

הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0737445

תוספת קומות ושטחי משרדים למרכז מסחרי כרמי גת



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי קרית גת
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/11/2020

להפקיד את התכנית

27/04/2021

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

התכנית ממקומת ברחוב שדרות אבני החושן 1, שכונת כרמי גת, קריית גת. במגרש זה אושרה בקשה להיתר מספר 20180076 לבניית מבנה הכולל 2 קומות למסחר ותעסוקה ו-2 קומות חניה תת קרקעיות. התכנית מציעה תוספת של קומה ושטחי בניה למגרש שינוי לתכנית מאושרת מס' 2/140/02/9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות ושטחי משרדים למרכז מסחרי כרמי גת

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 606-0737445

1.2 שטח התכנית 4.269 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 לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קרית גת
קואורדינאטה X	178593
קואורדינאטה Y	614743

1.5.2 תיאור מקום

רחוב אבני החושן 1, שכונת כרמי גת, קרית גת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית גת - חלק מתחום הרשות: קרית גת

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית גת	קרית גת	1	

שכונה כרמי גת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3089	מוסדר	חלק	108	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/12/2012	1864	6520	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /9 /02 .2 /140 הוראות תכנית 9 /9 /02 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	2 /140 /02 /9



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אדרי' יגאל לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אדרי' יגאל לוי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בנוי ופיתוח	10: 11 05/04/2021	אדרי' יגאל לוי	08/03/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח סביבתי	19: 33 21/04/2020	קרן ארז	21/04/2020		1: 1	מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	נספח תנועה	09: 16 14/03/2021	חורחה פקטור	11/03/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	15: 28 08/03/2021	חגי כספי	27/11/2019	1	1: 250	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
	פרטי			גת סנטר נכסים בע"מ	קרית גת	(1)		050-5704272		netanel@nb-g.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אמונים הזית 104.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גת סנטר נכסים בע"מ	קרית גת	(1)		050-5704272		netanel@nb-g.co.il

(1) כתובת: אמונים הזית 104.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				גת סנטר נכסים בע"מ	קרית גת	(1)		050-5704272		netanel@nb-g.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

(1) כתובת: אמונים הזית 104.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אדרי' יגאל לוי	82290	אדריכלים ומתכנני ערים	נוה אילן	נווה אילן		052-4332661		Yigal@leviar-ch.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	קרן ארז	3443251	קרן ארז יעוץ סביבתי	אשקלון	אזור תעשיה ומלאכה (1)		052-3947758		kerenez488 0@gmail.co m
מודד	מודד	חגי כספי	623	כספי חגי מודד	מגשימים	(2)	8	03-9326020		caspi.moded @gmail.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	חורחה פקטור	34639	חורחה פקטור הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	בני ברק	(3)	7	03-7404130		jorge@fctr.co .il

(1) כתובת: אשקלון, אזור תעשיה בת הדר 9 חוף אשקלון..

(2) כתובת: דוד נבון 8, מגשימים.

(3) כתובת: מצדה 7 בני ברק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

שינוי יעוד הקרקע ממסחר למסחר ותעסוקה, הגדלת השטח המותר לבנייה, מספר הקומות, וגובה הבנייה למרכז מסחרי בשכונת כרמי גת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת קומה למסחר ותעסוקה

2. שינוי גובה מ-11.50 מ' ל-19.00 מ'

3. שינוי ייעוד ממסחר למסחר ותעסוקה

4. תוספת שטחי בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

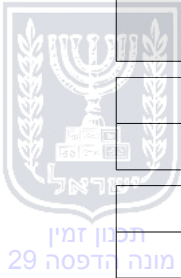
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר ותעסוקה	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	4,268.72	100
סה"כ	4,268.72	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	4,268.72	100
סה"כ	4,268.72	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מסחר - חנויות קמעונאיות, בתי קפה, מסעדות. 2. עסקים לשירות הציבור: בנק, דואר, סוכנות נסיעות וכד' מבנים בעלי אופי ציבורי: מכללות, בתי רופאים, מרפאות וכד' 3. משרדים 4. חנוונים ואחסנה, האחסנה תשמש את הדיירים ו/או בעלי העסקים ו/או המרפאות. 5. חדר טרנספורמציה</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. תותר הקמת מבנה למסחר ותעסוקה בן 3 קומות מעל פני הקרקע ו-2 קומות תת"ק לחניה. 2. המבנה יוגש להיתר בניה בשלמותו - לא תותר הגשה בשלבים. 3. תוקם חזית חנויות לכיוון השטחים הציבוריים הגובלים. 4. חזית החנויות תקורה בארקדה ברחב 3.0 מ' לפחות. בחזית החנויות תפותח רחבה פתוחה. 5. החניה בהתאם לתקן תהיה בתחום המגרש. 6. שטחי שרות מתקנים טכניים, מחסנים לא ימוקמו בחזית הגובלת עם שטחי ציבור. 7. תוגש תכנית פיתוח למגרש ולשצ"פ הגובל לאישור מהנדס העיר. 8. גמר מבנה בחומרים קשיחים בלבד כאבן, חיפוי אלומיניום וזכוכית. התכנית להיתר בניה תפרט את פיתרון מיזוג האויר ופירוט מיקום השילוט הכל לאישור מהנדס העיר. 9. לא תותר התקנת צנרת מים, גז, ארובות, כבלי חשמל וטלפון על הקירות החיצוניים של הבנין. 10. מיקום המרפאות בעת היתר הבנייה יהיה עפ"י דרישת משרד הבריאות. 11. המרחק המינימלי בין חדר הטרנספורמציה לכל חדר עם שהיה קבועה לרבות מרפאות, יהיה לפחות 5 מ' בכל המימדים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח) (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הקניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	2	3	19			14029	5500		3400	5129	4269	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	3	(2) 19	67	329	14029	5500		3400	5129	4269	<סך הכל>	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 לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

להלן הקלות מתכנית מאושרת מס' 2/140/02/9 במסגרת היתרי בניה, המהווים שינוי ומבוקשים בתכנית המוצעת.

ההקלות אושרו בישיבה מס' 20180008 מיום 15/08/20 עפ"י היתר מס' 2018/0076 :

- (1) הקלה עבור תוספת קומות מרתף מתחת לקומה מותרת עפ"י תב"ע - סה"כ 2 קומות מרתף
- (2) הקלה בקו בניין אחורי מערבי בשיעור של 10% במקום 5 מ' מותרים מבוקש 4.5 מ'
- (3) הקלה בקו בנין צידי דרומי בשיעור של 10% במקום 5 מ' מותרים מבוקש 4.5 מ'
- (4) הקלה בדבר בניין צידי צפוני בשיעור של 10% במקום 12 מ' מותרים מבוקש 10.8 מ'
- (5) הקלה בקו בניין בקומת המרתף צידי צפוני 30% במקום 8 מ' מותרים מבוקש 5.6 מ'
- (6) הקלה בקו בניין בקומת המרתף צידי דרומי 30% במקום 5 מ' מותרים מבוקש 3.5 מ'
- (7) הקלה בקו בניין בקומת המרתף אחורי מערבי 30% במקום 5 מ' מותרים מבוקש 3.5 מ'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קווי הבנין כמסומן בתשריט מצב מוצע.

(2) גובה מפלסי הקומות, הגג, מעקות וגרעין מדרגות ומעליות כמפורט בנספח הבנוי לתכנית, ושינוי מגבהים אלה יהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עתיקות</p>
	<p>במקרה ויתגלו בתחום התכנית עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p>
<p>6.3</p>	<p>איכות הסביבה</p>
	<p>1. פסולת ממקור עסקי/מסחרי (לרבות עסקי מזון) תיאצר בביתני אשפה ייעודיים סגורים באופן שימנע פגעים סביבתיים. 2. בעסקים שבהם פועלים מטבחים מסחריים יש להתקין מתקנים למניעת זיהום אוויר מפריד שומנים לטיפול בשפכים בתיאום עם נותן ההיתר. 3. התכנון יכלול שילוב של אלמנטים מבניה ירוקה על פי ת"י 5281 (כגון אמצעים לחיסכון במים ובחשמל, שימוש בחומרי גלם ובניה בעלי תקן ירוק) ועמידה בתקן הישראלי לבידוד תרמי 1045. 4. תתאפשר הקמת פנאלים סולאריים על גבי גג המבנה.</p>
<p>6.4</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>
	<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>
<p>6.5</p>	<p>חשמל</p>
	<p>1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה: * קו חשמל מתח נמוך-מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'. * קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו-מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'. * קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)-מרחק מציר הקו 20 מ'. * קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)-מרחק מציר הקו 35 מ'. 2. באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקוי מתח עליון/על עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. 3. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קוי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקירבה של פחות מ-3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ 0.5 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח גבוה/מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון. לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח</p>



6.5	חשמל	
	<p>עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע, לפי העניין.</p>	
6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	
	<p>ביוב, ניקוז ואספקת מים, יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר קריית גת. יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.</p>	
6.7	ניהול מי נגר	
	<p>תחום התוכנית המוצעת משתרע על שטח של כ-4.269 דונם. בינוי בתכנית של 67% מתא השטח, והיתר שטחים פתוחים. במקרה של המרכז המסחרי-נגר המרזבים יישפך אל החצרות על גבי משטח חדיר. נגר מן החצרות יופנה מן השטחים האטומים אל שטחים חדירים, מים משטחים אלו ינוקזו אל מערכת האיסוף המרכזית (כבישים, תעלות) דרך הקרקע ודרך פתחי ניקוז. עודפי נגר ממשטחים אטומים ינוקזו אל השוליים שיהיו חדירים. מרכז מסחרי מתוכנן בצמידות לפארקים ושטחים ירוקים המשולבים בתוכנית הנופית מסייעים להפחית את הספיקה במידה ותצא מגבולות התוכנית. הנגר מהחלק הדרומי של התוכנית ברובו זורם לנחל לכיש על ידי מערכת תיעול תת קרקעית וגם על פני השטח הירוק.</p>	
6.8	סטיה ניכרת	
	<p>1. גובה הבניה המרבי, ומספר הקומות המירבי בתכנית זו, הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה. 2. קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p>	
6.9	סקר סייסמי	
	<p>1. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה. 2. לבקשה להיתר בנייה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.</p>	
6.10	פסולת בניין	
	<p>תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר הצפויים עקב עבודות הבניה, הצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין והצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p>	
6.11	פיקוד העורף	
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
6.12	שרותי כבאות	
	<p>1. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר</p>	

שרותי כבאות	6.12
<p>הגז ומיקום מטווה הצנרת.</p> <p>2. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</p> <p>3. על קו הצנרת העירונית בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר 4' עם שתי יציאות 3'. הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448.</p> <p>4. תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו מהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בנייה.</p> <p>5. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום 6 צול.</p> <p>6. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: אזור משולב, מסחר ותעשייה -2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.</p> <p>7. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.13
<p>היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:</p> <p>1. הגשת ואישור תכנית בינוי, תכנית פיתוח, תכנית דרכים ותנועה.</p> <p>2. הגשת ואישור תכנית תשתיות: מים, ביוב, כבלים, חשמל וכד'.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית הוא, אישור תכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטת ע"י רשויות התמרור המוסמכות.</p> <p>4. תאום ואישור הבקשה עם רשויות הכבאות.</p> <p>5. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית וע"פ הנחיות מהנדס/ת הועדה ובאישורה.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות לעניין פתרון ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים.</p>	



תשתיות	6.14
<p>ביוב</p> <p>1. על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות למשרד מהנדס העיר ולתאגיד המים והביוב העירוני לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר על ידם ופתרון קצה של התחברות למט"ש קרית גת. לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.</p> <p>2. ביצוע קו הביוב יעשה תוך פגיעה מינימלית בנוף. בגמר עבודות הבניה והשיקום, פני השטח יושבו לקדמותם.</p> <p>3. תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה אישור מהנדס העיר ותאגיד המים והביוב העירוני כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו. בגמר עבודות הבניה והשיקום, פני השטח יושבו לקדמתם.</p> <p>4. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור, שתוכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל תיעול כחוק.</p> <p>5. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין מערכת אספקת מים שאינה מיועדת לשתייה כגון: שטיפה, גינון, כיבוי אש וכו' ההפרדה תבוצע ע"י מכשיר למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p>	



6.14	תשתיות
6.תכנון קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה יהיה עפ"י הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.	
6.15	חומרי חפירה ומילוי
כמות חומרי חפירה ומילוי לא צפוי מעל 100,000 מ"ק. במידה והיקף עבודות עפר יעלה על 100,000 מ"ק, יוצגו פתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בשלבי התכנון המוקדמים ככל הניתן לאחר אישור תכנית זאת ועפ"י הנחיות מינהל התכנון במשרד הפנים כפי שיהיו בתוקף.	
6.16	היטל השבחה
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי חוק.	
6.17	מסחר
<p>1. גובה עסקי המזון לא יפחת מ 2.75 מטר.</p> <p>2. לא יותרו עסקי מזון במרתפים.</p> <p>3. תהיה כניסה נפרדת לענף המסחר, לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מאזור חצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>4. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>5. יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור עסקי המזון</p> <p>6. לא יהיה מעבר של צנרת מים וביוב ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>7. 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>	



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
זמן משוער למימוש התכנית - 10 שנים	