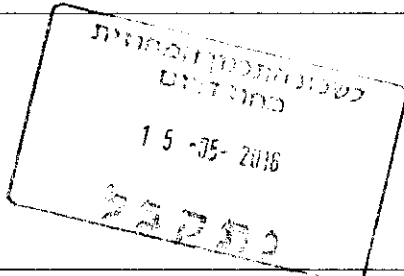


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' : 6/106/03/9

שם תוכנית: רחוב הרימון - הפרדס



מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: קרית גת
סוג תוכנית: מחוזית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>מחוז: דרום מרחב תכנון מקומי: קרית גת סוג תוכנית: מחוזית</p>	
------------------------------------------------------------------------	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית**תאור הפרויקט:**

הפרויקט מורכב ממספר קבוצות תאי שטח במרכז קרית גת השייכים לקבוצת יזמים אחת. במסגרת פרויקט "פינוי בינוי", מוצע שינוי שטח מאזור מגורים לאזורי מגורים ב', ג', ד' ושביל להולכי רגל.

השטח פנוי ברובו ממבנים למעט מספר מבנים קטן המיועד להריסה. במצב הקיים מתוכננים 114 יח"ד, מבוקש תוספת 90 יח"ד, סה"כ 204 יח"ד במצב המוצע.

חלקות קיימות 36, 37 (מגרשים 8 ו-9 לפי תוכנית 21/101/02/9):

מוצע תא שטח 36A- בינוי של 2 בנינים לגובה, קומת קרקע +8 קומות 27 יח"ד לבניין, קיים 24 יח"ד מוצע תוספת 30 יח"ד, סה"כ 54 יח"ד.

איחוד מגרשים, שינוי בקווי בנין, תוספת קומות ותוספת זכויות בניה, שטח עיקרי ושטח שרות.

חלקה קיימת 24 (מגרש 18 לפי תוכנית 21/101/02/9):

מוצע תא שטח 24A- הפקעת חלק מהמגרש לצורך שביל ציבורי למעבר לשצ"פ בצד הצפוני, מוצע בינוי של בנין בן 64 יח"ד קומת קרקע +18 קומות, שינוי בקווי בנין, תוספת קומות ותוספת זכויות בניה שטח עיקרי ושטח שרות. תוספת 34 יח"ד מ- 30 יח"ד ל 64 יח"ד, ביטול חזית מסחרית.

חלקות קיימות 26, 27, 31 (מגרשים 15, 16, 17 לפי תוכנית 21/101/02/9):

מוצע איחוד מגרשים וחלוקה מחדש ל 2 תאי שטח 27A, 31A.

מוצע תא שטח 27A מוצע בינוי של בנין בן 64 יח"ד קומת קרקע +18 קומות, שינוי בקווי בנין, תוספת קומות, ותוספת זכויות בניה עיקרי ושרות.

מוצע תא שטח 31A מוצע בינוי של 2 בנינים קומת קרקע + 2 קומות, סה"כ 22 יח"ד, שינוי בקווי בנין, תוספת קומות ותוספת זכויות בניה שטח עיקרי ושטח שרות.

תוספת 26 יח"ד לתא שטח 27A ו 31A מ- 60 יח"ד ל- 86 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	רמ' הרימון – הפרדס
1.1	מספר התוכנית	6/106/03/9
1.2	שטח התוכנית	18.747 ד'
1.3	מהדורות	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התוכנית	1
	סוג התוכנית	31.08.2015
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	תכנית מתאר עם הוראות מפורטות.
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קרית גת
		קואורדינטה X	178088
		קואורדינטה Y	612741
			177894
			612551
1.5.2	תיאור מקום	מתחם בין רחוב הרימון לרחוב הפרדס	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	קרית גת
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה	חלק מתחום הרשות
		יישוב	אשקלון
		שכונה	קרית גת
		רחוב	מגדים
		רחוב	הרימון
		מספר בית	הפרדס

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1833	מוסדר	חלק מהגוש		77
1913	מוסדר	חלק מהגוש		71
2423	מוסדר	חלק מהגוש	36,37,62,66,24,26,27,31	61

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ך	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ך	ל"ך

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ך

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר עמוד בילקוט פירסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
25/3/1981	3777	2699	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו כל יתר ההוראות בתכנית 21/101/02/9 ממשיכות לחול.	שינוי	21/101/02/9
11/1/1996	1163	4370	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו כל יתר ההוראות בתכנית 5/44/2 ממשיכות לחול.	שינוי	5/44/2

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריט התכנית	מחייב	1:500		1	06.01.2016	מיכאל זליצ'נקו	ועדה מחוזית	
הוראות התוכנית	מחייב		18		31.08.2015	מיכאל זליצ'נקו	ועדה מחוזית	
נספח בינוי	מנחה	1:500		1	06.01.2016	מיכאל זליצ'נקו	ועדה מחוזית	
נספח תנועה	מנחה	1:500		1	10.11.2015	ירון עברון – תנועה	ועדה מחוזית	
דוח הצללה ורוחות	מנחה				28.04.2015	סאם אלפסי WAWA - ייעוץ לתכנון בניה ירוקה	ועדה מחוזית	

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 רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם	שאול דמרי צבי כהן	301365847 028118347	ל.ר. ל.ר.	אורות גת בע"מ	513795286	שד' לכיש 17/49 קרית גת ת.ד.1193	08-6880262	053-7211122		orotgat@gmail.com

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם	שאול דמרי צבי כהן	301365847 028118347	ל.ר. ל.ר.	אורות גת בע"מ	513795286	שד' לכיש 17/49 קרית גת ת.ד.1193	08-6880262	053-7211122		orotgat@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע/תואר	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל						
חוכר	(מורשה חתימה)	שאול דמרי צבי כהן	301365847 028118347	אורות גת בע"מ	513795286	שד' לכיש 17/49 קרית גת ת.ד.1193	08-6880262	053-7211122		orotgat@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	מיכאל זליצ'נקו	306651639	26083	ל.ר.	ל.ר.	08-6710683	054-6885501	michael@zelichenko.com
מודד	מודד	ראמי אבו ריא		1251	חוצה הנגב בע"מ	513415620	08-6652088	050-3399033	h_negev@017.net.il
יועץ תנועה	יועץ תנועה	ירון עברון	022563019	76920	ירון עברון הנדסה בע"מ	512799123	08-9318184	052-3837746	yaron_evron@yahoo.com

sam@gbwava.com		054-5445804	03-7325126	רמת גן		WAWA ייעוץ לתכנון בניה ירוקה			סם אלפסי	יועץ בניה ירוקה	יועץ תכנון לבניה ירוקה
----------------------------------------------------	--	-------------	------------	--------	--	------------------------------------	--	--	-------------	--------------------	---------------------------

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
לי"ר	לא רלוונטי

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 הוראותי**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי תכנית המתאר כלהלן:

- 2.1.1 שינוי מאזור מגורים לאזורים: מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד', ושכיל להולכי רגל.
- 2.1.2 קביעת זכויות בניה.
- 2.1.3 תוספת יחידות דיור.
- 2.1.4 תוספת קומות.
- 2.1.5 קביעת בינוי ופיתוח מנחה.
- 2.1.6 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.1.7 ביטול חזית מסחרית.
- 2.1.8 ביטול זיקת הנאה במגרש A36

2.2 עיקרי הוראות התוכנית**2.2.1 חלקות 36, 37 : יאוחדו לתא שטח 36A ויכללו:**

- א. שינוי יעודו של אזור מגורים לאזור מגורים ג'.
- ב. שינוי קווי בניין.
- ג. תוספת שטח עיקרי מ – 2,160 מ"ר ל – 5,400.00 מ"ר.
- ד. תוספת שטח שרות ל – 3,240.00 מ"ר.
- ה. תוספת 6 קומות מ – 3 קומות ל – 9 קומות.
- ו. תוספת 30 יח"ד מ – 24 יח"ד ל – 54 יח"ד.
- ז. ביטול זיקת הנאה במגרש A36.

2.2.2 חלקות 26, 27, 31 יאוחדו ויחולקו לתאי שטח 31A ו-27A ויכללו:

- א. לתא שטח 27A, שינוי יעודו של אזור מגורים לאזור מגורים ד'.
- ב. לתא שטח 31A, שינוי יעודו של אזור מגורים לאזור מגורים ב'.
- ג. שינוי קווי בניין.
- ד. תוספת שטח עיקרי מ – 5,400.00 מ"ר ל – 9,040.00 מ"ר
- ה. תוספת שטח שרות ל – 5,360.00 מ"ר
- ו. לתא שטח 27A תוספת 16 קומות מ – 3 קומות ל – 19 קומות.
- ז. תוספת 26 יח"ד לתא שטח 27A ו 31A מ – 60 יח"ד ל – 86 יח"ד.

2.2.3 חלקה 24 : תחולק ל 2 תאי שטח 24A ו – תא שטח 700:**תא שטח 24A:**

- א. שינוי יעודו של אזור מגורים לאזור מגורים ד'.
- ב. שינוי קווי בניין.
- ג. תוספת שטח עיקרי מ – 2,700.00 מ"ר ל – 6,400.00 מ"ר.
- ד. תוספת שטח שרות ל – 4,480.00 מ"ר.
- ה. תוספת 16 קומות מ – 3 קומות ל – 19 קומות.
- ו. תוספת 34 יח"ד מ – 30 יח"ד ל – 64 יח"ד.

תא שטח 700

א. שינוי יעוד מגורים, דרך משולבת לשביל להולכי רגל.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	18.747'ד
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		23,840	+10,580.00	10,260.00	מ"ר	מגורים
		204	+90	114	מסי יח"ד	

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

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		מבנה להריסה	תאי שטח	יעוד
			31A	מגורים ב'
			36A	מגורים ג'
		27A, 24A	27A, 24A	מגורים ד'
			501, 502	דרך מאושרת
			61	דרך משולבת
			700	שביל

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
-	-	מגורים	75.80	14,210	מגורים	
18.71	3,507	מגורים ב'	-	-	מגורים ב'	
18.47	3,462	מגורים ג'	-	-	מגורים ג'	
37.30	6,993	מגורים ד'	-	-	מגורים ד'	
1.32	248	שביל	-	-	שביל	
15.69	2,941	דרך מאושרת	15.69	2,941	דרך מאושרת	
8.51	1,596	דרך משולבת	8.51	1,596	דרך משולבת	
100	18,747	סה"כ	100	18,747	סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב' - תא שטח 31A		4.1
שימושים		4.1.1
יעוד: מגורים		
הוראות:		4.1.2
א.	הוראות בניה	1. מיועד ל 22 יח"ד, דירות במפלס אחד ו/או דירות דופלקס. 2. מס' קומות סה"כ 3: קרקע (דירות גן) + 2 קומות ובנוסף קומה טכנית על הגג. 3. יותר שימוש במעלית לדירות דופלקס למפלס העליון במידה ויבנו מטעמי נגישות. 4. יותרו הקמת מחסנים בקומות במסגרת שטחי השרות. לדירות הגן יוצמד מחסן כלי גינה עם כניסה חיצונית.
ב.	עיצוב אדריכלי	חומרי גמר: טיח או שילוב של טיח וחומר קשיח כדוגמת אבן לאישור מהנדס העיר.
ג.	זכויות בניה	זכויות בניה ע"פ טבלת זכויות בסעיף 5.

שם ייעוד: מגורים ג' תא שטח - 36A		4.2
שימושים		4.2.1
יעוד: מגורים ושימושים נלווים למגורים. כגון: מועדון דיירים, חדר עגלות וכיו"ב.		
הוראות:		4.2.2
א.	הוראות בניה	1. יותר בנית 2 בניני מגורים משותפים ל- 54 יח"ד סה"כ. 2. קומת קרקע: יותרו הקמת דירות גן עם מחסן כלי גינה עם כניסה חיצונית, לובי, חדר דיירים, קומה מפולשת מתקנים טכניים וכו'. 3. מס' קומות: קומת קרקע + 8 קומות, סה"כ 9 קומות ובנוסף קומה טכנית על הגג. 4. יותר שימוש במעלית לדירות דופלקס למפלס העליון במידה ויבנו מטעמי נגישות.
ב.	עיצוב אדריכלי	חומרי גמר: חומר קשיח כגון אבן, גרניט פורצלן, זכוכית, אלומיניום וכו' באישור מהנדס העיר.
ג.	זכויות בניה	זכויות בניה ע"פ טבלת זכויות בסעיף 5.

4.2	שם ייעוד: מגורים ד' – תאי שטח 24A, 27A .	
4.2.1	שימושים	
	יעוד: מגורים ושימושים נלווים למגורים. כגון: מועדון דיירים, חדר עגלות, ספא, חדר כושר, וכיו"ב.	
4.2.2	הוראות:	
א.	הוראות בניה	1. יותר בניית בניין מגורים אחד לכל תא שטח הכולל- 64 יח"ד . 2. קומת קרקע : יותרו הקמת דירות גן עם מחסן כלי גינה עם כניסה חיצונית, יבנה לובי בגובה כפול, מועדון דיירים, חדר עגלות, ספא, חדר כושר, קומה מפולשת מתקנים טכניים . 3. מס' קומות: קומת קרקע + 18 קומות, סה"כ 19 קומות ובנוסף קומה טכנית על הגג. 4. יותר שימוש במעלית לדירות דופלקס למפלס העליון במידה ויבנו מטעמי נגישות .
ב.	עיצוב אדריכלי	חומרי גמר: חומר קשיח כגון אבן, גרניט פורצלן, זכוכית, אלומיניום וכו' באישור מהנדס העיר.
ג.	זכויות בניה	זכויות בניה ע"פ טבלת זכויות בסעיף 5 .

4.3	שם ייעוד: שביל הולכי רגל - תא שטח 700 .	
4.3.1	שימושים	
א.	שביל הולכי רגל	
4.3.2	הוראות:	
א.	יותר מעבר הולכי רגל ורכב שרות בלבד.	
ב.	יותרו העברת תשתיות מים, ביוב, חשמל, כבלים וכד'.	
ג.	אין זכויות בניה בתא שטח הנ"ל .	

4.4	שם ייעוד: דרך מאושרת- תא שטח 502,501 .	
4.4.1	שימושים	
א.	דרכים	
4.4.2	הוראות	
א.	שימושים ע"פ תכנית המתאר .	
ב.	יותרו העברת תשתיות מים, ביוב, חשמל, כבלים וכד'.	
ג.	אין זכויות בניה בתא שטח הנ"ל .	

4.5	שם ייעוד: דרך משולבת- תא שטח 61 .	
4.5.1	שימושים	
א.	דרכים	
4.5.2	הוראות	
א.	שימושים ע"פ תכנית המתאר .	
ב.	יותרו העברת תשתיות מים, ביוב, חשמל, כבלים וכד'.	
ג.	אין זכויות בניה בתא שטח הנ"ל .	

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 טבלאת זכויות והוראות בניה מצב מוצע

אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
ע"פ המצוין בתשריט				0	3 ⁽¹⁾	14	40	6.3	22	101	3,520	0	0	880	2,640	3,507	31A	מגורים ב'
				0	9 ⁽¹⁾	30	40	15.6	54	250	8,640	0	0	3,240	5,400	3,462	36A	מגורים ג'
				0	19 ⁽¹⁾	69	40	17.7	64	302	10,880	0	0	4,480	6,400	3,613	24A	מגורים ד'
				0	19 ⁽¹⁾	69	40	18.9	64	322	10,880	0	0	4,480	6,400	3,380	27A	
									204		33,920	0	0	13,080	20,840			סה"כ

1. בנוסף תותר קומה טכני על הגג.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:
- 6.1.1 הגשת ואישור תכנית בינוי, תכנית פיתוח, תכנית דרכים ותנועה.
 - 6.1.2 הגשת ואישור תכנית תשתיות: מים, ביוב, כבלים, חשמל וכד'.
 - 6.1.3 תנאי להיתר בניה בתחום התכנית הוא, אישור תכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטת ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
 - 6.1.4 תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
 - 6.1.5 אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
 - 6.1.6 תאום ואישור הבקשה עם רשויות הכבאות.
 - 6.1.7 מתן מענה תכנוני מבני אדריכלי ו/או בשילוב עם פתרון נופי במפלס קומת הקרקע של מבני הפרויקט למיתון הרוחות בכניסות לבניין וסביבו, ע"פ המלצות דו"ח מפורט שיוכן בשלב תכנית הבינוי.
 - 6.1.8 תנאי למתן היתר בניה למבנה הצפון – מזרחי תא שטח 24A (מבנה מס' 1 במסמך ההצללה והרוחות) בפרויקט הינו בדיקה מפורטת לפי תכנית הבינוי כי המבנה הסמוך מצפון (מבנה ז' במסמך ההצללה והרוחות) מקבל את אחוז חשיפה הנדרש לפי תקן 5281, בתאום עם איגוד ערים אשקלון.
 - 6.1.9 היתר בניה ינתן לאחר מינוי אגרונום שילווח את תהליך כריתת העצים, התהליך יתואם ויאושר ע"י קק"ל.

6.2 סיכונים ססמיים:

- 6.2.1 עמידות מבנים בפני סיכונים ססמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות הקרקע תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- 6.2.2 לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.

6.3 הוראות בנושא חשמל:

- 6.3.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה – תאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- 6.3.2 בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת תחנת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמוד חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנות שנאים על עמודי חשמל.
- 6.3.3 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת חשמל ובאישור הועדה המקומית.
- 6.3.4 איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים: לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחק בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מס'	סוג הקו	מהתיל החיצוני	מציר הקו
א.	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'
ב.	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'
ג.	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	בשטח בנוי	1.00 מ'
		בשטח פתוח	-----
ד.	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי	בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	9.50 מ'

ה.	קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	-----	35.00 מ'

6.3.5 באזורים בהם המרחק בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על – עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת חשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

6.3.6 בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שיקבעו בתכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל.

6.3.7 לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של

פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת- קרקעיים מתח גבוה/מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת- קרקעיים מתח עליון.

6.3.8 לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קוי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.

6.4 שימור מי נגר

- שימור מי נגר עילי והעשרת מי תהום בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 4/ב/34.
- 1. במגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. יש להפוך את המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- 2. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- 3. יעשה ככול הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.
- 4. במידה ויזם התכנית מעונין להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים בשטח התכנית, עליו להציג אמצעים להחדרת מי נגר למי התהום כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, הפניה לשצי"פ סמוך ועוד, ולקבל את אישור רשות המים, כתנאי למתן היתר בניה.
- 5. אין באמור לעיל לבטל את הצורך בהקמת מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר בזמן סופות, בעוצמות שמעבר ליכולת חלחול הקרקע המיועדת לקליטת הגשם.

6.5 פסולת בניה

על מגיש התכנית להציג פתרון לסילוק פסולת הבניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בנין. כמו כן בסעיף תנאים למתן היתרי בניה בתקנון, יש להוסיף כי בבקשה להיתר, יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוריה לאתר מוכרז.

6.6 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פי סעיף 188 (ב) לחוק תכנון והבניה התשכ"ה – 1965 יופקעו על ידי הועדה המקומית ואו ירשמו על שם הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.7 חלוקה ורישום

"חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה"

6.8 חניות

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

6.9 קולטי שמש על הגג

- 6.10.1 בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- 6.10.2 בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- 6.10.3 הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.10 השבחה

הטל השבחה יוטל ויגבה על פי חוק.

6.11 חומרי חפירה ומילוי

כמות חומרי חפירה ומילוי לא צפוי מעל 100,000 מ"ק. במידה והיקף עבודות עפר יעלה על 100,000 מ"ק, יוצגו פתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בשלבי התכנון המוקדמים ככל הניתן לאחר אישור תכנית זאת ועפ"י הנחיות מינהל התכנון במשרד הפנים כפי שיהיו בתוקף.

6.12 בטיחות טיסה.

א. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 60 מטר מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו תיאום עם רתי"א לקבלת הנחיות לסימון ולהארה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.
 ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר ומעלה מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו תיאום עם רתי"א לקבלת הנחיות לסימון ולהארה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.

6.13 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות.

6.13.1 מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התא שטח הרלוונטי.
 6.13.2 תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

- 7.1.1 תא שטח 24A:
 תכנון דרך משולבת בתחום התכנית תא שטח 61 בטרם יוצא היתר בניה.
 תנאי לקבלת טופס 4, השלמת ביצוע דרך משולבת בתחום הצמוד לתא השטח.
 רישום הפקעה תא שטח 700 לטובת עיריית קרית גת.
- 7.1.2 תא שטח 31A:
 תכנון דרך משולבת בתחום התכנית תא שטח 61 בטרם יוצא היתר בניה.
 תנאי לקבלת טופס 4, השלמת ביצוע דרך משולבת בתחום הצמוד לתא השטח.
- 7.1.3 תא שטח 27A:
 תכנון דרך משולבת בתחום התכנית תא שטח 61 בטרם יוצא היתר בניה.
 תנאי לקבלת טופס 4, השלמת ביצוע דרך משולבת בתחום הצמוד לתא השטח.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו היא 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 31.08.2015	חתימה:	שם: שאול דמרי צבי כהן	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 513795286	אורות גת בע"מ ח.ב. 513795286	תאגיד: אורות גת בע"מ	
תאריך: 31.08.2015	חתימה:	שם: מיכאל זליצ'נקו	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	אדריכלות - מ.ר. 26083 אדריכל זליצ'נקו	תאגיד: אדריכל מיכאל זליצ'נקו	
תאריך: 31.08.2015	חתימה:	שם: שאול דמרי צבי כהן	יזם בפועל
מספר תאגיד: 513795286	אורות גת בע"מ ח.ב. 513795286	תאגיד: אורות גת בע"מ	
תאריך: 31.08.2015	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל	
תאריך: 31.08.2015	חתימה:	שם: שאול דמרי צבי כהן	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 513795286	אורות גת בע"מ ח.ב. 513795286	תאגיד: אורות גת בע"מ	