

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 6/140/02/9

שם תוכנית: קריית גת צפון - פארק נחלילכיש - יישוב

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: קריית גת
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

31.12.2014
מ.ד.כ.מ.ר

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: קריית גת

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: 29/12/14 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>8/2/15 תאריך</p>	
---	--

<p>יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
----------------------------	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

פארק נחל לכיש מתוכנן במסגרת תוכנית המתאר לרובע חדש בשם קריית גת - צפון, תכנית מס' 140/02/9.

אולם הפארק בשטח של כ- 463 דונם הינו פארק עירוני המחבר את הרובע החדש לעיר הישנה. הפארק מתוכנן סביב הערוץ של נחל לכיש וישמור את ערכי הטבע הקיים וישדרגם בהתאם לסעיף 12 בתמ"א 3/ב/34 "תכנית נחל וסביבתו".

הפארק יכלול שטחים לפיתוח אינטנסיבי ולפיתוח אקסטנסיבי. בשטח הפארק יותרו שימושים שונים מסוג של בתי קפה, יזמויות כגון קיוסקים ובתי אוכל, מחסנים, מתחם אופניים אתגרי וגן הרפתקאות.

יאפשר הקמת קיוסקים ומבני שרותים, מסלולים כמו כן יכלול הפארק שני מגרשים למבני ציבור ייחודים לתרבות הינוך וקהילה ומרכז ספורט גדול.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	קריית גת צפון - פארק נחל לכיש
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	6/140/02/9
1.2	שטח התוכנית	463.669 דונם
1.3	מהדורות	מילוי תנאים למתן תוקף
1	מספר מהדורה בשלב	1
29.10.14	תאריך עדכון המהדורה	29.10.14
1.4	סיווג התוכנית	תוכנית מפורטת
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.
ללא איחוד וחלוקה	היתרים או הרשאות	ללא איחוד וחלוקה
לא	סוג איחוד וחלוקה	לא
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קריית גת
 קואורדינטה X 614000 - 614875
 קואורדינטה Y 177875 - 179000

1.5.2 תיאור מקום צפונית מזרחית לצומת פלוגות, בתחום שיפוט קריית גת

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית קריית גת
 התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב קריית גת
 שכונה קריית גת צפון
 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	12,41,42,65,68	8,10,11,13,14,18,21,27,31,40,63,71,73
3089	מוסדר	חלק	134,137	
3092	מוסדר	חלק	88	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
140/02/9 ✓	פירוט	התכנית מפרטת את תכנית המתאר לקריית גת צפון באזור הפארק	6640	6/8/2013
תמ"א 22 ✓	פירוט	התכנית מפרטת את הוראות תכנית המתאר הארצית ליער ולייעור		
תמ"א 3/ב/34 ✓	פירוט	התכנית מטפלת בנחל לפי תכנית המתאר המשולבת למשק המים - נחלים וניקוז.		
תממ/ 4 /14 /48 ✓	פירוט	התכנית מפרטת את אזור הבינוי העירוני שמוגדר בתכנית מתאר מחוזית מחוז דרום - שינוי מסי 48 -קרית גת - הגדלת אזור הבינוי העירוני	5728	24/10/2007

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית ✓	מחייב	-	18	-	29.10.14	יער קורין		
תשריט התוכנית ✓	מחייב	1: 1250		1	29.10.14	יער קורין		
נספח נוף ✓	מנחה	1: 1250		1	09.09.12	ירון ארי אדריכלות נוף		

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)
מגיש התכנית				מנהל מקרקעי ישראל מחוז י-ם		שערי העיר רח' יפו 216, ירושלים.	02-5318870	050-6218241	02-5318878	amaliaa@mimi.gov.il	

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
יזם בפועל				ל.ר.						

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				מדינת ישראל						
• חוכר										

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	אדריכל	05423322 01317312	765 20966	יער קורין ניהול ותכנון בע"מ	513671347	בן שטח 9 ת"א- יפו	03-5187766 03-6736090		03-5187888	yaar@yaar.net korin@korin.co.il
מודד	מודד			מדבא-מדידות והנדסה בע"מ		הברזל 3 ת"א- יפו	03-6485999		03-6487272	arie@medva.co.il
יועץ נוף	אדריכל נוף			ירון ארי - אדריכלות נוף			08-6286002		08-6270140	office@yaron-ari.co.il

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
בתי קפה	בתי אוכל
יזמיות	יוזמות פרטיות לבתי אוכל, קיוסקים וכיוצא ב
מחסנים	מחסני גינון לשירות העירייה
מתחם אופניים	מתחם ספורט אתגרי עם שירותים נלווים לאופניים
גן הרפתקאות	מתקני משחקים לילדים

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**

קביעת הוראות והנחיות לפיתוח הפארק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת הוראות לפיתוח הפארק.
- הוראות לפיתוח נופי.
- קביעת שימושים ופעילויות בתחום הפארק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	דונם	463.669
-------------------------	------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	עבר	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
-	9000	-	+9000	-	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
-	1000	-	+1000	-	מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטיסטורית 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
תמ"א 22, תחום השפעה של הנחל וסביבתו לפי תמ"א 34 בי' 3/ גבול מגבלות בניה		
904	902-904	פארק
	702, 701	מבנים ומוסדות ציבור
	703	ספורט ונופש

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	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
92.4%	428,636	פארק		88.8%	411,981	פארק
3.3%	15,351	מבנים ומוסדות ציבור		2.9%	13,561	מבנים ומוסדות ציבור
4.2%	19,682	ספורט ונופש		4.2%	19,617	ספורט ונופש
				0.2%	1,026	מסחר
				0.4%	1,860	שטח ציבורי פתוח
				3.3%	15,624	חניון
100%	463,669	סה"כ		100%	463,669	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: פארק	
4.1.1	שימושים
א.	פארק עירוני לרווחת תושבי העיר
ב.	שטחים מגוננים ונטועים
ג.	שטחים טבעיים
ד.	דרכים ושטח לחנייה
ה.	שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים
ו.	אזורי ישיבה, משחק ובילוי יומי
ז.	פרגולות והצללה
ח.	מתקני ספורט ציבוריים לא מגודרים
ט.	ריהוט, שילוט ותאורת רחוב
י.	מבנים ומתקנים לשירות משתמשי הפארק
יא.	תשתיות הנדסיות ומתקנים טכניים הכרחיים
יב.	נחל וסביבתו, רצועה המיועדת לשיקום ושמירה על המערכות האקולוגיות בסביבת הנחל.
4.1.2	הוראות
א.	<p>תוכנית הפארק תהיה בהתאם לעקרונות הנספח הנופי. עבודות בשטח הפארק תהינה עפ"י תכנית בינוי ופיתוח באישור הוועדה המקומית, כמפורט בסעיף 6.1 בהוראות תוכנית זו. תוכנית הבינוי והפיתוח תפרט את כל הבינוי והפיתוח המותר, לרבות מתקנים, ריצופים, שבילים ושטחי גינון ותשתלב עם התוכניות של המתחמים הגובלים לתוכנית זו.</p> <p>מצללות - תותר הקמת מצללות (פרגולות), בכפוף לתקנון התכנון והבניה התשכ"ט-1968.</p>
ב.	<p>גובה של מבני שרות בפארק לא יעלה על קומה אחת, לרבות המתקנים והמצללות, המבנים יהיו מוצנעים ומשולבים בפיתוח נופי.</p> <p>מיקום המבנים יורחק משולי השטח, במטרה לאפשר נטיעה של עצים בין המבנים ובין גבול השטח.</p> <p>סוגי העצים והשיחים שישתלו בפארק יהיה מסוג המתאים לאזור ומתואמים לצריכה מועטה של מים.</p> <p>תשתיות הנדסיות אשר הוכחה נחיצותם יהיו תת-קרקעיים, או שיוצנעו וישולבו בבינוי ובפיתוח הטופוגרפי תוך מזעור הפגיעה הנופית והסביבתית, במסגרת תוכנית הפיתוח.</p>
ג.	זיקת הנאה
ד.	חניה
ו.	<p>השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה ישמש לדרך שרות לטובה גישה למגרשי החניה ולעבודות שרות ותחזוקה בפארק.</p> <p>החניה בפארק מסומנת בקוים אדומים, שתי וערב, תשמש כחניה ציבורית לכל באי הפארק ותשרת את כל היעודים והשימושים הנכללים בפארק לרבות מבני הציבור, מרכז הספורט (קאנטרי), המסעדה וכיו"ל.</p> <p>החניה תמוקם באופן שלא יפגע רצף השטח הפתוח של הפארק ולא תיפגע חזית הפארק כלפי הדרכים שבהיקפו.</p> <p>תכנון החניה ילווה בתכנון נופי, אשר ימזער את הנצפות של שטחי החניה.</p> <p>החניה תהיה מגוננת - חנית מטע. תחוייב נטיעת עצים בכל 3-4 מרווחי חניה לא תותר גישה מדרך מס' 35 ובתחום קו הבניין לא תותר כל בנייה וחניה.</p>
ז.	<p>פיתוח הפארק ורצועת הנחל יהיו בהתאם להוראות תמ"א 22 ובהתאם להוראות "תכנית הנחל וסביבתו" לפי תמ"א 34/ב/3.</p> <p>1. בשטח הפארק המסומן כנטיעות בגדות נחלים יותרו השימושים הבאים בלבד: נטיעת עצים ושיחים תוך שמירת המאפיינים הטבעיים של השטח: אפיק זרימת מי נגר עילי, גשרונים ומעברים לחציית הנחל ואזור נופש ותיירות בחיק הטבע ובכלל זה מתקני ספורט נופש ומשחקים תוך שמירת המרכיבים הטבעיים.</p>

2.	ערוץ הנחל יישמר בצורתו הטבעית. תובטח זרימת המים בערוץ ע"י ייצוב הגדות. עיצוב וייצוב גדות הנחל ייעשה באמצעים טבעיים, דפנות עפר וייצוב צמחי. לא יותר שימוש בבטון ובחומרים מלאכותיים.		
3.	לא יותר בינוי מכל סוג שהוא בתחום רצועת הנחל, מלבד תשתיות נקודתיות הכרחיות לשמירה על תפקודו התקין של הנחל כמוביל ניקוז. יתאפשר פיתוח לצרכי פנאי ונופש כמפורט לעיל בסעיף 1. לא תותר כל בנייה או הקטנת פשט ההצפה של הנחל לפחות מ-1%.		
4.	יותר מעברים, גשרונים ותשתיות מעל ומתחת לערוץ הנחל. יובטח שילובם בסביבה והימנעות מכל פגיעה ונזק אקולוגי וסביבתי.		
5.	יובטח רצף תנועה לאורך הנחל למטיילים, הולכי רגל, אופניים וסוסים וכן מסדרון אקולוגי לתנועת בעלי חיים והפצת צמחים.		
6.	גשר הכניסה לחוות הזרע יהרס ויוחלף במידת הצורך כך שלא יפריע לזרימת הנחל.		
7.	היכן שיתוכננו דרכים לאורך הנחל, הדרך תתוכנן כדרך מים מקבילה עם מתקני כניסה מסודרים לנחל.		
8.	ניקוז הפארק אל נחל לכיש יהיה מוסדר באמצעות הכוונת זרימות ועיבוי כניסה.		

שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור		4.2	
		4.2.1	שימושים
		א.	מבני תרבות עירוניים
		ב.	מוסדות קהילתיים עירוניים
		ג.	משרדים הקשורים לשימוש העיקרי
		ד.	בתי קפה ומזנונים לשרות מבקרי המבנה הציבורי
		ה.	חניה עילית ותת קרקעית
		ו.	מתקנים טכניים
		4.2.2	הוראות
א.	תנאי להיתר בניה בתא שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור היא תוכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 כמפורט בסעיף 6.1.	תוכנית בינוי פיתוח	
ב.	תותר בנית בנינים רב תכליתיים המשלבים שימושים בתחומי התרבות, החינוך, הספורט וכדומה.	שילוב שימושים	
ג.	ההוראות חלות על יעוד למבנים ומוסדות ציבור בתאי השטח 701 ו-702. בכל מקרה יובטחו לפחות 20% משטח תא-השטח פנויים מתכסית לצורך לחלול נגר עילי. גובה הבניה לא יעלה על 15 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת. תכנון המבנה ישתלב טופוגרפית, עיצובית ופרוגרמטית בתכנון הפארק הצמוד ויהיה חלק אינטגרלי ממנו. לא תותר הקמת גדרות הפרדה בין המבנים והפרק שסביבם. בשטח זה לא תותר הקמת מבנים יבילים. כל חזיתות המבנה תהיינה ייצוגיות. חיפוי החזיתות יהיה בחומרים עמידים. חצרות משק ושרות יוסתרו ע"י קירות בנויים כחלק מחזיתות הבניין. מצללות - תותר הקמת מצללות (פרגולות), בכפוף לתקנות התכנון והבניה התשכ"ט-1968.	בינוי ופיתוח	
ד.	החניה תתבצע עפ"י תקן חניה ארצי או מקומי, שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. כל החניה עפ"י תקן תהיה בתחומי המגרשים. תותר הקמת מרתף חניה, בכפוף לטבלת זכויות הבניה שבהוראות תכנית זו. הקמת המרתף תותר בתנאי שיובטחו התנאים לפיתוח גנני ולנטיעת עצים בוגרים מעליו, וכן מתן אפשרות לחלול בשטח של 20% משטח תא-השטח לפחות.	עיצוב אדריכלי	
ה.	חניה	חניה	

זכות למעבר הולכי רגל	זכות למעבר הולכי רגל	זכות למעבר הולכי רגל
זכויות בניה	זכויות בניה	זכויות בניה
חומרים מסוכנים	חומרים מסוכנים	חומרים מסוכנים

4.3	שם ייעוד: ספורט ונופש
4.3.1	שימושים
א.	שטחים, מתקנים ומבנים לספורט ושעשועים, סככות צל, מתקני משחק ולנופש לרבות קאנטרי קלאב ובריכות שחיה
ב.	מערכות תשתית הנדסית לסוגיהם, מתקני ספורט פתוחים, מגרשי חניה לרכב, תשתיות, מתקנים טכניים וכדומה.
ג.	דרכים ושטח לחניה
ד.	פעילות מסחרית הקשורה לספורט ולנופש
ה.	מחסנים

4.3.2	הוראות
א.	בינוי ופיתוח
ב.	בריכות שחיה
ג.	חומרים מסוכנים

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי	
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני		צידי-שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
יפארק	902-903	428,636	1000	100	-	1,100	לר	0.25%	10	1	1	לא רלוונטי				
מבנים ומוסדות ציבור	701	7,715	4,500	1,500	-	6,000	-	60%	15	3	2	0				
	702	7,636	4,500	1,500	-	6,000	-	60%	15	3	2	0				
ספורט ונופש	703	19,682	6,000	2,000	6,000	2,000	לר	25%	10	3	1	0				

הערה: השטחים הבנויים מעל הקרקע בפארק יהיו כלהלן:

1. בתי קפה 200 מר'
2. יזמויות 400 מר'
3. מחסנים 350 מר'
4. אופניים 100 מר'
5. הרפתקאות 50 מר'

סה"כ: 1100 מר'.

תותר העברת שטחים משימוש לשימוש

6. הוראות נוספות

6.1	תוכנית פיתוח
א.	עבודות בשטח התוכנית תהיינה על פי תוכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.
ב.	תוכנית בינוי ופיתוח תהיה בקני"מ 1:500 לפחות על רקע מפה מצבית שתכלול: 1. עבודות פיתוח וגינון בהתאם לנספח הנוף, כולל: שבילים ודרכי שרות רצופים, גשרונים מעל נחל לכיש, נטיעות. וגינון, מפלסי קרקע, השקיה, תאורה וכיו"ב. 2. העמדת מבנים בפארק לרבות: מזנונים, שרותים ציבוריים, מבנים טכניים ומחסנים, מתקני ומבני ספורט, מבני ציבור וכיו"ב כולל מפלסי כניסה. 3. הסדרי תנועה ותניה, נטיעות במגרשי החניה וכיו"ב.
ג.	בעת הכנת תוכנית בינוי ופיתוח יש לתאם את התוכנית עם המשרד להגנת הסביבה או יח"ס איגוד ערים לאיכות סביבה אשקלון ורט"ג בהתאם לנושאים הבאים: 1. נגישות הליכתית ואופנים מערכת שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים תחייב נגישות לעיר הוותיקה קריית גת ושילוב מפרצי מנוחה ואמצעי הצללה לאורך מסלולי ההליכה ומסלולי האופניים. 2. טיפול בשטחי חניה תחייב נטיעת עצי צל וקביעת מרווחים באופן שיצור הצללה רציפה, יתוכננו מפרטים מתאימים לגידול השקיה ותחזוקה של עצים. 3. נספח ניהול מי נגר יפרט טיפול במי נגר (מניעת זיהום, שימוש להשקיית צמחיית הפארק ובחינת נושא ניקוז עודפי נגר לנחל) 4. נספח גינון פירוט תחזוקה בהתאם לאופי הפיתוח המוצע תיאור סוגי העצים, צורת השקיה, פריסה בשטח, תשתיות לאיגום אדמה ומים. 5. סקר קרקע יבוצע סקר קרקע למפגעים סביבתיים ממפעל הזרע אמצעים לטיפול ותוכנית ביצוע שיקום ולר"ז לביצוע. 6. פסולת תכנון תשתית למתקני פסולת למיון פסולת במקור במבנים, בשטח הפארק ובקרבת שימושי הפארק. 7. בע"ח תכנון מעברים לחציית בע"ח. 8. סקר אקולוגי /סקר שימור לקטע נחל לכיש העובר בתחום הפארק, מיפוי ערכי טבע ונוף וסימון מתחמים ויישום המלצות לשימור בתוואי הנחל הטבעי. 9. ניהול אקולוגי הטמעת היבטי הידרולוגיה אקולוגיה אופן מעקב וניהול. 10. בינוי ופיתוח הגבלת בינוי (שימושים והיקפים) ושימוש בתיאורה בהתאם לסקרים (קרקע, אקולוגיה) והנחיות לפיתוח. 11. גשרונים - שימוש בחומרי בניה להשתלבות נופית. 12. בניה ירוקה מבני ציבור נופש וספורט יתוכננו באופן המיישם עקרונות הבניה הירוקה (מיפנים, בידוד, גודל פתחים וכד'). תנאי למתן היתר בניה לתוכנית הנו תיאום עם יח"ס איגוד ערים לאיכות סביבה אשקלון בכל הנושאים הסביבתיים האמורים.
ד.	שיקום נחל לכיש בתחום התכנית יעשה בתיאום עם רשות הניקוז.
ה.	את תחום התכנית חוצה קו מובל קולחין קיים המסומן בתמ"א 34 ובתשריט על תכנית הבינוי והפיתוח בקני"מ 1:500 להתחשב בקו הקיים ולא לפגוע בו.

6.2	תנאים למתן היתרי בניה
היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:	
א.	תנאי למתן היתר בניה ו/או לעבודות פיתוח הוא הכנת תוכנית פיתוח כמפורט בסעיף 6.1 לעיל
ב.	ההיתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים: 1. תנאי להיתר בניה בתא שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור היא תוכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 למגרש שלם מאושרת ע"י הועדה המקומית. 2. תותר הקמת מרתף חניה, בכפוף לטבלת זכויות הבניה שבהוראות תכנית זו. הקמת המרתף תותר בתנאי שיובטחו התנאים לפיתוח גנני ולנטיעת עצים בוגרים מעליו, וכן מתן אפשרות לחלחול בשטח של 20% משטח תא השטח לפחות. 3. תנאי למתן היתר בניה לתוכנית הנו תיאום עם יח"ס איגוד ערים לאיכות סביבה אשקלון בכל הנושאים הסביבתיים האמורים.

ג.	תנאי להיתר יהיה ביצוע סקר זיהום קרקע בסמוך למתחם השטיפה שמצפון למפעל הזרע ולאורך תוואי נחל לכיש. מוצע כי בשלב ראשון יבוצע דיגום קרקע בשלוש נקודות לאורך ערוץ נחל לכיש (האחת, בצמידות למשטח השטיפה ושתיים נוספות במרחק 50 ו 100 מ' במורד הזרימה) הדיגום יבוצע מפני הקרקע ובעומק של 0.5 מ'. הדיגום יבוצע ע"י דוגם מוסמך וישלח לאנליזת חומרי הדברה במעבדה מוסמכת. דוח ממצאים יועבר לעיון המשרד להגנת הסביבה, במידה וימצא זיהום תידרש הרחבת הסקר וטיפול/ פינוי של הקרקע המזוהמת, בתאום מול המשרד להגנת הסביבה.
ד.	בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין, באחריותם של מבקשי ההיתר. היתר איכלוס / הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה".
ה.	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור.
ו.	תנאי היתרי בניה הוא אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.
	1. היתרי בניה שיונפקו לאחר שנת 2013 (או ע"פ לוח זמנים אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות), יותנו בהוצאת היתרי בניה לשדרוג המט"ש, כך שהפעלת המט"ש המשודרג תושלם עד שנת 2015.
	2. עבודות הפיתוח של הפארק המתוכנן ייעשו בד בבד עם הקמת תחנת השאיבה לביוב בתוכנית מס' 6/140/02/9 קרית גת צפון מתחם 01.
	3. תכניות מפורטות של מערכת המים והביוב יועברו לאישור משרד הבריאות.
ז.	4. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח).
	הפקעות לצרכי ציבור - מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 ב (לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, -1965) יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.
ח.	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.

6.3	חפירה ומילוי
	לעבודות חפירה ומילוי בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק יש לנהוג בהתאם להנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי של מנהל מינהל התכנון מיום 29.06.08. בעת גיבוש התכנית, יהווה הטיפול בחומרי חפירה ומילוי חלק מהשיקולים התכנוניים. בחירת החלופה המועדפת, קביעת הקו הכחול של התוכנית וקביעת הקו האדום במקרים בהם מדובר בתשתית קווית, תתייחס לכל המרכיבים הדרושים לפתרונות הטיפול בנושא.

6.4	יחס לדרך 35
א.	לא תותר גישה מדרך 35 לתחום התכנית.
ב.	לא תותר בניה וחניה בתחום קו הבנין המסומן בתשריט.

6.5	קו מי - שתייה
	בתכנית הבינוי והפיתוח יש להתחשב בקו מי השתייה המסומן בתמ"א 5/ב/34 ולקיים התייעצות עם רשות המים על מנת לוודא שלא תיפגע אפשרות הנחת הקו.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע כמסומן בנספח שלביות הפיתוח של תכנית מס' 140/02/9 וכמפורט להלן:**

תכנון וביצוע הפארק יעשה בשלבים בהתאם למפורט בתוכנית המתאר ותכנית שלבי הפיתוח כמפורט בתשריט.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א.	כמות יח"ד :	עד 700 יח"ד - חלק מתחם 07.
	מערכת הדרכים :	בהתאם למצב הקיים.
	פארק לכיש ושטחים חקלאיים :	פיתוח קטע הפארק המסומן, ניתן להמשיך עיבוד חקלאי. שטחים המרוססים מהאוויר, ניתן להמשיך ולעבד במרחק שלא יקטן מ' 120 מהמבנים. תשתית הנדסית ומבני ציבור תחנת שאיבה לשפכים.
ב.	כמות יח"ד :	עד 4300 יח"ד -המשך בינוי צמוד דופן לבינוי הקיים.
	מערכת הדרכים :	תנאי למתן היתר הבניה ליח"ד ה-701, אישור תכנית תנועה למחלפון כביש מס' 1 ודרך מס' 35 הכוללת הוספת רמפה מדרום סגירת פניות שמאלה בכביש 35. תנאי לאכלוס - סיום ביצוע הרמפה.
	פארק לכיש ושטחים חקלאיים :	תנאי למתן היתר הבניה ליחידת הדירור ה-4001 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 המטות התחבורתיות כאמור לעיל.
ג.	כמות יח"ד :	עד 6000 יח"ד המשך בינוי צמוד דופן.
	מערכת הדרכים :	-
	פארק לכיש ושטחים חקלאיים :	פיתוח קטע פארק לכיש ברצף לפארק המפותח. ניתן להמשיך בעיבוד חקלאי.
ד.	כמות יח"ד :	תשתית הנדסית, מבני ציבור.
	מערכת הדרכים :	עד 7000 יח"ד והשלמת השכונה כולה, כולל פיתוח מתחם 06 לרבות פינוי מבני חוות הזרע הקיימים בתיאום עם חברת הזרע.
	פארק לכיש ושטחים חקלאיים :	תנאי למתן היתר בניה ליח"ד ה-6001, יהיה אישור תכנית גשר של דרך 3 מעל דרך 35. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע הגשר ודרך מס' 3 בתוכנית.
תשתיות :	פארק לכיש ושטחים חקלאיים :	השלמת פיתוח הפארק. הפסקת עיבוד השטחים החקלאיים.
תשתיות :	תשתיות :	השלמת תשתית הנדסית, מבני ציבור.

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תמומש תוך שבע שנים מיום שאושרה.

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית: רשות מקרקעי ישראל מחוז י-ם		מספר תאגיד:	
שם: יעקב יער יחיאל קורין	חתימה: 	תאריך:	עורך התוכנית
תאגיד: יער קורין ניהול ותכנון בע"מ		מספר תאגיד: 513671347	
שם:	חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	

אין לנו הונג'יות עקרוניות לתוכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. החתימה הינה לגרבי תכנון גלבד. אין כאן כדי להקנות כל זכות לזרים התוכנית או כל בעל ענין אחר בשטח התוכנית כל עוד לא הוקמה השטח וניתחם עמו חסכם מתאים בינו. ואין להתייחסו זו כאח בגורם השכמת כל בעל זכות בשטח תכנון ואו כל רשות מוסמכת לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען השר חפק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו השכם ב-17 ת"ש התכנון בתכנית, אין בהתימתנו על התכנית חברה או

24-12-2014

הודאם מקיום השכם כאמור ו/או זכותיו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהו בשטח, מאו על כל זכות אחרת העומדת לנו מבח השכם האמור ועפ"י כל דין. שכן החתימה ניתנת אד זרק מנקודת מבט תכנונית

ענת ישראל - ס/מתכנתת
רשות מקרקעי ישראל - מרחב עסקי ירושלים

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		✓
		האם התוכנית גובלת במחוזי שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		✓
		אם כן, פרט: מרחב תכנון מקומי שקמים		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		✓
		• שמירת מקומות קדושים		✓
	• בתי קברות		✓	
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		✓	
רדיוסי מגן ⁽²⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		✓
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		✓
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחידרת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		✓
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		✓
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (זם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (זם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
-------------	-----------	------	----	----

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לנובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	√	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת?	√	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	√	
		אם כן, פרט: נוף		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנהל מבא"ת	√	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	√	
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת	√	
	2.4.2	החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)		
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים	√	
	2.3.3	הסביבה הקרובה)		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה	√	
		אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾ .		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	√	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	√	
	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	√		
	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	√		
	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	√		
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	√	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	√	
		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	√	
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	√	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	√	

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנהל מבא"ת.

(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה: יער - קורין ניהול ותכנון בע"מ (שם), ח.פ. 513671347
מצהיר בזאת כדלקמן:


1. אני ערכתי את תוכנית מס' 6/140/02/9 ששמה "קריית גת צפון - פארק"
להלן - "התוכנית".
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 00039352
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן: שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. נחמיה ארי - משרד ירון ארי אדריכלות נוף - יועץ נוף - נספח נופי
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

יער - קורין
ניהול ותכנון בע"מ
ח.פ. 513671347
ת. מ. 052-68020
רח' י. סג"ל 5, ית 10100

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

- אני החתום מטה: ירון ארי - אדריכלות נוף (שם), מספר זהות _____, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 6/140/02/9 ששמה "קריית גת צפון - פארק נחל לכיש" (להלן - ה"תוכנית").
 2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____
או לחילופין (מחק את המיון):
אני מומחה בתחום אדריכלות שלא חלה לגביו חובת רישוי.
 3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים חשמל בתוכנית.
 4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
 5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
 6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

29.12.14
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 6/140/02/9

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 21/3/10 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אריה פישמן-

מדבא - מדידות והנדסה בע"מ
שם המודד המוסמך

מובא-מדידות והנדסה בע"מ
חתימה

363
מספר רשיון

mb 5988

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.