

הוראות התכנית

תכנית מס' 606-1168269

כרמי גת תוספת קומה למגורים

מחוז

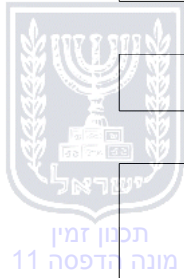
דרום

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

לאחר איחוד הגרשים 213, 221, 222 למגרש 100 (באמצעות תכנית א/20/9/3/140) לצורך תוספת דיור להשכר ולמיצוי הזכויות במגרש מבוקש בתכנית זו :
תוספת קומה למגורים מתחת לכניסה הקובעת ללא תוספת גובה למבנים, תוספת יחידות דיור ללא תוספת שטחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

כרמי גת תוספת קומה למגורים

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

606-1168269

מספר התכנית

12.193 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (4א), 62 א (א) (6), 62 א (א) (8)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק
מתחום התכנית

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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	178661
קואורדינאטה Y	615889

1.5.2 תיאור מקום

כרמי גת רחובות האישה העברית ורבקה אימנו.

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	רבקה אמנו		
קרית גת	שד' האשה העבריה		

שכונה כרמי גת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2812	מוסדר	חלק	83-85	

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

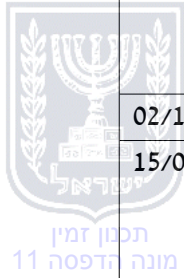
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
606-0171488	ללא שינוי		7157	1476		02/12/2015
606-0411017	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 606-0411017 ממשיכות לחול.	7450	3632		15/02/2017
3 /140 /03 /9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /140 /03 /9 ממשיכות לחול.	6566	3648		20/03/2013



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				בעז שרייבמן			כן
אדריכלות	רקע			06/02/2023	בעז שרייבמן	15: 12 06/02/2023		כן
בינוי	מנחה	1: 250		29/03/2023	בעז שרייבמן	16: 20 29/03/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		21/12/2022	בעז שרייבמן	16: 23 21/12/2022		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



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			ליאם נחמיאס חב' לבנין בע"מ	תל אביב-יפו	דרך השלום	7 א	03-9495967		oshra@high-group.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ליאם נחמיאס חב' לבנין בע"מ	תל אביב-יפו	דרך השלום	7 א	03-9495967		oshra@high-group.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בעז שרייבמן		שרייבמן אדריכלים בע"מ	תל אביב-יפו	דרך השלום	7	03-5465361		arc@schreibman.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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**

לאחר איחוד הגרשים 213, 221, 222 למגרש 100 (באמצעות תכנית א/20/9/03/140/3) לצורך תוספת דיור להשכר ולמיצוי הזכויות במגרש מבוקש בתכנית זו :
תוספת קומה למגורים מתחת לכניסה הקובעת ללא תוספת גובה למבנים, תוספת יחידות דיור ללא תוספת שטחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת 34 יחידות דיור 198 במקום 164 המותרות.
- תוספת קומה למגורים, במפלס מתחת לכניסה הקובעת.
- ניווד שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	12,193	100
סה"כ	12,193	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	12,193.23	100
סה"כ	12,193.23	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים - בית גבוה - עד שמונה קומות, מעל הכניסה הקובעת. ב. שירותי רווחה לתושבים כגון משרד / מועדון דיירים, חדר כושר וכיוצ"ב. ג. חניה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות א. זכויות בניה, מספר קומות, קוי בנין יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן. ב. בקומות, הכניסה הקובעת ובקומה תחתיה, יותרו דירות גן עם גינה צמודה אשר תסומן בהיתר בניה. ג. שתי הקומות העליונות בבנין תהיינה קומות חלקיות (דירות גג) ותבננה בנסיגה של שלושה מטר לפחות מקו החזית פונה לרחוב. ד. לא יותרו מכפילי חניה מכל סוג שהוא. ה. תותר כניסה משותפת לחניה למספר מגרשים ותרשם זיקת הנאה הדדית במסגרת ורישום בית משותף. ו. הוראות עיצוב, בינוי ופיתוח ראה סעיף 6.1 להלן. ז. בתא שטח 231 יוקמו 4 מבנים, בתא שטח 100 יוקמו 8 מבנים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					16313	1460	8200	16580	12193	100	מגורים	ג' מגורים
(2)	(2)	(2)	(2)	3	8					16313	1460	8200	16580	12193	100	מגורים	ג' מגורים

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

הוראות טבלה 5:

יותר ביצוע מרפסות, בשטח שלא יעלה על 14 מ"ר ולא יפחת מ-6 מ"ר, לכל דירה, בנוסף לשטחי הבניה המותרים שלעיל.

שטחי השרות במרתפים יכללו מחסנים דירתיים בשטח שלא יפחת מ 4.9 מ"ר ולא יעלה על 8.0 מ"ר.

יותר ניווד שטחים עיקריים בין מעל הכניסה הקובעת למתחת ולהיפך ובתנאי שימשו לצורך המגורים.

קיימת תכנית איחוד א/3/140/03/9/20 מתאריך 23/3/2022.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 164 יח"ד לפי תכנית 9/03/140/3, 22 ניתנו בהקלה 11 בתכנית זו.

(2) גמסומן בתשריט קו למרתפים 0 ובלבד שהתכנית לא תעלה על 80%..

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

1. העמדת הבניינים בתכנית בינוי ופיתוח לתת מתחם תהיה בהתאם לנספח הבינוי מס' 1, על מנת ליצור מרקם רחובות עירוניים. חזיתות הבניינים וקירות הפיתוח יוצרים את דופן הרחוב.
2. קו הבנין הקדמי הוא מחייב על מנת ליצור חזית רחוב אחידה ורצופה למעט מבנים הפינתיים.
3. מספר הקומות המצוין בטבלה 5 ובנספח הבינוי (מס' 1) הוא מחייב וכל שינוי יחשב סטיה ניכרת.
4. יותרו דירות גן בקומת הקרקע ובקומה מתחת לכניסה הקובעת. דירות הגן והחצר הצמודה להן.
5. המעקות סביב החצר הצמודה לדירה יהיו בנויים ומחופים אבן טבעית דוגמת הבניינים.
6. בנייני המגורים יחופו באבן טבעית מלבנית ומסותתת. באישור מהנדס העיר יותרו חיפויים וחומרי גמר אחרים בחלקים לא משמעותיים של חזיתות הבין ובשיעור שלא יעלה על 10% משטח החזית
7. לפחות 20% מהדירות תהיינה בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר שטח עיקרי (כ-87 מ"ר שטח דירה כולל מ"ד).
8. גינות דירות הגן לא יופנו אל דרך ציבורית (שד' האישה העבריה).
9. גדרות גינות דירות הגן יהיו בבניה מלאה בחיפוי זהה או תואם לחיפוי הבנין, וגובהן יהיה 1.80 מ'.
10. הפרש גובה מפלס הכניסה לבנין ממפלס גובה המדרכה הסמוך לכניסה למגרש לא יעלה על 80 ס"מ.

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

תכנית בינוי ופיתוח בק"מ 500:1 לפחות, המפרטת את העמדת הבניינים, עיצובם, מפלסי כניסה וחצר, פיתוח וחצר, קירות תומכים וגדרות, חומרי גמר לבנין ולעבודות הפיתוח, פרטי עיצוב מחייבים, הסדרי חניה וכיו"ב וכן חתכים וחזיתות רחוב. תכנית הבינוי תאושר על ידי הועדה לתכנון ובניה.

6.3**תנאים למתן היתרי איכלוס**

1. תחילת ביצוע המיגון האקוסטי ויישום פתרונות אקוסטיים פרטניים (דירתיים) במידה וידרשו.
2. חיבור תשתיות מים, חשמל, ביוב וניקוז למערכת העירונית.
3. השלמת עבודות הפיתוח, כולל דרכי גישה, שצ"פ ומבני ציבור הרלוונטים לאיכלוס.
4. העברת 400 מ"ר שטח עיקרי מבונה ברמת מעטפת, לידי הרשות המקומית לשביעות רצון מהנדסת העיר או מי מטעמה.

6.4**גמישות לתכנית**

יתאפשרו שינויים קלים במידות ובשטח של מגרשים, כתוצאה מעבודות פיתוח ומדידות מעודכנות בשיעור המותר בחוק, למעט שינויים מעבר לקו בנין של צינור הגז בתחום שטח צינור הגז.

6.5**עתיקות**

1. השטח המסמן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 38148/0 "צומת פלוגות (צפון-מזרח) י"פ : 5624 עמ" 1477 מיום : 06/02/2007 הינו אתר עתיקות מוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.

6.5

עתיקות

2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
3. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו 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.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבד"ן, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתוספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.6

חניה

1. תנועה וחניה בתכנית מתוכננים לפי עקרונות מיתון תנוע, כמפורט בנספח תנועה (מס' 2).
2. באזורי מגורים בבניה רוויה, מגורים ב,ג,ד, תותר חניה עילית חלקית ו/או חניה תת קרקעית ו/או חניה דו מפלסית. הכל לפי תקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה, אך לא פחות מהמפורט להלן.
- דירות עד 70 מ"ר, שטח עיקרי 1:1 מקומות חניה.
- דירות עד 120 מ"ר, שטח עיקרי 1:1.5 מקומות חניה.
- דירות מעל 120 מ"ר, שטח עיקרי 1:2 מקומות חניה.

6.7

איכות הסביבה

1. מניעת מטרדים בעת הבניה :
 - א. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריה. המסמך יציג את שלבי הביצוע ואת מפלסי הרעש החזויים המצטברים מכל המקורות במתחם אשר יופעלו באותו שלב (מקורות קיימים אשר ימשיכו לפעול ומקורות חדשים אשר יתווספו במסגרת ההיתר המבוקש) ואת האמצעים הנדרשים לצורך מניעת חריגה מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשי"ן 1990.
 - ב. ציוד הבניה בתחום התכנית יהיה ציוד שקט אשר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) תשל"ט 1979.
 - ג. שעות העבודה המותרות תהיינה לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992.
 - ד. מפלסי רעש ממערכות מכאניות אשר יופעלו בשלב ביצוע העבודות לא יעלו על מפלסים המירביים שבתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשי"ן 1990.
 - ה. מסביב לאזור הבניה תוקם דר אטומה עשויה פח איסכורית או שווה ערך. גובהה של הגדר יקבע במסגרת התכנון המפורט להיתר.
 - ו. הרעש המצטבר מאתר העבודה לא יחרוג מהערכים המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- במידת הצורך יעשה שימוש במתרחסים ניידים על מנת להשיג הפחתת רעש נוספת.
2. עבודות עפר, חפירה ומילוי :
 - א. כתנאי להיתר יש להגיש תכנית חפירה מילוי ושיפועים, ערוכה ע"י בעל מקצוע מוסמך.
 - ב. יעשה שימוש בעודפי החפירה בתחום התכנית, ככל שהדבר ניתן.
 - ג. עודפי עפר בהם לא יעשה שימוש בתחום התכנית יועברו לפרוייקטים אחרים בתחום העיר, מאושרים לפיתוח או לאוגר ביניים מוסדר, או לאתרי סילוק מאושרים, על פי הנחיות מהנדס

6.7

איכות הסביבה

העיר.

ד. הקבלן המבצע יחויב להגיש את טפסי ההסכם עם האתרים הקולטים למהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.

ה. במסגרת ביצוע התכנית יעשה ככל האפשר שימוש חוזר בפסולת בנין. במידה ולא ניתן לעשות שימוש חוזר בפסולת הבנין במסגרת התכנית, היא תופנה לפרוייקטים אחרים בעיר או לאתר מאושר למחזור פסולת, או תסולק לאתר מורשה.

ו. היתר לבניה או להריסה כפוף להצגת נוהל לאישור מהנדס העיר, המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, אשר יתבסס על המפורט להלן :

1. הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט בניה/הריסה או סלילה.
2. הסכם עם אתר מוסדר לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר).
3. המצאת אישורים בדבר יכולת קליטה של פסולת בכמות שהוערכה, באתר המוסדר וציון שם בעל האתר ופרטיו.
4. גריסת פסולת בנין באתר תאושר רק בכפוף להגשת חו"ד סביבתית לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריה.

ז. לא תהיה פלישה לתחום זכויות מסילת הרכבת בעת העבודות ועל היזם לקחת בחשבון שקיימים כבלי תקשורת של מסילת הרכבת בתוואי הנ"ל.

2. תכנון עבודות העפר יתחשב בניקוז הקיים בתוואי הרכבת ולא תגרום לשטחי אגום בתוואי בין מסילת הרכבת וגבולות תכנית 3/140/03/9.
3. מיגון אקוסטי :

המלצות הדו"ח האקוסטי (נספח מספר 7) הינן מחייבות בתכנון וביצוע בפועל, מהוות תנאי להיתר בניה סעיף 6.2 ותנאי לאיכלוס סעיף 6.3 שלעיל.

א. תבוצע סוללת עפר בגובה של 5.5 מ' בגבול המערבי של התכנית על מנת להבטיח הגנה מפני רעש התחבורה מדרך 40 לבניינים הגובלים.

ב. תבוצע סוללת עפר בשילוב קיר בגובה כולל של 7 מ' בצד המערבי של כביש מס' 1 על מנת להבטיח הגנה מפני רעש התחבורה והרכבת לבניינים הגובלים.

ג. יבוצע מיגון אקוסטי דירתי לחדרי השינה של הבתים והדירות בשלושת החזיתות הגובלות בכביש מס' 1 ומסילת הרכבת על מנת להוריד את מפלסי הרעש של תנועת הרכבות בלילה.

4. מזהמי אויר וריחות :

א. היתרי הבניה מותנים בקירוי וטיפול מתקני המט"ש, בהתאם לתכנית שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה.

ב. היתרי בניה שיונפקו לאחר שנת 2013 (או ע"פ לוח זמנים אחר שיאושר על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה), יותנו בהשלמת תכנון מפורט של המט"ש כך שהפעלת המט"ש המשודרג תושלם עד שנת 2015.

6.8

הפקעות ו/או רישום

השטחים המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון ובניה התשכ"ה 1965 יופקעו ע"י רשות המקומית.

6.9

חשמל

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים, פרטי קווי חשמל, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים.
2. תכנות השנאה :

6.9

חשמל

- א. בשטח התכנית יותקנו תחנות השנאה פנימיות. הוראה זו אינה חלה על תחנות קיימות.
- ב. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החלוקה לחשמל.
- ג. על אף האמור בסעיף ב.2 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם תחנת השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או משולבת במבנה.
- איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :
- א. לא ניתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת או בקרבת מיתקני חשמל קיימים או מאושרים.
- ב. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתו של מבנה במרחק הקטן מהנקוב ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החלוקה לחשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.
- ג. להקמת מבני ומתקני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החלוקה לחשמל.
- ד. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם נאפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים בכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החלוקה לחשמל.
3. קווי חשמל :
- קווי חשמל בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.
 - הוראה זו אינה חלה על קוויים קיימים במתכונתם הקיימת.
 - כל שינוי של קוויים קיימים יהיה לתת קרקעיים.
4. הוראות תקשורת : קווי התקשורת בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.
5. הוראות תאורת רחובות : קווי תאורת חוץ יהיו תת קרקעיים.

6.10

ניקוז

1. כל הכבישים הסמוכים לרכבת ייקחו בחשבון עוצמות גשם של 100:1, וספיקות תכן בהסתברות של 1%.
2. תכנית לשימור מי גשמים אשר תוגש לאישור הועדה המקומית תכלול :
- א. התייחסות לאגני היקוות במעלה התכנית, במורד התכנית ולאגני היקוות השכנים.
- ב. בכל מגרש תובטח קליטת מי גשמים ע"י שמירת שטח מחלחל ולא בנוי בהיקף של כ-20%.
- השטח המחלחל יהיה שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר למי נגר עילי (חצץ, טוף, חלוקים, קרקע וכיו"ב) ושיפועי המגרש ינוקזו אליו.
- ג. מי הרזרבות והגגות ינוקזו ויתועלו אל עבר השטח המחלחל.
- ד. במגרשים בהם לא ניתן יהיה להבטיח התנאים הנל ינוקזו ככל האפשר מי הנגר העילי, אל מעבר שטחי ציבור פתוחים, שטחי גנים, מעברים ציבוריים וגינות, לעידוד חלחול והחדרת מי הנגר למי התהום.
- ה. אין כאמור לעיל, כדי לבטל את הצורך בהקמת מערכות ניקוז, לקליטת עודפי מי נגר בזמני סופות, בעוצמות שמעבר ליכולת החלחול של הקרקע המייעדת לשליטת מי הגשם.

6.11

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

פתרון ב=הביוב לכל מתחם קרית גת צפון, הינו מט"ש קרית גת, אשר יותאם, יורחב וישודרג לקליטת תוספת השפכים ולהפקת קולחים כנדרש בתקנות בריאות העם (תקני איכות קולחין וכללים לטיהור שפכים) - התש"ע 2010.

6.12

סקר סיכונים

- א. שטח התכנית נמצא באזור עם ערכי PGA נמוכים של 0.075g ואולם התשתית איננה סלעית.
- ב. אתר התכנית מוגדר בת"י 413 : "אתר קרקע עם חשד להגברה חריגה כתוצאה מקיומו של

6.12

סקר סיכונים

מצע קשה מאוד בבסיס".
ג. תנאי להיתר בניה ראשון, הכנת סקר תגובת אתר בהתאם לדרישת ת"י 413 לפי סיווג המבנה ובהתאם לנספח הסיסמי של תכנית זו.

6.13

תשתיות

1. רצועת הדלק ברוחב 10 מ' משמשת לשם הנחה, ביקורת תחזוקה, תיקון והחלפה של קווי דלק ואף הנחת קווי דלק בעתיד, לפי הצורך.
2. אין לטעת עצים ו/או לבצע כל עבודה בתחום רצועת קווי הדלק שבבעלות חברת קו מוצרי דלק בע"מ, שכתובתה רחוב הסדנאות 3 הרצליה 46728, ללא הסכמתה.
3. אין לבנות כל מבנה במרחק הקטן מ 5 מ' מצינור הדלק.
4. רוחב רצועת קו הדלק הוא קטע הקרקע הנמצא כ 5 מ' משני קווי הדלק (סה"כ כ 10 מ'), יש להותיר השטח כשטח ציבורי פתוח ע"מ לאפשר נגישות רציפה לקו הדלק כמתחייב מדרישות הבטיחות.
5. מיקומם המדויק של הצינורות ימסר באחריות החברה.

6.14

עיצוב אדריכלי

1. שטח מבונה בשטח כולל של 400 מ"ר, יועבר לרשות המקומית וירשם על שם הרשות המקומית על ידי היזם ועל חשבונו.
2. לשטחים המבונים שיועברו לידי הרשות המקומית תצורף חצר או מרפסת בשטח שלא יקטן מ 150 מ"ר. החצר או המרפסת יקורו בקרוי יעודי למניעת נפילת חפצים מהדירות בקומות שמעל מבנה הציבור.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

תוך שנתיים מאישורה.



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	שימוש	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים						אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה – מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)					
				מעל מפלס לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל מפלס לכניסה הקובעת				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות													
מגורים ג'	מגורים	213	4,382	5,940	2,700		6,653	15,293	349	54		8	3	כמצויין בתשריט						
	מגורים	221	3,927	6,160	2,800		4,745	13,705	349	56		8	3	כמצויין בתשריט						
	מגורים	222	3,884	5,940	2,700		4,915	13,555	349	54		8	3	כמצויין בתשריט						
מגורים ג'	מגורים	100	12,193	18,040	8,200		16,313	42,553	349	164		8	3	כמצויין בתשריט						

מגרשים מקוריים

מגרש מאוחד

