

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' 4/140/03/9

שם תוכנית: קרית גת צפון – מתחם 02

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
20.03.2013  
**נתקבל**

מחוז: דרום  
מרחב תכנון מקומי: קרית גת  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (הוראת שעה), התשע"א 2011 משרד הפנים - מחוז הדרום</p> <p>הוועדה לדיור לאומי החליטה ביום: <u>20/3/13</u></p> <p>לאשר את התוכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התוכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התוכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p style="text-align: right;"><u>20/3/13</u> תאריך</p> <p>י"ר הוועדה לדיור לאומי</p> </div>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>4/140/03/9</u> נוסחה בילקוט הפרסומים מס' <u>6584</u> מס' <u>443</u> - <u>30/4/13</u></p> </div>	

**דברי הסבר לתוכנית**

תוכנית המתאר מס' 140/02/9 – לפיתוח והרחבת העיר קרית גת מיעדת את האזור מצפון לדרך מס' 35 ועד לגבול המוניציפלי לבינוי עירוני בהיקף של עד כ- 7,000 יח"ד.  
תוכנית המתאר שהוגשה למוסדות התכנון מחלקת את אזור התכנון למתחמים לתכנון מפורט.  
תוכנית זו, למתחם 02, הינה תוכנית מפורטת נגזרת מתוכנית המתאר ואישורה מקודם במקביל להליכים הסטאטוטוריים לאישור תוכנית המתאר.  
מתחם 02 נמצא במרכז אזור הפיתוח, אליו מתנקזים צירי הפעילות מדרום מצפון וממזרח.  
התוכנית מאפשרת בנייתן של כ- 1,300 יח"ד במגוון טיפוסים, מבני ציבור ושטחים ירוקים.  
התוכנית מאופיינת במערך של צירים ירוקים לאורך צירי התנועה הראשיים לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים, המחברים את המתחם אל מרכז הפארק העירוני.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

קרית גת צפון – מתחם 02	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
4/140/03/9	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	
235.76 דונם	שלב	1.3 מהדורות	
• מילוי תנאים להפקדה	מספר מהדורה בשלב		
8	תאריך עדכון המהדורה		
26/8/12	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• תוכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• כן	לפי סעיף בחוק		
• ועדה מחוזית	היתרים או הרשאות		
• לא רלוונטי	סוג איחוד וחלוקה		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
• ללא איחוד וחלוקה			
• לא			

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי קרית גת

קואורדינטה X 178,250  
קואורדינטה Y 615,000  
צפונית לדרך מס' 35, מזרחית לדרך מס' 40

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית קרית גת

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות אשקלון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב קרית גת

שכונה ל.ר.  
רחוב ל.ר.  
מספר בית ל.ר.

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3080	• מוסדר	• חלק מהגוש		2-4, 7, 16, 17, 20

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
	3080

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	ל.ר.

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר.
------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
26.8.1976	2247		כפיפות	תמ"א/3 -
9.4.2002	5065		כפיפות	תמ"א/37א/1
27.12.2005	5474		כפיפות	תמ"א/35 -
24.10.2007	5728		כפיפות	תממ/4/14/48
		תוכנית מתאר שאושרה להפקדה	פירוט	140/02/9
26/03/1981	2699		שינוי	131/03/6

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	תה"ל-לייטרסדורף בע"מ אדרי.י. כנורי	26.8.2012	ל.ר	28	ל.ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	תה"ל-לייטרסדורף בע"מ אדרי.י. כנורי	25.2.2013	1	ל.ר	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	תה"ל-לייטרסדורף בע"מ אדרי.י. כנורי	27.8.2012	2	ל.ר	1:500, 1:1250	מנחה	נספח בינוי מנחה
31/5/12	משרד התחבורה	לנדיוז בע"מ – חברה לתכנון ופיתוח - אינג' אלי גיאן	5.6.2011	1	ל.ר	1:1250	מנחה	נספח תנועה מנחה לתב"ע
	ועדה מחוזית	נמרוד אמדו	21.7.2012	1	ל.ר	1:1250	מנחה	נספח פיתוח מנחה
-	-	נמרוד אמדו	7.6.2012	1	ל.ר	1:1250	מנחה	נספח עבודות עפר
12/3/12	משרד הבריאות	תה"ל – אהרון גרינבלט	יוני 2012	1	6	1:1250	מנחה	מערכת מים וביוב
	רשות הניקוז	תה"ל – כרמלה גבאי	24.6.2012	1	23	1:1250	מנחה	נספח ניקוז
7/2/12	חברת חשמל לישראל	תה"ל – ד"ר גדעון דבוסקין, אינג' איתי ברנט	יוני 2012	1	2	1:1250	מנחה	נספח חשמל ותאורה מנחה
31/5/12	המשרד להגנת הסביבה	ד"ר יולי קלר בע"מ	מאי 2012	ל.ר	13	ל.ר	מנחה	דו"ח אקוסטי
	ועדה מחוזית	זאב ברקאי	20.6.12	ל.ר	1	ל.ר	מנחה	פרוגרמה לצורכי ציבור
-	-	ד"ר עמיר אידלמן	יוני 2012	ל.ר	17	ל.ר	מנחה	בדיקה סיסמית
-	-	ד"ר עמיר אידלמן	אוגוסט 2012	ל.ר	20	ל.ר	מנחה	מסמך הנחיות לעבודות מילוי לתוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

#### 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
אדריכל	עמליה אברמוביץ			מנהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים		יפו 216 ירושלים	02-5318888		02-5318706		

#### 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	עמליה אברמוביץ			מינהל מקרקעי ישראל - מחוז ירושלים		רח' יפו 216 ירושלים	02-5318888		02-5318706	

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים				רשות פיתוח		רח' יפו 216, ירושלים	02-5318888		02-5318706	
• בעלים				מדינת ישראל		רח' יפו 216, ירושלים	02-5318888		02-5318706	

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	ט. לייטרסדורף	008152639	6044	תה"ל לייטרסדורף בע"מ	512771304	נחום הנביא 18, ת"א	03-5465148	052-3350060	03-5442653	leiters@leiters.co.il
• תנועה	מהנדס אלי גיאן	012106738	35830	לנדיוז בע"מ חברה לתכנון ופיתוח		הרכב 1, ת"א	03-5615155	050-5209283	03-5617659	landuse@bezeqint.net
• נוף	אדרי' נוף	27792522	110782	נמרוד אמדו		מושב הבונים ד.ג. חוף הכרמל	077-2018275	054-5333260	077-2018274	nimrod@amad-o-la.co.il
• מים וביוב	מהנדס אהרון גרינבלט	306106444		תה"ל	512771304	מנחם בגין 154 תל אביב	03-6924696	054-7724746	03-6924423	sniry@tahal.com
• סביבה	ניצן פרי	38231361		תה"ל	512771304	מנחם בגין 154 תל אביב	03-6924496	054-9983392	03-6924423	Peryn@tahal.com
• ניקוז	אינג' כרמלה גבאי	012759700	36798	תה"ל	512771304	מנחם בגין 154 תל אביב	03-6924576		03-6924423	gabbai-c@tahal.com

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
bermat-i@tahal.com	03-6924423		03-6924568	מנחם בגין 154 תל אביב	512771 304	תה"ל	059285	304288897	גדעון דבוסקין	ד"ר	• חשמל ותקשורת
zevbar@012.net.il	02-5672021	052-2566380	02-5903443	ארלוזורוב 10, ים		זאב ברקאי		004548558	זאב ברקאי	כלכלן	• יועץ כלכלי
moshe@hf-mapping.co.il	03-9626874	052-3961250	03-9627082	א.ת. חדש הכשרת הישוב 10 ראשון לציון 75652	511582 447	הלפרין פלוס	1039	25495045	אורית שוורץ	מודד מוסמך	• מודד
Keller.july@gmail.com	04-8760079	050-5277975	04-8760079 03-5013130	ת.ד. 5030 קרית ים 29500	512161 019	ד"ר יולי קלר בע"מ		16505604	יולי קלר	ד"ר	אקוסטיקה
amgeolog@netvision.net.il		052-2385774	02-5727372	שמעון 5 ירושלים				545657	ד"ר עמיר אידלמן	גיאולוג	סיסמי
Rivka.kolton.shapira@gmail.com		052-2448877		דרך החול 43 כפר ויתקין				5073605	ד"ר רבקה קולטון	יועצת	סביבה/ ריחות



**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	ל.ר.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הקמת שכונת מגורים חדשה שהוגדרה כמתחם 02 בתכנית המתאר החדשה של צפון קרית גת שאושרה להפקדה מס' 140/02/9

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד מקרקע חקלאית, נחל ודרך - למגורים, מבני ציבור, שטח ציבורי פתוח, מתקנים הנדסיים, דרכים – הכל עפ"י התשריט .
2. התווית דרכים חדשות
3. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע השונים
4. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה
5. קביעת הוראות לפיתוח השטחים הפתוחים
6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 235.76 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		23,150	+23,150	0--	מ"ר עיקרי	מגורים א'
		130	+130	0--	מס' יח"ד	
		9,680	+9,680	0--	מ"ר עיקרי	מגורים ב'
		88	+88	0--	מס' יח"ד	
		69,020	+69,020	-0-	מ"ר עיקרי	מגורים ג'
		620	+620	0--	מס' יח"ד	
		53,700	+53,700	-0-	מ"ר עיקרי	מגורים ד'
		482	+482	0--	מס' יח"ד	
הדירות הקטנות נכללות בסך כל יחידות הדיור ביעודים: מגורים ב', ג' ו- ד'		238	+238	0--	מס' יח"ד	דירות קטנות
		7,220	+7,220	-0-	מ"ר עיקרי	מבני ציבור

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
כפוף להוראות דרכים לביטול	19, 32, 48, 61, 62, 65, 67, 19A, 32A, 48A, 61A, 62A, 66A, 67A	A69-A9-19-69, 1-8	מגורים א'
כפוף להוראות דרכים לביטול	70	70	מגורים ב'
		71, 74-76	מגורים ג'
כפוף להוראות דרכים לביטול	75, 76	72, 73, 77	מגורים ד'
		79-85	מבנים ומוסדות ציבור
		88-91	מתקנים הנדסיים
כפוף למגבלות בנייה מכביש מס' 40 ומצינור גז	92	92-106	שטח ציבורי פתוח
כפוף להוראות דרכים לביטול	93, 98, 101, 104, 105	108, 109	דרך מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

## 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←			
אחוזים	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
18.31%	43.177	מגורים א'		95.10%	224.209	קרקע חקלאית
3.87%	9.113	מגורים ב'		2.53%	5.97	דרך מאושרת
16.81%	39.642	מגורים ג'		2.37%	5.58	נחל
9.38%	22.103	מגורים ד'				
0.18%	0.433	מתקנים הנדסיים				
7.71%	18.167	מבנים ומוסדות ציבור				
12.58%	29.658	שטח ציבורי פתוח				
31.16%	73.466	דרך מוצעת				
100%	235.759	סה"כ		100%	235.759	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א' (תאי שטח 1-8, 69-9-1-A9-A69)
4.1.1	שימושים
א.	מגורים צמודי קרקע
ב.	מרתפים
ג.	חניה, מתקנים טכניים, בריכה, פיתוח, גדרות, שתילה ונטיעות.
4.1.2	הוראות
א.	<p>מגורים צמודי קרקע</p> <p>1. בתחום כל תאי שטח תותר בנייתם של יחידות דיור חד או דו משפחתיות כמפורט בטבלת הזכויות.</p> <p>2. גובה המבנה לא יעלה על 2 ק' ועליית גג, סה"כ 9.5 מ' עד לרום הגג העליון.</p> <p>3. תותר בניה בקומה מתחת לכניסה הקובעת (מרתף) בתחום קוי הבנין.</p> <p>4. המרתף יהיה בנגישות ישירה מתוך יחידת הדיור שמעליו.</p>
ב.	<p>בינוי ופיתוח</p> <p>1. מפלס קומת הקרקע לא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע.</p> <p>2. הגגות יהיו שטוחים או משופעים או שילוב ביניהם.</p> <p>3. מחסנים ומבני עזר יהיו חלק מהמבנה העיקרי ובתחום קוי הבנין.</p> <p>4. בתאי שטח 1-8 תותר הקמת בריכה עפ"י תקנות התכנון והבניה בקו בנין אחורי 3 מ'.</p> <p>בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב.</p> <p>המים יסולקו דרך מרווח אוויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>5. תותר הקמת מצללות (פרגולות) בתחום קו בנין 0-0.</p> <p>6. הגדר החזיתית תהיה בגובה מכסימלי של 1.60. 60 ס"מ התחתונים מחומר קשיח והשאר מחומר שקוף באישור מהנדס העיר.</p>
ג.	<p>חניה</p> <p>1. תותר חניה עילית בקו בנין צידי וקדמי 0-0.</p> <p>2. יותר קרוי של מכס' 2 חניות בשטח של 30 מ"ר שיחושבו כשטחי שרות.</p> <p>3. שער החניה (במידה ויהיה) לא יפתח לתחום השטח הציבורי (מדרכה).</p>
ד.	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי הגמר למבנה העיקרי: קירות, גגות, גדרות, קירוי ושער החניה יפורטו בבקשה להיתר ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>2. בגג שטוח, יש להסתיר את המתקנים הטכניים בפתרון ראוי לשיעור רצון מהנדס העיר.</p> <p>3. בגגות רעפים – יש לפתור את המתקנים ההנדסיים (כולל קולטי שמש) שלא על גבי הרעפים עצמם.</p> <p>4. אין להעביר צנרת גלויה ואין להתקין מזגני חלון או מעבים על גבי הקירות החיצוניים למעט צ.מ.ג. – הכל באישור מהנדס העיר</p> <p>5. לפחות 25% משטח החזיתות יצופו באבן טבעית – באישור מהנדס העיר.</p>
ה.	<p>תנאים להיתר</p> <p>1. בבניה דו משפחתית תותר הגשת בקשה להיתר על תא השטח אחד עפ"י זכויות הבניה המוקנות ובקו בנין צידי 0-0. ככל שלא תוגש בקשה להיתר לבית הצמוד, יש לתת פתרון עיצובי לקיר המשותף באישור מהנדס העיר</p>
ו.	ניקוז סככות הרכב, המחסן והפרגולה יהיה לתוך המגרש.

4.2	שם ייעוד: מגורים ב' (תא שטח 70)
4.2.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	לובי, מתקנים טכניים, מרתפים, מחסנים

ג.	חניות
4.2.2	<b>הוראות</b>
א.	1. בתחום תא שטח זה תותר בנייתם של יותר ממבנה אחד כמצויין בנספח הבינוי המנחה ובגובה של עד 7- קומות כולל קומת קרקע.
ב.	1. מפלס קומת הכניסה ישמש כלובי, חדרים טכניים, אולם רב תכליתי. שטח יחושב כשטח שרות. 2. תותר קומה מתחת למפלס הקומה הקובעת בשטח של עד 80% משטח תא השטח, על מנת לאפשר חילחול מי הנגר העילי.
ג.	1. עיצוב המבנים יהיה בעל שפה אדריכלית אחידה ככל הניתן – באישור מהנדס העיר. 2. חומרי הגמר יהיה קשיחים: אבן, זכוכית, אלומיניום, לא יותר גמר טיח בלבד – באישור מהנדס העיר.
ד.	1. החניה למבנים תפתר בתחום תא השטח. 2. חניה תהייה עילית ותשרת את כל המבנים בתא השטח 3. בתכנון החניה ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
ה.	1. שטח הקומה מתחת לכניסה הקובעת יהיה בתחום קוי הבנין. 2. שטח הקומה מתחת לכניסה הקובעת ישמש למחסנים, חדרים טכניים, מתקנים הנדסיים. 3. שטח המחסנים יכלל בסך שטחי השרות התת קרקעיים כמופייע בטבלה.
ו.	1. הבקשה להיתר תוגש לתא השטח בשלמותו.

4.3	<b>שם ייעוד: מגורים ג' (תאי שטח 71, 76-74)</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
א.	יחידות מגורים בבניה רוויה, חזית מסחרית
ב.	לובי, אולם רב תכליתי לשימוש הדיירים, מרתפים, מחסנים, מתקנים טכניים, חניה תת קרקעית
ג.	חניות עלילות, פיתוח, גינון
4.3.2	<b>הוראות</b>
א.	1. בתחום כל תא שטח תותר בנייתם של מספר מבנים כמתואר להלן: א. מגרש 71 – עד 5 מבנים. ב. מגרש 74 – עד 5 מבנים. ג. מגרש 75 – עד 7 מבנים. ד. מגרש 76 – עד 5 מבנים. גובה המבנים יקבע עפ"י טבלת זכויות והוראות בנייה (טבלה 5) ובהתאם לעקרונות נספח הבינוי המנחה. 2. תותר חזית מסחרית בגובה של 1 קומה ובקו בנין קדמי 0-.
ב.	1. מפלס קומת הכניסה ישמש כלובי, חדרים טכניים, אולם רב תכליתי. 2. תותר קומת מרתף בשטח של עד 80% משטח תא השטח, על מנת לאפשר חילחול מי הנגר העילי.
ג.	1. עיצוב המבנים יהיה בעל שפה אדריכלית אחידה ככל הניתן – באישור מהנדס העיר. 2. חומרי הגמר יהיה קשיחים: אבן, זכוכית, אלומיניום, לא יותר גמר טיח בלבד – באישור מהנדס העיר.
ד.	1. החניה למבנים תפתר בתחום תא השטח של האמור. 2. חניה תהייה עילית ותת קרקעית ותשרת את כל המבנים בתא השטח. 3. בתכנון החניה העילית ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
ה.	1. שטח הקומה מתחת לכניסה הקובעת יהיה בתחום קוי הבנין. 2. שטח הקומה מתחת לכניסה הקובעת ישמש למחסנים, חדרים טכניים, מתקנים הנדסיים, חניה

		3. שטח המחסנים יכלל בסך שטחי השרות התת- קרקעיים כמופיע בטבלה.
ו.	תנאים להיתר	1. הבקשה להיתר תוגש לתא השטח בשלמותו .
ז.	חזית מסחרית בקומת קרקע	<p>בתא שטח מס' 71 ו-74 תותר חזית מסחרית בגובה של 1 קומה בקו בניין קדמי 0-</p> <p>1. הכניסה והחנייה לשימוש המסחרי תהיה נפרדת מזו של המגורים.</p> <p>2. חצרות המשק ואזורי הפריקה והטעינה, באם יהיו, יתוכננו בתחומי המגרש באופן שאינו מהווה מטרד ליחידות המגורים.</p> <p>3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים/טמונים עבור עסקי המזון במידה ויהיו.</p> <p>4. שפכים</p> <p>(1) הצנרת הסניטרית של יחידות המגורים שמעל תקרת המסחר תתוכנן באופן שתאפשר טיפול ותחזוקה שוטפת ולא תהווה מטרד למסחר שמתחתיה</p> <p>(2) לא יוזרמו למערכת הביוב העירונית שפכים שאיכותם נופלת מאיכות שפכים סניטריים.</p> <p>(3) מטבחים ומסעדות יצויידו במתקני הפרדת שומנים אליהם יוזרמו השפכים טרם הזרמתם למערכת הביוב העירונית.</p> <p>5. זיהום אוויר</p> <p>(1) מטבחים ומסעדות מבשלים, העלולים ליצור מטרדי ריח ועשן יצויידו במערכת מינדפים מתאימה שתכלול בנוסף: מסננים עוצרי שומנים, חלקיקים, מסנן פחם פעיל. נקודת הפליטה תהיה בגובה של לפחות 2 מ' מעל גג הבניין הגבוה בסביבה ובמיקום שיבטיח כי אוויר המטבחים לא יפלט לדירות המגורים.</p> <p>(2) מפלט הגנרטור יחובר לארובה בגובה של לפחות 2 מ' מעל גג המבנה הגבוה בסביבה, על מנת להבטיח כי אוויר מזוהם לא יפלט לדירות המגורים.</p> <p>6. רעש</p> <p>(1) תנאי למתן היתר בנייה יהיה חו"ד אקוסטקאי מוסמך, כי הפעילות הצפויה בשטחי המסחר לא צפויה לגרום למטרדי רעש למגורים כמוגדר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר התש"ן 1990) ותקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש התשנ"ב 1992).</p> <p>(2) במתחמים פתוחים ו/או שאינם מוגנים אקוסטית, תאסר הפעלת מכשירי קול, מכשירי הגברה וכל פעילות העלולה לגרום לרעש חזק ו/או בלתי סביר למגורים הסמוכים.</p> <p>(3) חדרי המכונות הכוללים מעליות, גנרטורים ומשאבות מים יבודדו אקוסטית על פי דרישת התקן הישראלי 1004, נובמבר 1981.</p> <p>7. פסולת</p> <p>(1) חדרי האשפה ימוקמו באופן שיאפשר נגישות למשאיות על משטח אטום עם שיפועים המאפשרים שטיפה וניקוז של תשטיפים ולא יגרמו למטרדים למגורים הסמוכים.</p> <p>(2) כל פסולת ברת מיחזור (קרטון, נייר, פלסטיק וכדומה) תופרד ותפונה למיחזור, בהתאם למערך הקיים בעריית קריית גת. עסקים עתירי פסולת ברת מיחזור (כדוגמת מרכולים) יחוייבו בהפניית הפסולת הנ"ל למחזור ללא</p>

קשר למערך הקיים בעירייה.	8. חומ"ס	
1) לא תותר כניסת עסקים מחזיקי חומ"ס ו/או בעלי פוטנציאל ייצור פסולת רעילה.		

שם ייעוד: מגורים ד' (77, 73, 72)		4.4
שימושים		4.4.1
מגורים בבניה רוויה, חזית מסחרית		א.
לובי, מרתפים, מחסנים, מתקנים טכניים		ב.
חניות, פיתוח, גינון		ג.
הוראות		4.4.2
א.	מגורים בבניה רוויה	א.
1. בתחום כל תא שטח תותר בנייתם של מספר מבנים כמתואר להלן: א. מגרש 72 – עד 2 מבנים. ב. מגרש 73 - עד 4 מבנים. ג. מגרש 77 – עד 3 מבנים. גובה המבנים יקבע עפ"י טבלת זכויות והוראות בנייה (טבלה 5) ובהתאם לעקרונות נספח הבינוי המנחה. 2. תותר חזית מסחרית בגובה של 1 קומה ובקו בנין קדמי 0-.		
ב.	בינוי ופיתוח	ב.
1. בתחום תא שטח זה תותר בניה של יותר מבנין אחד, בהתאם למצוין בנספח הבינוי. 2. תותר קומת כניסה/לובי גבוהה לשימוש לובי, חדרים טכניים, אולמות רב תכליתיים. שטח קומת הכניסה יחושב כשטח שרות. 3. תכסית קומות המרתף לא יעלו על 80% משטח המגרש.		
ג.	עיצוב אדריכלי	ג.
1. עיצוב שלושת המגדלים בתא שטח מס' 77 יהיה בעל שפה אדריכלית אחידה ככל הניתן, עפ"י הנחיות מהנדס העיר. 2. תומרי הגמר יהיו קשיחים: אבן זכוכית אלומיניום. לא יותר גמר טיח – באישור מהנדס העיר.		
ד.	חניה	ד.
1. החניה תהיה הן עילית והן תת קרקעית ותשרת את כל המבנים בתא השטח. 2. החניה לכל מבנה ומבנה תפתר בתחום תא השטח של אותו מבנה. 3. בתכנון החניה ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.		
ה.	קומה מתחת לכניסה הקובעת (מרתף)	ה.
1. שטח הקומה מתחת לכניסה הקובעת ישמש לחניה, מחסנים, חדרים טכניים, מתקנים הנדסיים 2. שטח המחסנים יכלל בסך שטחי השרות התת קרקעיים כמופיע בטבלה. 3. השטח למחסנים יוקצה רק לאחר פתרון כל תקן החניה הנדרש למבנה		
ו.	תנאים להיתר	ו.
1. הבקשה להיתר תוגש לתא השטח בשלמותו.		
ז.	חזית מסחרית בקומת הקרקע	ז.
בתא שטח מס' 72 ו-73 תותר חזית מסחרית בגובה של 1 קומה בקו בנין קדמי 0-. 1. הכניסה והחניה לשימוש המסחרי תהיה נפרדת מזו של המגורים. 2. חצרות המשק ואזורי הפריקה והטעינה, באם יהיו, יתוכננו בתחומי המגרש באופן שאינו מהווה מטרד ליחידות המגורים. 3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים/טמונים עבור עסקי המזון במידה ויהיו. 4. שפכים 2) הצנרת הסניטרית של יחידות המגורים שמעל תקרת המסחר תתוכנן באופן שתאפשר טיפול ותחזוקה שוטפת ולא תהווה מטרד למסחר שמתחתיה		



<p>(3) לא יוזרמו למערכת הביוב העירונית שפכים שאיכותם נופלת מאיכות שפכים סניטריים.</p>	
<p>(4) מטבחים ומסעדות יצוידו במתקני הפרדת שומנים אליהם יוזרמו השפכים טרם הזרמתם למערכת הביוב העירונית.</p>	
<p>5. זיהום אוויר</p>	
<p>(5) מטבחים ומסעדות מבשלים, העלולים ליצור מטרדי ריח ועשן יצוידו במערכת מינדפים מתאימה שתכלול בנוסף: מסננים עוצרי שומנים, חלקיקים, מסנן פחם פעיל. נקודת הפליטה תהיה בגובה של לפחות 2 מ' מעל גג הבניין הגבוה בסביבה ובמיקום שיבטיח כי אוויר המטבחים לא יפלט לדירות המגורים.</p>	
<p>(6) מפלט הגנרטור יחובר לארובה בגובה של לפחות 2 מ' מעל גג המבנה הגבוה בסביבה, על מנת להבטיח כי אוויר מזוהם לא יפלט לדירות המגורים.</p>	
<p>6. רעש</p>	
<p>(7) תנאי למתן היתר בנייה יהיה חו"ד אקוסטקאי מוסמך, כי הפעילות הצפויה בשטחי המסחר לא צפויה לגרום למטרדי רעש למגורים כמוגדר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר התש"ן 1990) ותקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש התשנ"ב 1992).</p>	
<p>(8) במתחמים פתוחים ו/או שאינם מוגנים אקוסטית, תאסר הפעלת מכשירי קול, מכשירי הגברה וכל פעילות העלולה לגרום לרעש חזק ו/או בלתי סביר למגורים הסמוכים.</p>	
<p>(9) חדרי המכונות הכוללים מעליות, גנרטורים ומשאבות מים יבודדו אקוסטית על פי דרישת התקן הישראלי 1004, נובמבר 1981.</p>	
<p>7. פסולת</p>	
<p>(10) חדרי האשפה ימוקמו באופן שיאפשר נגישות למשאיות על משטח אטום עם שיפועים המאפשרים שטיפה וניקוז של תשטיפים ולא יגרמו למטרדים למגורים הסמוכים.</p>	
<p>(11) כל פסולת ברת מיחזור (קרטון, נייר, פלסטיק וכדומה) תופרד ותפונה למיחזור, בהתאם למערך הקיים בעיריית קריית גת. עסקים עתירי פסולת ברת מיחזור (כדוגמת מרכולים) יחויבו בהפניית הפסולת הנ"ל למחזור ללא קשר למערך הקיים בעירייה.</p>	
<p>8. חומ"ס</p>	
<p>לא תותר כניסת עסקים מחזיקי חומ"ס ו/או בעלי פוטנציאל ייצור פסולת רעילה.</p>	

<b>4.5</b>	<b>שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור (תאי שטח 79-85)</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	מבני ציבור
<b>ב.</b>	מוסדות חינוך על מתקניהם (מגרשי/מתקני ספורט), מתקנים הנדסיים
<b>ג.</b>	מוסדות תרבות דת וקהילה
<b>ד.</b>	שימושים כלל עירוניים עפ"י פרוגרמה מאושרת ע"י הוועדה המקומית
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	תותר בניה של יותר ממבנה אחד בתא השטח
<b>ב.</b>	תכסית המבנה/מבנים לא תעלה על 50% משטח תא השטח
<b>ג.</b>	תתאפשר נגישות מלאה לאנשים בעלי מוגבלויות
<b>ד.</b>	תותר הקמת קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת (מרתפים) בשטח הזהה לקונטור הקומה מעל
<b>ה.</b>	השימוש של כל תא שטח תהיה עפ"י המסומן בנספח הבינוי המנחה המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו, ותצוין במסמכי הבקשה להיתר. למרות האמור לעיל, ניתן, בסמכות הוועדה המקומית לשנות/להוסיף תכליות בתא השטח בהתאם לפיתוח האזור וצורכי התושבים.
<b>ו.</b>	חומרי הגמר יפורטו בתוכניות הבקשה להיתר. לפחות 25% מהחזיתות יצופו בחומרי גמר קשיחים. לא יותר גמר טיח בלבד.
<b>ז.</b>	גידור תא השטח יעשה עפ"י פרט מאושר ע"י מהנדס העיר. בכל מקרה – באישור הוועדה המקומית ניתן לאפשר נגישות גם לציבור הרחב לשטחים הפתוחים, למגרשי המשחקים למתקנים, למגרשי הספורט שבתחום תא השטח.
<b>ח.</b>	החניה תפתר בתחום תא השטח.
<b>ט.</b>	בתוכניות הבקשה להיתר יסומן במדוייק מיקום מתקני/מגרשי הספורט ואזורי המשחקים. יש להרחיקם, ככל הניתן מאזורי המגורים הסמוכים.
<b>י.</b>	בתוכניות הבקשה להיתר ימוקמו ויסומנו אזורי נטיעות, שתילה והצללה לרווחת המשתמשים.
<b>יא.</b>	תחנת השנאה במידה ותהיה – תמוקם בקומה/קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת (במרתף) המבנה בתאום עם חברת חשמל והיחידה לאיכה"ס בעיריית קרית גת.

4.6	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח (תאי שטח 106-92)
4.6.1	שימושים
א.	שטחים מגוננים ונטועים
ב.	שטחים טבעיים
ג.	שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים
ד.	ריהוט רחוב, שילוט ותאורה
ה.	פיסול חוצות
ו.	מתקני/מגרשי ספורט
ז.	פרגולות והצללה
ח.	מיגון אקוסטי
ט.	תשתיות, תשתיות תת קרקעיות ומתקנים טכניים
י.	אזורי ישיבה, בריכות נוי ונופש פעיל
יא.	חניה
יב.	דרכי גישה לרכב הצלה ותחזוקה
4.6.2	הוראות
א.	השטחים הציבוריים הפתוחים, צירי הולכי הרגל ורוכבי האופניים, המיגון האקוסטי יתוכננו תוך ראייה כוללת תאום אדריכלי נופי ורצף תכנוני עם אזורי התכנון המצרניים
ב.	התוכניות המפורטות לפיתוח הנופי יתוכננו על סמך הנספח הנופי של תוכנית המתאר מס' 140/02/9 ועל סמך הנספח הנופי של תוכנית זו.
ג.	התוכניות המפורטות לפיתוח הנופי, של השטחים הציבוריים הפתוחים עפ"י אופים ומיקומם הספציפי, יתוכננו ע"י אדריכל נוף ויפרטו בין השאר את: סוגי העצים, הנטיעות והשתילה, איפיונים במלל ובשרטוטים של: צירי הולכי הרגל, ציר רוכבי האופניים, הסוללה האקוסטית, גינות ציבוריות, הדגשים נופיים יחודיים.
ד.	קו גז טבעי 1. בתחום תא שטח מס' 92 עובר קו גז טבעי תת קרקעי. 2. בתחום רצועת הגז תאסר נטיעת עצים וזאת בהתאם לצו הבטיחות לגז טבעי. 3. על התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי יחולו הוראות תמ"א/37/א/1 ונגזרותיה. 4. תוכניות מפורטות לפיתוח בתחום רצועת קו הגז, יתואמו עם רשות הגז הטבעי וחברת נתיבי גז טבעי לישראל ויעמדו בדרישות צו הבטיחות לגז טבעי.
ה.	קו דלק: 1. בתחום תא שטח מס' 92, סמוך לכביש 40, עובר קו תזקי קו דלק. 2. מגבלות הבניה לאורך הקו הן 5 מ' מציר הצינור.
ו.	מיגון אקוסטי: 1. בתחום הש.צ.פ. בתא שטח מס' 92 תותר הקמת סוללת עפר להבטחה בפני רעש תחבורה מכביש מס' 40. 2. הסוללה תתוכנן ע"י אדריכל נוף ותהייה בגובה של 4 מ' עפ"י הנחיות חו"ד האקוסטית. 3. בתכנון הסוללה ישולבו, ככל הניתן, מסלולים להולכי רגל ורוכבי אופניים. 4. הסוללה תהייה נטועה ומגוננת בשילוב פינות ישיבה ומתקני משחק ככל הניתן
ז.	בינוי ופיתוח בתא שטח מס' 92 – בתחום קוי הבניין של דרך מס' 40 כפי שמופיעים בתשריט לא תותר בניה או חניה.
ח.	צירי הולכי רגל: 1. תואי ומיקום צירי הולכי הרגל יהיה כמצוין בנספח הנופי המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
ט.	מובל תת קרקעי: 1. בתחום השצ"פ כמסומן בנספח ניקוז תותר הקמת מובל תת קרקעי סגור.

<b>4.8</b>	<b>שם ייעוד: מתקנים הנדסיים (תאי שטח 88-91)</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	חדרי השנאה של חברת חשמל
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	המבנים יבנו בתאום ובהנחיית חברת חשמל.
<b>ב.</b>	המבנים יחופו באבן.
<b>ג.</b>	המבנים יבנו עפ"י תוכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית
<b>ד.</b>	תוכנית הבינוי והפיתוח תפרט בין השאר את הפיתוח מסביב למבנה, את צורת הגידור והשערים.
<b>ה.</b>	המבנים יבנו בנגישות ישירה לדרך, על מנת לאפשר טיפול ותחזוקה נאותים.

<b>4.7</b>	<b>שם ייעוד: דרכים (תאי שטח 108 ו-109)</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	מעבר כלי רכב והולכי רגל – כבישים, מדרכות, שבילי אופניים
<b>ב.</b>	חניה
<b>ג.</b>	מעבר תשתיות, מובל סגור תת קרקעי
<b>ד.</b>	רהוט רחוב
<b>ה.</b>	שתילה ונטיעות
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	הדרכים תהיינה דרכים ציבוריות
<b>ב.</b>	זכויות הדרך וקוי הבנין כמסומן בתשריט
<b>ג.</b>	מתחת לתחום הדרך של דרכים מס' 2, 53, 56, 21 יותר מעבר של מובל סגור. תכנון מפורט של מובל יעשה בתאום ובאישור המוסדות המוסמכים.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה (כוללים %)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית משטח תא (השטח %)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מתחת						קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות												
מגורים א' חד משפחתי	1	450 כ"א	225	90	45	80%	1- בכל תא שטח 8 יח"ד	2.2	38%	9.5 מ'	2 ק' + עליות גג	1	עפ"י התשריט 1. יותר קו בניין צידי וקידמי -0- לצורך קירוי חניה בלבד. 2. יותר קו בנין אחורי 3 מ' לבריכת שחיה			
	2															
	3															
	4															
	5															
	6															
	7															
	8															
מגורים א' דו משפחתי	9-69 9A-69A	290 כ"א	175	58	57	100%	1- בכל תא שטח 122 יח"ד	3.1	43%	9.5 מ'	2 ק' + עליות גג	1	עפ"י התשריט 1. יותר קו בניין צידי וקידמי -0- לצורך קירוי חניה בלבד. 2. קו בנין במגרשים פינתיים יהיו עפ"י הרחטה			
סה"כ מגורים א'			23,150	7,796	7,314		130	3								
מגורים ב' רוויה (1)	70	9,000	9,680	3,300	2,700	15,680	174%	88	9.7	30%	7	1	עפ"י התשריט			
מגורים ג' רוויה עם חזית מסחרית (1)	71	8,600	11,220	4,000	6,880	22,500	262%	102	11.8	30%	3 מבנים – 29 מ', 9 ק' מעל לכניסה הקובעת	1	עפ"י התשריט 1. חזית מסחרית בקו בניין קדמי -0-			
											מבנה אחד – 23 מ', 7 ק' מעל לכניסה הקובעת					
											מבנה אחד – 20 מ', 6 ק' מעל לכניסה הקובעת					
	74	9,000	17,160	6,000	7,200	30,780	342%	156	17.3	30%	4 מבנים – 31 מ', 10 ק' מעל לכניסה הקובעת	1	עפ"י תשריט 1. חזית מסחרית בקו בנין קדמי -0-			
											מבנה אחד – 50 מ', 16 ק' מעל לכניסה הקובעת					
75	12,700	22,660	7,700	10,160	40,520	319%	206	16.2	30%	31 מ'	1	עפ"י תשריט				
76	9,000	17,160	6,000	7,200	30,360	337%	156	17.3	30%	4 מבנים – 31 מ', 10 ק' מעל לכניסה הקובעת	1	עפ"י תשריט				
										מבנה אחד – 50 מ', 16 ק' מעל לכניסה הקובעת						
סה"כ מגורים ג'			69,020	23,700	31,440	124,160		620	15.8							

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה (כוללים %)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית תא משטח (השטח %)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ד' רוויה עם חזית מסחרית (1)	72	5,000	11,660	4,500	4,000	20,400	106	21.2	30%	מבנה אחד - 29 מ' ק' 9 מעל לכניסה הקובעת	1						
			240 חזית מסחרית					מבנה אחד - 65 מ' ק' 21 מעל לכניסה הקובעת									
מגורים ד' רוויה עם חזית מסחרית (1)	73	9,400	18,260	7,200	7,520	33,420	166	17.6	30%	3 מבנים - 31 מ' ק' 9 מעל לכניסה הקובעת	1						
			440 חזית מסחרית					מבנה אחד - 65 מ' ק' 21 מעל לכניסה הקובעת									
עפ"י תשריט	77	7,500	23,100	9,000	12,000	44,100	210	28	30%	60 מ'	2	19					
סה"כ מגורים ד'			53,700	20,700	23,520	97,920	482	22									
מבנים ומוסדות ציבור (2)	79 רזרבה	500	400	100	250	750			50%	9.5	1	2 ק' + גג רעפים					
	80 בינ"ס	1,000	800	200	250	1,250			40%	12	1	3 ק'					
	81 ביה"ס יסודי	9,000	3,600	1,800	1,800	7,200			30%	12	1	3 ק'					
	82 מעון 5 כיתות	2,000	800	200	250	1,250			50%	6.5	1	1 ק' + גג רעפים					
	83 4 כיתות גן	1,900	570	380	250	1,200			50%	6.5	1	1 ק' + גג רעפים					
	84 4 כיתות גן	1,800	540	360	250	1,150			50%	6.5	1	1 ק' + גג רעפים					
	85 3 כיתות גן	1,700	510	340	250	1,100			50%	6.5	1	1 ק' + גג רעפים					
סה"כ מבנים ומוסדות ציבור			7220	3380	3300	13,900											
ש.צ.פ.	92-106														עפ"י תוכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.		
מתקנים הנדסיים	88-91	100	50			50			50%						עפ"י תוכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.		

- (1) שטח עיקרי "במגורים רוויה" חושב לפי 110 מ"ר ליחיד במוצע (כולל שטחי לובי)
- (2) מבני ציבור חושבו לפי 150 מ"ר עיקרי + שרות לכיתה
- (3) במגורים ב', ג', ו-ד', במידה ויתוכננו מחסנים לדיירים בקומת המרתף, גודל מכסימלי של מחסן יהיה 6 מ"ר נטו והוא יוצמד ליחידת הדיור שנמצאת בבניין שמעל למרתף. שטחי המחסנים נכללים במנין שטחי השרות התת קרקעיים.
- (4) סך שטחי הבניה לכל יחיד

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

- היתרי הבניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
- א. תנאי למתן היתרי בניה – הכנת תוכניות בינוי ופיתוח למתחם 02, בקנה מידה של 1:500 לאישור הועדה המקומית.
  - ב. תנאי להיתרי בניה – לתאי השטח 1-8 סמוך לדרך מס' 40 יהיה סימון וציון, במסמכי הבקשה להיתר, הפתרון האקוסטי המפורט בנספח האקוסטי כלומר: סוללת עפר בגובה 4 מ' בתחום השצ"פ המפריד בין יחידות המגורים וכביש מספר 40.
  - ג. תנאי להיתר בניה – הכללת נספח לבניה ירוקה עפ"י התקן התקף לעת מתן היתרי הבניה.
  - ד. תנאי להיתר בניה – אישור התוכניות המפורטות לתשתיות: דרכים, מים, חשמל, ביוב, ניקוז.
  - ה. תנאי למתן היתרי בניה ליחידות הדיור תהייה הכנת תוכניות בינוי ופיתוח שתכלול גם את קטע הפארק לאישור הועדה המקומית.
  - ו. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטים ע"י רשויות התמרור המוסמכות לרבות התיחסות לתחבורה ציבורית.
  - ז. תנאי למתן היתר בניה בתחום קווי הבניין של קו הגז הטבעי יהיה תיאום עם בעל הרישיון ואישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות.
  - ח. תנאי למתן היתר בניה בתחום צינור הגז ועד קו הבניין שלו – באישור רשות הגז וחברת נתיבי הגז הטבעי.
  - ט. תנאי למתן היתר חפירה בתחום צינור הגז ועד קו הבניין שלו – באישור רשות הגז וחברת נתיבי הגז הטבעי.
  - י. תנאי לבדיקות קרקע בתחום צינור הגז ועד קו הבניין שלו – באישור רשות הגז וחברת נתיבי הגז הטבעי.
  - יא. תנאי להיתר קווי חשמל בתחום צינור הגז – באישור רשות הגז וחברת נתיבי הגז הטבעי.
  - יב. תנאי למתן היתר לשביל הולכי רגל בתחום צינור הגז ועד קו הבניין ש הצינור חייב בפיקוח נתג"ז ומצריך בדיקות קרקע, קבלת היתר וקבלת אישור תחילת עבודה מטעם.
  - יג. בדיקה סיסמית: לעת הכנת בקשות להיתר בניה יש להכין סקר תגובת אתר בהתאם לדרישת ת"י 413.
  - יד. ביצוע התכנית יהיה בשלבים בהתאם להקמת מבני המגורים וכדלקמן:
    1. היתרי בניה יותנו בהוכחה כי במט"ש קיימת יכולת לקלוט ולטפל בשפיעת השפכים מהמתחם
    2. תכניות מפורטות של המט"ש להיתר בניה יועברו לאישור משרד הבריאות
    3. היתרי בנייה מותנים בקירווי וטיפול מתקני המט"ש, בהתאם לתכנית שתאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.
    4. היתרי בניה שיונפקו לאחר שנת 2013 (או ע"פ לוח זמנים אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות) יותנו בהשלמת תכנון מפורט של המט"ש, כך שהפעלת המט"ש המשודרג תושלם עד שנת 2015
    5. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין אספקת מים ותנאי תברואה נאותים
    6. עבודות הפיתוח של השכונה המתוכננת ייעשו בד בבד עם הקמת תחנת השאיבה לביוב, בתא שטח שמספרו 902 בתכנית מס' 1/140/02/9 קרית גת צפון מתחם 01.
  - טו. טיפול בפסולת - תנאי להיתר בניה הבטחת הטיפול בפסולת כמפורט בסעיף 6.5 להלן ובהתאם לסעיף 27 ב' ו-ג' בתמ"א 4/16

**6.2 תנאים לאיכלוס**

- א. תחילת ביצוע המיגון האקוסטי לאורך כביש מס' 40.
- ב. חיבור תשתיות מים, חשמל, ביוב, נקוז למערכת העירונית.
- ג. השלמת עבודות הפיתוח כולל דרכי גישה, שצ"פים ומבני ציבור בתאום ואישור מהנדס העיר.
- ד. תנאי לאכלוס – ביצוע הסדרי התנועה המאושרים.
- ה. לא יותר איכלוס ללא אזור חיץ בין שימושים חקלאיים למגורים כמפורט להלן:
  - (1) ברוחב של 15 מ' לפחות, בתחום חיץ זה תאסר כל פעילות חקלאית
  - (2) ברוחב של 100 מ' לפחות, בתחום חיץ זה תאסר כל פעילות הדברה/חיטוי כמפורט להלן:
    - i. ריסוס בחומרים מקבוצה I ו-2.

- ii. ריסוס בחומרים מקבוצה 3 ו-4 כאשר כיוון הרוח הינה צפונית או צפונית מערבית לעבר המגורים.  
 (3) ברוחב של 120 מ' לפחות, בתחום חיץ זה יאסר ריסוס מהאוויר.

## 6.3 חניה

- א. תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף לעת מתן היתרי בניה.  
 ב. החניה עפ"י תקן תנתן בתחום תאי השטח עצמן.

## 6.4 מניעת מטרדים בעת הבניה

- א. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך מפורט לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעירייה. 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) תש"ן 1990.  
 ב. ציוד הבניה בתחום התוכנית יהיה ציוד שקט אשר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד 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) תש"ן 1990.  
 ה. מסיבב לאזור הבניה תוקם גדר 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 במתססים ניידים על מנת להשיג הפחתת רעש נוספת.

## 6.5 עבודות עפר חפירה ומילוי

- א. כתנאי להיתר יש להגיש תכנית חפירה מילוי ושיפועים, ערוכה ע"י בעל מקצוע מוסמך. בתוכנית חפירה מילוי ושיפועים יש להביא בחשבון מרחק שינוע קצר ככל הניתן ממקור אספקת חומרי מילוי לצמצום פיזור אבק ועפר בסביבת מסלול ההובלה.  
 ב. במידה ויווצרו עודפי חפירה יעשה בהם שימוש בתחום התכנית, ככל שהדבר ניתן.  
 ג. עירום זמני של עודפי חפירה ואדמת חישוף, במידה ויווצרו, יבוצע בשטחים שצפויים להיות מפותחים במסגרת הפרויקט המתוכנן וכן בצמידות לאתרי ההתארגנות ומחנות הקבלן.  
 ד. משך העירום הזמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע שלבי הפרויקט.  
 ה. במידה ויווצרו עודפי עפר בהם לא יעשה שימוש בתחום התכנית יועברו לפרויקטים אחרים בתחום העיר, מאושרים לפיתוח או לאוגר ביניים מוסדר, או לאתרי סילוק מאושרים, על פי הנחיות מהנדס העיר.  
 ו. הקבלן המבצע יחויב להגיש את טפסי ההסכם עם האתרים הקולטים למהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.  
 ז. במסגרת ביצוע התכנית יעשה ככל האפשר שימוש חוזר בפסולת בניין. במידה ולא ניתן לעשות שימוש חוזר בפסולת הבניין במסגרת התכנית, היא תופנה לפרויקטים אחרים בעיר או לאתר מאושר למחזור פסולת, או תסולק לאתר מורשה.  
 ח. היתר לבניה או להריסה כפוף להצגת נוהל לאישור מהנדס העיר, המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, אשר יתבסס על המפורט להלן:  
 1. הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה/הריסה או סלילה.  
 2. הסכם עם אתר מוסדר לפינוי פסולת הבניין 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 בניין באתר תאושר רק בכפוף להגשת חו"ד סביבתית לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעירייה.  
 ט. ככל שיידרש אזור לאחסון חומרי המילוי- ימוקם בתוך תחום התכנית הרחק ככל הניתן משימושים רגישים כגון מגורים ומבני ציבור, יסומן ויגודר. האחסון יעשה בצורה שתבטיח את אי פיזור חומרי המילוי בסביבה.  
 י. חומר מילוי חיצוני יובא במשאיות סגורות למניעת פיזורו בשטח.



- יא. הרטבת שטחי עבודה - יש להרטיב דרכי עפר, אזורי התארגנות ומחנות קבלן, המשמשים למעבר כלי רכב, המצויים במרחק הקטן מ-100 מ' משימושים רגישים (מגורים ומבני ציבור). ההרטבה תיעשה מדי יום בכל תקופת העבודות (למעט ימים גשומים) וכל זמן שתהיינה עבודות עפר או פעולות בנייה העלולות לגרום לאבק. יש להימנע משימוש במים מליחים.
- יב. רחיצת גלגלי משאיות - יוקפד על רחיצת גלגלי המשאיות היוצאות מהאתר ועל כיסוי ביריעות שלמות של משאיות הנושאות חומר הגורם להרחפת אבק. יש לוודא כי היריעות נופלות מהצדדים לרוחב של לפחות חצי מטר, מתוחות ומהודקות. בחורף יוקפד על ניקיון הכבישים הראשיים מבוץ.

### 6.6 הוראות לשימור מי נגר עילי

- א. בכל אזור בנוי יש לכוון את מוצא המרזבים של הבניינים לשטחים ירוקים. השטחים הירוקים יהיו במפלס נמוך מהמדרכה במספר סנטימטרים כדי שיהוו איגום זמני למים. מצע לשטחים הירוקים יהיה שכבת חצץ או טוף בעובי של כ-50 ס"מ ומעל לשכבה זו אדמה גנית.
- ב. השטחים המיועדים לפיתוח – יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:
1. במגרשי הבינוי לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בנוי פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חילחול לתת הקרקע. כמו כן תובטח זרימת מי הנגר בתחום תא השטח לשטחי ההחדרה.
  2. במגרשים בעלי זכויות בנייה בתת הקרקע תתוכנן תקרת המרתף, ככל הניתן, בהפנייה לכיוון זכות הדרך.
  3. לשטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים – התכנון יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם ובתנאי שלא תהיה פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
  4. לדרכים וחניות – בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.
  5. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
  6. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
  7. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
  8. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

### 6.7 הוראות בנושא חשמל

- א. כל קווי החשמל בשטח התכנית, הן של מתח גבוה והן של מתח נמוך יהיו תת-קרקעיים.
- ב. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
- בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

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

אין לבנות בניינים 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-דרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות חשמל, אלא לאחר קבלת אישור הגורמים המוסכמים בחברת החשמל וברשויות המוסכמות על-פי כל דין.

ג. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שרותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ', כמו כן, מותר לחצות, ועל-פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל

בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

לא תורשנה תחנות השנאה על עמוד בשטח תכנית זו.

ד. תחנות השנאה (במידת הצורך), תמוקמה בש"פ ו/או במבני ציבור כזי בהתאם לדרישות חברת

החשמל לישראל  
ובתאום עם הועדה המקומית ומהנדס הוועדה.  
ה. מיקום סופי של תחנות ההשנאה וגומחות המונים יהיה לעת הגשת היתרי בניה.

### 6.8 נגישות לאנשים עם מוגבלויות

א. לכל השטחים/מבנים ציבוריים, השטחים הפתוחים והמשותפים תובטח נגישות לאנשים עם מוגבלויות

### 6.9 תשריט לצורכי רישום

א. תשריט לצרכי רישום יבוצע לפי סעיף 29 בחוק הליכי תכנון להאצת הבניה למגורים (הוראות השעה) התשע"א 2011

### 6.10 הפקעות

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כאמור בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965) יופקעו עפ"י החוק.

### 6.11 ביטול/העתקת תשתיות

א. ביטול ו/או העתקות תשתיות קיימות כגון: דרכים קיימות, קוי חשמל ותקשורת, יובל נחל קומס וכד' יעשו בד בבד עם התקדמות התכנון ובאישור המוסדות המוסמכים.

### 6.12 יחידות דיור קטנות

ביעודים הנ"ל:  
- מגורים ב'  
- מגורים ג'  
- מגורים ד'  
לכל הפחות 20% מסך יחידות הדיור בכל תא שטח יהיו דירות קטנות בלבד כמופיע בחוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) התשע"א – 2011.

### 6.13 שטחים חקלאיים

יותר העיבוד החקלאי לאחר כניסתה לתוקף של התכנית.  
העיבוד החקלאי יופסק לאלתר עם אישורם של היתרי בנייה לעבודות פיתוח בתחום התכנית.

### 6.14 מערכות מים וביוב

א. מערכת אספקת המים.  
בשכונה מתוכננת מערכת אספקת מים היקפית ליצירת סחרור המים. ההזנה תבצע מתיבור צרכן חדש על קו מקורות לשכונה. נקודות דיגום המים לשכונה יקבעו ע"פ תכנון מפורט של התשתיות, שיועבר לאישור משרד הבריאות.  
ב. מערכת איסוף שפכים.  
מערכת הולכת שפכים תאסוף את השפכים בגרוויטציה אל תחנת שאיבה מרכזית אשר ממוקמת במתחם 01, שתסנוק אותם אל המט"ש האזורי קריית גת. הנחת קווי מים שאינם לשתייה בסמוך לקווי מי שתייה ובניית תחנת שאיבת השפכים יבוצעו בהתאם להנחיות משרד הבריאות ובאישורם.  
ג. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו') ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח), ההתקנות יבוצעו ע"פ הנחיות משרד הבריאות.

**7. ביצוע התוכנית**

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
שלבי הביצוע למתחם 02 יהיו עפ"י הקבוע בתכנית המתאר 140 /02 /9 (סעיף 7.1 להוראות בנספח שלבי הפיתוח). כמות יחידות הדיור כמפורט להלן היא במצטבר מכלל יחידות הדיור בתכנית המתאר כאמור.		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ב	כמות יח"ד:	עד 4,300 יח"ד - המשך בינוי צמוד דופן לבינוי הקיים.
	מערכת הדרכים:	תנאי למתן היתר בניה ליח"ד ה-701: אישור תכנית תנועה למחלפון כביש מס' 1 ודרך מס' 35 הכוללת הוספת רמפה מדרום וסגירת פניות שמאלה בכביש 35. תנאי לאכלוס -סיום ביצוע הרמפה.
	פארק לכיש ושטחים חקלאיים:	תנאי למתן היתר הבניה ליחידת הדיור ה- 4,001 הינו אישור תכנית תנועה למחלפון כניסה לשדרות לכיש, דרך 4 ולדרך 2 לרבות גשר מעל דרך מס' 35 ודרך 35. תנאי לאכלוס יהיה סיום ביצוע המטלות התחבורתיות כאמור לעיל.
	תשתיות:	פיתוח קטע פארק לכיש בצמוד לקטע הקודם ואפשרות להמשך עיבוד שטחים חקלאיים, ראה שלב א' בתכנית המתאר 140 /02 /9.
ג	תשתיות:	תשתית הנדסית, מבני ציבור.
	כמות יח"ד:	עד 6,000 יח"ד המשך בינוי צמוד דופן.
	מערכת הדרכים:	
	פארק לכיש ושטחים חקלאיים:	פיתוח קטע פארק לכיש ברצף לפארק המפותח. ניתן להמשיך עיבוד חקלאי.
תשתיות:	תשתית הנדסית, מבני ציבור.	

**7.2 מימוש התוכנית**

ביצועה של תכנית לדיור לאומי יחל בתוך שנתיים וחצי מיום אישורה. לענין זה יראו כתחילת ביצועה של תכנית, ביצוע בפועל של 25 אחוזים מכלל עבודות התשתית המתוכננות בשטח התכנית.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
	מנהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים		ל.ר.

עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
	תה"ל לייטרסדורף בע"מ		ח.פ. 512771304

יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
	מנהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים		06-03-2018

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
	מנהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים		06-03-2018

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

אין לנו התנגדות עקביות לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשמי. אין בה כדי להקטין את שטח התכנית או להקטין את שטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בעינו, ואין זה מהווה אבאה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או אחרים. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

מספר תאגיד: 06-03-2018

ענת ישראל