



מחוז הדרום
נפת אשקלון
מרחב תכנון מקומי שקמים
תחום שיפוט מוא"ז יואב

תכנית מפורטת מס' 9/113/03/6

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

קיבוץ גת

הוראות התכנית

שינוי לתכניות מס' 113/03/6, 1/113/03/6
6/113/03/6, 2/113/03/6

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז הדרום
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
2615108
לאשר את התכנית

☐ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
☒ התכנית נקבעה טעונה אישור השר

41443
תאריך
יו"ר הוועדה המחוזית



המתכננים:

אדרי גבי גרזון, אדרי נאוה ינאי, א.ב.תכנון
ת.ד. 25256, ת"א 61251
טלפון: 03-6233777, פקס: 03-6233700
עמירם דרמן, מתכנן ערים.
רח' ששת הימים 35 כפר סבא, 44269
טלפון: 09-7450298.

תאריך עדכון: 12.12.2012

21.1.2013

27.1.2013

28.1.2013

14.3.2013

17.3.2013

מבוא

עקרונות התכנון להרחבת קיבוץ גת

קיבוץ גת, אשר בו כ-500 נפשות, עובר בשנים אלו תהליכי התחדשות והתארגנות לדפוסי חיים חדשים שמטרתם:

עידוד קליטת בנים ואוכלוסיה נוספת שיזרימו דם חדש לישוב ויבטיחו איתנות חברתית וכלכלית.

עקרונות התכנון מבוססים על הוספת מנות קרקע לתכנון ופיתוח מערך מגורים מורחב (עד כדי 400 יחידות דיור) המשלב מערך תנועה וחניה מוסדרים, פיתוח תשתיות והתבססות על מערך שירותי הקהילה הרבים והטובים הקיימים בקיבוץ.

א. לב הישוב

במרכז הגיאומטרי של היישוב המתוכנן, יעמוד מערך שירותי הקהילה הכולל: מוסדות ישוב, מבני חינוך ותרבות, מדשאות וגינון ציבורי, על בסיס מבנים ומתקנים קיימים ומשודרגים.

ב. אזור המגורים הקיים

באזור בתי החברים הקיים מתבצע תכנון המאפשר חלוקה למגרשים צמודי בית באופן שיאפשר שיוך דירות בעתיד ומתן היתרי בניה על בסיס הגדרת מרחב מחיה לכל יחידת דיור, בהתאם לצפיפות המוגדרת בתמ"א 35 עם התאמות והקלות לפי הנתונים בשטח. יותוו גבולות לייעודי קרקע שונים, יותוו דרכי גישה וחניה וייקבעו הנחיות לתכנון ופיתוח.

ג. אזורי מגורים נוספים לטובת הגדלת מערך המגורים

שטחים עבור בניה חדשה תוכננו בסמוך למגורים הקיימים ובצמידות להם, תוך יצירת מערך דרכים שיהוו צירי תנועה, מעבר קווי תשתית וקו תפר המהווה מפגש בין תושבים חדשים לוותיקים.

פריסת הרחובות הפנימיים של המגורים החדשים פתוחה כפי חוץ, לכיוון השדות בכדי לאוורר את המערך הפיזי המבונה, ולאפשר פתרונות ניקוז.

ד. איזור מבני המשק, אזור הספורט ואזור קטן לתעשיה, נשארו על כנם וקיבלו התאמות מתבקשות.

ה. תמ"א 35

התכנית המוצעת מאמצת את כל הנחיות תמ"א 35 החל מכמות יחידות דיור (400 לפי לוח 2), המשך דרך תכנון צמוד דופן ושימוש בשטחים פנויים במערך הקיים וגמור באיזונים המתבקשים בין מערך המגורים למערך שירותי הקהילה, מבני הציבור, החינוך והתרבות, מבני המשק, התעסוקה והתעשיה, המאפיינים את ההתיישבות הכפרית בכלל ואת הקיבוץ המתחדש בפרט. על פי לוח מס' 1 של תמ"א 35, אנחנו במרקם כפרי בנפת אשקלון - המאפשר צפיפות של 2.5 יח' לדונם.

על פי לוח מס' 2 של תמ"א 35, מותר לגת להגיע ל-400 יחידות דיור.

1. שם התכנית : תכנית מפורטת מס' 9/113/03/6 קיבוץ גת, שינוי לתכניות מס' 113/03/6
6/113/03/6 , 2/113/03/6 , 1/113/03/6 ,

2. מקום התכנית : קיבוץ גת (נ.צ.מ. 180000.615000). מועצה אזורית יואב.

3. התכנית חלה על הגושים והחלקות:

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקות בחלקים
34101	2-14,16-20,22,23	15,21
34098	11-15,21-23,26,27	9,10,16,17,18,24
34103	19,6	4,5,21
34104	----	11,10,6,2

4. שטח התכנית: 746.147 דונם.

5. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז ירושלים. טל': 025318718 פקס: 025318722

6. יוזמי ומגישי התכנית: קיבוץ גת טל': 086871169 פקס: 086871400

[מורשה חתימה: שם טוב סרנגה ת.ז. 48410930]

7. המתכנן: אדריכל גבי גרזון (מ.ר. 27159), אדרי' נאווה ינאי (מ.ר. 8348), א.ב.תכנון,

ת.ד. 25256, תל-אביב 61251, טל': 036233777, פקס: 036233700

עמירם דרמן, מתכנן ערים.

רח' ששת הימים 35 כפר סבא, 44269. טל. 097450298. פקס. 097487647

8. יחס לתכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי לתכניות מס'. 113/03/6, 1/113/03/6,

2/113/03/6, 6/113/03/6 בשטחים הכלולים בתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין

הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

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

א. 23 דפי הוראות בכתב. (להלן "הוראות התכנית").

ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן: "התשריט").

ג. נספח תנועה וחניה מנחה בקנה מידה 1:1250 ומילואה לתחנת התדלוק.

ד. נספח הנחיות מנחה לתכנון אזורי מבני משק חקלאיים לגידול בעלי חיים ולבתי

צמיחה (חממות), 3 עמודים (מצורף להוראות התכנית).

ה. נספח ביוב מנחה.

ו. סקר ריח בריכות חמצון מפעל גניר.

ז. נספח לניהול מי נגר עילי.

ח. מסמך הידרולוגי סביבתי.

10. מטרות התכנית:

- 10.1 תכנון והסדרה של שכונות מגורים קיימות והקמה של שכונות חדשות בקיבוץ גת. שטח ה"מחנה" הקיים מתוכנן להכיל 236 יחידות מגורים (קיבוציות). אזור ה"הרחבה הקהילתית" יכיל 164 מגרשים בשטח של כ 400 מ"ר כל אחד. סה"כ יחידות דיור קיימות ומתוכננות לאחר אישור תכנית זו יהיה עד 400. 36 יחידות קטנות וקיימות עבור בנים סטודנטים וחיילים לא נספרות במנין זה.
- 10.2 שינוי יעוד הקרקע מ: אזור חקלאי, אזור מגורים, שטח לבנייני ציבור, אזור תעשייה, שטח פרטי פתוח, דרך מאושרת, אזור ספורט, אזור מתקנים הנדסיים ואזור מבני משק ל: מגורים, דרכים, דרך משולבת, שביל להולכי רגל, שטח ציבורי פתוח, אזור בנייני ציבור, מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים מקומיים, מבני משק, בית עלמין, ספורט ונופש, חניה, מלונאות ונופש בבניה לא רוויה, מלאכה זעירה-משרדים -ומסחר ומתקנים הנדסיים.
- 10.3 ייעוד שטח ל"מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים מקומיים" הכולל שימושים לצורכי האגודה, שאינם ברי הפקעה.
- 10.4 חלוקת שטח התכנית למגרשים בהסכמת בעלים וקביעת הוראות בדבר איחוד, חלוקה ורישום.
- 10.5 קביעת הוראות, לרבות בדבר התכליות, השימושים, קווי בנין, מספר הקומות, אחוזי הבניה, הנחיות בינוי, עיצוב ופיתוח סביבתי, הוראות סביבתיות, הוראות לפיתוח תשתיות, הוראות לשימור מבנים וקביעת תנאים להוצאת היתרי בניה בייעודי הקרקע כמפורט לעיל.
- 10.6 קביעת שלבי ביצוע התכנית.

11. תכליות ושימושים:

11.1 כללי:

לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכליות המפורטות והמותרות ברשימת התכליות להלן.

11.2 אזור מגורים א'

- אזור זה מיועד למגרשים ליחידות דיור עבור משקי הבית של חברי הקבוץ, תושבים קהילתיים וכן לשימושי מגורים של האגודה השיתופית של חברי הקבוץ.
- באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים:
- א. בנייני מגורים. תותר בנייה חד-משפחתית, חד-משפחתית עם קיר משותף וטורית.
- ב. כחלק מקומות הקרקע של מבנה המגורים יותר שימוש נוסף לתעסוקה, אחד בלבד לכל יחידת דיור, כגון: משרד, שירותי רפואה (קליניקה, טיפולים וכדו'), סדנת

אמנות וכדו'. שטחו של השימוש הנוסף לא יעלה על 30 מ"ר והוא כלול במניין השטח העיקרי.

ג. מרחבים מוגנים יתוכננו על פי כללי פיקוד העורף התקפים בעת הגשת הבקשה להיתר בניה ויכללו במנין השטחים המיועדים לבניה.

ד. מחסנים - תותר הקמת מחסן ביתי בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר וישמש לצרכי אחסון בלבד.

המחסן ימוקם בתוך מסגרת קווי הבנין של המגרש, או בקו בנין אפס מול מגרש שכן בהסכמת השכן שתוצג בכתב. גובה המחסן לא יעלה על 2.5 מטר ושטחו יימנה במנין שטחי השירות המותרים.

ה. סככות לקירוי עמדות חניה פרטית.

תותר הקמת קירוי קל לעמדת חניה פרטית, בשטח כולל שלא יעלה על 30 מ"ר. קירוי החניה יתוכנן ויבוצע מחמרים תקינים, יוצג בבקשה להיתר בניה ולא יימנה במנין סה"כ השטחים המותרים לבניה. ניקוז מי גשם מקירוי החניה יהיה לכוון שטח המגרש ולא לכיוון הדרך הציבורית או שטחי מגרש שכן.

ו. גדרות

לא תותר הקמת גדר בגבול המגרש מעל לגובה 0.60 מ' מעל מפלס הדרך הסמוכה או מפלס קרקע של מגרש שכן. הגדרות יהיו מחומרים תקינים, אבן טבעית או מנוסרת, מוטות פלדה, לוחות עץ, קירות בטון מחופים בטיח וכדומה. לא תותר הקמת קירות מפח, פלסטיק, ורשת קלה. פרטי הגדר יוצגו בתכנית לקבלת היתר בניה.

אזור מגורים - מגרש מס' 1000-קיבוצי-שיתופי

באזור זה המשך השימוש במבנים הקיימים עבור אוכלוסיה במעבר כגון: חיילים, סטודנטים ונוער בני הקיבוץ בלבד. לא תותר הרחבת המבנים הקיימים ומבנים חדשים על הקיים.

באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים:

- א. מקלטים ציבוריים.
- ב. מצללות, עבודות גינון ונטיעות.
- ג. עבודות ניקוז השטח.
- ד. שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים.
- ה. רחבות מרוצפות ומפריצי חניה.
- ו. התקנת מתקנים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, פיסול.
- ז. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
- ח. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, מתקני מים וכיו"ב.
- ט. זכויות ומגבלות הבניה יהיו על פי טבלת הזכויות והמגבלות שלהלן.

11.3 שטח לבנייני ציבור [מגרשים מס' 854-856]

באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים:

- א. הקמת מבנים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- ב. עבודות ניקוז השטח.
- ג. רחבות מרוצפות, מצללות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה ודרכי שירות. התקנת מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, פיסול, עבודות גינון ונטיעות.
- ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
- ה. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב.

11.4 ספורט ונופש [מגרש מס': 926]

באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים:

- א. מבנים ומתקנים המשמשים לספורט ונופש לרבות אולמי ספורט, מופעים והתכנסויות לסוגיהם, מועדוני בריאות וכושר גופני, סדנאות יצירה, בריכות שחיה פתוחות ומקורות, מגרשי ספורט פתוחים ומקורים, חדרי כושר, התעמלות וחוגים ושירותים נלווים כגון: שירותים, מקלחות, מלתחות, מזנון, משרדים, מחסנים, חדרי מכונות וכיו"ב.
- ב. עבודות עפר, ניקוז השטח, רחבות מרוצפות, מצללות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה ודרכי שירות.

- ג. מתקנים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, פיסול, עבודות גינון ונטיעות וחניה.
- ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
- ה. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב.

11.5 תעשייה קלה ומלאכה

באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים:

- א. מבנים לשימושי מסחר מקומי, סדנאות-יוצרים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
- ב. רחבות מרוצפות, מצללות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, עבודות גינון ונטיעות, מגרשי חניה ודרכי שירות, התקנת מתקנים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, פיסול.
- ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, ניקוז, חשמל, תקשורת לסוגיה.
- ד. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם עבודות ניקוז השטח.
- ה. סך כל שטח בנוי למסחר בתחום המגרש, לא יעלה על 700 מ"ר ויימנה ביחד עם שאר שטחי מסחר בתחום התכנית, באופן שלא יעלה על 1000 מ"ר למסחר.
- ו. שימושים אסורים עפ"י תמ"א 4/ב/34 מוגדרים בסעיף 13.

11.6 בית עלמין

באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים:

- א. קברים, סככת הספדים, שירותים, בית טהרה, מחסן גינון, רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, מגרשי חניה ודרכי שירות, ספסלים, מתקנים למי שתייה, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.
- ב. עבודות ניקוז השטח.
- ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
- ד. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
- ה. היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי שתוכן עפ"י הוראות תמ"א/19.

11.7 דרכים באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים :

- (1) התוויית דרכים, מדרכות, מפרצי העלאת נוסעים ושבילים להולכי רגל ולאופניים, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב", פיסול, ספסלים, סככות צל, חניות לרכב.
- (2) תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון : קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
- (3) מתקני תשתית מעל לקרקע כגון : טרנספורמטורים, מרכזיות מים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.

11.8 דרכים משולבות באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים :

- (1) התוויית דרכים, מדרכות, מפרצי העלאת נוסעים ושבילים להולכי רגל ולאופניים, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב", פיסול, ספסלים, סככות צל, חניות לרכב.
- (2) תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון : קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
- (3) מתקני תשתית מעל לקרקע כגון : טרנספורמטורים, מרכזיות מים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
- (4) רחובות משולבים יבוצעו בריצוף אבן טבעית, או מרצפות בטון טרום, או אספלט מגוון בפיגמנט באישור מהנדס הועדה המקומית.

11.9 שבילים להולכי רגל (מגרשים מס': 785 – 825) באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים :

- (1) התוויית שבילים להולכי רגל ולאופניים, שטחי גינון וריצוף.
- (2) תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון : קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
- (3) בכל המקומות בהם רוחב השביל קטן מ-3.5 מטר, לא תותר תנועה מוטורית. עבור מגרשי מגורים שאין להם גישה מוטורית יוקצו עמדות חניה במגרשי החניה השכונתיים או בדרכים הציבוריות, במרחק שלא יעלה על 50 מטר.

11.10 חניה מוצעת

באזור זה תותר חניה, העברת קווי תשתית וגינון.

11.11 מבני משק [מגרשים מס': 861 - 863]

באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים:

- א. מבני משק חקלאי, לרבות מבנים ומתקנים לבעלי חיים ולטיפול בתוצרת חקלאית, משרדים ומחסנים המשמשים את מבני המשק, מבני שירות, מיון ואריזה, מוסך לשימוש עצמי וחניות.
- ב. פיתוח השטח, והצבת מתקנים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, מצללות, פיסול, גינון ונטיעות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, דרכי שירות, ותשתיות הנדסיות תת-קרקעיות ועיליות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
- ג. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
- ד. כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה בהתאם לנספח ההנחיות המנחה המצורף להוראות התכנית. ייאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.
- ה. ה. במגרש מספר 863 תותר הקמת "משק ילדים" בלבד, היינו: פינת חי, גן ירק, עצי פרי, גינת נוי וכיו"ב אלמנטים למטרות חינוך ופעילות פנאי של ילדים.
- ו. שימושים אסורים עפ"י תמ"א 4/ב/34 כמוגדרים בסעיף 13.

11.12 מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים מקומיים [מגרשים מס': 859 - 860]

באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים:

- א. מבנים המיועדים לשירות אוכלוסיית הישוב ובהם: שירותי קהילה כגון "כולבו" ו"מרכזית", הסעדה, בריאות, סיעוד, מועדונים, משרדים, שירותי תחזוקה ואספקה, מקלטים, חדרי ביטחון ומחסנים. שימושים מסחריים יוגבלו למנת שטח בניה שלא תעלה על 1000 מ"ר במנין כולל של סה"כ שטחי מסחר בכל שטח התכנית.
- ב. עבודות ניקוז השטח.
- ג. רחבות מרוצפות, מצללות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה, דרכי שירות, והתקנת מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, פיסול, עבודות גינון ונטיעות.
- ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
- ה. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.

- ו. היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.
- ז. לא תותר הפקעת השטח ע"י הרשות המקומית, אלא בהסכמת בעל הקרקע, האגודה והועדה המחוזית.

11.13 שטח למתקנים הנדסיים [מגרש מס': 866]

באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים:

- א. מתקנים הנדסיים לרבות תחנות שאיבה וסניקה לביוב ומתקנים נלווים, מתקן קדם טיפול, אפשרויות לקירוי לצורך מניעת פיזור ריחות עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה, תחנות טרנספורמציה, אנטנות וכדו' עפ"י טבלת הוראות הבניה שלהלן ובכפוף לפתרון אדריכלי-נופי באישור הועדה המקומית.
- ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
- ג. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, מרכזיות, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
- ד. היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.
- ה. שימושים אסורים עפ"י תמ"א 4/ב/34 מוגדרים בסעיף 13.
- ו. במידה ופעילות מתקן הטיפול בשפכים תיצור מפגעי ריח, יידרש היזם לקרות את כל מערך הטיפול בשפכים בהתאם לתכנית שתוגש ותאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה מחוז דרום.
- זכויות הבניה מיועדות לקירוי בלבד וכל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת.

11.14 שטח ציבורי פתוח

באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים:

- א. גינון, חורשות, דרכי מעבר, זכות מעבר לצבור הולכי הרגל ו/או כלי רכב (במקומות בהם רוחב המעבר לא ייפחת מ-3.5 מטר).
- ב. בשטח זה לא תותר בניה למעט, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, חניה, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב ותקשורת), גידור ודרכי מעבר לחירום ואבטחה.
- ג. במקומות בהם משמש השטח הציבורי הפתוח כמעבר ציבורי למגרשי מגורים, יוגדר המקום כזכות מעבר לציבור ותעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בספרי רישום המקרקעין.

ד. יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר שימוש במבנים קיימים על שטח ציבורי פתוח כגון - מועדון לחבר, סככות צל ומחסני אחזקה, מתקנים הנדסיים, מתקני תשתית קיימים ומקלטים. תותר הקמת מתקנים הנדסיים וטכניים כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.

11.15 אזור תחנת תדלוק לצריכה עצמית

באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים:

- א. תחנת תדלוק לצריכה עצמית מטרתה לאפשר תדלוק לצריכה עצמית בלבד של מפעלים תעשייתיים או ממשלתיים, של מפעילי קווי שירות בתחבורה ציבורית, של כוחות הביטחון והצלה (כגון משטרה, מכבי אש) ושל כלי רכב שנועדו לשרת את המטרות החקלאיות של היישוב הכפרי.
 - ב. גורמים אלו הינם משתמשים שוטפים בכלי רכב כבדים ו/או איטיים אשר אין הצדקה ואף לעיתים קיימת סכנה בטיחותית במידה ויחויבו לתדלק בתחנת תדלוק רגילות. הסעיף מבהיר כי התדלוק נועד לצרכים התפעוליים של מוסדות אלה ואינו מיועד לציבור הרחב.
 - ג. בהתאם לכך הוגדר כי אספקת הדלק בתחנת תדלוק לצריכה עצמית תעשה שלא על בסיס מסחרי ולא יסופק בתחנות אלו דלק לציבור.
 - ד. בתחנות תדלוק לצריכה עצמית לא תותר הקמת מבנים למעט עמדות תדלוק ומכלי דלק, גגון לעמדות התדלוק, עמדה למילוי אוויר בצמיגים וברז מים.
 - ה. התרי בניה יוצאו בהתאם להנחיות המופיעות בסעיף 15, תנאים למתן היתרי בניה.
 - ו. לא תותר בנית מבני ציבור בתחום רדיוס 80 מ' כמסומן בתשריט שמירת מרחקי בטיחות מיעודי קרקע ושימושי קרקע רגישים, המרחק האווירי יימדד מצינורות האוורור של המיכלים התת קרקעיים, אי עמדות התדלוק ונקודת המילוי של מכלי הדלק של תחנת התדלוק.
- כל שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת עפ"י תקנות סטייה ניכרת.

12. זכות מעבר לציבור

באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים: מעבר לתנועת כלי רכב והולכי רגל, מעבר תשתיות, מים, חשמל וביוב, גינון, שילוט ותאורת רחוב, שנאים ומרכיבי בטחון ואבטחה.

13. שימושים אסורים עפ"י תמ"א 4/ב/34

הגבלות לשימוש בקרקע באזור ב' בתחום התכנית תאסר הקמת מפעלים או מתקנים בהם נעשה שימוש בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק דלק או חומר בעירה שווה ערך (למעט גז) ליצירת קיטור, חום או חשמל וכן מפעלים בהם מופעלים מתקנים לריאקציות כימיות בתהליכי יצור של חומרים רעילים (לרבות סולבנטים ומתכות כבדות), מטמנות לפסולת מעורבת, ואתרים לאחסון דלקים וחומרים מסוכנים.

14.א'

טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה - מצב קיים
(עפ"י תכנית מס' 113/03/6).

אזור	הצבע בתשריט	שטח בניה מקסימלי	מס' קומות	מבנה עזר	רוחב חזית	קו בנין קדמי	קו בנין צדדי	קו בנין אחורי	שטח חלקה מינימלי במ"ר	הערות
קרקע חקלאית	מקווקו ירוק		1			כמסומן בתשריט	5 מ'	5 מ'	1000	יורשו הקמת מבני עזר לחקלאות באישור הועדה
שטח פרטי פתוח	ירוק תחום ירוק					יורשו הקמת מגרשי ספורט, בריכות שחיה ומשחקי ילדים באישור הועדה המקומית				
בנייני משק	חום תחום ירוק	25% בקומה	2		18*	כמסומן בתשריט	3 מ'	5 מ'	3000	
איזור תעשייה	סגול	30% בקומה	2		18*	כמסומן בתשריט	3 מ'	5 מ'	2000	
שטח בנייני ציבור	חום תחום חום	30% בקומה	3		20*	כמסומן בתשריט	5 מ'	5 מ'	1000	
מגורים א'	צהוב	25% בקומה	3	5%	18*	כמסומן בתשריט	3 מ'	5 מ'	600	

* פרט למקרים בהם החזית היא פחותה

- בהסכמת השכנים מותר לבנות מבנים חקלאיים עם קו בנין 0 (אפס).
- מגבלות בניה: הבניה כפופה למגבלות בתכנית המתאר המחוזית בכל הנוגע למתקן זיתא של משרד התקשורת ופרוזדורי חשמל.

[illegible]

שטחים המיועדים למסחר יהיו חלק מסדרי-השטח המותר לבנייה ושטחים לא יעלה על 1000 מ"ר במבין הכולל של השטח למסחר בכל שטח התכנית. בונה תחתית לבנייה לקובעת תורכש בבנייה המותרים המותרים לבניה, לפיכך יחול שטח שטח גינה מותר. קטן יותר מסכום כל הישגים המוצגים בטבלה כוזבת אמפירית. מותרת על בניה מתחת למפלס הקובעת, על יסודי קבועים במבין הקבועות המותרות.

בכל מקרה שיקבעו סתירה בין הוראות הטבלה להוראות התשריט, ינצבו הוראות התשריט, קו בנן קדמן, כמסומן בתשריט.

נדון על תחידות הדיוור המיועדות עבור סטודנטים וחיילים על 55 מ"ר לחידה.

עבר קיוויו המועד למיגעת מיזור רחוק, עפ"י הוראות המשרד להגנת הסביבה, כמתואר בסעיף 11.13 א'.

הערות לטבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה - מצב מוצע:

- א. בבניה טורית, לרבות בנייני מגורים דו-משפחתיים, יותר קו בנין צידי 0 (אפס) מ'.
- ב. מבנים קיימים, החורגים מקוי הבניין שנקבעו בתכנית זו ימשיכו להתקיים. תוספת בניה לבתים קיימים לאחר אישור תכנית זו, תהיה כפופה להוראות בדבר קווי הבניה בתכנית זו.
- ג. הועדה המקומית רשאית לנייד זכויות בניה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שיישמרו סה"כ זכויות הבניה במגרש.
- ד. שטחי שירות ייחשבו שטחים למטרות: ביטחון ובטיחות, מערכות טכניות ומתקני שירות, אחסנה, חניה, חדרי מדרגות, ומעברים ציבוריים וקירוי מתקני טפול בשפכים לצורך מניעת פיזור ריחות.
- ה. הקמת מתקנים טכניים תותר מעל לגבהים שבטבלה בכפוף להנחיות בינוי ועיצוב שלהלן.
- ו. תותר הקמת סככת חניה בקו בנין 0 קדמי וצדדי. ניקוז סככת החניה תהיה לכיוון המגרש אליו היא שייכת.
- ז. גובה קומת מרתף לא יפחת מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.35 מ', גבולותיו לא יחרגו מקווי תכנית המבנה שמעליו, שטחו יחשב כשטח שירות וייכלל במניין סה"כ השטח המותר במגרש.
- ח. באזור מגורים, מציינים השטחים בטבלה מ"ר בניה מותר לכל יח"ד. באזור מגורים "קיבוצי" במגרש 1000, תהינה זכויות הבניה בהתאם ל"מצב הקיים". אזור זה לא יחולק למגרשים.
- ט. במגרשים פינתיים יחשבו קווי הבנין - 2 מ' קדמי ו- 2 מ' צידי, למעט במגרשים בהם תותר בניה בקו בנין אפס עבור קיר משותף.

15. תנאים למתן היתרי בניה

15.1 כללי

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ הוראות תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים כמפורט להלן:

15.1.1 פסולת בניין

א. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור, התואמים לכמות שהוערכה.

ב. תנאי לקבלת היתר בניה, למעט לעבודות עפר באיזון או בחוסר, יהיה השלמת הקמת ותפעול חצר מחזור לפסולת יבשה וחקלאית ושיקום אתר הפסולת הפירטי.

15.1.2 מים וביו

א. עם הפסקת השימוש בבריכות החמצון 3 ו- 4 (מזרחית ודרומית), השטח ישוקם בהתאם לתוכנית שתאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ויתאפשרו בו השימושים המפורטים בתוכנית.

ב. שפכי הרפת יעברו טיפול קדם טרם העברתם למט"ש קרית גת.

ג. עם הפעלת מערך הטיפול בשפכים של קיבוץ גת, מפעל גניר ורפת דרום יערך דיגום ריח במקור, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ד. במידה והמתקן יגרום למפגעי ריח כהגדרתו בחוק למניעת מפגעי ריח (2010) או עדכוניו מעת לעת, תידרש נקיטה באמצעים להפסקת מפגע הריח.

ה. תנאי למתן היתרי בניה למגורים בשכונת ההרחבה מגרשים 300-463, יהיה השלמת ההתחברות בפועל למט"ש קריית גת באופן שיבטיח הזרמת שפכים תקינה למערכת הטיפול של קריית גת.

15.1.3 מבנה להריסה

תנאי להוצאת היתר בניה בכל אחד מהמגרשים יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה באותו מגרש.

15.1.4 אקוסטיקה

תנאי להיתר בניה למבנים הכוללים מקורות פוטנציאליים לרעש, יהיה אישור של יועץ אקוסטיקה מוסמך, המבטיח שהפעילות הצפויה במבנים אלו, לא תגרום לחריגה מהתקנות למניעת מפגעים סביבתיים מול מבני חינוך, בריאות ומגורים.

15.1.5 דרכים והסדרי תנועה

- א. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשויות התמרון.
- ב. תכנון הדרכים והסדרי התנועה ייעשה על בסיס הנחיות משרד התחבורה לאזורי מיתון תנועה.

15.1.6 מבני משק

- א. היתרי בניה להקמת מבני משק חקלאיים לגידול בעלי חיים ולבתי צמיחה (חממות) מותנים בהגשת תכנית בינוי ונספחי ביצוע הכוללים נתונים הנדסיים ומפרטים טכניים כמפורט בנספח ההנחיות המנחה המצורף להוראות התכנית.
- ב. היתרי בניה למבנים המיועדים לגידול בעלי חיים יוצאו רק לאחר קבלת אישור משרד איכות הסביבה.

15.1.7 תחנת תדלוק לצריכה עצמית

- היתר בניה יוצא עפ"י הוראות תמ"א 4/18.
- שמירת המרחקים מיעודי קרקע גובלים יהיו כדלקמן: 40 מ' מאזור מגורים ו-80 מ' מאזור מבני ציבור.
- תנאי להיתר בנית תחנת התדלוק - תיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון, משרד הבריאות ורשות המים תוך עמידה בכל הדרישות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה לרבות מפרט טכני להקמת תחנת תדלוק.
- הכל כפוף להוראות תמ"א 4/18.

תנאי למתן היתר בניה לתחנת התדלוק - נקיטת האמצעים הבאים:

- * שיקום תחנת התדלוק הישנה - באמצעות הכנת תכנית לסקר זיהום קרקע לצורך פסילת חשש לזיהום קרקע כתוצאה מהעדר אמצעים למניעת דליפות דלק וניקוז התשטיפים במתקנים הקיימים.

התכנית תוכן בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ובאישורו.
 * איטום משטחי התדלוק כך שלא יתאפשר כל חלחול של דלק, שמן ומים.

* התקנת מיגון ודיפון כפול למכלים ולצנרת הדלק והשפכים, אשר ימנעו חלחול במקרה של תקלה. המיגון יכול להתבצע באמצעות דפנות כפולות, ציפוי בטון או הגנה אחרת.

* מערכות ניטור חלל שבין הדפנות הכפול של מכלי אכסון הדלק התת-קרקעיים.

* ביצוע בדיקות תקופתיות של איטום המערכות.

* איסוף הנגר בתחנה וטיפול בו במערכת הפרדת שמנים ודלק.

* קבלת אישור ממנהנדס מוסמך כי ביצוע הקמת התחנה עומד בדרישות והנחיות המשרד להגנת הסביבה.

15.1.8 תכנית בינוי וחלוקת מגרשים

א. תנאי למתן היתרי בניה בכל האזורים יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר בועדה המקומית.

ב. תכנית הבינוי תהיה בקנה מידה 1:250 על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת.

ג. התכנית יכולה להיות לאזור שלם או לחלק ממנו.

ד. התכנית תקבע ותציג את מיקום המבנים, אופיים הארכיטקטוני, גודלם, דרכי הגישה וסדרי התנועה באזורים, פרטי פיתוח, פתרונות תשתית (ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, דרכים וחניות). הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש נספח עיצובי וארכיטקטוני, כחלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי.

ה. רום מפלס הכניסה הקובעת לבניין ייקבע בתכנית בינוי. המפלס ייקבע לכל מגרש

בנפרד (± 0.00) בהתאם לגובה הדרך בחזית המגרש.

ו. באזור בית עלמין, לא תתאפשר חלוקת המגרש.

15.1.9 היתרי בניה באזור בית עלמין

תנאי למתן היתר בניה באזור בית עלמין (מגרש מס' 850) יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח בהתאם להוראות תמ"א 19. סעיף 3.2 ה'.

15.1.10 אופן ביצוע התכנית

היתרי הבניה יבטיחו כי ביצוע התכנית יעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

16. הפקעות לצורכי ציבו

"מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה".

17. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965.

18. הנחיות כלליות לתשתית:

18.1 כללי

בתחומי האזורים שלהלן יהיו כל קווי התשתית תת-קרקעיים: אזור מגורים, אזור בנייני ציבור, אזור נופש וספורט, דרכים, דרכים משולבות, שבילים להולכי רגל, בית עלמין, אזור מלאכה זעירה-משרדים ומסחר, אזור מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים מקומיים, אזור מלונאות ונופש בבנייה לא רוויה.

18.2 מים

אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

אספקת מים תבוצע תוך הפרדה מוחלטת בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין מערכת אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'. בעסקים ובמבנים בעלי פוטנציאל זיהום של מערכת אספקת המים תבוצע הגנה ע"י מכשיר למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) שיותקן בראש מערכת אספקת המים לכל שימוש מזהם. במידה ויידרשו הגנות נוספות הם יותקנו על פי דרישות משרד הבריאות.

18.3 ניקוז

18.3.1 הגדרות:

מגרש עילי: מגרש אשר הכיוון הכללי של שיפועו ניצב לדרך הגישה אליו ומפלס מרכז גבוה ממפלס הדרך.

מגרש תחתי: כניל, אלא שמפלס מרכזו נמוך ממפלס הדרך הסמוכה לו.

מגרש צדי: מגרש אשר הכיוון הכללי של שיפועו מקביל לדרך הגישה.

18.3.2 ניקוז המגרשים באזורי המגורים יהיה באמצעות חלחול ונגר עילי.

18.3.3 מגרשים עיליים ינוקזו לדרכים סמוכות ולשטחים ציבוריים פתוחים.

18.3.4 מגרשים תחתיים וצדיים ינוקזו לדרכים סמוכות ולשטחים ציבוריים פתוחים ו/או בגבולות המגרשים אשר מתחתיהם עד לדרכים ושטחים פרטיים פתוחים.

18.3.5 ניקוז של מגרש תחתי דרך מגרש עילי ייעשה אך ורק על צירי ניקוז בגבולות המגרשים.

18.3.6 ניקוז אזורי ציבוריים לא יופנה לאזורים אחרים פרט לשטחים חקלאיים ופתוחים גובלים או לדרכים.

18.3.7 הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות.

18.4 ביוב

- א. בהתאם לתכנית ביוב באישור הרשויות המוסמכות.
- ב. פרש בעלי חיים יסולק ויטופל בהתאם לחוקים ולהנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- ג. שפכי הקיבוץ ומפעל גניר יחוברו למט"ש קרית גת בהתאם לתכניות מאושרות.
- ד. איכות שפכי הקיבוץ ומפעל גניר יותאמו לאיכות הנדרשת למערכת הביוב האזורית.

18.5 מערכת החשמל

18.5.1 מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהיה תת-קרקעית באזורים הבאים:

אזור מגורים א', אזור מגורים (מגרש מס 1000), שטח לבנייני ציבור, אזור נופש וספורט, דרכים, דרכי גישה ודרכים משולבות, בית עלמין, מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים מקומיים.

18.5.2 לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מעל, מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בניה יינתן רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל חיצוני	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)

- 18.5.3** אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום.
- 18.5.4** המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
- 18.5.5** באזורים בהם רשת החשמל היא תת קרקעית, תותרנה תחנות השנאה בנויות על הקרקע בלבד (לא על עמוד).
- 18.5.6** קו החשמל המסומן ברקע התכנית כפרוזדור חשמל לפי תממ/14 הינו קו מתח עליון. יש לשמור על מרווחי הבטיחות בהתאם לטבלה בסעיף 16.5.2 לעיל. יותר טיפול בקו ותפעולו במתכונת העילית הקיימת.

18.6 מערכות תקשורת

מערכות תקשורת בוק, טלויזיה וכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, יוקמו פילרים בנישות בנויות.

18.7 תרנים לאנטנות

באזורים הבאים לא תותר הקמה על הקרקע של תרנים לקליטה ושידור מכל סוג שהוא: מגורים א', ספורט ונופש, בית עלמין. באזורים אלה יותרו מתקנים על גגות מבנים, בתנאי שלא יעלו מעל לגובה מעקה גג שטוח או גובה שיא גג משופע. לא יותר חיזוק תרנים בעזרת מיתרים או כבלים חיצוניים.

18.8 אשפה ופסולת

- 18.8.1 אשפה ופסולת ביתית ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפנוו באחריותה לאתר בינוי פסולת אזורי מאושר.
- 18.8.2 כל תכנית בינוי אשר תוכן במסגרת תכנית זו תראה את המיקום והפתרון לאצירת אשפה ו/או פסולת, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב בינוי האשפה, ותלווה בפרטי המתקן.
- 18.8.3 מתקני אצירת אשפה יבוצעו בשילוב קירות או מסלעות לפי הנחיות הבינוי והעיצוב שלהלן.
- 18.8.4 לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

19. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה, למעט המגרשים לבנייני ציבור ואזור מגורים, אשר החניה עבורם תתוכנן גם במפרצי חניה, באזורים גובלים ולאורך דרכים גובלות. לא תותר חניית משאיות. חניית משאיות עם גרור ואוטובוסים בתחומי זכות הדרך, כלי רכב אלו יחנו אך ורק במקום שיועד לכך בתכנית בינוי ופיתוח בתחום אזור מבני המשק.

20. עתיקות

שטח עתיקות מוכרז : אין לבצע עבודות בשטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות.

אם יתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

21. מבנים לשימור (מגרשים : 859 מגדל מים, 860 בית ילדים, 868 "בית נאצר" –

מקום חתימת כתב הכניעה של הצבא המצרי במלחמת העצמאות.

על מבנים אלה יחולו הכללים להלן :

21.1 מבנים לשימור יוכלו לשמש לכל השימושים המותרים לפי ייעוד האזור בו הם נמצאים.

21.2 לא תותר הריסה במעטפת המבנה ושינויים בפתחים לרבות חלונות ודלתות.

- 21.3 לא תותרנה תוספות בניה חדשות למבנה.
- 21.4 תותר התקנה של עד שני שלטים ליד הכניסה הראשית למבנה: ממדי כל שלט לא יעלו על 80X80 ס"מ. אחד השלטים לפחות יכיל תיאור של תולדות המבנה.
- 21.5 לא תותר התקנה של מתקן, או אביזר כלשהו על הקירות החיצוניים ו/או מעל לגג המבנה באופן שגובהו יעלה על גובה מעקה הגג. יותר שילוט לפי ס' 19.4 לעיל.
- 21.6 לא יותר שינוי בחומרי הגמר של המבנה, למעט שיקום ותחזוקת הקיים.
- 21.7 שינויים פנימיים במבנה יותרו, עפ"י שיקול מהנדס הועדה המקומית.
- 21.8 יותרו פעולות שיקום ושימור של המבנה, למראה קרוב ככל הניתן למצבו המקורי בשנים הראשונות לאחר הקמתו.
- 21.9 בסמוך למבנה לשימור לא תותר הקמת מבנים במרחק קטן מ-5 מ' מקירות המבנה לשימור.
- 21.10 גובה גגות של מבנים חדשים במרחק של עד 10 מ' ממבנה לשימור לא יעלה על גובה המבנה לשימור.
- 21.11 גובה גגות של מבנים חדשים במרחק של עד 10 מ' ממגדל המים (מבנה לשימור) לא יעלה על מחצית גובהו של מגדל המים.
- 21.12 לא תותר הקמת קירות גבול וגדרות גבול סביב מבנים לשימור להוציא גדר קלה (רשת מתכת או עץ) בגבולות המגרש בגובה שלא יעלה על 1.5 מ' מעל למפלס הקרקע בכל נקודה ונקודה. החומר ממנו ייבנו הגדרות והקירות ואופן בנייתם, ייקבעו ע"י הועדה המקומית.

22. תכנית לצרכי רישום (תצ"ר)

- מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור הועדה המקומית.

23. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי

23.1 הנחיות לאזורים: מגורים א', בנייני ציבור, מבנים ומוסדות ציבור

ומשרדים מקומיים

1. גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ, לרבות גג חדר מדרגות.
2. צינורות, כבלים ומתקנים (כגון: מזגנים, מתקני כביסה וכיו"ב), למעט מרזבים, יוצנעו ע"י מסתורים מתאימים.
3. על הקרקע וכן על גג של מבנה בעל גג שטוח בן קומה אחת (בלבד) תותר בניית מצללה עם כיסוי צמחי.
4. קולטי שמש, דודי מים חמים ואנטנות יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי שמש ודודי מים יוסתרו במסתורים בנויים באישור הועדה המקומית.
5. גדרות בגבולות המגרשים - כאמור בפרק 11.2.
6. במגרשי מגורים יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
7. מכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הכביש.
8. מבנה סככה לחניה יאושר ע"י הועדה המקומית כחלק מבקשה להיתר. הסככה תשתלב בצורה אדריכלית נאותה עם קו חזית הרחוב והגדרות בגבול המגרש לרחוב, ותוקם, במידת האפשר, בצמוד לכל 2 מגרשים סמוכים לסירוגין.
9. דלתות ושערים יבוצעו מפלדה, מאלומיניום ו/או מעץ בלבד ויתוכננו כך שבעת פתיחתם לא יבלוט כל חלק מהם מגבול המגרש החוצה.
10. על הגדרות והקירות בגבולות המגרש בחזית הפונה לדרך לא תורשה התקנה של צינורות, מרזבים וכבלים חיצוניים פרט לשלט אחד למגרש וגוף תאורה אחד למגרש.
11. בגדרות וקירות הפונים אל הרחוב ישולבו גומחות לעגלות אשפה וגומחות לחיבורי תשתיות הנדסיות במידות ומחומרים שייקבעו ע"י הועדה המקומית.

24. הנחיות הנושא הידרולוגיה

- 24.1 אחסנת חומרי הדברה, דלקים ושמינים תעשה בתוך מבנים מקורים ובתוך מאצרות.
- 24.2 במוסך ובתחנת תדלוק יש להתקין מערכות הפרדת שמנים ודלק ממי נגר נקיים. במידה ומי נגר זוהמו בשמינים או דלקים, אין להזרימם למערכת הניקוז.
- 24.3 את תחנת התדלוק החדשה יש להקים על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה לתחנות תדלוק חדשות ועל פי הנחיות תמ"א 4/18.

25. שלבי ביצוע התכנית

ביצוע התוכנית יתאפשר מייד לאחר אישורה של התוכנית.

נספח הנחיות מנחה לתכנון שטחי מבני משק חקלאיים לגידול בעלי חיים ולבתי צמיחה (חממות).

1. הנחיות כלליות

- א. **ניקוז עילי** (ניקוז חיצוני ופנימי, נגר גגות וחצרות)
התכנון יתייחס לעקרונות הבאים:
 1. מניעת חדירת נגר עילי מהסביבה אל תוך האתר.
 2. רצוי קירוי כל השטח בו מצויים חומרי פסולת (בעיקר פרש).
 3. גגות ינוקזו באמצעים כגון מזחלות, מרזבים עיליים וגגות משופעים, אל תעלות ניקוז שיזרימו את הנגר למערכת הניקוז תוך שמירה מרבית על איכות המים המקומית (מי גשם, מי צינור וכדו') ומניעת זיהום ע"י חומרי פרש ופסולת המצויים בתחומי האתר.
 4. **ניקוז חצרות פתוחות**: חצרות פתוחות תהיינה בעלות תשתית אטומה לחלחול בהתאם לרגישות לזיהום מי תהום של האזור ובהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות. כמו כן תהיינה החצרות עמידות בפני כלים מכניים לפינוי הזבל ובעלות שיפוע מתאים לעבר מוצא מבוקר.
- החצרות תתוכננה כך שתימנע לחלוטין חדירת מי נגר עילי מהחוץ אל תוך החצר (ראה ס' א' 1 לעיל) ותימנע גלישת פרש ופסולת מהחצר אל מחוץ לתחומי החצר.

ב. מבנים מקורים

1. כל המבנים המקורים יהיו אטומים לחדירת מי גשם או זרימת מים מבחוץ, ובעלי תשתית ואמצעים מונעי חלחול.
2. הזרמת עודפי מים מתוך המבנים (מי שתייה, מי שטיפה וכדו') תהיה באמצעות תעלות ושיפועים מתאימים בתוך המבנה או באמצעים אחרים, לעבר מוצאים מבוקרים (ראה פרק ג' להלן).
3. רצוי להמעיט ככל האפשר בכמות המוצאים.

ג. מוצאים מבוקרים

1. יש להקפיד על הפרדה מלאה של שפכים ממי נגר עילי.
2. המוצאים יהיו כשירים ומתאימים לקליטת הנוזלים לסוגיהם.
3. מהמוצאים יוזרמו הנוזלים לסוגיהם (מי נגר, שפכים, פסולת וכדו') לעבר מתקני טיפול (מתקנים מרכזיים, קדם-טיפול וכדו') כדי להכשירם להזרמה ליעדי הסילוק ו/או לשימוש להשקיה.
4. בהתאם לשיקולי התכנון, ניתן להצמיד למוצא המבוקר את מתקן הטיפול או מתקן קדם-הטיפול לנוזלים המגיעים אליו.

ד. אזורי אחסנת מזון, חומרי רפד, חומרים אחרים

1. מזון, חומרי רפד וחומרים אחרים, יאוחסנו על משטחי בטון מוגבהים או מופרדים מעל תשתית הדרכים שבאתר ובהתאם לתכנית ניקוז האתר.
2. מאצרות הגנה: מכלים של דלק וכן של כל חומר אחר שהמשרד לאיכות הסביבה סבור כי יש לאצרו במאצרת הגנה, ימוקמו במאצרות שייבנו בנפח של 110% מנפח המכל ויצופו בחומר אטום לדליפה וחלחול של מזהמים.

ה. אשפה ופסולת

1. מכלי אשפה ופסולת ימוקמו מעל משטחים אטומים לחלחול ובעלי מערכות ניקוז מתאימות בתחתיתם. נוזלי ניקוז מהמכלים יוזרמו למתקני טיפול וסילוק בהתאם לסוג ולאיכות הנוזלים.
2. עודפי מזון ההופכים לפסולת מוצקה יטופלו כפרש (ראה פרק ז' להלן).

ו. ניקוז פנימי של האתר

1. מערכת הכבישים, לרבות דרכים ושבילים המשמשים לרכב או להולכי רגל, תהיה מנוקזת היטב לעבר מספר קטן ככל האפשר של מוצאים מבוקרים.
2. מערכת ניקוז זו צריכה לקלוט את מי הגשמים וכן את מי שטיפת הכבישים משאריות מזון, פרש וחומרים אחרים הנמצאים על פניהם.
3. שמירת ניקיון הכבישים ומערכת הניקוז העילי היא פעולת אחזקה שגרתית, במיוחד לפני עונת הגשמים.
4. ניקוז שבילי הולכה של בעלי חיים יטופל כניקוז חצרות או מבנים מקורים באתר.

ז. סילוק פרש מוצק ונוזלי

1. סילוק פרש יבוצע בהתאם להנחיות ואישורים של הרשויות המוסמכות.
2. אפשרויות הסילוק כוללות:
 - 2.1 פיזור והצנעה בשדות עיבוד חקלאי. מחייב הסכמה עם החקלאים המשתמשים ואישור הממונה במשרד החקלאות.
 - 2.2 הכנת קומפוסט
 - 2.3 פינוי לאתרי פסולת מאושרים.
 - 2.4 שימוש אחר.

ח. פגרים

1. פגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת, הכל בכפוף לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א 1981 והוראות המוסדות המוסמכים.

2. פגרים יישמרו ויאוחסנו עד לסילוקם באמצעים כגון : קירור, ואקום, חומצה או כל אמצעי אחר אשר ימנע היווצרות מפגע סביבתי עד לסילוקם.

2. נספחים להקמת מבנים לגידול בעלי חיים ובתי צמיחה (חממות)

א. נספחים להקמת מבנים לגידול בעלי חיים

נספחים להקמת מבני גידול בעלי חיים יכללו את הפרטים הבאים :

1. אמצעים למניעת חדירת נגר עילי למתחם, למבנים ולחצרות.
2. אמצעים לניקוז גגות המבנים ומניעת זיהום המים המנוקזים.
3. אמצעים לניקוז החצרות הפתוחות למניעת גלישת פסולת מהחצרות ולמניעת זיהום קרקע ומים מפסולת החצרות והמבנים.
4. דרכי טיפול בשפכי האתר תוך הפרדה ממי הנגר.
5. דרכים למניעת זיהום קרקע ומים מאחסון חומרי מזון, רפד וחומרים אחרים.
6. הוראות לאחסון דלקים וחומרים מזהמים אחרים תוך מניעת זיהום קרקע ומים.
7. פרטי מאצרות.
8. דרכי אחסון מזון ודרכי איסוף פסולת ועודפי מזון.
9. טיפול בניקוז מערכת הכבישים, הדרכים והשבילים במתחם.
10. דרכי טיפול בפרש ובפגרים.

ב. נספחים להקמת בתי צמיחה (חממות)

נספחים להקמת בתי צמיחה (חממות) יכללו את הפרטים הבאים :

1. סוג המצעים (מנותקים או אחרים).
2. דרכי טיפול בנקז מצעים ובדיקת אפשרויות מחזור הנקז.
3. דרכי טיפול בנקז מי גשם.
4. אמצעי חימום, אם יש, סוג האנרגיה, סוג המתקנים, ארובות וכדו'.
5. טיפול בחומרי דישון והדברה, דלקים, גז וכיו"ב ואמצעי אחסונם.
6. דרכי טיפול בפסולת רכה (גזם וכדו') ובפסולת קשה (פלסטיק וכדו').
7. יש לשאוף ליצירת תשתיות משותפות עם יתרונות כלכליים וסביבתיים כגון : מרכז אנרגיה, מערכת ניקוז, מערכת מחזור נקז מים וכדו'.

26. חתימות

26.1 בעל הקרקע, מינהל מקרקעי ישראל

26.2 יוזמי ומגישי התכנית, קיבוץ גת

26.3 עורכי התכנית

26.4 הועדה המקומית לתכנון ובניה שקמים

26.5 הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הדרום