

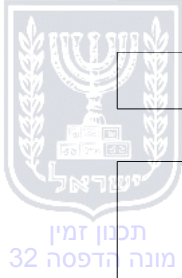
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 633-0683169

מרכז מורשת קטיף - ניצן

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	חוף אשקלון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

1. תכנית זו מבקשת להקצות שטח עבור מרכז מורשת גוש קטיף, במסגרת החלטת ממשלה להקמת מרכז להנצחת מורשת גוש קטיף, צפון השומרון, תשס"ח - 2008 ובהחלטות ממשלה חק/2347.

2. התכנית מבקשת להחליף חלק ממגרש 751 בייעוד שטח ספורט בתכנית 291/03/6 לחלק ממגרש 931 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לחינוך בתכנית 291/03/6

3. המרכז יוקם במגרש הממוקם בדרך הכניסה הראשית ליישוב ניצן, וממזרח למוסדות החינוך קיימים ואשר בהקמה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מרכז מורשת קטיף - ניצן

ומספר התכנית

מספר התכנית 633-0683169

34.759 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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	חוף אשקלון
קואורדינאטה X	165626
קואורדינאטה Y	627399

**1.5.2 תיאור מקום**

המגרש ממוקם בדרך כניסה ראשית ליישוב ניצן, וממזרח למוסדות החינוך קיימים ואשר בהקמה .

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות: ניצן

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2783	מוסדר	חלק		2

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
291 /03 /6	751
2 /291 /03 /6	931

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/12/1989	1357	3731	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 234 /02 /6 ממשיכות לחול.	שינוי	234 /02 /6
10/04/2016	5165	7246	בתחום השטח הכלול בתכנית זו בלבד	שינוי	2 /291 /03 /6
09/08/2006	4569	5563	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 291 /02 /6 א ממשיכות לחול.	שינוי	א /291 /02 /6
23/05/2006	3332	5531	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 291 /03 /6 ממשיכות לחול.	שינוי	291 /03 /6
27/04/1978		1818	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד /775 ממשיכות לחול.	שינוי	775 /ד



## 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				אלעד מלמד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אלעד מלמד		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה		1	27/12/2018	ירון גלר	13: 18 24/03/2020	תכנית מים וביוב	לא
ביוב	מנחה		7	31/01/2019	ירון גלר	14: 21 07/01/2019	נספח מים וביוב	לא
ביוב וניקוז	מנחה			27/12/2018	ירון גלר	09: 23 10/09/2019	נספח ניקוז והידרולוגיה	לא
ביוב וניקוז	מנחה		21	27/12/2018	ירון גלר	13: 18 24/03/2020	תכנית ניקוז והידרולוגיה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		17	09/10/2018	אדיר אלווס	17: 47 17/11/2019	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה			09/10/2018	אדיר אלווס	17: 47 17/11/2019	עצים על רקע תכנית	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	01/08/2019	אלעד מלמד	13: 19 24/03/2020		לא
דרכים וחניות	מנחה	1: 100		01/08/2019	אריה צור	13: 22 24/03/2020	נספח תנועה מנחה	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 100	1	06/08/2019	ורד סינגר	13: 21 24/03/2020	נספח נוף	לא
מצב מאושר	רקע	1: 200	1	01/01/2019	רם בן חיים	14: 40 01/10/2020		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
	רשות מקומית	רשות מקומית, חוף אשקלון המועצה האזורית		המועצה האזורית חוף אשקלון	אשקלון	(1)				carmite@ho- f- ashkelon.or g.il
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, המרכז להנצחת מורשת גוף שקטיף		גוש קטיף	ניצן	(2)	19	077-4324101		mochi@mer- kazkatif.co.i l

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: המועצה האזורית חוף אשקלון.

(2) כתובת: כתובת: ניצן ת.ד 19 מיקוד 7928700.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, המרכז להנצחת מורשת גוף שקטיף		גוש קטיף	ניצן	(1)	19	077-4324101		mochi@merkazkatif .co.il

(1) כתובת: כתובת: ניצן ת.ד 19 מיקוד 7928700.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: יש בתכנית מקרקעין בבעלות המדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אלעד מלמד	104790		צובה	(1)		02-5331562		Elad@tafnit-design.com
יועץ ביוב	יועץ	ירון גלר	00076815		תל אביב- יפו	(2)		054-4872000		gellerm@netvision.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	ורד סינגר	81132		צובה	(1)		02-5331520		vered@tafnit-eng.com
מתכנן תנועה וכבישים	מתכנן	אריה צור	26608		רמת גן	(3)		03-7510116		Avi@ariezur.com
אגרונים	אגרונים	אדיר אלויס			חגור	(4)		03-9032190		aadir@013.net
	מודד	רם בן חיים	723	מודד	ראשון לציון	(5)		03-9613720		

(1) כתובת: קיבוץ צובה ת.ד. 3381.

(2) כתובת: רח' פרלוק 12 ת"א.

(3) כתובת: ביאליק 127 רמת גן 52523.

(4) כתובת: הנורית 102 מושב חגור 4587000.

(5) כתובת: החומה 12 ראש"צ.



מכון זמין  
מונה הדפסה 32



מכון זמין  
מונה הדפסה 32



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

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

הקצאת שטח ציבורי ל"מרכז מורשת גוש קטיף" במסגרת החוק להנצחת מורשת גוש קטיף וצפון השומרון בדרך של החלפת שטחים בין שב"צ לספורט.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. החלפה בין מגרשים ביעוד ספורט ליעוד מבנים ומוסדות ציבור לחינוך - סעיף 62 א(1)
2. קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי - סעיף 62 א(5)
3. הריסת מבנים - סעיף 62 א(19)
4. שינוי קווי בניין - סעיף 62 א(4)
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	3, 1
ספורט ונופש	5, 4, 2

תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	5
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	3, 1
להריסה	ספורט ונופש	5, 2

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור ספורט	15,946	45.88
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	18,811	54.12
סה"כ	34,757	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 32**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	18,811.91	54.13
ספורט ונופש	15,939.67	45.87
סה"כ	34,751.58	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד למבני חינוך כגון גני ילדים ומעונות יום, בתי ספר, מבני תרבות, בתי כנסת, מזכירות, מוסדות בריאות (טיפת חלב), מקוואות, מועדוני נוער, מבני מורשת, מתקנים הנדסיים עבור תשתיות וכו'.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. הוראות לעיצוב המבנים, חומרי גמר וכו' יהיו בהתאם לתוכנית בינוי ופיתוח לביצוע ובהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. תותר הקמת מתקנים הנדסיים עבור תשתית.</p> <p>3. תותר בנית שטחי שירות תת קרקעי לאחסנה</p> <p>4. מבנים החורגים מקו בנין ימשיכו להתקיים ללא שינוי בקו בנין.</p>
<b>ב</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. תותר חניה על גג מבנה ללא קרוי.</p> <p>2. יעשה שימוש בחומרי בניה חיצוניים קשיחים עמידים לחוץ כגון זכוכית, אבן, טיח.</p> <p>3. במידת הצורך, יוקצה מקום לחצר משק, גדרות החצר ישולבו בקירות הפיתוח ויהיו זהים אליהם בצורתם, הכל בהתאם להוראות הפיתוח בתכנית הבינוי לביצוע ובהתאם לדרישת מהנדס הועדה המקומית.</p>
<b>ג</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>מומלץ כי עצי צל יינטעו במערב של כל מבנה. וכי נטיעות ויהוו כ - 30% מהשטח.</p> <p>עצים קיימים ישמרו וישולבו בבינוי, עפ"י המלצות סקר העצים.</p>
<b>4.2</b>	<b>ספורט ונופש</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>השטח מיועד להקמת אולמות ספורט וחוגים, בריכות, מגרשי ספורט ומתקני ספורט אחרים וכן שימושים נלווים למתקנים אלה, וכן נטיעות גינון, שבילים, מזנון ומתקנים הנדסיים עבור חברת חשמל, טלפונים, דואר ושמירה.</p> <p>בתא שטח 5 לא תותר בניה עילית.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	תותר התקנת מצללות ומתקנים לטובת פעילות ספורט
<b>ב</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. תותר הקמת מרתף. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבניין שמעליו.</p> <p>2. יותר על גג המבנה חדרי מכוונת, קולטי שמש, חדרי משאבות, אשר יתוכננו כחלק אינטגרלי מעצוב הבניין.</p> <p>3. לא תותר התקנת מנועי מיזוג אויר על החזית ללא פתרון הסתרה מתאים.</p>

ספורט ונופש	4.2
<p>4. לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזיתות המבנה</p> <p>5. יעשה שימוש בחומרי גמר חיצוניים קשיחים עמידים לחוץ כדוגמת זכוכית, אבן וטיח.</p>	
<p><b>אדריכלות</b></p> <p>תותר הקמת מרתף. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבניין שמעליו.</p> <p>באזור זה ניתן להקים מגורים זמניים ושימושים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק עבור מפונים.</p>	ג



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הקניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
10		10	5	5	1	3	16	80	80	10%		10%	60%	5562	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
4		4	4	4	1	3	16	80	80	10%		10%	60%	13249	3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
4		4	4	4	1	1	14	30	30	5%	%	5%	20%	10384	2	ספורט ונופש	ספורט ונופש	
4		4	4	4	1	1	14	30	30	5%	%	5%	20%	5562	4	ספורט ונופש	ספורט ונופש	
4		4	4	4	1	1			10	5%	%	5%	20%	1887	5	ספורט ונופש	ספורט ונופש	

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:

\*בתאי שטח 3 - 4 מבנה קיים הניתן בהיתר החורג מקו בניין ימשיך להתקיים ללא שינוי בקו בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**6. הוראות נוספות**

6.1	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>3. היה והעתיקות יצריכו שינוי בהיתר הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בהיתר הבניה ו / או לדרוש תיקונים בהיתר ובלבד שלא יופחתו עקב שינויים אלה זכויות הבניה ו/או תוספות ו / או הגבלות שמשמעותן פגיעה בערכי הקרקע.</p>
6.2	חניה
	<p>החניה תהיה בתחומי המגרשים על פי תקן החנייה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. מקומות חניה נוספים ותחנות הסעה ניתן למקם בתחומי הדרכים. ניתן לתכנן חניות על גג המבנה, מותנה באישור יועץ תנועה.</p>
6.3	בניה ירוקה
	<p>בקשה להיתר מתוקף תכנית זו תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה בהתאם להנחיות הועדה המקומית בתקפות לאותה עת.</p>
6.4	הפקעות ו/או רישום
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י 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 הוחכרו לרשות המקומית ע"י 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>
6.5	חשמל
	<p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשודך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך, מהתיל הקיצוני 2.00 מ', מציר הקו 2.25 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>1. בשטח בנוי - מהתיל הקיצוני 5.00 מ', מציר הקו 6.50 מ'.</p> <p>2. בשטח פתוח - מציר הקו 8.50 מ'.</p> <p>ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:</p> <p>1. בשטח בנוי - מהתיל הקיצוני 9.50 מ', מציר הקו 13.00 מ'.</p> <p>2. בשטח פתוח - מציר הקו 20.00 מ'.</p>

<p style="text-align: right;"><b>חשמל</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.5</b></p>
<p>ד. קו חשמל מתח על מעל 160 ק"ו ועד 400 ק"ו, מציר הקו 35.00 מ'.</p> <p>בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בניין במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור יש לפנות לחברת חשמל לשם קבלת הנחיות על מרחקים מינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>ניקוז</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.6</b></p>
<p>מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כולל המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר ( כגון : חצץ, חלוקים וכו'). ככל הניתן יפוננו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי תהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים ועפ"י תמ"א 34.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>ביוב</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.7</b></p>
<p>מערכת איסוף השפכים והטיפול בהם תיעשה בהתאם לאישורים שינתנו ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה או איגוד ערים לאיכות הסביבה, פתרון הקצה יבוצע חיבור בקוטר 160 מ"מ, אשר יחובר לקו הביוב הקיים, ברח' משעול האגמית, בפינה הדרומית של המתחם, כמסומן בנספח הביוב.</p> <p>תותר זכות מעבר קווי ביוב במגרשים בין קווי הבניין לגבולות המגרשים וכן זכות מעבר לרשות הפועלת לפי כל דין לצורך אחזקתם ותפעולם.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.8</b></p>
<p>1. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכות אספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים האחרים כגון כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י התקנת אמצעים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) בראשי מערכות אספקת המים למבנים בעלי פוטנציאל לזיהום מערכת אספקת המים לשתייה, בל מקום אחר שידרש על פי הנחיות משרד הבריאות.</p> <p>2. שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להנחיות/הוראות המועצה האזורית. מיכלי אשפה ציבוריים, אם ידרשו, ימוקמו בתחום שטח ציבורי פתוח או הדרך ויוסרתו על ידי מסתור מתאים. מיכלי אשפה פרטיים יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית ולא יהיו גלויים כלפי הדרך.</p> <p>3. בלונגי גז ימוקמו במקום מסודר ובצורה שאינה מפריעה לחזות הרחוב. יש להראותם בתכנית ההגשה להיתר בניה. תותר הקמת צוברי גז שתבוצע על פי כל כללי הבטיחות.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>הוראות פיתוח</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.9</b></p>
<p>1. גובה הגדרות הבנויות לא יעלה על 1.50 מ' הגדרות הפונות לדרכים או לשטחי ציבור יבנו מחומרי הבניה של הבניין ומעליהן תותר הקמת סבכת ברזל עד לגובה 3 מ'.</p> <p>2. קירות תומכים יבנו מחומרים כדלקמן : אבן נסורה, אבן טבעית או סלעיה, בטון גמר חזותי או מחופה או חיפוי אבן טבעית חאמי. מותר לדרג את קירות התמך/ הגדרות אך בקווי רכס אופקיים בלבד.</p>	





תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

תקשורת	6.10
<p>1. רשת התקשורת בציר ראשי ובציר משני תהיה תת- קרקעי.</p> <p>2. גובי בזק יותקנו במדרכות בלבד.</p> <p>3. לוחות סעף ופילרים יותקנו על קו הגדר/מגרש של הדיירים.</p> <p>4. יש לתאם עם גורמי בזק את דרישת התכנון הפרטני.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.11
<p>על תאי שטח 1, 5 מסומנים עצים בוגרים המסומנים בנספח המצורף לתוכנית זו בסימונים : " עץ / קבוצת עצים לשימור", " עץ / קבוצת עצים להעתקה", " עץ / קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות ( כולן או חלקן ) :</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים.</p> <p>שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ שימור, ובכלל זה שורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ד. על אף האמור לעיל, ניתן לעקור עץ לשימור מטעמי מחלה או בטיחות.</p> <p>ה. תנאי לבקשה להיתר לעבודות בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, הוא פירוט האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ו. תנאי לבקשה לעקירה של עץ/מקבץ צמחים שהוגדרו לשימור הוא אישור פקיד היערות.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.12
<p>היתרי בניה יוצאו על ידי הועדה המקומית בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה :</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו וקבלת אישור. התכנון יכלול : חומרי גמר, פרטי גמר, עיצוב חזיתות, פרטי שילוט וכד' ככל שיידרש.</p> <p>2. אישור תכנית בינוי ע"י ועדה מקומית אשר תכלול העמדת מבנים, תנועה וחניה, חומרי גמר, פריסת גדרות וקירות תומכים, שטחי התארגנות, מתקני אשפה, מיקום חדרי טרפו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישור : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קוי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה ( להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל ו/או תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל ההיתר יעתיק במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום אשר יקבע ע"י הרשות. שלביות ביצוע התשתיות בתחום התוכנית תלויה במצב פיתוח המגרש עצמו ואינה בכפוף לביצוע כלל התשתיות בתכנית.</p>	



## תנאים למתן היתרי בניה

4. אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח, במסגרתה תוכן תכנית התארגנות באתר והיערכות קבלן העבודה בגבולות המגרש בלבד.

תכנית הפיתוח תכלול פתרון ניקוז נגר עילי, שיפועים, ריצופים, קירות פיתוח, קירות תומכים, ופריסת גדרות וביובים.

תכנית הפיתוח תוגש לוועדה ותאושר כתנאי לבקשות להיתר מבנים.

5. תאום כניסות לחניון המבנה מהרחוב בהתאמה לתכנית תנועה מאושרת ע"י יועץ תנועה של הרשות המקומית, לרבות אישור ועדת תמרור רשותית.

6. אישורי יועץ בטיחות, יועץ נגישות, יועץ תברואה וסנטריה, יועץ ניקוז ויועץ תנועה.

7. הערכת רמות הקרינה ממתקני החשמל על ידי יועץ קרינה מוסמך של מתקני החשמל וקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה.

8. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני מחזור והפרדה, בהתאם לתקנות ולדרישות מהנדס הועדה ובתאום מחלקת תברואה של הרשות המקומית.

9. הבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת בניין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל ההיתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר פסולת הבניין כאמור לעיל. תנאי למתן תעודת גמר תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.

10. ביצוע בדיקה פרטנית של יועץ קרקע מוסמך ובכפוף לאישורו, וזאת בהתייחס לגורמי סיכון ברעידת אדמה ככל שיימצאו.

11. תיאום מול משרד הבריאות לעניין פתרון ביוב, אספקת מים ותנאי תברואה הולמים בבקשה להיתר.

12. ניתן למקם חדר טרנספורמציה בתאי שטח 1 ו-5, בתאום עם חברת חשמל.

13. הקמת גדר סביב המגרש למניעת מפגעי בטיחות בזמן עבודות הבניה.

14. התקנת מתקנים לגפי"מ, לרבות מיכל ניח המיועד לאחסון בלבד של גפי"מ שנפחו גדול מ-110 ליטר, המותקן באופן קבוע וממולא במקום (קרוי גם צובר גפי"מ) עפ"י בת"י 158.

15. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור פקוד העורף לפתרונות מיגון.

16. הקמת שטח התארגנות תתאפשר בתא שטח 2 בתנאי שתא שטח זה פנוי מכל בניה, השטח יפונה בסיום העבודות הבניה בהתאם להחלטת הרשות המקומית.

17. אכלוס מבנה הקבע מותנה בהפסקת השימוש במבנה הזמני ששימש את מרכז מורשת קטיף, הפסקת שימוש תבוצע בשלבים או באשכולות, בתאום עם הועדה המקומית.

6.12

## תנאים למתן היתרי בניה

18. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתא שטח 1 ו - 2.

19. תיאום מול הח"י, משרד הבריאות, איכות הסביבה, איגוד ערים לכיבוי אש, תשתיות הוט ובזק.

20. אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת.

21. תנאי להיתר הגשת תצ"ר לאישור הועדה המקומית.

22. חתימה על כתב שיפוי לועדה המקומית.

6.13

## תשתיות

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים, תכנית מים וביוב יותאמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויחוברו לרשת עירונית..

6.14

## היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת 50% משטחי הבניה המותרים	תותר כניסה זמנית לחניה מדרום בתאום עם מהנדס העיר
2	הקמת מבנה צפוני	פינוי כלל המבנים הזמניים במגרש מס' 1
3	פיתוח שטח וחניה מרכזית	פינוי מרכז מורשת גוש קטיף הקיים.

## 7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 25 שנים מיום מתן תוקפה.

