

הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0601765

מתחם האצטדיון בקריית גת



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי קריית גת
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/06/2021

לאשר את התוכנית

23/08/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בין כביש מס' 35 לדרך אזורית מס' 3444 דרומית לשכונת כרמי גת. שטח התכנית מאושר בתכנית מס' 140/02/9-קרית גת צפון ביעוד "מסחר תעסוקה ומוסדות ציבור" בשטח קרקע של כ-144 דונם.

התכנית מציעה את היעודים הבאים:

1. "ספורט ונופש" עבור אצטדיון עירוני, אולם ספורט רב תכליתי (ארנה), ומגרשי ספורט נוספים כגון טניס וכדורגל.
2. "תעסוקה ומסחר" במבנה משולב הכולל חניה תת קרקעית. חניית המבנה תשמש כחניה ציבורית בזמן אירועי ספורט מרובי קהל שיתקיימו אחרי שעות העבודה. בעלת הקרקע ומגישת התכנית הינה רשות מקרקעי ישראל.
3. "חניון" - עבור חניה ציבורית
4. "פארק/גן ציבורי" עבור מתחם קרית הספורט ופארק כרמי גת, הכולל: מגרש אימונים משולב, שטח פעיל צמוד דופן לחזית מסחרית פעילה במגרש סחיר גובל, שבילי אופניים, פינות משחק ופעילות, שבילי שוטטות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם האצטדיון בקריית גת
------------------------	-----------	-------------------------

מספר התכנית	606-0601765
-------------	-------------

שטח התכנית	144.341 דונם
------------	--------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	ל"ר
---------------	-----

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
------------------	------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
--	----



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קרית גת
	קואורדינאטה X	179023
	קואורדינאטה Y	613944

1.5.2 תיאור מקום	מזרחית לכביש מס' 35
	מערבית לדרך מס' 3444
	דרומית לפארק כרמי גת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית גת - חלק מתחום הרשות: קרית גת

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה כרמי גת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3080	מוסדר	חלק	32	40-41, 84, 122, 126, 129, 138, 142

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
140 /02 /9	271
6 /140 /02 /9	904

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
15/12/2014	1811	6942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 18
29/12/2004		5354	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 3 / 9 / 4 א. הוראות תכנית תתל/ 3 / 9 / 4 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 3 / 9 / 4 א
06/08/2013	7303	6640	תכנית זאת מחליפה את תכנית 140/02/9	החלפה	140 /02 /9
22/10/2014	201	6897	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 606-0189662 ממשיכות לחול.	שינוי	606-0189662
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4 על שינוייה. הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 על שינוייה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18 / 4
15/01/2015	2871	6967	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 / 9 / 140 / 6. הוראות תכנית 02 / 140 / 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	6 /140 /02 /9



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מיכאל וינד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		מיכאל וינד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	14/07/2021	ברני גטניו	15: 31 14/07/2021	נספח מס' 1: מצב מאושר	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 1250	1	23/06/2021	מיכאל וינד	14: 52 23/06/2021	נספח מס' 2- חלק 1: מחייב חלקית לעניין העמדת המבנים ומרחקים מזעריים ביניהם.	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	02/02/2021	מיכאל וינד	21: 21 07/02/2021	נספח מס' 2- חלק 2	לא
תנועה	מנחה	1: 500	2	03/03/2021	אייל קראוס	10: 48 03/03/2021	נספח מס' 3: תנועה וחניה	לא
איכות הסביבה	רקע	1: 1	18	18/02/2020	אסנת ארנון	13: 21 03/03/2021	נספח מס' 4: דוח אקוסטי	לא
תנועה	רקע	1: 500	42	15/08/2018	אליה בן שבת	12: 19 05/09/2018	נספח מס' 5: בדיקת השלכות תחבורה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	16	13/08/2020	נועם ביבי	09: 44 03/03/2021	נספח מס' 7א': סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	04/02/2021	נועם ביבי	09: 47 03/03/2021	נספח מס' 7ב': תשריט שמירה על עצים בוגרים נלווה לסקר עצים	לא
ביוב	מנחה	1: 1000	1	21/09/2020	שמואל בדולח	17: 35 21/09/2020	נספח מס' 8: נספח ביוב	לא
מים	מנחה	1: 1000	1	21/09/2020	שמואל בדולח	17: 36 21/09/2020	נספח מס' 9: נספח מים	לא
תשתיות	רקע	1: 1	8	29/10/2020	שמואל בדולח	14: 10 03/11/2020	נספח מס' 10: פרשה טכנית מים וביוב	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1	16	18/02/2021	שמואל בדולח	16: 50 18/02/2021	נספח מס' 11א: נספח ניהול מי נגר	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1000	1	21/01/2021	שמואל בדולח	14: 13 07/03/2021	נספח מס' 11ב: נספח ניהול מי נגר - תרשים	לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5318878	02-5318870	amaliaa@land.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: .-

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5318878	02-5318870	amaliaa@land.gov.il

(1) כתובת: .-

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	בעלים			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5318878	02-5318870	amaliaa@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית	עיריית קרית גת	רבקה בוזגלו		עיריית קרית גת	קרית גת	שד לכיש	7			eng@kgat.co.il

(1) כתובת: .-

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך התכנית	עורך ראשי	מיכאל וינד	4202100	ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים) (2001) בע"מ	ירושלים	(1)		02-6797744	02-6796640	michael@mic-arc.com
מומחית לאיכות הסביבה	יועץ סביבתי	אסנת ארנון		תו"פ סביבה ואקוסטיקה בע"מ	ירושלים	(1)	10	02-6252514	02-6234485	topak@netvision.net.il
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	שמואל בדולח	06533	ח.ג.מ מהנדסים יועצים ומתכננים) (1980	נתניה		7	073-7903900	09-8649805	shmulik@hgm-eng.co.il
אגרונום	סוקר עצים	נועם ביבי		פתילת המדבר בע"מ	כוכב יאיר		16			noam@ptilat-hamidbar.co.il
עורכת הבה"ת	יועץ תחבורה	אליה בן שבת	36944	ד"ר אליה בן שבת - הנדסת תחבורה, תנועה ובקרה	חיפה	(1)	103	04-8100085	04-8370781	
מודד התכנית	מודד	ברני גטניו	570	דטמפ מערכות גאוגרפיות	בני ברק	(1)	67	03-7541000	03-7516356	bernardg@datamap.com
מהנדס תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	(1)	17	02-5328814	02-5400433	ekroads@ekroads.co.il

(1) כתובת :-

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת ופיתוח מתחם ספורט ונופש, פארק ציבורי, חניון, תעסוקה ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך יעודי הקרקע כדלקמן: מיעוד שצ"פ, מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, ליעוד ספורט ונופש, תעסוקה ומסחר, ומיעוד שצ"פ לחניון.
2. קביעת מגרשים להקמת מבנה משולב למסחר ותעסוקה, אצטדיון ואולם ספורט רב תכליתי.
3. קביעת שטחי בניה.
4. קביעת הוראות לשיתוף תשתית חניה בין היעודים.
5. קביעת גובה בניה מרבי.
6. קביעת קווי בנין.
7. קביעת הוראות למניעת מטרדי רעש.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות בדבר שימור עצים בוגרים.
10. קביעת שלביות ביצוע לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
ספורט ונופש	1
פארק / גן ציבורי	8, 7, 5
דרך מאושרת	6, 4
דרך מוצעת	9
חניון	3
מסחר ותעסוקה	2A, 2B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	פארק / גן ציבורי	7, 5
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	1
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	6
גבול מגבלות בניה	חניון	3
גבול מגבלות בניה	פארק / גן ציבורי	8, 7, 5
הנחיות מיוחדות	חניון	3
הנחיות מיוחדות	פארק / גן ציבורי	8
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	4
הנחיות מיוחדות ב	פארק / גן ציבורי	8, 7, 5
זיקת הנאה	דרך מאושרת	4
זיקת הנאה	ספורט ונופש	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	פארק / גן ציבורי	5
חזית עם הוראות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	2A, 2B
חזית עם הוראות מיוחדות	ספורט ונופש	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	4
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	2A, 2B
מבנה להריסה	ספורט ונופש	1
מבנה להריסה	פארק / גן ציבורי	7, 5
מגרש המחולק לתאי שטח	מסחר ותעסוקה	2A, 2B
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	4
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	9
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מסחר ותעסוקה	2A
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	ספורט ונופש	1
תחום השפעה	דרך מאושרת	4
תחום השפעה	פארק / גן ציבורי	8, 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	13,436	9.31

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
36.73	53,015	מסחר ותעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
32.19	46,459	פארק / גן ציבורי
21.78	31,431	שטח ציבורי פתוח
100	144,341	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
9.20	13,422.77	דרך מאושרת
0.31	446.25	דרך מוצעת
10.54	15,380.49	חניון
6.04	8,810.28	מסחר ותעסוקה
35.81	52,249.26	ספורט ונופש
38.11	55,610.53	פארק / גן ציבורי
100	145,919.58	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	ספורט ונופש
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. אצטדיון מקורה ו/או מקורה חלקית. 2. מבנה סגור לאולם כדורסל ומופעים (ארנה). 3. מגרשי ספורט פתוחים כגון כדורגל, כדורסל וקט רגל. 4. משרדים לניהול מתחם הספורט. 5. מלתחות ושירותים ברחבי המתחם. 6. מועדון אימון גופני מקורה. 7. בריכה. 8. מסחר. 9. מתקני סילוק ואצירת אשפה סגורים. 10. תאורה וכריזה ייעודיים עבור אירועי ספורט. 11. אחסנה בזיקה לשימושי הספורט. 12. חניה ציבורית. 13. חדרי שנאים. 14. שבילי אופניים, גינון, ריהוט רחוב, אמצעי הצללה, שילוט, תאורה, פינות משחק פעילות. 15. מעבר תשתיות ציבוריות תת"ק. 16. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת. 17. שטחי גינון ואמצעים להשהיית נגר עילי.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבנייה והפיתוח יהיו בהתאם לנספחי הבנייה המנחים וניתן לערוך בהם שינויים אדריכליים בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלת מספר הקומות וממגבלת היקף שטחי הבנייה המרביים. 2. מרכיבי החזיתות המסחריות יתכוננו באופן אחיד לכל הבניינים בתאי שטח מס' 1-2. להלן מרכיבי החזית אשר מחויבים לאחידות: <ol style="list-style-type: none"> א. מיקום ואופן הצבת השילוט. ב. ריצוף. ג. פרטי מסגרות למעקות ומדרגות. ד. פרטי תאורה. 3. יעשה שימוש בחומרי גמר עמידים בלבד כגון אבן, אבן מנוסרת, אלומיניום, זכוכית, וכדומה 4. ראו הוראות פיתוח נוספות בסעיף 6.1 (בינוי ופיתוח)
ב	<p>מסחר</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטחי מסחר ירוכזו במפלס הקרקע. 2. ככל הניתן אזורי המסחר ירוכזו בקרבת שטחי המסחר של תא שטח מס' 2 ולאורך דרך הדרום.
ג	<p>איכות הסביבה</p> <ol style="list-style-type: none"> א. מניעת מטרדי רעש: <ol style="list-style-type: none"> 1. מערכת הכריזה במגרש תהא מוגבלת ל כ-90 dBA במרחק של כ-15 מ'. 2. שימוש במערכת הכריזה במגרש אחרי השעה 22:00 תהא מוגבלת ל כ-70 dBA במרחק של כ-15





4.1	ספורט ונופש
	<p>מ'. 3. לא תותר שימוש במערכת כריזה אחרי השעה 23:00. 4. מעטפת מבנה האצטדיון תהיה מחומרים בעלי בידוד אקוסטי של לפחות 30 dBA. 5. מבנה לאולם כדורסל ומופעים (ארנה) יהיה במבנה סגור. 6. אירועים באצטדיון ובמגרשי הספורט ידרשו לעמוד בכל דרישות החוק והתקנות למניעת מפגעים לרבות נקיטת האמצעים הנדרשים לשם כך.</p> <p>ב. תברואה:</p> <p>1. בריכה תיועד לשימוש ציבורי בלבד, לא יותרו שימושים פרטיים בבריכה. 2. בחיבור מערכת המים אל בריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. 3. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפות מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או אמצעי אחר אשר ימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p>
ד	<p>זיקת הנאה השטח המסומן בתא שטח מס' 1 (ספורט ונופש) בסימון זיקת הנאה ישמש גם לגישת הולכי רגל ורכב לתאי שטח 2A-2B (מסחר ותעסוקה).</p>
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	<p>בתא שטח מס' 2A:</p> <p>1. תעסוקה לרבות משרדים. 2. תעשיות עתירות ידע/ביו טכנולוגיה, שירותי תוכנה או תעשייה "נקייה" אחרת. 3. מרכז כנסים. 4. מכונים ומעבדות מחקר ופיתוח טכנולוגי מדעי. 5. מרפאות, מעבדות רפואיות ומכוני צילום. 6. חוות שרתי מחשב תת קרקעיים. 7. חדרי שנאים.</p> <p>בתאי שטח 2A-2B:</p> <p>1. מסחר לרבות הסעדה בשתי הקומות הראשונות. 2. חניה. 3. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הבנייה והפיתוח יהיו בהתאם לנספחי הבנייה המנחים וניתן לערוך בהם שינויים אדריכליים בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלת מספר הקומות וממגבלת היקף שטחי הבנייה המרביים. 2. ניתן לפתח את תאי שטח 2A-2B בנפרד אולם את תאי שטח תרכז מינהלת אחת והחניון התת קרקעי עבורם יהא משותף. 3. במפלס הקרקע בין תאי שטח 2A, 2B יפותח מעבר הולכי רגל כמפורט בנספח הבינוי והפיתוח.</p>

4.2	מסחר ותעסוקה
	<p>4. במידה ותוגש בקשה להיתר למימוש חלקי של זכויות התעסוקה בתא שטח מס' 2A, תצורף לבקשת ההיתר תכנית צל המדגימה את אפשרות ניצול כלל הזכויות בעתיד כולל תשתית החניה התת קרקעית. היקף המימוש החלקי יהא בהתאם לסעיף השלכיות בהוראות אלו.</p> <p>5. שירותי המסחר יוגבלו לשתי הקומות הראשונות, מותר השימוש בתת הקרקע לשימוש מסחר למעט עסקי מזון .</p> <p>6. חזיתות המבנים יפותחו כחזית מסחרית בהיקף שלא יפחת מ-70%. לא יותרו חזיתות אטומות בהיקף העולה על 30%.</p> <p>7. תותר הקמת סטיו (קולונדה) המלווה את החזיתות המסחריות. שטחי הסטיו לא יבואו במניין תכנון זמין הדפסה 75</p> <p>8. בשימוש השטחים העיקריים ויהיו שטחי שרות.</p> <p>9. במידה ויבנה סטיו הוא תיבנה באופן אחיד בכל הבניינים.</p> <p>10. מרחקים מינימליים בין בניינים לא יפחתו מ-8.0 מטר.</p> <p>11. מרכיבי החזיתות המסחריות יתכוננו באופן אחיד לכל הבניינים בתאי שטח מס' 1-2. להלן מרכיבי החזית אשר מחויבים לאחידות:</p> <p>א. גובה, רוחב ומקצב העמודים בסטיו.</p> <p>ב. מיקום ואופן הצבת השילוט לשימושי המסחר והתעסוקה.</p> <p>ג. ריצוף.</p> <p>ד. פרטי מסגרות למעקות ומדרגות.</p> <p>ה. פרטי תאורה.</p> <p>10. יעשה שימוש בחומרי גמר עמידים בלבד כגון אבן, אבן מנוסרת, אלומיניום, זכוכית, וכדומה</p> <p>11. ראו הוראות פיתוח נוספות בסעיף 6.1 (בינוי ופיתוח)</p>
ב	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט : חזית עם הוראות מיוחדות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט התכנית בתא שטח מס' 2B כ-"חזית עם הוראות מיוחדות" הינו עבור ממשק פעיל עם פארק לכיש בעל אופי מסחרי כגון מסעדות, בתי קפה, כיתות לימוד לספורט וכושר גופני ועוד.</p> <p>2. הבינוי כלפי הפארק יהא מופרד ממבנה המסחר והתעסוקה מדרום ויאפשר תפעול אוטונומי גם בשעות בו מתחם התעסוקה והספורט איננו פעיל.</p> <p>3. קביעת מפלסי הפיתוח בתא שטח מס' 2B יבוצע בתיאום עם אגף שפ"ע ויבטיח חציה נגישה בין שטח הפארק ושטח מתחם התעסוקה.</p>
ג	<p>איכות הסביבה</p> <p>א. תברואה:</p> <p>1. גובה עסקי המזון לא יפחת מ- 2.75 מטר.</p> <p>2. לא יותרו עסקי מזון במרתפים.</p> <p>3. תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר ולאגף המשרדים, לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מאזור חצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>4. יתכוננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור עסקי המזון.</p> <p>5. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>6. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם</p>



משרד תכנון זמין הדפסה 75



משרד תכנון זמין הדפסה 75



משרד תכנון זמין הדפסה 75

<p>מסחר ותעסוקה</p>	<p>4.2</p>
<p>קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה. 7. בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים יש להקצות חצר תפעולית, עילית או תת קרקעית. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום השפכים ביציאה מהמפריד.</p>	
<p>פארק / גן ציבורי</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>1. פארק עירוני לרווחת תושבי העיר. 2. נטיעות, גינות. 3. שטחים טבעיים. 4. נחל וסביבתו, רצועה המיועדת לשיקום ושמירה על המערכת האקולוגית בסביבת הנחל. 5. מעברים, שבילי הליכה ושבילי אופניים. 6. אזורי ישיבה לרבות ספסלי גן ושולחנות גן. 7. מתקני משחק ובילוי יומי. 8. מתקני ספורט לא מגודרים. 9. פרגולות ומצללות לסוגיהן. 10. ריהוט, שילוט ותאורת רחוב. 11. תשתיות הנדסיות ומתקנים טכניים הכרחיים. 12. מתקני חניה לאופניים. 13. שירותים ציבוריים. 14. מעבר תשתיות תת קרקעיות. 15. בריכות נוי. 16. גישור לחציית נחל. 17. מגרשי אימונים לספורט. 18. בשטח המסומן בזיקת הנאה לרכב: דרך יציאה המיועדת בסיום אירוע לתחבורה ציבורית בלבד. 19. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת. 20. עבודות עפר להשהיית מי נגר ואיגומי השהיית נגר. 21. יער פארק בהתאם לתמ"א 1.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. שטח הפארק יפותח בדגש על שילוב סביבות הנחל וטיפוחם בד בבד ליצרת ממשק פעיל וחי כלפי מתחם הספורט והתעסוקה. 2. בדופן הפארק הגובלת בתא שטח מס' 1 (ספורט ונופש) ישולב מגרש אימונים בסביבה בה סומן בנספח הבינוי והפיתוח. 3. בדופן הפארק הגובל בתא שטח מס' 2B יבוצע פיתוח אשר יסייע לממשק פעיל ונגיש כלפי שימושי המסחר הגובלים בפארק וכן בחציית הולכי רגל ורוכבי אופניים. 4. בתחום המגרשים כאמור תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסתרות בפיתוח שטח בלבד. יותר מעבר לרכב שרות וחרום בלבד. 5. תותר הצבת מתקנים הנדסיים דוגמת מבנה שנאים. תנאי להיתר בניה לחדרי שנאים יהא תשריט חלוקה מאושר ע"י הועדה המקומית. 6. השטח המופיע בטבלה 5 עבור תא שטח מס' 7 (פארק/גן ציבורי) הינו עבור תחנות השנאה</p>	<p>א</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

4.3	פארק / גן ציבורי
	<p>חשמליות ו/או שירותים ומלתחות למבקרי הפארק. 7. ראו הוראות פיתוח נוספות בסעיף 6.1 (בינוי ופיתוח). 8. זיקת הנאה מיועדת לדרך שירות לאוטובוסים לשימוש בזמן אירועי עתירי קהל בלבד.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ב ההוראות הבאות מתייחסות לשטחים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי המנחה כ-"הנחיות מיוחדות ב": א. יישמר אזור חיץ של 40 מ' מגדת הנחל הדרומי לכל אורך הנחל בתחום התכנית לשמירה על רצועת הנחל והמסדרון האקולוגי. ב. אזור זה יפותח באופן אקסטנסיבי בהתאם למדיניות תכנית האב לשטחים פתוחים של רשות הניקוז ובתאום איתה. ג. בתא שטח 8 יישמר מרחק חייץ אקסטנסיבי של 50 מ' מגדת הנחל הדרומית. פיתוחו יותאם לצורך שהיית נגר עילי כנדרש בנספח הניקוז ובהתאם למדיניות רשות הניקוז.</p>
ג	<p>פיתוח סביבתי להלן הוראות הפיתוח בגדות הנחל: 1. בסביבות הנחל 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. 2. ערוץ הנחל יישמר בצורתו הטבעית. תובטח זרימת המים בערוץ עייר 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. לא תותר כל בנייה או הקטנת פשט ההצפה של הנחל לפחות מ-1%. 4. יותרו מעברים, גשרונים ותשתיות מעל ומתחת לערוץ הנחל. יובטח שילובם בסביבה והימנעות מכל פגיעה וזק אקולוגי וסביבתי. 5. יובטח רצף תנועה לאורך הנחל למטיילים, הולכי רגל, אופניים וסוסים וכן מסדרון אקולוגי לתנועת בעלי חיים והפצת צמחים. 6. היכן שיתוכננו דרכים לאורך הנחל, הדרך תתוכנן כדרך מים מקבילה עם מתקני כניסה מסודרים לנחל. 7. ניקוז הפארק אל נחל לכיש יהיה מוסדר באמצעות הכוונת זרימות ועיבוי כניסה.</p>
ד	<p>זיקת הנאה א. השטח המסומן בזיקת הנאה לרכב מיועד ליציאת תחבורה ציבורית בסיום אירועים בלבד. ב. גובה דרך השירות לתחבורה ציבורית יתוכנן ללא הגבהה מהנחל. קביעת הגובה תיבחן שנית ע"י רשות הניקוז בתכנון המפורט.</p>
4.4	חניון
4.4.1	שימושים





4.4	חניון
	<ol style="list-style-type: none"> 1. חניית רכב לסוגיו כולל רכב דו גלגלי 2. מעבר תשתיות מעל הקרקע ובתת הקרקע. 3. חדרי שנאים. 4. גינון, ריהוט רחוב, אמצעי הצללה, שילוט ותאורה. 5. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת. 6. שטחי גינון ואמצעים להשהיית נגר עילי.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> 1. בפיתוח החניון ישולבו מרכיבי ריצוף מחלחלים. 2. תותר הקמת מתקני הצללה קלים מבלי שיבואו במניין השטחים לבניה. 3. ראו הוראות פיתוח נוספות בסעיף 6.1 (בינוי ופיתוח) 4. פיתוח החניון יכולול חיץ פיזי בין למסילה לחניון באמצעות גדר בטיחות <p style="text-align: right;">ניקוז :</p> <p>החנייה בתא שטח 3 תהיה גבוהה ב- 1.5 מ' מפשט ההצפה.</p> <p>פתרונות האיגום בתא שטח זה יתאפשרו באמצעות פתרונות טכנולוגיים כמו השהייה באמצעות ארגזים טמונים.</p>
ב	הנחיות מיוחדות
	<p>השטח המסומן בתשריט התכנית כ-"הנחיות מיוחדות" מצוי בתחום מגבלות ההבניה מכח תת"ל 18 וכפוף למגבלות הפיתוח המפורטות בה.</p>
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. דרך כהגדרתה בחוק לרבות שבילי אופניים. 2. גינון, ריהוט רחוב, אמצעי הצללה, שילוט ותאורה. 3. מעבר תשתיות מעל הקרקע ובתת הקרקע. 4. מעבר תת קרקעי להולכי רגל. 5. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965</p>
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. דרך כהגדרתה בחוק לרבות שבילי אופניים. 2. גינון, ריהוט רחוב, אמצעי הצללה, שילוט ותאורה. 3. מעבר תשתיות מעל הקרקע ובתת הקרקע. 4. מעבר תת קרקעי להולכי רגל. 5. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.
4.6.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(1)	(1)	(1)	(1)		3	22	45	39	20700	300	500	300	19600	52415	1	ספורט ונופש	ספורט ונופש
(1)	(1)	(1)	(1)		3	22	45	3	1500	0	0	0	1500	52415	1	מסחר	ספורט ונופש
(1)	(1)	(1)	(1)		1	4	0.6	0.6	300	0	0	0	300	52415	1	מתקנים הנדסיים	ספורט ונופש
(1)	(1)	(1)	(1)	5	18	74	50	89	7050	0	0	850	6200	8004	2A	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	5	2	9	50	80	660	0	0	60	600	835	2B	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)		18	74	50	349	27930	0	0	2330	25600	8004	2A	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	5	0	74	80	300	24000	0	24000	0	0	8004	2A	חניון	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	5	0	74	80	400	3330	0	3330	0	0	835	2B	חניון	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	1	4	7	7	500	200	0	0	300	8004	2A	מתקנים הנדסיים	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	1	4	0.3	0.3	150	50	0	0	100	48227	7	מתקנים הנדסיים	פארק / גן ציבורי

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- מעל גובה מבנה המירבי המפורט בתא שטח מס' 2 תותר הקמת מעקה תקני, חדר מכוונות למעלית, מתקני סילוק עשן, מדרגות ומתקנים טכניים בלבד.
- השטחים המופיעים בטבלה בשימוש "מתקנים הנדסיים" הינם עבור חדרי שנאים.

ד. אחוזי התכסית המפורטים הינם התכסית העילית המקסימלית המותרת.

ה. בתא שטח מס' 1 תותר בניה גבוהה יותר מהמפורט בטבלה וזאת עבור הקמת עמודי תאורה, תקשורת וכיו"ב לאצטדיון.

ו. בתא שטח מס' 1, שטח מיצללות שאינם דופן לקירות לא יבואו במניין השטחים.

ז. תותר תוספת 1,000 מ"ר עיקרי תת קרקעי עבור מנהרת הולכי רגל בשטח המסומן "מעבר תחתי" בתשריט בתאי שטח 4 ו-9 (דרך מאושרת, דרך מוצעת).

ח. בתא שטח 7 ביעוד פארק, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים שירותים ומלתחות לציבור ישולבו בפתוח, ומיקומם יקבע במסגרת תכנית פיתוח כתנאי להיתר בניה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

6. הוראות נוספות



6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. נטיעות עצים :</p> <p>1. בתחומי חניונים עיליים ישולב לפחות עץ אחד בין כל שלוש חניות רכב נציבות וכל שתי חניות רכב מקבילות. גודל עץ מזערי לא יפחת מגודל 9 לפי תקן ש.ה.מ.</p> <p>2. לפחות 20% משטח המגרש יהיה מגונן, ועצים שינטעו במרחב הצבורי יהיו מזנים לא נפיצים, לא קוצניים, לא אלרגניים</p> <p>3. מילוי לקרקע לעצים מעל גגות כגון חניון תת קרקעי לא יפחת מ-1.5 מ'.</p> <p>4. המרחק בין עצים במדרכות יקבע כך שלפחות 30% מריצוף המדרכה יוצל באמצעות עצים.</p> <p>5. השטח הפתוח בתחום המגרשים יהיה מוצל לפחות ב-50% מהשטח הפתוח באמצעות עצים.</p> <p>בניה ירוקה :</p> <p>1. התכנית תכלול הוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5281. בניין עד 10 קומות יתוכנן לדירוג של כוכב אחד לפחות. מבנים אחרים יתוכננו לדירוג של שני כוכבים לפחות.</p> <p>2. התכנית תכלול הוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5282 ברמה C לפחות, או בהתאם לדירוג בינלאומי מוכר מקביל באישור מהנדסת העיר, בהתאמות הנדרשות.</p> <p>3. מבנים התכנית שגובהם בגובה העולה על 10 מ' ישלבו מערכות ייצור אנרגיה סולרית בהיקף שיתואם עם מהנדסת העיר.</p> <p>פשט הצפה :</p> <p>1. גובה כבישים \ חניות ומתקנים ציבוריים יהיו לפחות 1.5 מ' מעל רום פני המים בהסתברות 1% (1:100 שנה)</p> <p>2. לא תותר בנייה בתחום פשט הצפה של הנחל, כל שינוי בפני בשטחים בתחום שטח הצפה יידרש באישור רשות הניקוז.</p> <p>גידור :</p> <p>לא יותר כל גידור בשטח וגבול התכנית, למעט מטעמי בטיחות ובטחון.</p>
	<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאים לכלל תחום התכנית :</p> <p>1. תנאי למתן היתר בכל מגרש מיועד לבניה הוא תיאום עם מהנדסת המועצה או מי מטעמו, בין היתר בנושאים הבאים :</p> <p>א. מניעת אבק בעת בניה : כל עבודות העפר (מילוי, קידוח, חפירה, העמסה וכו') יבוצעו תוך הרטבת השטח לשם מניעת אבק בסביבה וזאת ע"פ הנחיות מהנדסת המועצה או מי מטעמו.</p> <p>ב. מניעת מפגעי רעש בלתי סביר בעת הבניה ולאחריה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום עם רשות העתיקות. בכל מקרה של גילוי עתיקות תוך כדי עבודות הפיתוח. יש לפעול כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות, תשל"ח 1978.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור של חברת חשמל לרבות מיקום תחנות השנאה.</p> <p>4. עריכת בקשה להיתר התכלול גם את הנתונים הבאים :</p>

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תכנית פיתוח של כל המגרש בקני"מ 250:1
- ב. תכנית קומת קרקע ופיתוח הצמוד אליה בקני"מ 100:1 + טבלת חישוב תכסית, מקומות חניה וכו'.
- ג. ציון מקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות והסתרתן.
- ד. מיקום נטיעת עצים, זהותם ושטח הצללה מזערי של העץ כפרט בוגר.
- ה. פרטי פיתוח אחידים לתאי שטח מס' 1-2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

5. תנאים להיתר בנושא תברואה, אישור משרד הבריאות לפתרון תשתיות מים, ביוב ותנאי תברואה נאותים לרבות שימוש בהשקיית קולחים ככל שיוחלט.
6. תנאי למתן היתר בכל מגרש המיועד לבניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר המיגון בשטח.
7. תנאי למתן היתר בניה בכל יהא תיאום ואישור של חברת מקורות.
8. תנאי למתן היתר בניה יהא מימוש הנחיות תכנית האב למים וביוב העדכנית ביותר ובתיאום ואישור תאגיד מי קרית גת.
9. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל מעל 60 מ' מעל פני השטח, הינו בתיאום רשות התעופה האזרחית.
10. תנאי למתן היתר בניה יהיה גיבוש ספקטרום תגובה לתכנון ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס סווג הקרקע ומאפייניה הגיאוטכניים וההידרוגיאולוגיים כפי שיקבעו בסקר קרקע הכולל ביצוע בפועל של סקר תגובת אתר מסוים כמפורט בת"י 413.
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה פיתוח תכן סייסמי הנדסי למבנה המבוסס על ספקטרום התגובה שגובש לאתר.
12. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות הניקוז להצגת תכנית ניקוז והשהיית נגר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

- התוכנית תוגש בהתאם להנחיות תמ"א 1 ולמחשבון השהיית הנגר של מנהל התכנון. ואישור ע"י רשות הניקוז. התכנית תכלול נפח השהיית נגר בהתאם למחשבון השהיית נגר לפי תמ"א 1 בכמות של כ- 6,330 מ"ק לפחות. הכמות ההשהייה הסופית תקבע לפי המחשבון והמדיניות התקפים בעת הוצאת היתר הבניה. ניתן לכלול פתרונות להשהיית נגר באמצעות מתקנים תת קרקעיים ו\ או על קרקעיים.
13. תנאי להיתר הכולל שימושי מרפאות: מיקום המרפאות יהיה בהתאם להנחיות ולמרחקי הפרדה מתחנת השנאים ומשימושי מסחר בעת הוצאת היתר בניה ולפי דרישת משרד הבריאות.
14. תנאי לעבודות בניה ופיתוח בתחום מגבלות תת"ל 9/4/3 א' בתאום עם רכבת ישראל. תנאים לתא שטח מס' 1 "ספורט ונופש":



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

1. הגשת דו"ח אקוסטי וקביעת האמצעים למניעת מטרדי רעש ואישורם ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון, לרבות הגבהת יציעים כמפורט בדו"ח האקוסטי לתכנית זו.
2. אישור פרטי פיתוח אחידים המפורטים בתכנית זאת ע"י מהנדס/ת העיר או מי מטעמה.
3. תוגש תכנית תאורה תוך מתן אמצעים ודגשים להפחתת זיהום אור כלפי נחל לכיש ואישורה ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה ונפת אשקלון.
4. הגשת תקנון להפעלה עבור מגרש \ אצטדיון הכדורגל וקביעת האמצעים הטכנולוגיים הנדרשים למניעת מטרדי רעש ואישור איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון לתקנון.

תנאים לתא שטח מס' 2A-2B "תעסוקה ומסחר":



אישור פרטי פיתוח אחידים המפורטים בתכנית זאת ע"י מהנדס/ת העיר או מי מטעמה.

תנאים לתא שטח מס' 7 "פארק / גן ציבורי":

בתא שטח 7 ביעוד פארק, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים שירותים ומלתחות לציבור ישולבו

<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>בפתוח, ומיקומם יקבע במסגרת תכנית פיתוח כתנאי להיתר בניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ביוב</p> <p>פתרון הקצה לתכנית המוצעת יהיה במט"ש קריית גת הקיים בדרך צומת פלוגות.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>1. פתרונות הניקוז בתחום התוכנית יעשו בהתאם לעקרונות הניקוז של תוכנית זו. 2. תוכנית ניהול הנגר ופתרונות הניקוז לתכנון המפורט יאושרו ע"י רשות הניקוז לקראת שלב עבודות העפר והיתרי הבניה 3. נפחי ניהול מי הנגר יתבצע לפי מחשבון מינהל התכנון. 4. איגום מי גשמים: חצרות המבנים יתוכננו לאיגומם של מי הגשמים בשטחי הגינון שבכל מגרש. כל בקשה תכלול תיאור טכני ופירוט של פיתוח החצר אשר יבטיח כי האמור לעיל יבוצע. 5. תנאי לטופס אכלוס יהיה ביצוע הנחיות למי נגר לשביעות רצון המחלקה לאיכות הסביבה. 6. בתכנון דרכים וחניות על קרקעות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. 7. בתכנון שטחים ציבורים פתוחים יובטח בין השאר, קליטה, השהיה והחדרת מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הציבורים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח. 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור).</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 איכות הסביבה</p> <p>א. תברואה:</p> <p>1. במידה ויוחלט על השקיה בקולחים יש לשמור מרחקים כנדרש משטחי ההשקיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות לשמירת מרחקים ממגורים, מבני ציבור ודרכים. 2. בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים יש להקצות חצר תפעולית, עילית או תת קרקעית. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביוביט לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום השפכים ביציאה מהמפריד. 3. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתיה לבין מערכת אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתיה כגון: מערכת כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י מכשירים למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p>	<p>6.7</p>



	<p align="center">מגבלות בניה לגובה</p> <p>1. נדרש סימון המבנים בסימון לילה, בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810- בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה, לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).</p> <p>2. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה במסגרת התכנית יהיה תיאום וסימון מיקום העגורנים עם נציג משרד הבטחון בועדה המחוזית.</p>	<p align="center">6.8</p>
	<p align="center">חניה</p> <p>א. לשימושי ספורט ונופש</p> <p>1. תשתית החניה והתנועה במתחם הספורט בכלל וביעוד "ספורט ונופש" הינה מוטה תח"צ, בהתאם, יותרו הקלות עד כדי 40% מתקן החניה הנדרש אשר יהא תקף לעת הגשת היתר באישור מהנדסת העיר או מי מטעמה.</p> <p>2. החניה לכלל השימושים ביעוד "ספורט ונופש" תתאפשר בכל תחום התכנית למעט בתא שטח 7.</p> <p>3. לא תתאפשר התקנת מכפילי חנייה או פתרון דומה.</p> <p>4. החניון יכיל תשתית המתאימה לטעינת רכב חשמלי.</p> <p>5. יותקן בחניון מערכת בקרה להכוונת לחנייה פנויה קרובה.</p> <p>ב. לשימושי מסחר ותעסוקה</p> <p>1. החניה כולה תהא תת קרקעית ובתחום המגרש.</p> <p>2. תקן חניה יהא זה אשר יהיה תקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>3. לא תתאפשר התקנת מכפילי חנייה או פתרון דומה.</p> <p>4. פתח יציאת הפליטות ממערכת האוורור המאולץ של החניון התת קרקעי ימוקם בגג הבניין.</p> <p>5. תא שטח 2 (מסחר ותעסוקה) יכלול 400 חניות תת קרקעיות עבור חניות נדרשות לשימושים בתא שטח מס' 1 (ספורט ונופש) כמטרה עיקרית.</p> <p>7. החניון יכיל תשתית המתאימה לטעינת רכב חשמלי.</p> <p>8. יותקן בחניון מערכת בקרה להכוונת לחנייה פנויה קרובה.</p>	<p align="center">6.9</p>
	<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה תעש על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.</p> <p>2. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת הספקת המים לשתייה לבין מערכת המים לצרכים אחרים שאין מיועדים לשתייה, כגון: מערכת כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. ההפרדה תבוצע על ידי מכשירים למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>3. יש לתכנן נקודות דיגום מי שתייה במתחם האמור כחלק מהבקרה על איכות מי השתייה בשכונה, וכן לתכנן נקודות הכלרה לעת חירום.</p> <p>4. קווי המים וכן כל האביזרים הבאים במגע עם מים, יעמדו בדרישות התקן הישראלי 5452 ו/או התקן הישראלי העדכני ביותר בעת מימוש התכנית.</p> <p>5. במידה ויוחלט על השקיה בקולחים יש לשמור מרחקים כנדרש משטחי ההשקיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות ולשמירת מרחקים ממגורים, מבני ציבור ודרכים.</p> <p>6. השפכים המוזרמים מהמגרשים למערכת האיסוף הציבורית ולמתקני הטיפול בשפכים (מט"ש) יהיו שפכים באיכות הקבועה לפי כל דין.</p> <p>7. השפכים שיוזרמו ממרפאות, ככל שיוקמו כאלה, יעמדו באיכות שפכי תעשייה על פי התקן</p>	<p align="center">6.10</p>



6.10	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>ובאישור משרד הבריאות.</p> <p>8. תישמר רצועה של לפחות 10 מ' מעל קו מקורות, 5 מ' מציר הקו לכל כיוון, ללא בניה, דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר.</p> <p>9. יש לשמור מרחק של לפחות 5 מ' מגדר מתקן מקורות, דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר.</p> <p>10. במקרים בהם תידרש במהלך הביצוע שאיבת מי תהום וניקוזם, תוכן תכנית טכנית שתיתן מענה ע"י הידרו-גיאלוג. מי התהום יסולקו לנקודת ריקון מוסכמת על ידי רשות המים ותאגיד מי גת ויעמדו בקריטריונים המותרים להזרמה.</p> <p>11. מעל קו מקורות ובמרחק של לפחות 5 מ' יאושרו מצעים וריצוף במשתלבות בלבד.</p>

6.11	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התוכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לכריתה", "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. שימור עצים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת עץ, ככל שידרש. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מטר לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפני הנחיות פקיד היערות. - תחום חובת סימון העצים העבודות וגידורם על בסיס הנחיות מפרט השימור. ג. העתקת ועיקרת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: <p>1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מותאם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשבו לאחר קבלת טופס בקשת כריתה/העתקה.</p> <p>ב. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>הכל בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.</p> <p>*עצים בוגרים בשטח התכנית אשר לא סומנו לשימור, יכרתו/יועתקו בכפוף לאמור בסעיף זה.</p>

6.12	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>1. בתחום קווי הבניין מדרכים ארציות השימושים יותאמו לקבוע בתמ"א 1.</p> <p>2. לא יותרו חיבורים ישירים שאינם סטטוטוריים לדרך מס' 35.</p> <p>3. יותרו חניות זמניות בתאי שטח ביעודים מסחר ותעסוקה, וספורט ונופש שטרם פותחו. בהיתרי הבניה יקבע מיקומן במדויק, תנאים לפיתוחן, והנחיות לביטולן.</p>

6.13	חשמל
	<p>תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבנה.</p>



חשמל	6.13
<p>ביצוע עבודות :</p> <p>1. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התוכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת-קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>3. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל.</p> <p>מרחקים :</p> <p>1. לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים, מסחר, נופש, תיירות תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים ברשימה להלן :</p> <p>א. מקו חשמל מתח נמוך תיל חשוף מרחק מיני של 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך מרחק מיני של 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ג. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד (תאמ) על עמוד מ- רחק מיני של 0.3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה- מרחק מיני של 6 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ה. שנאי על עמוד מרחק מיני של 5 מ' לשנאי אחד 6 מ' לשני שנאים.</p> <p>ו. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) מרחק מיני של 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ז. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו - מרחק מיני של 20 מ' מציר הקו ביחס לקווים דו מעגליים בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>ח. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו מרחק מיני של 35 מ' במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/ על קיימים עם שדות גדולים מ- 300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים מרחק מיני של 0.5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>י. כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים מרחק מיני של 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>יא. כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים מרחק מיני של 20 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. המרחק המדייק יקבע בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>יב. ארון רשת מרחק מיני של 1 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>יג. חדרי מיתוג/ תט"ז מרחק מיני של 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>יד. תחנת השנאה מרחק מיני של 5-6 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. המרחק המדייק יקבע בתיאום עם חברת החשמל.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	קבלת היתר בניה לשימושי מסחר בתא שטח A	קבלת היתר בניה לשימושי תעסוקה בתא שטח A2 בהיקף שלא יפחת מ- 10,000 מ"ר עיקרי.
2		

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75