



**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 מחלקת את אזור התכנון למתחמים לתכנון מפורט .

מתחם 02 אשר נגזר מתוכנית המתאר נחלק לשתי תוכניות, האחת, תכנית מס' 4/140/03/9 לאזור המגורים במתחם שאושרה עפ"י חוק הוד"ל ותוכנית זו ליעודים המרחביים במתחם בהליך סטטוטורי רגיל.

התוכנית מייעדת שטחים למרכז משולב הכולל :

- מרכז מסחרי רובעי אשר יתפקד כתוספת למסחר ברמה השכונתית שמפוזר ברחבי הרובע.
- המרכז צפוי לכלול חנויות שונות החל ממזון וכלה במוצרי כתיבה, ספרים, הלבשה וכדומה.
- מגורים עבור אוכלוסיית הגיל השלישי בהיקף של 76 יח"ד ושטחים משותפים לשימוש כגון חדר אוכל, בית כנסת, חלל ציבורי להתכנסות ציבורית, משרדים לחברה המנהלת את המבנה, ציוד המיועד לתחזוקה שוטפת וכיו"ב.
- תעסוקה משרדית לעוסקים שונים כמו יועצי מס, עורכי דין, רואה חשבון, מרפאה אחת או יותר של קופות החולים הפעילות בארץ, מרפאות פרטיות של רופאים שונים וכדומה.
- כמו כן המרכז הרובעי ישלב מועדונים שונים לפעילויות ציבוריות, מפלגתיות, מועדוני חברים וכו'.

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

קרית גת צפון – מתחם 02, מרכז רובעי

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

5/140/03/9

מספר התוכנית

17.968 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

• תנאים להפקדה

שלב

**1.3 מהדורות**

1 מספר מהדורה בשלב

08/07/13 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**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 צפונית  
 ל.ר. שכונה  
 ל.ר. רחוב  
 ל.ר. מספר בית

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		3,7,17

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>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א/35	כפיפות	מרקם עירוני	5474	27/12/2005
תממ/48/14/4	כפיפות	אזור בינוי עירוני	5728	24/10/2007
140/02/9	פירוט	דיור מיוחד, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	6640	6/8/2013
4/140/03/9	כפיפות	דרך מאושרת	6584	30/4/2013

## 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 אדר' י. כנורי	21.08.2013		18	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	תה"ל-לייטרסדורף בע"מ אדר' י. כנורי	08.07.2013	1	לי"ר	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	תה"ל-לייטרסדורף בע"מ אדר' י. כנורי	16.06.2013	1	לי"ר	1:1250	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	לנדיוז בע"מ – חברה לתכנון ופיתוח - אינג' אלי גיאן	30.07.2013	1	לי"ר	1:1250	מנחה	נספח תנועה וחניה
	ועדה מחוזית	נמרוד אמדו	27.05.2013	1	לי"ר	1:1250	מנחה	נספח פיתוח
	ועדה מחוזית	תה"ל – אהרון גרינבלט	מאי 2013	1	לי"ר	1:1250	מנחה	נספח תשתיות מים ביוב
	ועדה מחוזית	תה"ל – כרמלה גבאי	מאי 2013	1	לי"ר	1:1250	מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	תה"ל – איתי ברנט	מאי 2013	1	לי"ר	1:1250	מנחה	נספח חשמל
	ועדה מחוזית	זאב ברקאי	30.05.2013	לי"ר	4	לי"ר	מנחה	פרוגרמה לצורכי ציבור
	ועדה מחוזית	ד"ר יולי קלר	מאי 2012	1	13	לי"ר	מנחה	דו"ח אקוסטי
	ועדה מחוזית	ד"ר עמיר אידלמן	ינואר 2012	לי"ר	17	לי"ר	מנחה	סקר סיסמי

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 (*)
אדריכל	עמליה אברמוביץ			מנהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים		יפו 216 ירושלים	02-5318888		02-5318706		

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
עורך ראשי	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	ס. 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@isdnet.il
• נוף	אדרי' נוף	נמרוד אמדו	27792522	110782	נמרוד אמדו		מושב הבונים ד.נ. חוף הכרמל	04-6391770	054-5333260	04-6397593	nimbar@zahav.net.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	אינגי	כרמלה גבאי	012759700	36798	תה"ל	512771304	מנחם בגין 154 תל אביב	03-6924576		03-6924423	gabbaic@tahal.com
• חשמל ותקשורת	אינגי	אמיר ברנט	33154758	102165	תה"ל	512771304	מנחם בגין 154 תל אביב	03-6924568		03-6924423	bernata@tahal.com

08/07/13

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 7 מתוך 17

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
zevbar@012.net.il	02-5672021	052-2566380	02-5903443	ארלוזורוב 10, ים	לייר	זאב ברקאי	לייר	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 שורץ	מודד מוסמך	• מודד
amgeolog@netvision.net.il	לייר	052-2385774	02-5727372	שמעון 5 ירושלים	לייר	לייר	לייר	545657	די"ר עמיר אידלמן	גיאולוג	• סיסמי
Rivka.kolton.shapira@gmail.com	לייר	052-2448877	לייר	דרך החול 43 כפר ויתקין	לייר	לייר	לייר	5073605	די"ר רבקה קולטון	יועצת	• סביבה/ ריחות
Keller.july@gmail.com	04-8760079	050-5277975	04-8760079 03-5013130	ת.ד. 5030 קרית ים 29500	512161 019	די"ר יולי קלר בעי"מ	לייר	16505604	יולי קלר	די"ר	• אקוסטיקה
											•



**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
דיור מיוחד	מגורים עבור אוכלוסיה מיוחדת כגון: סטודנטים, אוכלוסיה בוגרת וכד'. יותר שימוש בדירות קטנות בלבד כמופיע בחוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) התשע"א – 2011.

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 מרכז משולב הכולל: דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה, זאת על פי תכנית המתאר 140/02/9 - צפון קרית-גת

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד מקרקע חקלאית – לדיור מיוחד, מסחר ותעסוקה. כמו כן יעוד דרכים.
2. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע השונים
3. קביעת זכויות הנחיות ומגבלות בניה
4. קביעת הוראות לפיתוח השטחים הפתוחים
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 17.968

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			לי"ר	-0-	מ"ר	מגורים
			לי"ר	-0-	מס' יח"ד	
		6,080	6,080+	-0-	מ"ר	דיור מיוחד
		76	76+	-0-	יח"ד	
		6,625	6,625+	-0-	מ"ר	מסחר
		9,320	9,320+	-0-	מ"ר	תעסוקה
		1,555	1,555+	-0-	מ"ר	מבני ציבור
			לי"ר	-0-	חדרים	תיירות/מלונאות
			לי"ר	-0-	מ"ר	

**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
				78	דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה
				108	דרך מאושרת

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			←	מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
92.48%	16.618	דיור מיוחד, מסחר, תעסוקה		92.48%	16.618	דיור מיוחד, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
7.51%	1.350	דרך מאושרת		7.51%	1.350	דרך מאושרת
100%	17.968	סה"כ		100%	17.968	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: דיור מיוחד, מסחר, תעסוקה (תא שטח 78)		4.1
שימושים		4.1.1
א. מסחר, חנויות, בתי קפה מסעדות, בידור ופנאי ומועדונים		
ב. משרדים, מוסדות לשימוש הציבור, מבנים לצרכי מנהל, עסקים לשרות הציבור		
ג. דיור מיוחד		
ד. מרתפים, חניות, מחסנים, מתקנים הנדסיים		
ה. פיתוח גנון, חניה עילית, פריקה וטעינה		
הוראות		4.1.2
א. בינוי	1. תותר בניית 2 קומות מסחר אשר כוללות את השימושים המופיעים בסעיף 4.1.1 א'.	
	2. מעל קומות המסחר תותר בניית שני מגדלים בני 13 ק' כל אחד לפי השימושים כדלקמן: - מגדל לדיור מיוחד ולשימושים נלווים כגון חדר אוכל, מועדונים, משרדים וכיו"ב לשירות הדיור המיוחד בלבד וילקחו מתוך זכויות הבנייה לדיור מיוחד בטבלה מס' 5. - מגדל למשרדים וכל השימושים המופיעים בסעיף 4.1.1 ב'.	
	4. תותר חזית מסחרית או בניית ארקדה בחזית האחורית בקו בנין 0- (לכיוון דרך מספר 2 בתשריט תכנית מס' 4/140/03/9).	
	5. גובה קומת הכניסה לא יפחת מ- 5 מ'	
	6. בקומת הכניסה תותר הקמת גלריה בשטח שאינו עולה על 30% משטח הקומה - כחלק מזכויות הבניה	
	7. גג המבנה מהווה חזית חמישית. יש לשים דגש לתכנון אדריכלי נאות להסתרת המתקנים ההנדסיים על הגג	
ב. חניה ומרתפים	1. החניה תפתר כולה בתחום תא השטח, הן כחניה עילית והן במרתפי חניה ותהיה עפ"י התקן התקף לעת מתן היתרי בניה. החניה לדיור המיוחד תהיה במרתף.	
	2. יותרו מרתפי חניה. המפלס העליון של מרתף החניה יונמד ממפלס הקרקע הטבעית לפחות ב- 1 מ' לאפשר מעבר תשתיות ושתילת עצים	
	3. שטח הקומה מתחת לכניסה הקובעת לא יעלה על 80% משטח המגרש	
	4. החניה העילית תשולב בנטיעות והצללה עפ"י תוכנית פיתוח מפורטת של אדריכל נוף	
ג. עיצוב אדריכלי	1. גמר המבנה יהיה מחומרים קשיחים: אבן, זכוכית, אלומיניום באישור מהנדס העיר	
ד. סידורים לאנשים עם מוגבלויות	1. לכל השימושים - תתאפשר נגישות מלאה לאנשים עם מוגבלויות	
ה. קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבתי	1. שירותי הפריקה והטעינה ופינוי אשפה יהיו ככל הניתן תת קרקעיים ובמידה ואין הדבר מתאפשר יש לפעול להסתרתם.	
	2. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור הפריקה וטעינה.	
	3. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.	
	4. יתוכננו ביתני אשפה סגורים וטמונים עבור עסקי המזון.	
	5. לא יהיה מעבר צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.	

1.	חשמל	1.	תותר הקמת מתקני השנאה במרתפי המבנה בתאום ובאישור חברת חשמל והיחידה לאיכה"ס בעיריית קרית גת.
2.	חלוקה לתאי שטח	1.	ניתן לפצל את תא שטח זה לשני תאי שטח משניים, כפוף להכנת תוכנית בינוי ופיתוח לכל תא השטח באישור הועדה המקומית המראה בין השאר את: התפצלות זכויות הבניה בין תאי השטח המשניים, פתרונות החניה, פתרונות הפריקה והטעינה

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת (תא שטח 108)
4.2.1	שימושים
א.	מעבר כלי רכב והולכי רגל – כבישים, מדרכות, שבילי אופניים
ב.	חניה
ג.	מעבר תשתיות
ד.	רהוט רחוב
ה.	שתילה ונטיעות
4.2.2	הוראות
א.	הדרכים תהיינה דרכים ציבוריות
ב.	זכויות הדרך וקוי הבנין כמסומן בתשריט

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

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפימות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי	
			מתחת לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל מפלס לכניסה הקובעת						קדמי	צידני-שמאלי	צידני-ימני			
			עיקרי	שרות													
דיר מיוחד מסחר תעסוקה	78	16,600	33,200	66,296	400%	76	4.6	60%	50 מ	2	1 קי מסחר גבוהה + 1 קי מסחר + 13 קי משרדים ואו דיר מיוחד						מסחר 6,625
																	מועדונים 1,555
																	משרדים 9,320
																	סה"כ 2,376 (2)
																	סה"כ 17,500
דיר מיוחד (1) 6,080																	
סה"כ = 9,516	סה"כ = 23,580																

(1) דיר מיוחד חושב לפי 80 מ"ר עיקרי ליח"ד (66 מ"ר לדירה קטנה + 14 מ"ר מכל יחידה לשימושים נלווים) ו- 40 מ"ר שרות ליח"ד

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

- היתרי הבניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו, לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
- א. הגשת תכנית בינוי ופיתוח למתחם או למגרשים שייקבעו לאחר אישור תשריטי חלוקה.
  - ב. הכללת נספח לבניה ירוקה עפ"י התקן התקף לעת מתן היתרי הבניה.
  - ג. אישור התוכניות המפורטות לתשתיות: דרכים, מים, חשמל, ביוב, ניקוז.
  - ד. אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטים ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
  - ה. התחדשות עירונית: תנאי למתן היתר בניה לפיתוח תא שטח מס' 78 יהיה החלטת הועדה המקומית בדבר דרוג מערכות תשתית עירוניות מוגדרות בעיר הותיקה, בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1182 מיום 12/03/2009. עבודות השדרוג יבוצעו בד בבד עם פיתוח המתחם בתכנית.
  - ו. בדיקה סיסמית: לעת הכנת בקשות להיתר בניה יש להכין סקר תגובת אתר בהתאם לדרישת ת"י 413.
  - ז. בתוכניות הבקשה להיתר יש לציין באופן מפורט את מיקום השילוט, פרט השלט, גודלו ואיפיונו על מנת למנוע הצבת שילוט אקראית ופגיעה אסתטית בחזיתות המבנה.
  - ח. ביצוע התכנית יהיה בשלבים בהתאם להקמת מבני המגורים וכדלקמן:
    1. היתרי בניה יותנו בהוכחה כי במט"ש קיימת יכולת לקלוט ולטפל בשפיעת השפכים מהמרכז המשולב.
    2. תכניות מפורטות של המט"ש להיתר בניה יועברו לאישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
    3. 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.
    4. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.
    5. עבודות הפיתוח של המרכז המשולב (ביעוד דיוור מיוחד, מסחר ותעסוקה) ייעשו בד בבד עם הקמת תחנת השאיבה לביוב, בתא שטח שמספרו 902 בתכנית מס' 1/140/02/9 קרית גת צפון מתחם 01.

**6.2. תנאים לאיכלוס**

- א. חיבור תשתיות מים, חשמל, ביוב, נקוז למערכת העירונית.
- ב. השלמת דרך הגישה.
- ג. ביצוע הסדרי התנועה המאושרים.

**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) תשי"ן 1990.
- ב. ציוד הבניה בתחום התוכנית יהיה ציוד שקט אשר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תש"ל"ט 1979.
- ג. שעות העבודה המותרות תהיינה לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992.
- ד. מפלסי רעש ממערכות מכאניות אשר יופעלו בשלב ביצוע העבודות לא יעלו על מפלסים המירביים שבתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשי"ן 1990.
- ה. מסביב לאזור הבניה תוקם גדר אטומה עשויה פח איסכורית או שווה ערך. גובהה של הגדר יקבע



במסגרת התכנון המפורט להיתר .

1. הרעש המצטבר מאתר העבודה לא יחרוג מהערכים המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה . במידת הצורך יעשה שימוש במתנסים 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 .
- ב. יעשה שימוש בעודפי החפירה בתחום התכנית, ככל שהדבר ניתן .
- ג. 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 .
- ד. הקבלן המבצע יחויב להגיש את טפסי ההסכם עם האתרים הקולטים למהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה .
- ה. במסגרת ביצוע התכנית יעשה ככל האפשר שימוש חוזר בפסולת 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 .
- ו. 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 .

### 6.6 מיגון אקוסטי

- א. כתנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח תערך בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי מומחה לרמות הרעש הצפויות באתר מהדרך הסמוכה .
- ב. התכנון למגורים ייעשה בהתאם להוראות הדו"ח האקוסטי שהוגש, אשר יצורף לבקשה למתן היתר בניה וילווה בחוות דת של אקוסטיקאי מוסמך, המעידה על התאמת פרטי ההגשה לדרישות הנספח האקוסטי .
- ג. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמו בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש, וזאת באישור המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית אשקלון .

### 6.7 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 גננית .
- 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 .
  2. 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 .
  3. דרכים וחניות – בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים .
  4. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת החדרה של מי הגשם למי התהום .
  5. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז .
  6. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב . כמו כן שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב .
  7. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים .

**6.8. הוראות בנושא חשמל**

- א. כל קווי החשמל בשטח התכנית, הן של מתח גבוה והן של מתח נמוך יהיו תת-קרקעיים.  
 ב. לא ייתן 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:

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

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 תורשינה תחנות השנאה על עמוד בשטח תכנית זו.  
 ד. תחנת השנאה (במידת הצורך), תמוקם במבנה המרכזי בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובתאום עם הועדה המקומית ומהנדס הוועדה.  
 ה. מיקום סופי של תחנות ההשנאה וגומחות המונים יהיה רק בזמן הגשת היתרי בניה.

**6.9. נגישות לאנשים עם מוגבלויות**

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

**6.10. חלוקה ורישום**

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו יוכן ע"י מגישי התכנית ומגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' לחוק התו"ב התשכ"ה (1965), תשריט חלוקת הקרקע יוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.  
 ב. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.  
 ג. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום תשריט החלוקה בספרי המקרקעין.

**6.11. הפקעות**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור והמיועדים להפקעה, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין

**6.12. ביטול/העתקת תשתיות**

- א. ביטול ו/או העתקות תשתיות קיימות יעשו בד בבד עם התקדמות התכנון ובאישור המוסדות המוסמכים.

**6.13 מערכות מים וביוב**

- א. מערכת אספקת המים.  
 בשכונה מתוכננת מערכת אספקת מים היקפית ליצירת סחרור המים. ההזנה תבצע מחיבור 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 לשתיה בסמוך לקווי מי שתיה ובניית תחנת שאיבת השפכים יבוצעו בהתאם להנחיות משרד הבריאות ובאישורם.
- ג. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתיה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתיה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו') הפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח), ההתקנות יבוצעו ע"פ הנחיות משרד הבריאות.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

שלבי הביצוע למרכז הרובעי יהיו עפ"י הקבוע בתכנית המתאר 9 / 02 / 140 (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 לביש 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 9 / 02 / 140.
ג	תשתיות:	תשתית הנדסית, מבני ציבור.
	כמות יח"ד:	עד 6,000 יח"ד המשך בינוי צמוד דופן.
	מערכת הדרכים:	
	פארק לביש ושטחים חקלאיים:	פיתוח קטע פארק לכיש ברצף לפארק המפותח. ניתן להמשיך עיבוד חקלאי.
תשתיות:	תשתית הנדסית, מבני ציבור.	

**7.2 מימוש התוכנית**

ביצועה של התכנית עד 10 שנים מיום אישורה.

<p><b>8. חתימות</b></p> <p>אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם יסודות התכנון והתשתית המוצהרת. הסכמתנו הניתנת לצרכי תכנון בכבוד, אינה בהכרח להקנות כל זכות ליוזם התוכנית או כל בעל ענין אחר במסגרת התוכנית. כל עוד לא תוקמה חשפה ונחתם עסקי הסכם מתאים בלתי נאמן חתומהונו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח התחנך וזו לא תישא אחריות למה שיתבצע בהמשך. יובהר כי כל בעל זכות חסר טקס מואתר כוח כי אם נעשה או ייעשה על ידיו חסר טקס חשפה חככול בתוכנית, אין בחתימתנו על התכנית חככול או</p>	
<p>17-06-2014</p>	
<p>שם: חתימה:</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאגיד/שם רשות מקומית: מנהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים</p>	<p>חתימה: תהל לייטרסדורף בע"מ</p>
<p>תאריך:</p>	<p>שם: תומס לייטרסדורף</p>
<p>מספר תאגיד: ח.פ. 512771304</p>	<p>תאריך: תה"ל לייטרסדורף בע"מ</p>
<p>תאריך:</p>	<p>שם:</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים</p>
<p>תאריך:</p>	<p>שם:</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים</p>
<p>תאריך:</p>	<p>שם:</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד:</p>
<p>תאריך:</p>	<p>שם:</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד:</p>