b>156,997.54</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<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	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></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>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></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>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></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.</p> <p>2. מיקום מדויק של התשתיות בחזית המגרש יפורט בתכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 6.1.</p> <p>3. הוספת חניה עילית תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.</p>
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים





תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

4.2	מגורים ג'
	<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><b>אדריכלות</b></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><b>הוראות בינוי</b></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><b>הוראות פיתוח</b></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'
4.3.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. חנייה תת קרקעית</p>

<p><b>4.3</b></p>	<p><b>מגורים ד'</b></p> <p>3. חדרים ומתקנים הנלווים לדיוור כגון: גז, חשמל, מיקום תקשורת וכו'.                  4. גינון וריהוט חוץ                  5. מחסנים, חדרי אשפה, מעליות, חדרי מדרגות ומבואות, חדר מכונות וכדומה.</p>
<p><b>4.3.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>אדריכלות</b></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>
<p><b>ב</b></p>	<p><b>הוראות בינוי</b></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 הדיוור 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>
<p><b>ג</b></p>	<p><b>הוראות פיתוח</b></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.                  2. הוספת חניה עילית תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.</p>
<p><b>4.4</b></p>	<p><b>דיוור מיוחד</b></p>
<p><b>4.4.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></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.</p>





	<b>4.4</b>
<p><b>דיוור מיוחד</b></p> <p>4. חנייה תת קרקעית 5. גינון וריהוט חוץ</p>	
	<b>4.4.2</b>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א</p> <p>1. גודל חנות בתחום החזית המסחרית לא יעלה על 150 מ"ר. 2. הכניסה למבנה הדיור 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><b>הוראות בינוי</b></p> <p>ב</p> <p>1. ביעוד זה, במקומות המסומנים בתשריט כ'חזית מסחרית', יחולו ההוראות הכתובות בסעיף 6 להלן. 2. יחידות הדיור 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><b>חניה</b></p> <p>ג</p> <p>1. לא תותר חניה עילית אלא לצרכי חנית נכים, אמבולנס ופריקה וטעינה. 2. כל שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת</p>	
<p><b>תשתיות</b></p> <p>ד</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>	
	<b>4.5</b>
	<b>4.5.1</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>1. שימושים ראשיים : מגורים ותעסוקה. 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)</p>	





4.5	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>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><b>בינוי ו/או פיתוח</b></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 ההנאה, בגובה של מעל 5 מ' בכל נקודה ונקודה במעבר.</p> <p>8. בין הכיכר בצומת הרחובות לכיש ומלכי ישראל, לבין הפארק שבתא שטח 674, תבוצענה מערכת של מפלסי ביניים אשר תאפשר גישה ישירה להולכי רגל בין המפלסים השונים של הפיתוח.</p>
ב	<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>הקצאת שטחים לצרכי חניה עילית ציבורית:</p> <p>1. שטחי החניה הציבורית יהיו נגישים הן לרכב והן להולכי רגל ומונגשים לבעלי מוגבלויות.</p> <p>2. לפחות 90% ממקומות החניה ימוקמו בתת הקרקע, כל שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת.</p>
ג	<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>1. זיקת הנאה:</p> <p>- זיקת ההנאה תאפשר תנועה ישירה של הולכי רגל מהרחוב הראשי דרך מגרש 1503 לכיוון מתחם האנדרטאות במגרש 674 ולכיוון פארק אריה לובה אליאב.</p> <p>- השטח המסומן בזיקת הנאה ישמש כרחבות עירוניות, ורחבות כניסה לבניינים.</p>



4.5	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>- חל איסור על הקמת גדרות וכל חסימה אחרת אשר בתחום השטח המסומן בזיקת ההנאה.  - מיקום הרחבה חייב לאפשר חיבור ונגישות של הולכי הרגל במדרכות הרחובות בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח.</p>
ד	<p><b>חשמל</b></p> <p>1. מבנה טרנספורמציה (שנאי), המידה ויידרש, יהיה כחלק מהבינוי עצמו וייכלל בתכנון המבנה.  מיקום חדר השנאים בתוך המבנה יהיה באופן שלא יהווה מפגע ו/או מטרד ולפי התקנים.</p>
ה	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי  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><b>מסחר</b></p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. חזיתות הבינויים במגרשים הפונות לרחובות "שד' לכיש" ו "שד' מלכי ישראל" יהיו חזיתות מסחריות בקומת הכניסה למבנים ויתאפשרו גם בקומה השנייה.  2. הכניסות לחנויות,, תהיינה משד' מלכי ישראל ו/או ממגרש 674.  3. לפחות 90% ממקומות החניה ימוקמו בתת הקרקע, כל שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת.  4. לפחות 20% משטח המגרש, ישמר ללא בניה כלשהי לרבות בתת הקרקע, לצורך החדרה של מינימום נגר</p>
4.6	מסחר ותעסוקה
4.6.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. שימושים ראשיים : תעסוקה.  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 מטרת הרישוי העיקריות שלו.  3. שימושים נוספים : מסחר בשתי הקומות הראשונות, כגון : מסחר קמעונאי, הסעדה וכו'.  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.  5. גינון וריהוט חוץ  6. חנייה תת קרקעית</p>
4.6.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></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'.  2. הבינוי יתוכנן ברוח המבנים המתוארים בנספח הבינוי (תכנית וחתכי בינוי) ובכלל זה :</p>

4.6	מסחר ותעסוקה
	<p>א. במגרש 1502 תותר בניית מבנה אחד בגובה של עד 17 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 הבניין.</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><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></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><b>חשמל</b></p> <p>1. מבנה טרנספורמציה (שנאי), במידה ויידרש, יהיה חלק מהבניין 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><b>מסחר</b></p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>1. חזיתות הבניינים הפונות לרחובות "שדרות לכיש" ו"שדרות מלכי ישראל" יהיו חזיתות מסחריות בקומת הכניסה למבנים ויתאפשרו גם בקומה השנייה.</p> <p>2. הכניסה לחנויות המסחר תהיה משדרות 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	מבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>1. שימושים עיקריים: מעונות סטודנטים ומתקנים הנלווים לכך כמו חדר כושר לסטודנטים, ספרייה 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>

4.7	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>2. שימושים נוספים שיותרו 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	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></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>5. ניתן למקם במרתף שטחים עיקריים</p>
ב	<p><b>חניה</b></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'.</p> <p>2. לפחות 20% משטח המגרש, ישמר ללא בניה כלשהי לרבות בתת הקרקע, לצורך החדרה של מי נגר.</p> <p>3. תותר חניה עילית בשטח של עד 20% משטח החניה הנדרש עבור השימושים המתוכננים.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. לכיוון דרך מס' 1 תתוכנן חזית רציפה בכ- 70% מאורך הכוללת רחבת כניסה ראשית, תוך הפנית מינימום גדרות לכיוון הרחוב.</p>
ד	<p><b>זיקת הנאה</b></p>



<p><b>4.7</b></p>	<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></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>
<p><b>4.8</b></p>	<p><b>שטחים פתוחים</b></p>
<p><b>4.8.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></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>
<p><b>4.8.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></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 וכד'. 4. מערכות התשתית התת קרקעיות והמתקנים נלווים ישולבו ויוסדרו ככל הניתן בפיתוח השטח, בתאום עם מהנדס העיר, וכן גם מבנים הנדסיים המשרתים מערכות אלה. יותר מעבר לרכב שירות וחרום בלבד.</p>
<p><b>4.9</b></p>	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
<p><b>4.9.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></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>
<p><b>4.9.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. פיתוח השצ"פים יעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי נוף קיימים או ממצאים ארכיאולוגיים ושימורם ייחשב כנקודת מוצא לתכנון. 2. מערכות התשתית התת קרקעיות והמתקנים נלווים ישולבו ויוסדרו ככל הניתן בפיתוח השטח בתאום עם מהנדס העיר, וכן גם מבנים הנדסיים המשרתים מערכות אלה. יותר מעבר לרכב שירות וחרום בלבד. 3. יובטח רצף הליכה ורכיבה על אופניים בין מגרש 674 ביעוד זה זה ובין תאי שטח סמוכים ביעוד פארק. 4. תשתית הניקוז וניהול מי הנגר תתוכנן באופן המצמצם ככל הניתן את השימוש בגדרות וחסומות לסוגיהן.</p>

4.9	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
	<p>5. לפני פיתוח השטח ייעשה תשריט חלוקה לצורך הקמת מבנה טרנספורמציה (שנאי), במידה ויידרש.</p> <p>6. במגרש 674- נטיעות עצים, קיימים וחדשים, יבטיחו הצללה של לפחות 25% משטח המגרש.</p>
4.10	<p><b>פארק / גן ציבורי</b></p>
4.10.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. נטיעות, גינון</li> <li>2. שבילי הליכה, שבילי אופניים.</li> <li>3. ריהוט גן</li> <li>4. תאורה.</li> <li>5. מתקני משחק ומתקני ספורט.</li> <li>6. תחנת שנאים</li> <li>7. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות ומתקנים נלווים.</li> <li>8. שירותים ציבוריים</li> <li>9. מצללות</li> <li>10. חנייה</li> </ol>
4.10.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. תותר העברת מערכות תשתיות תת קרקעיות ומתקנים נלווים משולבים ומוסתרים בפיתוח השטח וכן מבנים הנדסיים המשרתים מערכות אלה.</li> <li>3. יותר מעבר לרכב שירות וחרום בלבד.</li> <li>4. יובטח רצף הליכה ורכיבה על אופניים בין תא שטח בייעוד זה ובין תא שטח סמוך בייעוד שצ"פ.</li> <li>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 יותרו קירות תומכים מעבר לגובה של 1 מ'.</li> <li>6. לא תותר הצבת מבנים זמניים בשטח הפארק.</li> <li>7. בתחומי הפארק וביחוד בגדות הנחל יעשה שימוש בצמחיה המאפיינת גדות נחלים ובדגש על צמחיה ארץ ישראלית</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>10. יותר רק מבנה אחד עבור שירותים ציבוריים.</li> <li>11. שיקום נופי יעשה בתיאום עם רשות הניקוז.</li> <li>12. השירותים הציבוריים יחוברו למערכת השפכים העירונית.</li> </ol>



4.10	פארק / גן ציבורי
	<p>13. באזור המסומן בסימבול תחנת השנאה תותר הקמת חדר שנאים.</p> <p>14. לפני פיתוח השטח ייעשה תשריט חלוקה לצורך הקמת מבנה טרנספורמציה (שנאי).</p>
4.11	דרך מאושרת
4.11.1	שימושים
	<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>
4.11.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. בתאי שטח מס', 821, 830 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> <p>6. באזור המסומן בסימבול תחנת השנאה תותר הקמת חדר שנאים.</p> <p>7. לפני פיתוח השטח ייעשה תשריט חלוקה לצורך הקמת מבנה טרנספורמציה (שנאי).</p>
4.12	דרך מוצעת
4.12.1	שימושים
	<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>
4.12.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תוואי ורוחב הדרך יהיו כמסומן בתשריט</p> <p>2. שבילי האופניים מהווים חלק בלתי נפרד מהדרך ויבוצעו במקשה אחת עם ביצוע הדרך.</p> <p>3. 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><b>4.12 דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.12</b></p>
<p>4. הצבת מתקני מחזור תותר במקומות ייעודיים בתאום עם מהנדס העיר או היחידה לאיכות הסביבה.</p>	
<p><b>4.13 שביל</b></p>	<p><b>4.13</b></p>
<p><b>4.13.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.13.1</b></p>
<p>1. שימושים ראשיים : מעבר הולכי רגל ואופניים בלבד, ריצוף, גינון, תאורה, ריהוט רחוב, הצללה, נטיעות 2. יותר מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות</p>	
<p><b>4.13.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.13.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b> א 1. אזורי השבילים מיועדים לתנועת הולכי רגל ואופניים, ונגישות למבני המגורים שלאורכם וכן לגינון ופיתוח. 2. לא יותר מעבר כלי רכב בשבילים. 3. גדרות שיופנו לכיוון השביל לא יעלו על גובה של 1.5 מ'. 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. 4. מרחק בין עצים במוצע לא יפחת מ 8'. 5. יש להבטיח בכל שביל לפחות זוג ספסלי ישיבה ואלמנט הצללה המצל עליהם (מלאכותי או עצים) בצמידות לשביל הולכי רגל.</p>	
<p><b>4.14 מרכז תחבורה</b></p>	<p><b>4.14</b></p>
<p><b>4.14.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.14.1</b></p>
<p>1. מסוף קצה לתחבורה ציבורית בתא שטח 810. 2. חניית אוטובוסים 3. חדר בקרה, חדר מנוחה לנהגים, חדר ביטחון ושירותים סניטריים. 4. תשתיות נדרשות כגון : חשמל, תקשורת, ביוב וכו'.</p>	
<p><b>4.14.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.14.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> א 1. אזורי החניה ישולבו בנטיעות, ובמפלסים מדורגים על מנת ליצור חיבור נאות לסביבה הנופית. 2. המגרש יגודר לכיוון הפארק בגדר שאינה עולה על הגובה הנדרש על פי חוק. הגדר תהיה לא אטומה כגון סבכה. 3. בתחום פשט ההצפה יבוצע אלמנט שיקוף נופי, אקולוגי, שיתואם עם רשות הניקוז, לצורך מניעת שטפונות וצמצום ההשפעה על הנחל.</p>	





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (%) מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש כללי	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מ"ר כ"ס שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
				מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
1	5	40	7135	2268	(1) 1200	3667	4313	60	מגורים ב'	מגורים ב'
2	(2) 9	78	14209	4550	(1) 2340	7319	4436	100	מגורים ד'	מגורים ד'
2	9	78	14209	4550	(1) 2340	7319	5753	101	מגורים ג'	מגורים ג'
		75	13630	4361	(1) 2250	7019	4619	102	מגורים ג'	מגורים ג'
			1123	86	173	864	4619	102	מסחר	מגורים ג'
2	9	(3) 350	45500	12250	7000	26250	7706	150	מגורים	דיוור מיוחד
			936	72	144	720	7706	150	מסחר	דיוור מיוחד
1	5		(4) 37830	(4) 6305	(4) 6305	(4) 25220	12610	400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	3		(4) 7371	(4) 1228	(4) 1228	(4) 2457	2457	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1		(5) 250		50	200	9484	674	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	1		(6) 250			250	26940	701	פארק / גן ציבורי	פארק / גן ציבורי
			(7) 70			70	1599	702	פארק / גן ציבורי	פארק / גן ציבורי
			(8) 80			80	200	704	פארק / גן ציבורי	מתקנים הנדסיים
			(8) 80			80	135	705	פארק / גן ציבורי	מתקנים הנדסיים
	1		70		20	50	1959	810	מרכז תחבורה	מרכז תחבורה
(10)				(9)			39672	821	אחר	דרך מאושרת
			(8) 80			80	105	836	מתקנים הנדסיים	דרך מוצעת
	1		15			15	643	860	שביל	שביל
	1		15			15	658	861	שביל	שביל
5	21		58571	18000	8625	20175	4657	1502	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
			3000	1000	2875	6725	4657	1502	מסחר	מסחר ותעסוקה
5	9	(3) 84	10752	2942	2520	5197	9584	1503	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
			15000	1000	4068	10000	9584	1503	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
5	12		71275	34740	8673	20315	9584	1503	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
			2124	1000	2350	5550	3836	1504	מסחר	מסחר ותעסוקה
5	17		32429	15000	6650	15750	3836	1504	תעסוקה	מסחר ותעסוקה

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 לכלל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

**הערה ברמת הטבלה:**

- (1) בנוסף לשטחים העיקריים המצויינים בטבלה, במגרשי המגורים תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה.
- (2) תא שטח בייעוד מגורים ג- שימוש מסחר (102)
- (3) תא שטח בייעוד דיור מיוחד- שימוש מסחר (150)
- (4) תותר המרת שטחי שירות תת קרקעיים לשטחי שירות עיליים

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) ניתן לנייד עד 20% משטחי השירות המוקצים למפלסים שמעל הקרקע למפלס שמתחת ל 0.0.
- (2) תוספת קומות בהקלה או בתב"ע בסמכות מקומית תחייב הכנת בדיקה אקוסטית לתיאום עם הגני"ס.
- (3) כל יח"ד קטנות.
- (4) הערך מתייחס ל%מתא שטח, הערה: ניתן לנייד עד 20% משטחי השירות למפלסים שמעל הקרקע למפלס שמתחת ל 0.0.
- (5) שטחים אלו ישמשו עבור מתקנים הנדסיים ומתקנים לספורט, פנאי ונופש.
- (6) יותרו מבנים של עד 70 מ"ר לפי סעיף 4.10.2.
- (7) יותרו מבנים של עד 70 מ"ר לפי סעיף 4.10.2.
- (8) קו בניין 0.
- (9) יותר ניוד שטחי בניה תת קרקעיים בהיתר מתאי שטח 1504 ו/או 1502 לטובת חיבור תת קרקעי בין המגרשים בכפוף לחתימת הסכם חכירה בין בעלי הזכויות במגרשים ובעל הזכויות בתא שטח 821..
- (10) 1.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית של 'תכנית בינוי ופיתוח' מחייבת בקני"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 טיפוסי 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.
  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 פוטנציאליים העלולים להיגרם מהתהליך.

## 6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

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.
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.
8. תנאי למתן היתר ראשון לפיתוח השטח ביצוע סקר מקדמי למיני צמחים נדירים בהתבסס על סקר טבע עירוני שנעשה לקרית גת ולהעתיקים בתיאום עם רשות הטבע והגנים טרם תחילת מונה הדפסה 21 תכנון זמין העבודות.
9. נספח הבינוי מחייב לעניין מפלס כניסה קובעת (+0.00) למגרשי המגורים בלבד. תותר סטייה של +/- 1.20 מ' מהמפלס המצוין, באישור מהנדס הועדה.
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 אלבוז, שדרוג כביש 35 לדו מסלולי תלת נתיבי, ושדרוג 6 צמתים בקרית גת (רמזור והרחבה).
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.

## 6.2

## תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
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
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.
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.
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

6.2	תנאים למתן היתרי בניה
<p>וסוג הפעילות במסוף. לא תותר הקמת קיר אקוסטי כאמצעי למיגון. כל סטייה מהוראה זאת תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>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'.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה בתחום ייעוד פארק/גן ציבורי הינו תיאום עם רט"ג בנושא תאורה.</p> <p>8. במבנים המיועדים ל"מגורים מסחר ותעסוקה", "מסחר ותעסוקה", "דיור מיוחד" ו"מבנים ומוסדות ציבור" יהיו תנאים למתן היתר:</p> <p>א. גיבוש תכן סייסמי 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.</p> <p>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.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתא שטח 1503 -טרם פיתוח השטח, יהיה העתקת אנדרטת יהודי אתיופיה לשצ"פ בתא שטח 674</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

6.3	תנאים למתן היתרי בניה
<p>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</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה בתאי שטח בהם מסומנת זיקת הנאה יהיה רישום זיקת הנאה בפועל בתא השטח</p> <p>3. תנאי למתן היתר איכלוס להפעלת תחנת/חדר השנאה יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגני"ס בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" יהיה תכנון התאמת נגישות לבעלי מוגבלויות וקבלת אישור ממורשה נגישות מבנים, תשתיות וסביבה</p> <p>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</p> <p>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 של נחל לכיש בסמוך). כל שינוי מסעיף זה יהווה סטייה 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 מספר 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>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

6.4	הוראות בינוי
<p>1. חזיתות מסחריות:</p>	



א. בחזיתות המסחריות, יפותח המרווח שבין הבניין לרחוב, אם קיים, במאפייני פיתוח המשכיים לשפת הרחוב, ויוגדר מעבר חופשי להולכי רגל.

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.

ג. בכל מקום בו מסומן סטיו (ארקדה) בתשריט ובנספח הבינוי, יחולו ההוראות הבאות:

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.

2. רוחבה המינימלי של הארקדה יהיה 3.5 מטר וגובהה המינימלי 4 מטר מעל מפלס ההליכה הסופי של הולכי הרגל.

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.

4. גובה עסקי המסחר לא יפחת מ 2.75 מ'.

5. לא יוקמו עסקי מזון במרתפים

6. תהיה כניסה נפרדת לאגף הכניסה לעסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר המשק או מאזור פריקה וטעינה

7. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי המזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה בבניין

8. יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור עסקי המזון

9. 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.

10. 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, 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 הדיוור הסמוכות, או הגבוהות יותר המבנים סמוכים. האזור הטכני ישמש להצבת קולטי שמש, מתקני אורור, אנטנות וכדומה. האזור הטכני יוקף בקיר בגובה מספיק להסתרה, מצופה



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 21



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 21



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 21

6.4	הוראות בינוי
	<p>בחומר חיצוני זהה לגימור הבניין.</p> <p>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.</p> <p>ה. לא יותר חיפוי גגות, גגונים ו/או מרפסות ברעפים מכל סוג, חומר או גוון כלשהוא.</p> <p>ו. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט, כגון מכוונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיוזג אוויר גלויים.</p> <p>ז. יותר שימוש במשטחי גגות לגינון.</p>



6.5	הוראות פיתוח
	<p>הפיתוח בשטחים הציבוריים והפרטיים יעשה בהתאם להוראות הבאות :</p> <p>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.</p> <p>2. במגרשים המיועדים למגורים גובה הקירות התומכים הפונים לרחובות, לשטחים הציבוריים, ובין מגרשים, כולל המעקה הבנוי מעליהם לא יעלה על 1.5 מטר.</p> <p>3. האשפה תטופל בהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה בקרית גת ובתיאום עם מהנדס/ת הועדה.</p> <p>4. נטיעת העצים ברחובות תיצור רצף צל המשכי ורחב ככל הניתן עבור הולכי הרגל.</p> <p>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'.</p> <p>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.</p> <p>7. לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.</p> <p>8. במגרשי המגורים יינטעו עצים בוגרים בכמות ומסוג כפי שיקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>9. יינטעו עצים ממינים מקומיים ולא תתאפשר נטיעת מינים פולשים.</p>



6.6	חניה
	<p>1. החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>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.</p> <p>3. הכניסות לחניונים תהיינה ככל הניתן בהתאם למיקום המופיע בנספח התנועה.</p> <p>4. אורור החניונים התת קרקעיים, מיקום המפוחים ופתחי הפליטה והערכת מפלסי רעש וזיהום האוויר בבניינים הגובלים, יהיה באישור היחידה הסביבתית.</p>



6.7	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p>

איכות הסביבה	6.8
<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.</p> <p>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.</p> <p>א. קרקע מחפירה בשטח התכנית, החשודה כנגועה בפסולת בנין תועבר לאתר / תחנת מעבר מורשים לקליטת פסולת בניה ע"פ כל דין.</p> <p>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.</p> <p>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. בכל מקרה, פעילות של גריסה בשטח התוכנית תכלול את כול האמצעים הנדרשים למניעת מפגעים סביבתיים.</p> <p>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.</p> <p>4. שפכים:</p> <p>- תתקיים הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.</p> <p>- 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</p> <p>- בתי עסק למזון ידרשו במפריד שומנים טרם החיבור למערכת הביוב העירונית בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית. שומנים מינרליים ושמן/שומן יופרדו במקור ויופנו למחזור.</p> <p>5. איכות אוויר:</p> <p>- מיקום פתחי אוורור לחניונים תת קרקעיים בעלי מערכת אוורור:</p> <p>א. פתחי כניסת האוויר לחניון לא ימוקמו במידת האפשר בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של 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 מהחניון 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>	
ניהול מי נגר	6.9
<p>1. בכל שטח התכנית יוסדרו הסידורים הנדרשים לצורך השחיית מי נגר, לצרכי חלחול, ובכלל זה חלוקת המגרשים הפרטיים לחלקות חלחול, ניקוז מי נגר בשטחים ציבוריים לאזורי השחיה</p>	



## 6.9

## ניהול מי נגר

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.

2. תשתית הניקוז וניהול מי הנגר תתוכנן באופן המצמצם ככל הניתן את השימוש בגדרות וחסימות לסוגיהן.

3. ניקוז וניהול הנגר העילי :

א. כבישים יתועלו באמצעות מערכות ניקוז תת קרקעיות.

ב. ניקוז ממבנים לא יחובר ישירות למערכת התיעול אלא לאחר שפיכת המים לקרקע גננית לצרכי ספיגה והשהייה.

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.

ד. כל תכנית פיתוח תחויב לשמור על הנחיות תמ, א 34 ב' 3/4 בכל הקשור להיקף החלחול הנותר במגרש.

ה. כל תכנית סניטארית תכלול שפיכה חופשית של מרזבים לקרקע גננית וניקוז הקרקע הגננית למערכת התיעול.



## 6.10

## שמירה על עצים בוגרים

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) :

ב. סימון עץ לכריתה או העתקה בנספח עצים בוגרים לתב"ע אינו מחייב ו/או מאשר את כריתה/העתקת העץ. כריתה ו/או העתקת עץ מחויבים בבחינה פרטנית עפ"י תכניות ביצוע, בכפוף להיתר בניה ועפ"י הנחיות פקיד היערות.

ג. הוראות בנוגע לעצים המיועדים לשימור :

1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

2. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע בנספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגש בתחומו.

3. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזיהרות 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 להעתקה :

1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה 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 העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

ה. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לכריתה :



## 6.10

## שמירה על עצים בוגרים

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 הבריאותי 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 להעתקה 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 ההצלחה 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, תכנון זמין מונה הדפסה 21
- ה. איכות הקרקע וניצול מי נגר.
- ה. הנחיות למתן גודל מינימלי לבית השורשים.

## 6.11

## חשמל

- 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 קווי ומתקני רשת החשמל
1. לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים, מסחר, נופש, תיירות תעשייה ומלאכה,

6.11	חשמל
<p>מלונות, ומבני ציבור, וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים להלן.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף- 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד (תאמ) על עמוד - 2 מ'. תיל מבודד (תאמ) צמוד למבנה - 0.3 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה- 6 מ'</p> <p>ד. שנאי על עמוד- 5 מ' לשנאי אחד ו 6 מ' לשני שנאים</p> <p>ה. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)- 2 מ'</p> <p>ו. כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים- 0.5 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים- 3 מ'</p> <p>ח. ארון רשת- 1 מ'</p> <p>ט. חדרי מיתוג/ תט"ז- 3 מ'</p> <p>י. תחנת השנאה- 5-6 מ', מרחק מציר הקו- המרחק המדייק יקבע בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>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:</p> <p>א. ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין.</p> <p>ב. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים.</p> <p>ג. גובה המבנים שבסעיפים קטנים א'-ב' שלעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל.</p> <p>ד. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל.</p> <p>ה. נטיעת יער, עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות.</p> <p>ו. התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי 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 2., במידה ויותר ויותר 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 ייבחן אחת לשנה על מנת להתאים המרווחים הנדרשים בהוראות אלה למרווחים הנדרשים לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.</p>	



6.12	תשתיות
<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>	

<b>תשתיות</b>	<b>6.12</b>
<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>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<b>6.13</b>
<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. יש לשמור מרחקים כנדרש משטחי ההשקיה בקולחים בהתאם להנחיות משרד הבריאות לשמירת מרחק ממגורים, מבני ציבור ודרכים.</p> <p>5. מערכות אספקת מים:</p> <p>קווי מים יונחו לאחר פריצת דרכים ובמקביל למתן היתרי בניה למבנים.</p> <p>אספקת מים לשלב הבניה תהיה מבוססת על אספקת מים זמנית באתר.</p> <p>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.</p> <p>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>6. מערכות איסוף שפכים:</p> <p>שפכים שיוזרמו למערכת הביוב יהיו בעלי אופי סניטארי בלבד.</p> <p>בטרם קבלת היתר בניה לתשתיות יש לבצע מדידה על מאספ הביוב הראשי הקיים ולבחון התאמה של גבהי מאספ הביוב הקיים.</p> <p>כל פעילות הגוררת עימה שפכים באיכות מעל המותרת בתקנות הזרמת שפכים מחייבת את אישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>יש להקפיד על הפרדה של מערכות מי ביוב ומערכות מי גשם.</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תלווה בנספח סניטארי למערכות מים וביוב.</p> <p>הנחיות לחיבורי תשתיות יש לקבלת מתאגיד המים בלבד.</p> <p>מערכת השפכים בתאי השטח תחובר למערכת הביוב העירונית שפתרון הקצה שלה הינו מתקן טיהור שפכים קריית גת.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

<b>אנטנות</b>	<b>6.14</b>
לא תותר הקמה של אנטנות סלולאריות בכל תחום התכנית	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות ביצוע	התכנית תבוצע בשלבים באישור הרשות

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		המקומית

## 7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש עד 20 שנה מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21