

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
 23.11.2003  
 נתקבל

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
 25.01.2004  
 נתקבל

קרית גת

תכנית מתאר מס' 37/101/02/9

שכונת מגורים נופש וספורט

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

שינוי לתכניות מתאר 19/101/02/9, 24/101/02/9  
 ושינוי לתכנית מתאר קרית גת מס' 101/02/9  
 שינוי לתכניות 2/107/03/9, 8/108/03/09  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 15/9/03  
 התקנה המנהלית לתכנון ולבניה החלטה  
 בד"מ  
 15/9/03  
 ממונה על התכנית  
 קצין הנדסה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 15/9/03  
 כורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_

5.2.02	21.2.01	10.8.99
28.5.02	16.5.01	15.12.99
30.6.02	2.6.01	18.1.00
4.8.02	19.6.01	6.2.00
2.12.02	26.6.01	1.3.00
23.1.03	17.7.01	26.3.00
	18.8.01	16.4.00
	11.11.01	30.6.00
	13.12.01	20.7.00

תאריך :  
 עידכונים:

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
 23. 11. 2003  
 נתקבל

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
 25. 01. 2004  
 נתקבל

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא :

תכנית מתאר מס' 37/101/02/9

שכונת מגורים נופש וספורט

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

שינוי לתכניות מתאר 24/101/02/9, 19/101/02/9

ושינוי לתכנית מתאר קרית גת מס' 101/02/9

שינוי לתכניות 8/108/03/09, 2/107/03/9

2. מקום התכנית :

מחוז : הדרום

נפה : אשקלון

מקום : קרית גת

3. גושים וחלקות :

גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
1563	1 - 8,10,12-16,18-35,37-40,51-68 75,80,89,90,91,94	9,86
1565	-	42
1602	7-10,20-28,30-41	6,29,42,116,121
1603	22,24-35,37-52,55-59	16-20,23,53,60,62
1606	5-9,14,16-22,25-27	3,4,10,23,24,29,33
1780	90	84,113
1830	174,176,177	117,119
1914	-	31
1993	-	77
3034	-	48,52
3035	-	22
3037	-	13,14

4. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

א. 16 דפי הוראות בכתב (להלן "תקנון התכנית"),

ב. גליון אחד של תשריט (להלן "התשריט") הערוך בק.ג.מ. 1:1250

הכולל תכנית גריעת שטחי יער ודרכים לביטול.

ג. טבלת מגרשים (להלן "טבלת מגרשים")

ד. נספח תנועה וחניה הערוך בק.ג.מ. 1:1250 ותחנת דלק בק.ג.מ. 1:500-  
 נספח מנחה.

ה. נספח נופי בק.ג.מ. 1:2000

ו. נספח אקוסטי מנחה של תוואי הסוללה (להלן "הנספח האקוסטי")

5. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. שטח התכנית : 860.078 דונם

7. בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל

8. היוזם :

מ.מ.י. והועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית גת באמצעות חברת מקיף

פיתוח ותשתית בע"מ

9. עורכי התכנית :

י. גולדנברג - מ. בוכמן אדריכלים וחי' ריביל 7 תל-אביב

רשיון אדריכל מס. 8617 (יוסף גולדנברג)

10. יחס לתכניות אחרות :

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר קרית גת מס' 101/02/9 על שינוייה

שינוי לתכניות מתאר מס' 24/101/02/9, 19/101/02/9, וכן שינוי

לתכניות 2/107/03/9, 8/108/03/09 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית

זו.

11. מטרות התכנית :

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים של 599 יח"ד,

נופש וספורט בקרית גת ע"י :

11.1

שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

11.2

קביעת הנחיות זכויות ומגבלות בניה.

12. תנאים למתן היתרי בניה (לכלל שטח התכנית פרט למפורט בסעיף 15.5 להלן) :

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה

בתנאים הבאים :

12.1

היתרי בניה לעבודות פיתוח שטח התכנית ינתנו ע"פ תכנית בינוי ופיתוח

כוללת לשכונה אשר תאושר בוועדה המקומית ובתאום עם משרד הבריאות

ותתייחס לנושאים הבאים :

12.1.1 עיצוב אדריכלי כללי

12.1.2 הנחיות בניה ופיתוח במגרשים פרטיים (כולל חומרי גמר,

טיפול בחניה, גינון וקביעת  $\pm 0.00$  מומלץ וכד')

12.1.3 מערכות תשתית ציבוריות וחיבור מגרשים פרטיים אליהן.

12.1.4 תכנון שטחים ציבוריים כולל תשתיות על ותת קרקעיות וכן

ציון שלבי ביצוע.

12.1.5 מערכות תנועה ותחבורה עם התייחסות להתחברות השכונה

למרקם העירוני של קרית גת.

12.1.6 פיתרון נושא האשפה לשביעות רצון מהנדס העיר.

12.1.7 היתרים לפיתוח שטח התכנית יותנו בתחילת ביצוע פתרון

הביוב לפי הודעה שתתקבל ממשרדי הבריאות ואיכות

הסביבה.

12.18 הוצאת היתרים לבנינים יותנה בתחילת הפעלת מכון הטיהור,

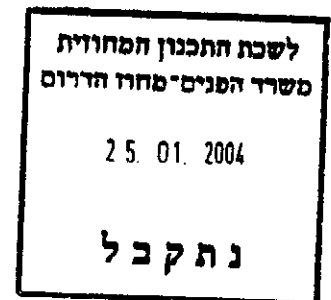
לפי הודעה שתתקבל ממשרדי הבריאות ואיכות הסביבה.

היתרים לבניה במגרשים ינתנו ע"פ תכניות בינוי ופיתוח מפורטות

שיאושרו בוועדה המקומית ויכללו את הפרטים הבאים :

12.2.1 תאור תלת מימד של הכוונה המוצעת

12.2.2 פרוט דירות טיפוסיות.





- 12.2.3 תאור קומות טיפוסיות.
- 12.2.4 תאור תפיסת הפיתוח של המגרש.
- 12.2.5 חישוב החניות.
- 12.2.6 תאור חומרי הגמר במבנה ובפיתוח.
- 12.2.7 מקום תחנות טרנספורמציה.
- 12.2.8 כל מידע אחר שידרש ע"י הועדה המקומית

פסולת בנין:

12.3

בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי לאתר מוסדר. במידה ומגיש הבקשה להיתר יחליט לבחור באפשרות לפנות את הפסולת לאתר מוכרז, יש לדרוש כי בבקשה להיתר תיכלל גם דרישה לאישור על פינוי לאתר מוסדר.

א. תנאים להיתרי בניה

12.4

במגרשים מסי' 80-100 ובמגרשים 205-207 הגשת היתר לבניית סוללה אקוסטית המסומנת בתשריט עפ"י הנחיות הנספח המנחה. במגרשים 205, 207 היתר הבניה יכלול מיגון דירתי בקומה שמינית ומעלה ובמגרש 206 מיגון דירתי בקומה תשיעית ומעלה. המיגון הדירתי יבטיח הפחתה של לפחות 27 דציבל.

במגרשים 200-204 היתר הבניה יכלול מיגון דירתי שיבטיח הפחתה של לפחות 25 דציבל

במידה ויוקמו במגרשים 908,911,913,914 מבנים המוגדרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990, כמבנה א', היתרי הבניה למגרשים אלה יכללו נספח אקוסטי שיתואם עם איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון.

ב. היתרי איכלוס

היתרי איכלוס במגרשים 100-80, 207-200 מותנה באישור אקוסטיקאי מוסמך על בניית הסוללה האקוסטית והמיגונים הדירתיים כמפורט לעיל.

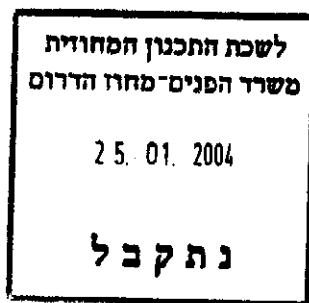
היתרי בניה לשכונת מגורים חדשה יוצאו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

היתרי הבניה ינתנו לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור.

13. הנחיות לפיתוח וגידור בשטח התכנית:

13.1

כל גדר שתבנה לחזית רחוב או לשטח ציבורי תהיה בציפוי אבן טבעית, בגובה של לפחות 60 ס"מ מפני המדרכה או השטח הציבורי. הגדר תכלול: ארנונות הקישורת והשמול ובהן איטמה אשר יהיו בתוך נישות בנויות בתוך הגדר. מעל גדר האבן תותר בנית גדר מעץ או מתכת



מגולבנת עד גובה כולל של 2.0 מ'.

בין המגרשים תותר בניית גדר בציפוי אבן טבעית בגובה 60 ס"מ לפחות מפני הקרקע הגבוהה המתוכננת ומעליה עד גובה 2.0 מ' גדר קלה בלבד. במגרשים הפינתיים בצמתים ראשיים, הגדר תהיה כנייל עד גובה 70 ס"מ מעל מפלס הכבישים הסמוכים. וגדר, במקרה זה כוללת גם גדר חיה (צמחיה).

13.2

13.3

14. חנייה :

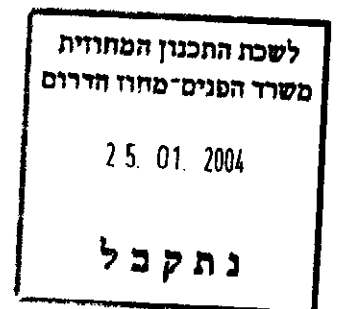
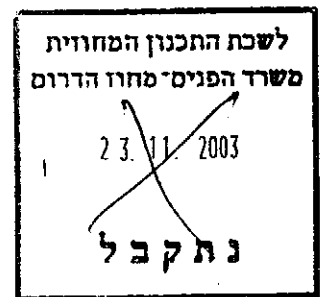
החניה בכל היעודים תהיה תת-קרקעית או על-קרקעית מגוננת עם מקומות לעצים להצללת מכוניות. החניה תקבע עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר הבניה. בכל התכנית תהיה החניה בתחומי המגרשים.

15. תכליות ושימושים :

15.1

אזור מגורים א' :

- 15.1.1 באזור מגורים א' יבנו מגורים צמודי קרקע חד משפחתיים צמודים בקו בנין 0.0 מ' בגבול צדדי אחד.
- 15.1.2 שימושים מותרים : מגורים
- 15.1.3 גגות : הגגות יהיו שטוחים משולבים בגגות רעפים. גגות הרעפים יהיו בשפוע של בין 40%-50% ובשטח שלא יקטן מ-40% משטח הגג (לא כולל מרפסות).
- 15.1.4 גובה הבנין : גובה הבנין לא יעלה על 11 מ' וימדד מגובה המדרכה במרכז המגרש ועד לקצה פסגת גג הרעפים.
- 15.1.5 תורשה הקמת מרתף לכל יחיד בתחום קונטור קומת קרקע וכן עלית גג, שניהם נכללים בסה"כ שטחי הבניה המותרים.
- 15.1.6 כל חזיתות המבנים יצופו לוחות אבן בהירה. עיבוד וסוג האבן והשילוב עם חומרים עמידים אחרים יהיו באישור מהנדס הועדה המקומית.
- 15.1.7 כל קירות הפיתוח והגדרות יצופו אבן טבעית.
- 15.1.8 חנייה : החניה תהיה בתחום המגרש הפרטי.
- כחלק מהבקשה למתן היתר בניה יוגש פתרון כולל לניקוז גג החניה ומשטח החניה בק.נ.מ. 1:20. לא יותר ניקוז גג החניה אל השכן הצמוד בקו בנין צדדי 0.0 מ'. יותר להציב חניה עילית בקו בנין צדדי וקדמי 0. חנייה תת-קרקעית בתוך קו הבנין המסומנים בתשריט.

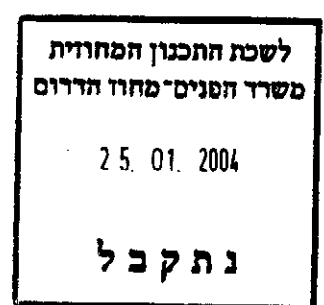


אזור מגורים ב' :

15.2

- 15.2.1 באזור מגורים ב' יבנו בניני גן גג ובהם יתוכננו דירות צמודות קרקע בעלות מפלס אחד ועוד מרתף ודירות צמודות גג בעלות עד שני מפלסים. סה"כ גובה הבנין לא יעלה על 3 קומות.
- 15.2.2 שימושים מותרים : מגורים.
- 15.2.3 מרתף הבנין ישמש לחניה או כחלק מהדירות צמודות הקרקע

- עם גישה ישירה מתוך הדירות, למטרות שירות.
- 15.2.4 גגות : גגות המבנים יהיו שטוחים ואופקיים, פרט לחלקי גג הקשורים בקולטי שמש. מעקה הגג ומעקה להסתרת מתקנים על הגג יהיו באישור מהנדס הועדה המקומית.
- 15.2.5 מתקנים על גגות : לא תותר הקמת כל מתקן על גגו של בנין, פרט לארובות, אנטנה מרכזית אחת לכל בנין, מתקן למיזוג אויר וקולטי שמש אשר יתוכננו ויותקנו על הגג השטוח אינטגרלי למבנה.
- 15.2.6 כל חזיתות המבנים יצופו לוחות אבן בהירה. עיבוד וסוג האבן והשילוב עם חומרים עמידים אחרים יהיו באישור מהנדס הועדה המקומית.
- 15.2.7 כל קירות הפיתוח והגדרות יצופו אבן טבעית.
- 15.2.8 חניה : החניה תהיה עילית או תת-קרקעית בגבולות המגרש.
- 15.3 אזור מגורים מיוחד :
- 15.3.1 באזור מגורים מיוחד ייבנו בתי מגורים עד 13 קומות מעל מפלס הקרקע ומרתף.
- 15.3.2 שימושים מותרים : בקומות עליונות : מגורים. לכל יחיד תתוכנן מרפסת לא מקורה בשטח מינימלי של 10 מ"ר. מרפסת בגובה 2 קומות תחשב כמרפסת לא מקורה. בקומת קרקע : מגורים, לובי כניסה, מחסנים. בקי מרתף : חניה ומחסנים פרטיים עד 6 מ"ר ליחיד. יוקצו שטחים לגינות לדירות צמודות קרקע. ישמר שטח מגוון משותף של לפחות 10% משטח המגרש לטובת כלל דיירי הבנין.
- 15.3.3 לכל אחד מהמגרשים 200-204 יוצמד מגרש פרטי פתוח מדרום לו. השטח המגוון לא יפחת מ- 80%.
- 15.3.4 גגות : גגות המבנים יהיו שטוחים ואופקיים, פרט לחלקי גג הקשורים בקולטי שמש. מעקה גג ומעקה להסתרת מתקנים על הגג יהיו באישור מהנדס הועדה המקומית.
- 15.3.5 מתקנים על גגות : לא תותר הקמת כל מתקן על גגו של בנין, פרט לארובות, אנטנה מרכזית אחת לכל בנין, מתקן למיזוג אויר וקולטי שמש אשר יתוכננו ויותקנו על הגג השטוח אינטגרלי למבנה.
- 15.3.6 חזיתות המבנים יצופו לוחות אבן בהירה בשיעור שלא יפחת מ-50%. עיבוד וסוג האבן והשילוב עם חומרים עמידים אחרים יהיו באישור מהנדס הועדה המקומית.
- 15.3.7 כל קירות הפיתוח והגדרות יצופו אבן טבעית.
- 15.3.8 חניה : החניה תהיה עילית או תת-קרקעית בגבולות המגרש.
- שטח לבניני ציבור :
- 15.4.1 בשטח לבניני ציבור תותר הקמת מבנים בגובה ע"פ המפורט



בתשריט.

15.4.2 שימושים מותרים : חינוך, דת, בריאות, תרבות, קהילה ושימושים כיוצא בזה ובכלל זה גני ילדים, בתי ספר, בתי כנסת, מרכזי יום לקשיש, מועדון נוער.

אזור משולב מגורים ומוסדות ציבור :

15.5

באזור משולב מגורים ומוסדות ציבור, תוכן תכנית מפורטת אשר תייעד בנפרד שטחי בניה למגורים ושטחי בניה למוסדות ותקבע בהם שימושים וזכויות בניה.

שטח מסחרי :

15.6

15.6.1 בשטח מסחרי תותר הקמת מבנים עד גובה של 2 קומות מעל הקרקע וקומה אחת מתחת לקרקע.

15.6.2 שימושים מותרים : משרדים, קליניקות רופאים, ותכליות

מסחריות כגון : חנויות, דואר, בנקים, וכו', בתנאי שהשימושים המסחריים לא יהוו מפגע מכל סוג שהוא באזור המגורים לדעת הועדה המקומית. המרתף יותר לשימוש כחניה, אחסנה וכן שימושים עיקריים כניל.

שטח לתחנת דלק :

15.7

15.7.1 בשטח לתחנת דלק תותר הקמת תחנת תדלוק מדרגה ב' ויחולו עליה הוראות ת.מ.א. 18.

15.7.2 היתר הבניה להקמת תחנת הדלק יתואם עם איגוד ערים לאיכות הסביבה, אשקלון.

שטח למלונאות :

15.8

15.8.1 בשטח למלונאות יוקמו מבנים עד גובה של 2 קומות ומרתף.

15.8.2 שימושים מותרים : 250 חדרים בבית מלון, קאנטרי-קלאב - ע"פ תכנית בינוי שתוגש לוועדה.

המקומית. הועדה תוודא בבואה לאשר את תכנית הבינוי הנ"ל את הקמתו והפעלתו של הקנטרי קלאב כתנאי להקמתו והפעלתו של בית המלון.

15.8.3 למגרש 900 יוצמד מגרש פרטי פתוח מדרום לו.

השטח המגוון לא יפחת מ-50%.

15.8.4 נטיעות בגדות נחלים : כהוראתו בתמ"א 22: שטח לאורך

ציר נחל לכיש וגדותיו, המיועד לנטיעת עצים ושיחים, תוך שמירת המאפיינים הטבעיים של השטח, יתוכנן כחלק ובזיקה לפארק העירוני.

שטח פרטי פתוח :

15.9

שימושים מותרים : יעור - נטיעות, גינון שבילים, מתקני משחקים, תאורה, מתקני גן וכו'.

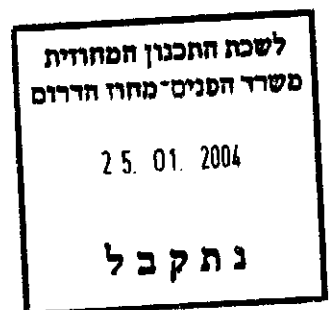
אזור ספורט ונופש :

15.10.1 שימושים מותרים : פעילויות ומבנים הקשורים בספורט

15.10



1



ונופש, תרבות וארועים, קהילה, קאנטרי קלאב, בריכות נוי, בריכת שחיה מקורה, אולמות ספורט, מגרשי ומתקני ספורט לסוגיו, מסלולים פתוחים לתחרויות, איצטדיונים, מזנון, חנות למימכר מוצרים התואמים את אופי התכליות המותרות, מתקנים טכניים, מערכות וקוי תשתית או כל יעוד אחר באישור הועדה המקומית אשר אינו מהווה מטרד לסביבה.

שטח לפארק עירוני :

15.11

15.11.1 שימושים מותרים : שבילים, רחבות מרוצפות, נטיעת

חורשות, הקמת מתקני משחק וספורט, מדשאות, גינות, השקייה, ריהוט רחוב, תאורה, הקמת מתקנים טכניים, מערכות וקוי תשתית כגון :

אנטנות, תחנות טרנספורמציה, תקשורת, מתקני שאיבת מים ושאיבת ביוב, מרכזי חלוקת דואר כל זאת בשטח כולל שלא יעלה על 1% משטח הפארק. תותר העברת צנרת לצרכי ביוב, מים, חשמל וכו'. כן תותר הקמת 5 קיוסקים בכל שטח הפארק כל אחד בשטח מקסימלי של 24 מ"ר עיקרי ועוד 10 מ"ר שירות (לא כולל שיטחי גגונים ופרגולות לקירווי שטחי חוץ אשר יותר ע"פ תכנית בינוי באישור הועדה המקומית).

היקף הגגונים לא יחרוג מ-200 מ"ר לכל קיוסק.

במתקנים בהם הפעילות יכולה להוות מיטרד לתושבים, ימוקמו המתקנים במרחקים סבירים מבנייני המגורים ויוסותרו ע"י קבוצות עצים. המתקנים הטכניים, המערכות וקוי התשתית ישולבו בקירות תמך ובטופוגרפיה או יהיו תת-קרקעיים.

במגרשים 707-710 הפיתוח יהיה אינטנסיבי לצורך השימוש השכונתי.

שטח ציבורי פתוח :

15.12

15.12.1 שימושים מותרים : שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים,

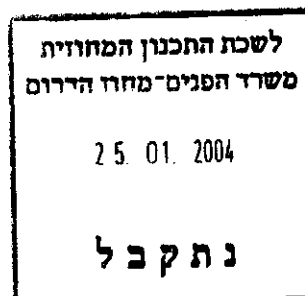
כיכרות, נטיעת חורשות, הקמת מתקני משחק, מדשאות, גינות, השקייה, ריהוט רחוב, תאורה, דרכי גישה לרכב חרום, הקמת מתקנים טכניים, מערכות וקוי תשתית תת קרקעיים כגון : קוי מים, מתקני ניקוז, צוברי גז וכל מתקן טכני תת קרקעי אחר. שנאים או כל מתקן טכני עילי אחר יהיו משולבים בפיתוח.

15.12.2 מגרש 700 מיועד לשטח ציבורי פתוח, ואופציה לדרך עתידית.

לא תותר בניה כלשהיא. התונית הדרך כאמור וסלילתה יותרו רק לאחר אישור תכנית מפורטת למטרה זו, אשר תהווה שינוי לתכנית זו.

דרכים וחניה :

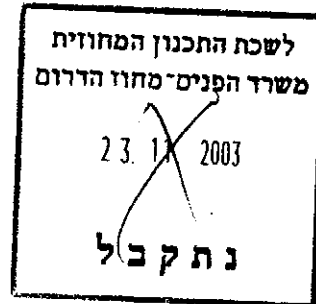
15.13





תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.  
 שימושים מותרים : מסעות, חניות, מדרכות, איי תנועה  
 וגינון. שימושים מותרים בדרכים ראשיות כהגדרתם ובהתאם  
 למפרט בהוראות תכנית המתאר הארצית לדרכים תמ"א/3.

15.13.1



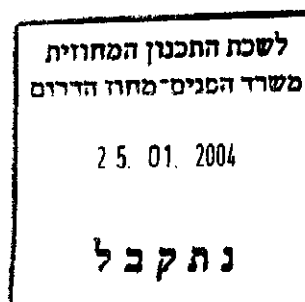
טבלאות אזוריים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה/מצב קיים ומצב מוצע:

16

טבלת אזוריים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה / מצב קיים :

16.1

מס. קומות מקסימלי	תכסית שטח מירבית	הקפי בניה עיקרי	יח"ד / יחידות איכסון	שטח מגרש בדונם	מס. מגרש	יעוד
2			250	39.96	א'	מלונאות ונופש
2		30%		46.16	ב'	שטח למוסד ציבורי
2		30%		44.0	ג'	שטח מעורב לבנייני ציבור ומסחר
2		25%		378.47		אזור ספורט
2		25%		19.62	ה'	שצ"פ מיוחד
2		10%		167.48		שטח ציבורי פתוח
3	5%	90%		4.4	302	שטח
				2.3	307	לבנייני
				2.05	308	ציבור



16.2 . טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה/מצב מוצע

מספר מבנים במגרש	קווי בנין במגרש במי	מספר יחיד מכסימום במגרש	מספר קומות מירבי	שטח בניה מירבי במ"ר למגרש							שטח מגרש בדונם	מספר מגרש	יעוד
				תכסית שטח מירבית במ"ר	סה"כ ש. עיקרי ושרות במ"ר	מטרות עיקריות מטרות שרות				מתחת לקרקע			
						מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע				
1	לפי תשריט	1	2 ק' + מרתף ועלית גג	110	265	45 (כולל ממ"ד חניה ומחסן)	—	מרתף בנבולות הבנין עד 80 מ"ר	140	—	מינימום 0.24	1 עד 77	מגורים אי
		77											סה"כ
1	לפי תשריט	6	3 + מ' מי	400	1690	180	690	100	720	—	0.79	80	מ
		6	3 + מ' מי	400	1910	180	910	100	720		1.01	81	ג
		6	3 + מ' מי	400	1800	180	800	100	720		0.90	82	ו
		6	3 + מ' מי	400	1800	180	800	100	720		0.90	83	ר
		3	3 + מ' מי	200	1120	90	620	50	360		0.67	84	י
		6	3 + מ' מי	400	1830	180	830	100	720		0.93	85	ס
		3	3 + מ' מי	200	1050	90	550	50	360		0.60	86	
		6	3 + מ' מי	400	1690	180	690	100	720		0.79	87	ב'
		6	3 + מ' מי	400	1800	180	800	100	720		0.89	88	
		6	3 + מ' מי	400	1710	180	710	100	720		0.81	89	
		6	3 + מ' מי	400	1740	180	740	100	720		0.84	90	
		3	3 + מ' מי	200	1120	90	620	50	360		0.67	91	
		6	3 + מ' מי	400	1890	180	890	100	720		0.99	92	
		6	3 + מ' מי	400	1830	180	830	100	720		0.93	93	
		3	3 + מ' מי	200	1100	90	600	50	360		0.65	94	
		6	3 + מ' מי	400	1740	180	740	100	720		0.84	95	
		6	3 + מ' מי	400	1840	180	840	100	720		0.94	96	
		6	3 + מ' מי	400	1750	180	750	100	720		0.85	97	

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
 25. 01. 2004  
 נתקבל

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
~~23. 01. 2003~~  
 נתקבל

16.2 טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה / מצב מוצע

מספר מבנים במגרש	קווי בנין במגרש במי	מספר יחיד מכסימום במגרש	מספר קומות מירבני	שטח בניה מירבני במ"ר למגרש							שטח מגרש בדונם	מספר מגרש	יעוד
				תכנית שטח מירבית במ"ר	סה"כ ש, עיקרי ושרות במ"ר	מעל הקרקע	מטרות שרות		מעל לקרקע	מתחת לקרקע			
							חניה	אחר					
1	לפי תשריט	6	3+מ'	400	1780	180	780	100	720	—	0.88	98	מגו-רים
		6	3+מ'	400	1780	180	780	100	720	—	0.88	99	
		6	3+מ'	400	1904	180	904	100	720	—	1.04	100	
		6	3+מ'	400	1700	180	700	100	720	—	0.80	101	ב'
		6	3+מ'	400	1800	180	800	100	720	—	0.90	102	
		6	3+מ'	400	1790	180	790	100	720	—	0.89	103	
		6	3+מ'	400	1700	180	700	100	720	—	0.80	104	
		138											סה"כ
1	לפי תשריט	48	13+מ'	600	10,480	1440	3740	300	4800	200	3.74	+200	מגו-רים
—		—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.46	405	רים
1		48	13+מ'	600	10,060	1440	3320	300	4800	200	3.29	+201	
—		—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.44	404	מיו-חד
1		48	13+מ'	600	10,060	1440	3320	300	4800	200	3.33	+202	
—		—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.44	403	
1		48	13+מ'	600	10,590	1440	3850	300	4800	200	3.85	+203	
—		—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.49	402	
1		48	13+מ'	600	10,400	1440	3660	300	4800	200	3.71	+204	
—		—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.47	401	
1	48	13+מ'	600	10,930	1440	4190	300	4800	200	4.69	205		
1	48	13+מ'	600	10,940	1440	4200	300	4800	200	4.70	206		
1	48	13+מ'	600	10,820	1440	4080	300	4800	200	4.58	207		
		384											סה"כ
2	לכביש לפי תשריט לכל צד 0 מ'	—	3ק' למועדון נוער, גובה מקסי לאינטרסיון 35 מ'	25,000	31,000	6,000	—	6,000	19,000	—	62.5	600	ספורט ונופש ציבורי

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
 29.01.2004  
 נתקבל

\* למגרש זה מוצענה מגרש שטחם מדרום לו

16.2 טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה/מצב מוצע

שימוש	קווי בנין במגרש במי	מספר יח"ד מכסימום במגרש	מספר קומות מירבי	שטח בניה מירבי במייר למגרש							שטח מגרש בדונם	מספר מגרש	יעוד
				תכסית שטח מירבית במייר	סה"כ ש. עיקרי ושרות במייר	מטרות שרות		מטרות עיקריות		מטרת לקרקע			
						מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע				
2	לפי תשריט	-	2 קי ומרתף	7,500	15,000	2,500	-	3,000	9,000	500	13.38	900**	מלו- נאות
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.96	900א	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.97	900ב	
1	לפי תשריט	-	2 קי ומרתף	1,050	2,000	300	-	100	1,300	300	3.18	901*	מסחר
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.13	901א	
	תשריט	-	1 קי	1,000	1,000	200	-	-	800	-	2.84	915	תחנת תדלק
גן ילדיכ	לפי תשריט	-	2 קי	250	390	90	-	-	300	-	1.38	902	שטח
גן ילדיכ	תשריט	-	2 קי	170	260	60	-	-	200	-	1.18	903	לבנייני
בית כנסו	-	-	2 קי + מי	250	480	90	-	90	300	-	1.29	904	ציבור
גן ילדיכ	-	-	2 קי	250	390	90	-	-	300	-	1.28	905	
מועדון נוו	-	-	2 קי + מי	420	750	150	-	100	500	-	3.62	906	
וגן ילדיכ	-	-	2 קי + מי	850	1,600	300	-	300	1,000	-	5.05	908	
מתני"ס	-	-	2 קי + מי	1,500	2,800	550	-	500	1,750	-	9.35	909	
בני"ס	-	-	2 קי + מי	5,500	12,800	2,400	-	2,400	8,000	-	8.79	911*	
רזרבה עירו	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.16	911א	
לרבות שרו	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.16	911א	
רווחה וברי	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.16	911א	
רזרבה עירו	-	-	2 קי	350	520	120	-	-	400	-	1.67	913	שטח
רזרבה עירו	-	-	2 קי	420	650	150	-	-	500	-	2.16	914	לבנייני ציבור
											18.01	912	אזור משולב מגורים ומסדות ציבור

על שטח זה תוכנן תכנית מפורטת ויקבעו בה זכויות הבניה.

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים מחוז הדרום  
29.01.2004  
נתקבל

\* לביגורש זה מוצמד מגרש שפ"ס מוצפן לו  
\*\* למגרש זה מוצמדים שני מגרשי שפ"ס

17. הנחיות כלליות לתשתיות ופיתוח :

17.1

פיתוח : תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי

וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה מתקנים טכניים מערכות וקוי תשתית. כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכת תשתית, כאשר הפיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

17.2

יותר מעבר תשתיות עירוניות ונקזים בתחומי המגרשים מעבר לקוי הבניה וכן יותר הטיפול בהם ע"י הרשות המקומית.

17.3

חשמל : תכניות החשמל יתואמו ויאושרו ע"י חברת החשמל ומהנדס

הרשות כמשק תת קרקעי לקווי מתח נמוך וגבוה כאחד. שנאים ימוקמו בחדרי טרנספורמציה בתוך הבנינים בכל מגרש או קבוצת מגרשים לפי תאום עם חברת חשמל. תותר גם הקמת חדרי שנאים מחוץ לקווי בנין באזור מגורים מיוחד ובאזור מגורים ב'. כן תותר הקמתם בשטחים ציבוריים פתוחים עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית, כחלק מביצוע הרשת עפ"י דרישת חברת החשמל ובתאום איתה. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת למתקן או קו חשמל כל שהוא אלא באישור חברת חשמל ומהנדס הרשות, מרחקי הבטיחות יקבעו בהתאם להנחיות חברת החשמל.

תשתיות חשמל :

17.3.1 הוראות בינוי ופיתוח : לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק

ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר במבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים- מחוז הדרום  
25.01.2004  
נתקבל

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים- מחוז הדרום  
23.11.2003  
נתקבל

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חניה, הקמה של ביתני שרותים, כמו כן מותר לחצות ועל פי הענין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי ביוב, מים, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

17.3.2 אספקת חשמל : אספקת החשמל תהיה מרשת חברת

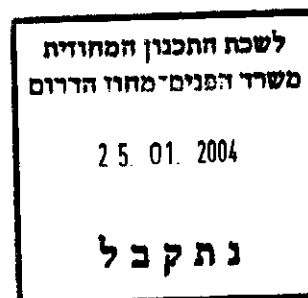
החשמל.

רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות בשטח התכנית בתוך הבנינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור, ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי גישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל מחוז הדרום.

היזמים יצטרכו להקצות באם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות טרנספורמציה בתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבור להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי הבקשה להיתר בניה בשטח התוכניות לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבנין או במגרש. לא ינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.



תקשורת :

17.4

תכניות התקשורת, טלפון וכו', יתואמו עם חב' בזק וחב' הטל"כ הפועלת

במקום ויאושרו ע"י מהנדס הרשות כמשק תת קרקעי.  
 מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו יקבעו בתאום עם מהנדס הרשות.  
 חדרי ריכוז לטלפונים עבור חברת בזק ימוקמו בתוך הבנינים בכל מגרש  
 או בכל קבוצת מגרשים לפי תאום עם חברת בזק. תותר גם הקמתם  
 בשטחים ציבוריים פתוחים עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה כחלק  
 מביצוע הרשת.

ניקוז : 17.5

תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, ויתחברו לרשת  
 הקיימת. יש להעדיף שימוש במי הניקוז להשקיית שטחי הפארק העירוני  
 ובכללם גם השטחים הציבוריים הפתוחים.

מים : 17.6

תכניות המים יותנו בתאום ואישור משרד הבריאות, מקור המים יהיה  
 באיכות מי שתייה, בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים  
 למניעת זרימת מים חוזרת, בראש מערכת אספקת המים לתחנת הדלק  
 יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת.

ביוב : 17.7

תכניות המים והביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, מכבי אש  
 ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת הקיימת.

פסולת בנין : 17.8

על מגיש הבקשה להיתר להציג פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר  
 מוכרז, או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת  
 בנין. הכל בהתאם עם המשרד לאיכות הסביבה.

תשתית קיימת : 17.9

לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים. תשתית קיימת תועתק  
 למקום שיורה מהנדס הרשות. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל  
 ההיתר ועל חשבונו בתאום עם מהנדס הרשות.

18. חלוקה ורישום :

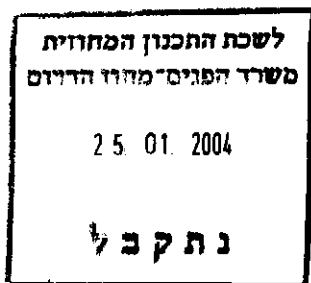
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

19. הפקעות לצרכי ציבור :

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב') לחוק התכנון והבניה  
 יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את  
 זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

20. שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור תכנית זאת.



לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים-מחוז הדרום  
 2 5. 01. 2004  
 נתקבל

21. חתימות :

אין לנו התנגדות עקרונית להכניית בהנאי של החזקה כפועה  
 לאישור רשויות התכנון המוסמכות.  
 אין גב כ"י להקנות כל זכות ליוגם התכנית או לכל בעל זכויות אחר  
 בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח וזאת על מנת להסבב מחדש  
 בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח  
 תנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הוזה ועפ"י ל דין.  
 למען הפר סמך מוצהר בזה כי אם נעשת או יעשה על ידינו הסכם  
 בנין השטח הכלול בתכנית, אין בהחתימתנו על החכמת הכרת או  
 תודאה כקיום הסכם כאמור ו/או יתור על זכותנו לבטלו בגלל  
 הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהם בשטח ו/או  
 על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור לפני כל דין.  
**עמוס המרמן, אדריכל תחזוק**  
**ממ"י מחוז ירושלים**

היוזם.....

בעל הקרקע.....

גולדנברג מ. בוכמן  
 אדריכלים

רח' ריב"ל 7 ת"א 67778  
 המתכנן..... 03-6881008 פקס: 03-6397210

ועדה מקומית.....

ועדה מחוזית.....