

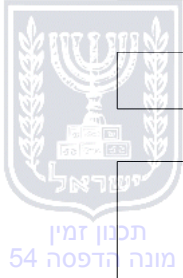
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 631-0891663

קריית גת רובע דרום

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	שפיר, קרית גת
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית משתרעת על שטח של כ-1,414 ד'.

התכנית בנויה כחצי סהר ומורכבת משתי אונות 'מערבית' ו-'מזרחית' המלוות צירי נחלים אשר מתכנסות לנקודת ממשק עם המע"ר העתידי של קריית גת. התכנית גובלת במושב עוזה מצפון וממזרח, ותחומה בין מערכות תחבורה; ממזרח במסילת רכבת וממערב בכביש הדרום. התכנית מייעדת את השטח לשימושים מעורבים הכוללים כ-8,111 יח"ד בצפיפות ממוצעת של כ-25 יח"ד לדונם נטו (כולל 600 יחידות דיור מוגן ו-960 יח"ד לשכירות ארוכת טווח) וכ-295,000 מ"ר מירבי למסחר ותעסוקה. התכנית כוללת צרכי חינוך וציבור רובעיים, וכן שטחים פתוחים נרחבים לצרכי ציבור כלל-עירוניים, לרבות פארק עירוני לאורך שלוחה של נחל עוזה הכולל שטחי ספורט ועוד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

חזון התכנית הינו יצירת רובע עירוני חדש, אשר יהיה מחובר פיזית, חברתית וכלכלית לעיר הקיימת ויהווה מוקד משיכה לתושבי העיר ותושבי האזור כולו. זאת, על ידי שימוש בכלי תכנון שיבטיחו עירוניות טובה ופיתוח מושכל.

בהיבט האורבני התכנית מציעה מורפולוגיה של גריד ובינוי מרקמי לסוגיו משולב במספר מגדלים. הבנייה המרקמית תבטיח דופן לרחובות, והמגדלים ימוקמו לאורך צירים נבחרים ובממשק עם המע"ר. הרחובות הראשיים מתאפיינים בעירוב שמושים.

בהיבט התחבורתי, שלד התכנית מבטיח קישורים רבים ככל הניתן לסביבה המשיקה לרובע, מתעדף תנועת הולכי רגל ושבילי אופניים במטרה לייצר הפחתה משמעותית של תנועת כלי רכב ברובע. התכנית נשענת על ציר מרכזי בו תעבור מערכת מתע"י, וגובלת בדרך הדרום בו יופעלו שני קווים מתע"י נוספים (BRT). מערכות התח"צ מאפשרות כיסוי ברמת שירות מלא עבור מרבית חלקי הרובע באופן שמאפשר תקן חניה מופחת.

בהיבט הנופי התכנית מציעה מגוון שטחים פתוחים משמעותיים:

- פארק עירוני לאורך ציר נחל עוזה ('האונה המזרחית') המהווה רכיב משמעותי בשלד התכנית. הפארק העירוני יכלול גם שטחי ספורט ונופש וציר הליכה.
- פארק שכונתי ליניארי במרכזה של האונה המערבית.
- פארק דופן, המסדיר ערוץ נחל קיים ממזרח לאונה המערבית של התכנית.
- גינות כיס.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

עקרון חשוב בפריסה וגודל השטחים הפתוחים הוא תפקודם כחלק משמעותי ממערכת ניהול הנגר של הרובע, הסדרת פשט הנחלים ויצירת מערכת אגני השחייה לאורך ציר נחל עוזה, באופן שיבטיח חלחול והשחיית נגר עילי בתחום הרובע המתוכנן, מבלי להישען על פתרונות מחוץ לגבול התוכנית.

בתחום התכנית מערכות תשתית המיועדות להעתקה:

- בתחום המערבי: מסילת הברזל וסוללה להעתקה המקביל לדרך הדרום, כחלק מקידום כולל לתוואי הרכבת המערבי חלף תרקומיא.
- תוואי קו גז הונח מדרום לדרך הדרום מתוקף תמ"א 37/א'1/6.
- בתחום התכנית שתי תחנות שאיבה לביוב המיועדות להעתקה והסדרה בתחום התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      קריית גת רובע דרום

מספר התכנית      631-0891663

1.2 שטח התכנית      1,412.746 דונם

1.4 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	שפיר, קריית גת
	קואורדינאטה X	178339
	קואורדינאטה Y	611838

1.5.2 תיאור מקום התכנית גובלת ממזרח במסילת הרכבת ת"א - באר שבע, מצפון מערב ברח' דרך הדרום (שכונות מגדים, ההפעלה, ושער הדרום), ממערב בדרך ארצית מס' 40 וגובלת צפונית ומזרחית למושב עוזה.

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

קריית גת - חלק מתחום הרשות:  
שפיר - חלק מתחום הרשות: שפיר

נפה אשקלון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רובע דרום, קריית גת

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1571	מוסדר	חלק	55, 73, 92, 94, 96, 98, 101-102, 104	106
1835	מוסדר	חלק	17-18, 114, 123, 130, 133, 135-136, 138, 140, 142-143, 145, 151-155, 158, 163, 167, 169, 172	147, 161, 164
1837	מוסדר	חלק		110, 112, 150, 156, 166, 168, 170, 172, 174, 184, 186, 191
1907	מוסדר	חלק		32
1908	מוסדר	חלק		53
1913	מוסדר	חלק		96
3021	מוסדר	חלק	87, 91	88-89
3023	מוסדר	חלק	59, 63, 80, 94, 96	79
3024	מוסדר	חלק	41, 46-47, 50	42, 49
3025	מוסדר	חלק	63	58
3026	מוסדר	חלק		7, 9, 14, 17
3028	מוסדר	חלק		2-3, 7-8
3079	מוסדר	חלק	19	16-18, 20, 24
5842	מוסדר	חלק		56

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

**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/ 1.1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
01/01/1901		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 10.10. הוראות תכנית תמא/ 10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 10
07/11/2013	1096	6689		כפיפות	תמא/ 10 / ג' 8
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4. וכפופה לתמא/ 18 / 4 על שינוייה.	כפיפות	תמא/ 18 / 4
30/06/1996		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35.35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3 / 35
21/03/2001	2061	4973	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37.37. הוראות תכנית תמא/ 37 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37
10/03/2010	2217	6069		כפיפות	תמא/ 37 / א' / 1 / 6
15/12/2014	1811	6942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18.18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 18
29/12/2004		5354		כפיפות	תתל/ 3 / 4 / 9 / א
23/11/2022	1200	10924	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14.93. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 93 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 / 14 / 93
08/11/2016	526	7373		ללא שינוי	תמל/ 1011
01/07/1982	2407	2831	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 224 / 02 / 6 ממשיכות לחול.	שינוי	224 / 02 / 6



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
15 / 101 / 02 / 9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9 / 02 / 101 / 15 ממשיכות לחול.	3561	2386	24/05/1988
30 / 101 / 02 / 9	ללא שינוי		4445	76	26/09/1996
110 / 03 / 6	ללא שינוי		2434	1684	07/05/1978
7 / 112 / 03 / 6	החלפה		6419	4208	21/05/2012
8 / 112 / 03 / 6	החלפה		8336	12727	11/07/2019
606-0218602	ללא שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 606-0218602. הוראות תכנית 606-0218602 תחולנה על תכנית זו.	7160	1666	06/12/2015
606-0276832	שינוי	כנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 606-0276832 ממשיכות לחול.	7903	10455	06/08/2018



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארי כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		ארי כהן			1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח - מחייב לעניין כמות מבנים מינימלית בתא שטח, מיקום המגדלים ומספר הקומות המירבי למבנה.	16: 43 01/12/2022	ארי כהן	01/12/2022	2	1: 2500	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח טיפוסי בינוי	11: 18 04/08/2022	ארי כהן	04/08/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח סביבה ונוף	17: 16 04/12/2022	ורדית צורנמל	04/12/2022	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח חברה ופרוגרמה	22: 58 28/11/2022	חיים פיאלקוף	05/07/2021	30		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תוכנית ניקוז והסדרת נחלים	16: 06 28/11/2022	שמואל בדולח	28/11/2022	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח ביוב וקווי תמלחת	16: 07 28/11/2022	שמואל בדולח	28/11/2022	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא		16: 08 28/11/2022	שמואל בדולח	28/11/2022	1	1: 2500	מנחה	מים
לא	פרשה טכנית - מים וביוב	11: 37 09/08/2022	שמואל בדולח	30/06/2022	8	1: 1	מנחה	מים
לא	ניקוז - פרשה טכנית	11: 38 09/08/2022	שמואל בדולח	09/08/2022	32	1: 1	מנחה	מים
לא	נספח תנועה - גיליון 1	09: 07 01/12/2022	מולי שגל	01/12/2022	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - גיליון 2	09: 08 01/12/2022	מולי שגל	01/12/2022	2	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית	09: 09 01/12/2022	מולי שגל	01/12/2022	1	1: 5000	מנחה	תנועה
לא	בחינת השלכות תחבורתיות	08: 29 11/07/2022	מולי שגל	30/06/2022	57		מנחה	תנועה
לא	מסמך סביבתי	08: 47 08/08/2022	סיוון זיו	27/07/2022		1: 1	מנחה	דו"ח סביבה
לא	נספח מגבלות סביבתיות	14: 41 28/04/2022	סיוון זיו	27/04/2022		1: 10000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח אנרגיה מתחדשת	09: 45 30/06/2022	סיוון זיו	30/06/2022	25	1: 2500	מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח עצים בוגרים	08: 50 08/08/2022	ניר מעוז	07/08/2022	1	1: 2000	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות



נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח עצים בוגרים - חוברת	09: 12 08/08/2022	ניר מעוז	12/10/2020	119	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מצב מאושר - גליון 1	09: 04 08/08/2022	ברני גטניו	31/07/2022	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	מצב מאושר - גליון 2	09: 04 08/08/2022	ברני גטניו	31/07/2022		1: 2500	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

## 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 מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רמ"י	ירושלים	יפו (1)	216	073-3426608	02-5318878	amaliaa@land.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מתכנתת מחוז ירושלים.

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רמ"י	ירושלים	יפו	216	073-3426608	02-5318878	amaliaa@land.gov.il

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ארי כהן		ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים	ירושלים	אגודת ספורט הפועל		02-6797744		mic-arc@mic-arc.com
יועץ פרוגרמה וחברה	יועץ	חיים פיאלקוף			ירושלים	הטייסים (1)	12		02-5861913	cfialk@gmail.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	ורדית צורנמל	88539	צורנמל-טורנר	תל אביב- יפו	הרכבת	22	03-5273632		Vardit@tstr.co.il
מהנדס תנועה ותבורה	יועץ תחבורה	מולי שגל	6785	מהוד הנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288060		mahod@mahod.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	שמואל בדולח	6533	ח.ג.מ. מהנדסים יועצים ומתכננים ) (1980	נתניה	גבורי ישראל (2)	7	073-7903900	09-8649805	shmulik@hgm-eng.co.il
יועצת סביבתית	יועץ סביבתי	סיוון זיו		אתוס אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי (3)	3	03-7503639	03-7503660	office@ethos-group.co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון (4)	67	03-7541000		bernardg@datamap.com
אגרונום	סוקר עצים	ניר מעוז			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים (5)	10	072-2488246		maozni@gmail.com
גיאולוגיה הנדסית	גיאולוג	בעז זלצמן		זלצמן גיאולוגיה וגיאוטכניקה בע"מ	רמת גן	ברוריה	3	03-7526531	03-7527242	office@salt-geo.com

(1) כתובת: ירושלים / הטייסים 12/2, 9250906.

(2) כתובת: נתניה - גיבורי ישראל 7.

(3) כתובת: אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ

אלכסנדר ינאי 3א.ת.סגולה פתח תקווה

4927703

(4) כתובת: בני ברק - ירקון 67.

(5) כתובת: פרדס חנה - בוטנים 10.

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
בלוק עירוני	קבוצת מגרשים מיועדים לבניוי, התחומים על ידי רחובות ו/ או שטחים ציבוריים פתוחים.
בניה מרקמית	בנייה המאופיינת בבניוי מלווה רחוב בגובה 5 עד 10 קומות ולא יותר מ-29 מ' לרצפה אחרונה מעל כניסה קובעת.
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק בלתי נפרד מיחידת דיור ראשית (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר: 1. שטח הדיורית לא יעלה על 35 מ"ר שטח מרבי 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור, והגישה אליה תהיה ישירה מיחידת הדיור הראשית. 3. תנאי ההיתר יבטיחו, היות הדיוריות חלק מיחידת הדיור הראשית ולא יחידה נפרדת, גישה עצמאית ובלתי תלויה למרחב מוגן, ולא תתאפשר תוספת שטחים לדיוריות לצורך מרחב מוגן. 4. הדיורית תסומן בהיתר הבניה, ותכלול שירותים, מקלחת, ומטבחון עצמאיים. 5. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011.
דירות קטנות	כמשמעותן בסעיף 147 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
חזית פעילה	כל החזיתות המסומנות כחזית מסחרית בתשריט. אפשרות לשימושי מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי, תעסוקה ומבני ציבור. ככל ויהיו בעלי זיקה ישירה לרחוב באמצעות ריבוי שימושים, כניסות ושקיפות החזיתות.
מגדל	בנייה גבוהה העולה על 18 קומות מעל הכניסה הקובעת ואינה חורגת מכ-28 קומות.
מס' מינימאלי של מבנים בתא שטח	מספר המבנים המינימלי הנפרדים זה מזה בתא שטח. במקרה של חזית מסחרית המחברת מס' מבנים, ייספר ע"פ מס' המבנים מעל לקומת המסחר המשותפת.

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**

התווית מסגרת תכנונית להקמת רובע עירוני חדש צמוד דופן מדרום למע"ר ולעיר הותיקה של קריית גת, הכולל כ-8,111 יח"ד בתמהיל דיור מגוון לרבות דיוריות, דיור מיוחד ודירות קטנות למגוון אוכלוסיות, ובנוסף שטחי מסחר, תעסוקה, שטחי ציבור, שטחים פתוחים, מערך דרכים ותשתיות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעודים מ"קרקע חקלאית", "מסילת ברזל מאושרת", "דרך מוצעת", "שצ"פ", "מגורים א", "דרך

מוצעת", "דרך ו/או טיפול נופי", "תחנת דלק", "מסחר ומשרדים", "מפגש דרך מסילה מוצעת", "דרך משולבת",  
ליעודים "מגורים", "מגורים א'", "דיור מיוחד", "תעסוקה", "מתקנים הנדסיים", "מבנים ומוסדות ציבור",  
"מגורים מסחר ותעסוקה", "שטח ציבורי פתוח", "שטחים פתוחים", "נחל", "מרכז תחבורה", "דרך מאושרת",  
דרך מוצעת", "דרך ו/או טיפול נופי", "שביל", "יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת"

2. קביעת הנחיות לנושא הקמת מבני חנייה זמניים פריקים בתחום המגרשים הסחירים למגורים.

3. קביעת הנחיות והוראות למבנים ולמוסדות ציבור.

4. קביעת הנחיות והוראות למרחב הציבורי הפתוח, שצ"פ, דרכים, שטחי פארק ורצועות הנחלים.

5. קביעת הוראות בינוי בשטחים המיועדים לבנייה: קביעת שימושים מותרים, הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה  
לרבות קווי בניין ומספר קומות.

6. התווית מערך דרכים להולכי רגל, רוכבי אופניים וכלי רכב ממונעים.

7. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי

8. קביעת הוראות לשמירה וטיפול עצים וערכי טבע

9. קביעת הוראות להקמה והעתקת תשתיות

10. קביעת תנאים למתן היתר בנייה

11. קביעת הנחיות לדיור להשכרה בהישג יד

11. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים במגרשים לבינוי

12. קביעת הוראות להיקף ושטח יחידות דיור קטנות נדרשות

13. קביעת הוראות למערכת ניהול מי נגר, ניקוז, ביוב ומים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	138 - 100
מגורים א'	159 - 150
דיור מיוחד	181, 180
תעסוקה	309 - 300
מתקנים הנדסיים	600
מבנים ומוסדות ציבור	222 - 200
שטח ציבורי פתוח	431 - 419, 417 - 400
נחל/תעלת נחל	454 - 450
מרכז תחבורה	570
דרך מאושרת	525 - 520
דרך מוצעת	512 - 500
דרך ו/או טיפול נופי	542 - 530
שביל	568 - 550
מפגש דרך-מסילה	515
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	701, 700
מגורים מסחר ותעסוקה	177 - 170

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך ו/או טיפול נופי	536, 534
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	503 - 501
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	200
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים	100
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מפגש דרך-מסילה	515
אתר עתיקות/אתר הסטורי	נחל/תעלת נחל	450
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	404 - 400
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעסוקה	303 - 300
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	מתקנים הנדסיים	600
בלוק תחנת תדלוק	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	700
גבול מגבלות בניה	דרך ו/או טיפול נופי	537
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	521
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	508 - 505, 503 - 501
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	701, 700
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	205 - 203
גבול מגבלות בניה	מגורים	112 - 107
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ותעסוקה	170
גבול מגבלות בניה	מפגש דרך-מסילה	515
גבול מגבלות בניה	מרכז תחבורה	570
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	נחל/תעלת נחל	454
גבול מגבלות בניה	שביל	564
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	424 , 414 , 413 , 407
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	309 - 302
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	507 , 506 , 504 , 503
גשר/מעבר עילי	מגורים	126
גשר/מעבר עילי	נחל/תעלת נחל	454 - 450
גשר/מעבר עילי	שביל	561
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	423 , 422 , 413 - 405 , 403 , 402
דרך /מסילה לביטול	דיור מיוחד	181
דרך /מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	542 , 540 , 537
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	524 , 521
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	510 , 508 - 505
דרך /מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	700
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	222 - 218 , 216 , 214 , 208 - 206
דרך /מסילה לביטול	מגורים	110 - 112 , 121 - 123 , 129 , 132 -
		135 , 137 , 138
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	155 , 156 , 158 , 159
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	170 - 172 , 177
דרך /מסילה לביטול	מרכז תחבורה	570
דרך /מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	600
דרך /מסילה לביטול	נחל/תעלת נחל	454 , 453
דרך /מסילה לביטול	שביל	556 , 559 , 560 , 564 , 566 , 568
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	412 - 416 , 421 , 423 , 424 , 427 , 430
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה	306 - 309
הנחיות מיוחדות	מגורים	110 , 112
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	170 , 171
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	415
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	307 , 308
חזית מסחרית	דיור מיוחד	181
חזית מסחרית	דרך מוצעת	506 , 510
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	207 , 220
חזית מסחרית	מגורים	102 , 103 , 105 - 108 , 110 , 111 , 119
		124 , 129 , 132 - 134
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	170 - 177
חזית מסחרית	מרכז תחבורה	570
חזית מסחרית	תעסוקה	300 - 306 , 309
מבנה להריסה	דרך מוצעת	506
מבנה להריסה	נחל/תעלת נחל	454
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	412
מנהרה/מעבר תחתי	דרך ו/או טיפול נופי	532 - 535
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	520
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	500 - 502
מנהרה/מעבר תחתי	מפגש דרך-מסילה	515

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
סטיו	דיור מיוחד	181
סטיו	דרך מוצעת	508 ,506 ,501
סטיו	מבנים ומוסדות ציבור	207
סטיו	מגורים	121 ,111 ,110 ,108 - 105 ,103 ,102 134 ,133 ,123 -
סטיו	מגורים מסחר ותעסוקה	172
סטיו	מרכז תחבורה	570
סטיו	תעסוקה	309 ,306 - 301
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מאושרת	521
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מוצעת	508 - 506 ,502 ,501
ציר מערכת הסעת המונים	מפגש דרך-מסילה	515
ציר נחל	דרך מוצעת	506 ,503
ציר נחל	נחל/תעלת נחל	454 ,452 - 450
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	412 ,410 ,409 ,407 ,406 ,404
קו גז	דיור מיוחד	181
קו גז	דרך ו/או טיפול נופי	541 - 539
קו גז	דרך מוצעת	510 ,507 ,506 ,501
קו גז	מבנים ומוסדות ציבור	221 ,220 ,216 ,214 ,207
קו גז	מגורים	138 ,132 ,129 ,124 ,111 ,110
קו גז	מגורים א'	159
קו גז	מגורים מסחר ותעסוקה	172
קו גז	שביל	563
קו גז	שטח ציבורי פתוח	430 ,427
קו גז	תעסוקה	306 ,305
קו חשמל מתח עליון	דרך ו/או טיפול נופי	536 ,532 ,530
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	520
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	503 - 500
קו חשמל מתח עליון	נחל/תעלת נחל	450
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	403 - 400
קו מים עיילי	דרך מוצעת	502
רצועת מתע"נ	דרך מוצעת	506 ,502
רצועת מתע"נ	מגורים	112
רצועת מתע"נ	מגורים מסחר ותעסוקה	170
רצועת מתע"נ	מפגש דרך-מסילה	515
רצועת מתע"נ	תעסוקה	308 - 306
שטח לניהול מי נגר	נחל/תעלת נחל	452 - 450
שטח לניהול מי נגר	שטח ציבורי פתוח	411 ,409 ,407 ,406 ,404 - 402

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.28	3,953	דרך ו/או טיפול נופי
0.63	8,840	דרך מאושרת

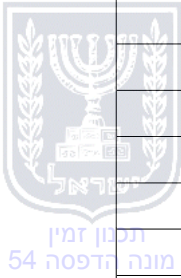


**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	38,758	2.74
דרך משולבת	6,481	0.46
מגורים א'	51,744	3.66
מסחר ומשרדים	2,686	0.19
מסילת ברזל מאושרת	126,864	8.98
מפגש דרך-מסילה מוצעת	1,568	0.11
מרכז תחבורה	14,748	1.04
נחל / תעלה / מאגר מים	26,577	1.88
קרקע חקלאית	938,537	66.43
שטח ציבורי פתוח	191,990	13.59
<b>סה"כ</b>	<b>1,412,746</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	12,796.87	0.91
דרך ו/או טיפול נופי	80,363.23	5.69
דרך מאושרת	72,974.21	5.16
דרך מוצעת	277,025.21	19.60
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	63,548.22	4.50
מבנים ומוסדות ציבור	179,500.96	12.70
מגורים	224,340.56	15.87
מגורים א'	55,421.81	3.92
מגורים מסחר ותעסוקה	36,240.49	2.56
מפגש דרך-מסילה	1,534.91	0.11
מרכז תחבורה	16,966.85	1.20
מתקנים הנדסיים	1,000	0.07
נחל/תעלת נחל	57,562.45	4.07
שביל	4,772.03	0.34
שטח ציבורי פתוח	267,216.16	18.91
תעסוקה	62,006.17	4.39
<b>סה"כ</b>	<b>1,413,270.14</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. סטודיו/קליניקה/משרד בשטח שלא יעלה על 30% משטח הדירה</p> <p>2. מחסני דיירים</p> <p>3. בתאי השטח המסומנים עם חזית מסחרית: מסחר, לרבות בתי אוכל, מרפאות, גלריות, בנקים, משרדים וכיוצא באלה.</p> <p>4. שטחים משותפים לרווחת הדיירים שיהיו חלק מהרכוש המשותף כגון: מועדון דיירים, חדרי אופניים, חדרי כושר וכיוצא באלה.</p> <p>5. חניה תת-קרקעית, מתקנים טכניים, חדרי שנאים, מתקנים לייצור ואגירת אנרגיה.</p> <p>6. במגרשים 105, 134 תותר הקצאה מבונה לצרכי ציבור.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הבלוק העירוני:</p> <p>1. מס' המבנים המינימלי בתא שטח לא יפחת ממספר המבנים המפורט בנספח הבינוי והפיתוח.</p> <p>2. ככלל, הבניה הינה מרקמית עד 10 קומות, למעט מבנים שסומנו בנספח הבינוי והפיתוח במס' קומות גבוה יותר.</p> <p>3. המתקנים ההנדסיים בתא שטח יהיו תת קרקעיים בלבד ויהיו משותפים לכל המבנים בתא שטח.</p> <p>4. לא יותרו חדרים על הגג לשימושים עיקריים.</p> <p>5. בקומת הקרקע בחזית לרחובות הראשיים המסומנת כ"חזית פעילה" בתשריט של תכנית זו, המבנה ייבנה בצמוד לקו הבניין הקדמי בלפחות 60% מאורכו של קו הבניין.</p> <p>תותר חניה עילית מקורה במגרשי מגורים באישור מהנדס הועדה המקומית החניה תתוכנן בעומק המגרשים כך שלא תפנה אל הרחובות הראשיים ולא תחרוג מתכנית הבניין.</p> <p>6. הוראות בינוי:</p> <p>6.1 בדירות גן תתאפשר הצמדת גינה פרטית לדירות הגן בכפוף לעמידה בסעיף ניהול מי נגר וסעיף לנושא נטיעות. הגינות לא יופנו לחזית הקדמית כלפי הרחוב.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. 360 יח"ד בתאי שטח 110, 111, 121, 122, 123 יהיו יחידות דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק.</p> <p>2. יחידות דיור אלה יהיו בתמהיל זהה לזה הקבוע בתכנית והן תשולבנה במבנים עם יח"ד המיועדות למכירה באופן שכמות יח"ד להשכרה בבניין לא תעלה על 50% מסך יחידות הדיור בבניין.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

<b>מגורים</b>	<b>4.1</b>
<p>3. 25% מהדירות להשכרה בהישג יד יהיו דירות להשכרה במחיר מופחת בהתאם לתוספת השישית לחוק. שטח דירות אלה לא יפחת מ-20% מהשטח הכולל המותר לבניה של יחידות הדיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק.</p> <p>4. יחידות הדיור שהוחלו עליהן הוראות התוספת השישית ושבנייתן לא מומשה, יפקעו בתום חמש שנים מיום אישור התכנית. מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית רשאי להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת נוספת שלא תעלה על חמש שנים.</p>	
<b>מגורים א'</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
<p>1. מגורים : בתים חד ודו-משפחתיים, עד 3 קומות.</p> <p>2. חניה</p> <p>3. סטודיו/קליניקה/משרד בשטח שלא יעלה על 30% משטח הדירה.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>א</b>
<p>1. מס' המבנים המינימלי בתא שטח לא יפחת ממספר המבנים המפורט בנספח הבינוי והפיתוח.</p> <p>2. לא יותרו חדרים על הגג לשימושים עיקריים.</p> <p>3. טיפוס הבינוי המוצע בייעוד מגורים א' הינו בניה מרקמית עד 3 קומות המאפשרת דירות גן ודירות גג.</p> <p>4. הוראות בינוי :</p> <p>א. דירות גן - תתאפשר הצמדת גינה פרטית לדירות הגן בכפוף לעמידה בסעיף ניהול מי נגר והוראות לנושא נטיעות. הגינות לא יופנו לחזית הקדמית כלפי הרחוב.</p> <p>ב. גדרות של גינות בדירות גן הצמודות לשצ"פים או מבני ציבור יבנו בבניה קשיחה לגובה שלא יפחת מגובה 1.8 מ' ויחופו מצידם החיצוני בחומרים עמידים זהים או תואמים לחומרי החיפוי של הבניין העיקרי.</p> <p>ג. דירות גג - יש לבצע נסיגה של מינימום 3 מ' מחזית המבנה.</p>	
<b>דיור מיוחד</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
<p>דיור מוגן לקשיש / דיור לתשושי נפש / דיור סיעודי (כולל שטחים נלווים למגורים, לרבות: אולמות מפגש וכינוס, חדרי פעילות, חדרי אוכל ומטבח, מתקנים רפואיים נלווים, לרבות מרפאות, שטחי מנהלה, אחסנה, מסחר נלווה כגון מסעדה ובית קפה, דיור תומך המאפשר שהות של מלווי המטופלים).</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>א</b>
<p>1. כל ההוראות המפורטות בסעיף 4.1.2.</p> <p>2. שטחה של יחיד לדיור מוגן לא יעלה על 70 מ"ר ממוצע לשימושים עיקריים (כולל השטחים המשותפים).</p> <p>3. המבנה ייבנה בצמוד לקו הבניין הקדמי בלפחות 60% מאורכו של קו הבניין. החניה תתוכנן בעומק המגרשים כך שלא תפנה אל הרחובות הראשיים.</p>	

4.4	מגורים מסחר ותעסוקה
4.4.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. יחידות דיור להשכרה בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק</p> <p>2. תעסוקה לרבות משרדים, בנקים, סוכנויות ושירותים אישיים, שאינם מהווים מטריד לשימושי המגורים</p> <p>3. מסחר (לרבות בתי אוכל, מרפאות, גלריות, בנקים, משרדים וכיוצא באלה).</p> <p>4. מחסני דיירים</p> <p>5. שטחים משותפים לרווחת הדיירים שיהיו חלק מהרכוש המשותף כגון: מועדון דיירים, חדרי אופניים, חדרי כושר וכיוצא באלה.</p> <p>6. חניה תת-קרקעית, מתקנים טכניים, חדרי שנאים, מתקנים לייצור ואגירת אנרגיה.</p> <p>7. במגרשים 170, 176 תותר הקצאה מבונה לצרכי ציבור.</p> <p>8. סטודיו/קליניקה/משרד בשטח שלא יעלה על 30% משטח הדירה.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. כל ההוראות המפורטת בסעיף 4.1.2.</p> <p>2. המבנים הנושקים לרחוב פולק יהיו עד 6 קומות, בשימושי תעסוקה, מסחר ומשרדים.</p> <p>3. המבנה ייבנה בצמוד לקו הבניין הקדמי בלפחות 60% מאורכו של קו הבניין. החניה תתוכנן בעומק המגרשים כך שלא תפנה אל הרחובות הראשיים.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. 600 יח"ד בייעוד זה יהיו יחידות דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק.</p> <p>2. יחידות דיור אלה יהיו בתמהיל זהה לזה הקבוע בתכנית והן תשולבנה במבנים עם יח"ד המיועדות למכירה באופן שכמות יח"ד להשכרה בבניין לא תעלה על 50% מסך יחידות הדיור בבניין.</p> <p>3. 25% מהדירות להשכרה בהישג יד יהיו דירות להשכרה במחיר מופחת בהתאם לתוספת השישית לחוק. שטח דירות אלה לא יפחת מ-20% מהשטח הכולל המותר לבניה של יחידות הדיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק.</p> <p>4. יחידות הדיור שהוחלו עליהן הוראות התוספת השישית ושבניתן לא מומשה, יפקעו בתום חמש שנים מיום אישור התכנית. מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית רשאי להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת נוספת שלא תעלה על חמש שנים.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>הבקשה להיתר הבנייה תציג את פתרונות הפיתוח (ריצוף, גינון, קירות תומכים, גדרות וכד') לשטחים המשמשים את הציבור בשטח שבחזית ובעורף האזור המסחרי. כמו כן יוצגו כל הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן לצורך מניעת הפרעה לדיירים במגרשים הסמוכים ולקונים, בשל פריקה של סחורות.</p>
ד	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרידים וזיהום סביבה</b></p> <p>לשימושי מסחר:</p> <p>1. לא יותרו עסקי מזון במרתפים</p> <p>2. גובה עסקי מזון לא יפחת מ 2.75 מ'</p> <p>3. אגף המסחר במבנה מעורב שימושים ישורת על ידי כניסה נפרדת/עצמאית לרבות מאזור חצר</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54






תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>	<b>4.4</b>
<p>משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>4. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר במבנה.</p> <p>5. יתוכננו מעברי אשפה סגורים ו/או טמונים עבור עסקי המזון</p> <p>7. לא יהיה מעבר צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המיועדים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שרותים אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת רצפה אטומה.</p> <p>8. בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים, יש להקצות חצר תפעולית, עילית או תת קרקעית בה יוצבו מפרידי שומן 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>	
<b>תעסוקה</b>	<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
<p>1. תעסוקה ומסחר</p> <p>2. משרדים, בנקים, סוכנויות וכד</p> <p>3. בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה</p> <p>4. מסחר קמעונאי שאינו מזהם</p> <p>5. חניה תת-קרקעית, מתקנים טכניים, חדרי שנאים, מתקנים לייצור ואגירת אנרגיה.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א</p> <p>1. קווי בניין - לפחות 80% מאורך חזית מבונה של כל בנין בגבולות הבלוק העירוני תיצמד לקווי הבניין המפורטים בתשריט.</p> <p>2. החזית הפונה לכיוון מסילת הרכבת תמוגן אקוסטית.</p> <p>3. החזיתות הפונות לרחובות הראשיים יהיו פעילות ויאפשרו שימושי מסחר.</p> <p>4. המתקנים הטכניים של כל מבנה יוצבו בקומה סגורה ולא באופן חשוף על הגג. הפתחים של הקומה הטכנית ומסתורים לא יופנו לכיוון מגורים.</p>	
<p><b>אדריכלות</b></p> <p>ב</p> <p>סימון מהתשריט: <b>גבול מגבלות בניה</b></p> <p>על תא שטח 309 הגובל בתחנת הדלק יחולו המגבלות והמרחקים בהתאם לתמ"א 4/18</p>	
<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.6</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.6.1</b>
<p>1. תאי שטח 200-209, 211-212, ו-214-222 ישמשו למוסדות חינוך כשימוש ראשי ועבור מבני חינוך, דת, בריאות, רווחה, קהילה תרבות וחברה כשימוש משני כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. תאי שטח 210 ו-213 ישמשו למבנים לצורכי ספורט ופנאי.</p> <p>3. בתאי שטח 200, 207, 209, 222 השימוש הראשי הינו מבנים ומוסדות ציבור והשימוש המשני הינו יחידות דיור להשכרה בהישג יד בהתאם לסעיף 188 לחוק, כמשמעותו בתקנות התכנון והבניה</p>	

	<p><b>4.6 מבנים ומוסדות ציבור</b></p> <p>(אישור מטרה ציבורית), התשע"ה 2014.</p> <p>4. בסמכות הוועדה המקומית לאשר שימוש אחר בהתאם לצרכים בעת מימוש התכנית.</p> <p>5. חניה תת-קרקעית, מתקנים טכניים, חדרי שנאים, מתקנים לייצור ואגירת אנרגיה.</p>	<p><b>4.6</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p><b>4.6.2 הוראות</b></p> <p><b>א בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. השטחים הציבוריים הבנויים, החצרות והחניות הצמודות להם ייבנו ע"י מבקש ההיתר.</p> <p>2. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור.</p> <p>3. מחויב כי חזית הכניסה הראשית למבנה/מתחם תבנה בהצמודות לקו בנין אפס כפי שמופיע בתשריט, או שהמרווח הקדמי בין חזית זו לקו המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות, זאת במטרה שהחזית הבנויה של המבנה תייצר דופן עירונית פעילה.</p> <p>4. בתי הספר וחצרותיהם יתוכננו כמוקדים קהילתיים רב-שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הלימוד בביה"ס.</p> <p>5. גני הילדים יתוכננו באופן נפרד ממבנה הציבור וממערכת התנועה של הבניין. חצרות גני הילדים לא תימצאנה מתחת למרפסות רמפות או כל מערכת אחרת אשר מאפשרת נפילת חפצים מגובה אל חצר הגן. מערכת האינסטלציה של הגן תהיה מופרדת ממבנה הציבור. לא תותר העברת תשתיות מים וביוב בשטחי חצרות הגן.</p> <p>6. לעת הוצאת היתר בניה יקבעו הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים.</p> <p>7. עמודי התאורה של מגרשי הספורט מוסדות חינוך או מבנים לצורכי ספורט יותקנו כך שלא תופנה כל תאורה לכיוון מגרשים גובלים ובפרט לא לשטחים פתוחים.</p> <p>8. תותר הקמת תחנות השנאה, ומתקנים טכניים כל עוד המתקן מהווה חלק אינטגרלי מן המבנה והוא עומד בדרישות המשרד להגנת הסביבה להקמה והפעלה.</p> <p>9. בעניין יחידות דיור להשכרה בהישג יד:</p> <p>א. התוספת תהיה בתאי שטח בחלק משטחם הגובל בחזית רחוב.</p> <p>ב. יחידות אלה יהיו בתמהיל זהה לזה הקבוע בתכנית בהתאם לסעיף מס' 6.4 (2).</p> <p>ג. שטחי הבניה עבור יחיד אלה לא יעלו על 15% מסך זכויות הבניה.</p> <p>ד. תאי השטח הכוללים דיור להשכרה בהישג יד יהיו בשילוב שימוש ציבורי נוסף.</p> <p>10. תא שטח 209 יתוכנן באופן המשתלב בשימוש הקיים ובנקודת התצפית הנמצאת במקום. החצר תתוכנן כמוקד קהילתי רב-שימושי הפתוח לציבור לאחר שעות הלימודים ובסופי שבוע. בהתאם, לעת תכנון מפורט תובטח שמירה על נקודת התצפית וקוי הראיה הנגלים ממנה וכן גישה רגלית ממושב עוזה לתא השטח ותימנע ככל הניתן הצבת גידור או מכשול בין המושב לשטח הפתוח בחלקו המערבי של המגרש.</p>	<p><b>4.6.2</b></p> <p><b>א</b></p>
	<p><b>4.7 מתקנים הנדסיים</b></p>	<p><b>4.7</b></p>
	<p><b>4.7.1 שימושים</b></p> <p>תחנת שאיבה</p>	<p><b>4.7.1</b></p>
	<p><b>4.7.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.7.2</b></p>
	<p><b>א בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. הפיתוח הנופי במגרשים בייעוד זה יצמצם את המופע של המתקן ההנדסי.</p> <p>2. היתר בניה למתקן הנדסי יכלול פיתוח נופי באופן שמצמצם את המופע החזותי של המתקן</p>	<p><b>א</b></p>

4.7	מתקנים הנדסיים
	<p>ההנדסי.</p> <p>3. תחנת השאיבה תתוכנן על פי הנחיות לתכנון תחנות שאיבה ציבוריות לשפכים, מרץ 2016 או עדכון מאוחר יותר.</p> <p>4. יישמרו 50 מ' בין תחנת השאיבה לשימושים רגישים אחרים</p>
4.8	שטח ציבורי פתוח
4.8.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטחים מגוננים, מצללות, ריהוט גן ותאורה, מתקני משחקים ומתקני ספורט פתוחים.</li> <li>2. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</li> <li>3. מחסני גינון ואחזקה לצרכי השצ"פ בלבד.</li> <li>4. בשצ"פ ששטחו קטן מ-2 דונם, לא תותר בניית מבנה כלשהו.</li> <li>5. גישה לרכב תחזוקה</li> <li>6. מבני שירותים סניטריים כגון בתי שימוש ציבוריים ומחסני תחזוקה לצרכי השצ"פ בלבד.</li> <li>7. מתקני חניה לרכב דו-גלגלי.</li> <li>8. מתקנים הנדסיים, חדרי שנאים של חברת החשמל ומתקני תשתית תת-קרקעיים או משוקעים לצרכי השצ"פ בלבד לרבות תשתיות ביוב שישולבו בפיתוח השטח ובלבד שתתאפשר המשכיות השטח הפתוח.</li> <li>9. מתקני ספורט ונופש.</li> <li>10. דוכני ירידים זמניים</li> <li>11. השהייה חלחול ומתקני ניהול מי נגר</li> <li>12. מתרסים אקוסטיים.</li> <li>13. הצבת מיגונית</li> <li>14. בתאי שטח 402, 413-405 תותר הקמת מבנים לקיוסקים/ בתי קפה/ מסעדה. עד 150 מ"ר. סה"כ השטח לתאי שטח אלה 600 מ"ר.</li> <li>15. בתאי שטח 425-429 תותר הקמת מבנה קיוסק אחד ששטחו אינו עולה על 50 מ"ר.</li> <li>16. בתאי שטח מס' 400 תותר הקמת מתקן קצה לטיפול בפינוי אשפה ממערכת פינוי פניאומטית.</li> <li>17. בתאי שטח 402 סמוך לתחנת קצה של תחבורה ציבורית תותר בניה של חדר נהגים בשטח של 30 מ"ר בתחום קוי הבניין.</li> </ol>
4.8.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>פיתוח השצ"פ בתחומי החורשה הקיימת בתאי שטח 423, 430 יתואם עם קק"ל, ויבוצע תוך שימור החורשה הקיימת וללא פגיעה בהנצחות ובתרומות קיימות.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי לביצוע השצ"פ בתאי שטח 425-429 יהיה הכנת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי אשר תאושר על ידי הועדה המקומית ותבטיח מימושם כחטיבת תכנון אחת.</li> <li>2. תאי שטח 402-413 (נחל עוזה) יתוכננו כחטיבה אחת לרבות טיפול באגני הניקוז במסגרת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית אשר תבטיח כי תבוצע כחטיבת תכנון אחת. באזורים שישמשו אזורי הצפה השטח יפותח באופן אקסטנסיבי בלבד ובאמצעים שאינם פוגעים בפוטנציאל הנפח הנדרש להצפה כמפורט בנספח הניקוז.</li> <li>3. פיתוח פארק נחל עוזה ייעשה בליווי אקולוג ויועץ סביבתי, ועל פי המלצות המשרד להגנת הסביבה ורשות ניקוז לכיש התקפות בעת הפיתוח.</li> </ol>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

4.8	שטח ציבורי פתוח
	<p>4. תאי שטח 422-423 (הערוץ המערבי) יתוכנן תוך מתן דגש להסדרת הנחל.</p> <p>5. בתוואי הנחלים לא תבוצע כל פעולה אלא על פי תכנית לפתוח ושיקום נופי שתוכן על ידי אדריכל נוף בסיוע אקולוג והידרולוג ותאושר על ידי והועדה המקומית.</p> <p>א. התכנית תשמור על המערכות האקולוגיות בשטח ותטפח אותן, תשמור על מופע טבעי ותכלול טיפוח ערכי טבע.</p> <p>ב. התכנית תכלול אמצעים למניעה של צמחיה פולשת ותמנע השפעות שוליים על תחום הנחלים.</p> <p>6. כל המבנים, לרבות מתקנים הנדסיים, יכללו בתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי כתנאי להיתר.</p> <p>7. מבני שירותים סניטריים ומחסני הגינון והאחזקה יוצמדו זה לזה ככל הניתן.</p> <p>8. תותר הקמת מצללות ופרגולות צל בשטח של עד 35% משטח השצ"פ. שטח המצללות יוחרג מזכויות הבניה.</p> <p>9. הפיתוח ייעשה בהתאם להוראות סעיף 6.7 לפיתוח רצועת הנחל.</p> <p>10. לעת תכנון מפורט לשצ"פ נחל עוזה בתאי שטח 402, 413-405 ועבור הפארק הליניארי בתאי שטח 425-429 תותר הקמת קיוסקים באופן אשר לא יחסום את רצף ההליכה בטיילת המתכוננת ותשמר זכות מעבר חופשי לציבור ברוחב שלא יפחת מ-10 מטרים וכמו כן יובטח כי כל גישה רכב לא תפגע ברצף ההליכה. הקמת קיוסקים תותר בתאי שטח אלה בלבד ( 429-425, 413-402). בכל שצ"פ אחר לא תותר הקמתו של קיוסק.</p> <p>11. תנאי להוצאת היתר בניה לחדר שנאים הינו הכנת תשריט חלוקה ואישורו ע"י הועדה המקומית.</p> <p>12. הפיתוח הנופי בתא שטח 414 יהווה מתרס נופי שנועד לצמצם את המופע של המתקן ההנדסי. תותר הקמה של מחסן גינון ואחזקה ששטחו אינו עולה על 25 מ"ר.</p>
ג	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>מבנה להריסה</b></p> <p>תחנת השאיבה הקיימת בתא שטח 412 מיועדת להריסה ובמקומה תקומה בהתאם לצורך תחנת שאיבה חלופית בתא שטח 600 בתאום עם תאגיד המים העירוני ומועצה אזורית שפיר תוך הבטחת רציפות פינוי שפכים ממושב עוזה.</p>
ד	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>גשר/מעבר עילי</b></p> <p>יותר מעברים עיליים ליצירת חיבורים בין גדות נחל עוזה והיובל המערבי. מיקומם מנחה וייקבע לעת תכנון מפורט</p>
4.9	דרך מאושרת
4.9.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל</p> <p>2. שבילי אופניים</p> <p>3. גינון, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה.</p> <p>4. תשתיות תת קרקעיות, לרבות מנהרות שירות ותשתיות ביוב ראשיות ומקומיות.</p> <p>5. הצבת מיגוניות</p>
4.9.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p>





<b>4.9</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	<p>1. המדרכות ירוצפו תוך שילוב אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה וגינון.</p> <p>2. בכל הרחובות בתחום התכנית המסומנים בציר "תוואי תחבורה ציבורית" יתאפשר שימוש עתידי כנתיב תח"צ.</p> <p>3. לאורך הדרכים תתבצע נטיעת עצים רחבי נוף ומעמיקי שורש על המדרכות במרחקים של 7 מ' לכל היותר. תבוצע הגנה לשורשים כדי למנוע את הרמת המדרכה.</p> <p>4. לאורך "דרך הדרום" ייסלל שביל אופניים.</p> <p>5. נטיעות וגינון במרחב הציבורי לפי פרק 6.6 הוראות פיתוח.</p>



<b>4.10</b>	<b>דרך מוצעת</b>
-------------	------------------

<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל</p> <p>2. שבילי אופניים</p> <p>3. גינון, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה.</p> <p>4. תשתיות תת קרקעיות, לרבות מנהרות שירות ותשתיות ביוב ראשיות ומקומיות.</p> <p>5. הסדרי התנועה והחניה בשטח התכנית יתוכננו עפ"י תקנות והנחיות משרד התחבורה, בתאום עם רשות התמרור המוסמכת, ובחיבור לדרך ארצית מס' 40 בתיאום עם חברת נתיבי ישראל.</p> <p>6. תנוחה וחניה, אבן שפה, מדרכות ומעברים להולכי רגל, גשרים, תמרורים ורמזורים, תחנות העלאה והורדה לנוסעים.</p> <p>7. מתקני ניקוז.</p> <p>8. גינון, פיתוח שטח, נטיעות, ריהוט רחוב וגדרות.</p> <p>9. הצבת מיגוניות</p>



<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
---------------	---------------

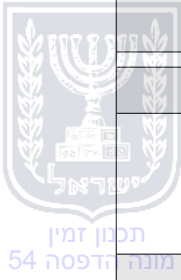
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. המדרכות ירוצפו תוך שילוב אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה וגינון.</p> <p>2. בכל הרחובות בתחום התכנית המסומנים בציר "תוואי תחבורה ציבורית" יתאפשר שימוש עתידי כנתיב תח"צ.</p> <p>3. לאורך הדרכים תתבצע נטיעת עצים רחבי נוף ומעמיקי שורש על המדרכות במרחקים של 7 מ' לכל היותר. תבוצע הגנה לשורשים כדי למנוע את הרמת המדרכה.</p> <p>4. לאורך "דרך הדרום" ייסלל שביל אופניים.</p>



<b>ב</b>	<b>תנועה</b>
	<p>סימון מהתשריט : <b>ציר נחל</b></p> <p>1. תכנון מפורט למעבר דרכים מעל נחלים ובמיוחד מעל נחל עוזה יתואם ויאושר ברשות הניקוז.</p> <p>2. לעת תכנון מפורט וככל שמפלסי הפיתוח יאפשרו זאת הגשרים מעל נחל עוזה יאפשרו תחתם מעבר הולכי רגל ורכב תחזוקה לאורך הנחל.</p> <p>3. בחיבור לכביש 40 יש לבצע תיאום תשתיות עם תכנון מסילת חלץ המתוכננת מעל כביש 40 בחציית נחל עוזה ובקרבת צומת.</p>

<b>ג</b>	<b>תנועה</b>
	סימון מהתשריט : <b>מנהרה/מעבר תחתי</b>

<b>4.10</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	יותר מעבר תחתי או עילי לצידה המזרחי של מסילת נען ב"ש בתאום עם רכבת ישראל
<b>4.11</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה 1965 למעט מסילת ברזל. 2. טיפול נופי. 3. טיפול אקוסטי נופי.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> הדרך מהווה גישה למתקן הנדסי וממוקמת בתחום הגובל במתנס נופי ובפארק עירוני - תכנון הדרך יעשה תוך שימת דגש על האטת תנועת כלי רכב ומעבר בטוח של הולכי רגל.
<b>4.12</b>	<b>שביל</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. נטיעות, גינון. 2. מעברים שבילי הליכה ושבילי אופניים. 3. גישה לרכב תחזוקה. 4. אמצעים לניהול מי נגר.
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.13</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. בתא שטח 700 תחנת תדלוק קיימת יחולו כל השימושים, ההוראות והתכליות לפי תכנית מאושרת מס' 606-0276832, ובהתאם להוראות תמ"א 18 על שינוייה" 2. העברת קווי תשתית ומתקנים נלווים 3. קירות תמך, גדרות ואמצעים לביסוס הקרקע
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.14</b>	<b>מרכז תחבורה</b>
<b>4.14.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מסוף קצה לאוטובוסים כולל חניון. 2. חדר מנוחה לנהגים, שירותים, חדר בקרה ומשרדים. 3. מתקני וקווי חשמל לטעינת אוטובוסים ותפעול המתקן. 4. חדר שנאים. 5. פיתוח נופי, נטיעות וגינון כחלק מפיתוח השטח. 6. אמצעים למיתון ההשפעות הסביבתיות הנובעות בשל הפעילות במתקן. 7. אחסנה הנדרשת לצרכי הפעילות במתקן בלבד. 8. אמצעים הנדרשים לשם אבטחת המתקן, לרבות: עמדת שומר, גידור ושער כניסה ויציאה. 9. שימושי מסחר ותעסוקה.
<b>4.14.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. התכנון המפורט והפעילות יהיו בתאום עם משרד התחבורה.



<p><b>מרכז תחבורה</b></p>	<p><b>4.14</b></p>
<p>2. מסוף התחבורה מיועד לאוטובוסים חשמליים בלבד. תותר גמישות להפעלת המסוף עבור אוטובוסים שאינם חשמליים, בתנאי שנערכה בדיקה סביבתית בהתאם לפרוגרמה עדכנית, בנושא איכות אוויר ורעש וקבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה או איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון.</p> <p>3. על תא שטח 570 הגובל בתחנת הדלק יחולו המגבלות והמרחקים בהתאם לתמ"א 4/18</p>	
<p><b>נחל/תעלת נחל</b></p>	<p><b>4.15</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.15.1</b></p>
<p>א. פעולות הסדרת הערוצים והבטחת הזרימה בהם ועבודות המותרות לפי חוק הניקוז והגנה מפני שטפונות התש"ח 1957</p> <p>ב. עבודות עפר ותימוך</p> <p>ג. מעבר תשתיות</p> <p>ד. גשרים ומעברים מעל ומתחת לערוץ הנחל, קווי תשתית ודרכי שרות לרכב אחזקה של ערוץ הנחל</p> <p>ה. כל שימוש אחר בהתאם לתמ"א 1 ובתיאום עם רשות הניקוז</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.15.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. הסדרת הערוצים והבטחת הזרימה בהם</p> <p>(א) יותרו הסדרת ערוצים בהתאם לנספח ניקוז וניהול מי-נגר ובתיאום עם רשות הניקוז שורק לכיש.</p> <p>(ב) יותרו עבודות תיעול ודיפון התעלה.</p> <p>(ג) יותרו הקמת מעבירי מים במפגשי ערוצים עם דרכים חוצות.</p> <p>(ד) ביצוע כל העבודות בתחום הנחל כגון: עבודות עפר, תיעול ודיפון, בניית מעבירי מים וגשרים, כל פעולה לצמצום רוחב תא השטח ו/או יצירת תעלה מדופנת ו/או תעלה חפורה להובלת המים תותר רק בקבלת אישור רשות הניקוז.</p> <p>(ה) שיקום והסדרת הנחלים תעשה בייצוב צמחי ככל הניתן.</p> <p>(ו) תובטח גישה אל הנחלים לרשות הניקוז שורק לכיש לשם ביצוע פעולות להבטחת זרימת הנחלים.</p> <p>2. עבודות עפר לדרכים מצרניות ו/או חוצות את הנחל</p> <p>(א) תותרנה עבודות עפר לדיקור לדרכים המצרניות ו/או החוצות את הנחל.</p> <p>(ב) תותרנה עבודות תימוך הדרכים בקירות תמך / מסלעות / גישור וכו'</p> <p>(ג) תכניות לעבודות עפר ותימוך כמופיע לעיל יתואמו ויאושרו על-ידי רשות הניקוז</p> <p>3. כל עבודה / פעילות בתחום הנחל, לרבות חציה או התחברות לנחל, יהיו בתיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>4. פיתוח הנחל ואזורי ההצפה יהיה אקסטנסיבי ויעשה בליווי אקולוג ויועץ ניקוז ובאישור רשות ניקוז.</p>	
<p><b>מפגש דרך-מסילה</b></p>	<p><b>4.16</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

<b>4.16</b>	<b>מפגש דרך-מסילה</b>
<b>4.16.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר תחתי מתחת למסילת נען-באר שבע
<b>4.16.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>תנאי להיתר בניה בתא שטח מס' 515 ולחציית המסילה יהיה אישור רכבת ישראל לתכניות הנדסיות מפורטות שיתייחסו לגבריט, גובה תקרה, מתקני ניקוז כן בדיקות גאוטכניות ככל שיידרשו על ידי רכבת ישראל.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

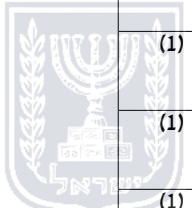
קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(1)	(1)	(1)	3	11	38.5	51	300	60	43450	14050		4200	21000	5852	180	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד		
(1)	(1)	(1)	3	11	38.5	43	300	60	46050	16650		4200	21000	6940	181	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד		
(1)	(1)	(1)							1405		0	210	1195	6940	181	מסחר	דיוור מיוחד		
(1)	(1)	(1)	1	3	11	5	42	40	6953	600	0	1040	4725	7677	150	מגורים א'	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	3	11	5	42	40	6953	600	0	1040	4725	7675	151	מגורים א'	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	3	11	5	42	40	6953	600	0	1040	4725	8948	152	מגורים א'	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	3	11	5	21	40	3477	300	0	520	2363	3761	153	מגורים א'	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	3	11	5	21	40	3476	300	0	520	2363	3806	154	מגורים א'	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	3	11	5	42	40	6953	600	0	1040	4725	8020	155	מגורים א'	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	3	11	6	28	40	4635	400	0	693	3150	4815	156	מגורים א'	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	3	11	5	14	40	2318	200	0	347	1575	2746	157	מגורים א'	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	3	11	3	14	40	2318	200	0	347	1575	3972	158	מגורים א'	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	3	11	4	14	40	2318	200	0	347	1575	3982	159	מגורים א'	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	3	10	35	25	156	60	35438	15002	0	4524	13728	6872	100	מגורים	מגורים		
(1)	(1)	(1)	3	10	35	28	117	60	25325	9998	0	3393	10296	4165	101	מגורים	מגורים		
(1)	(1)	(1)	3	10	35	22	78	60	18918	8700	0	2262	6864	3625	102	מגורים	מגורים		
(1)	(1)	(1)							735		0	110	625	3625	102	מסחר	מגורים		
(1)	(1)	(1)	3	10	35	32	117	60	24229	8902	0	3393	10296	4017	103	מגורים	מגורים		
(1)	(1)	(1)							755		0	115	640	4017	103	מסחר	מגורים		
(1)	(1)	(1)	3	24	84	40	172	60	33920	10354	0	6022	15136	4638	104	מגורים	מגורים		
(1)	(1)	(1)	3	24	84	24	250	60	58534	24750	0	8284	22000	10984	105	מגורים	מגורים		
(1)	(1)	(1)							2090		0	315	1775	10984	105	מסחר	מגורים		
(1)	(1)	(1)							300		0		300	10984	105	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים		
(1)	(1)	(1)	3	10	35	33	117	60	23837	8510	0	3393	10296	4139	106	מגורים	מגורים		
(1)	(1)	(1)							720		0	110	610	4139	106	מסחר	מגורים		
(1)	(1)	(1)	3	10	35	23	156	60	36576	16140	0	4524	13728	7192	107	מגורים	מגורים		
(1)	(1)	(1)							1365		0	205	1160	7192	107	מסחר	מגורים		
(1)	(1)	(1)	3	24	84	30	289	60	62329	23436	0	9415	25432	9764	108	מגורים	מגורים		
(1)	(1)	(1)							1975		0	295	1680	9764	108	מסחר	מגורים		
(1)	(1)	(1)	3	10	35	16	75	60	12608	2783	0	2175	6600	4635	109	מגורים	מגורים		
(1)	(1)	(1)	3	24	84	28	222	60	48892	18893	0	7443	19448	7872	110	מגורים	מגורים		
(1)	(1)	(1)							1595		0	240	1355	7872	110	מסחר	מגורים		

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(1)	(1)	(1)	3	10	35	24	234	60	53732	23078	0	6786	20592	9616	111	מגורים	מגורים		
(1)	(1)	(1)							1945		0	290	1655	9616	111	מסחר	מגורים		
(1)	(1)	(1)	3	10	35	30	117	60	24740	9413	0	3393	10296	3922	112	מגורים	מגורים		
(1)	(1)	(1)	3	10	35	22	100	60	23775	10675	0	2900	8800	4448	113	מגורים	מגורים		
(1)	(1)	(1)	3	10	35	26	156	60	34858	14422	0	4524	13728	6009	114	מגורים	מגורים		
(1)	(1)	(1)	3	24	84	31	194	60	41237	14789	0	6660	17072	6162	115	מגורים	מגורים		
(1)	(1)	(1)	3	24	84	32	194	60	41203	14755	0	6660	17072	6148	116	מגורים	מגורים		
(1)	(1)	(1)	3	24	84	34	222	60	44764	15682	0	6438	19536	6534	117	מגורים	מגורים		
(1)	(1)	(1)	3	24	84	30	222	60	46789	17707	0	6438	19536	7377	118	מגורים	מגורים		
(1)	(1)	(1)	3	24	84	43	133	60	25923	7466	0	4891	11704	3056	119	מגורים	מגורים		
(1)	(1)	(1)							630		0	95	535	3056	119	מסחר	מגורים		
(1)	(1)	(1)	3	10	35	28	156	60	33655	13219	0	4524	13728	5508	120	מגורים	מגורים		
(1)	(1)	(1)							1115		0	165	950	5508	120	מסחר	מגורים		
(1)	(1)	(1)	3	24	84	33	250	60	51854	18070	0	8284	22000	7554	121	מגורים	מגורים		
(1)	(1)	(1)							1525		0	230	1295	7554	121	מסחר	מגורים		
(1)	(1)	(1)	3	24	84	32	250	60	52730	18946	0	8284	22000	7894	122	מגורים	מגורים		
(1)	(1)	(1)							1600		0	240	1360	7894	122	מסחר	מגורים		
(1)	(1)	(1)	3	24	84	33	250	60	51887	18103	0	8284	22000	7543	123	מגורים	מגורים		
(1)	(1)	(1)							1530		0	230	1300	7543	123	מסחר	מגורים		
(1)	(1)	(1)	3	10	35	24	117	60	26859	11532	0	3393	10296	5001	124	מגורים	מגורים		
(1)	(1)	(1)							970		0	145	825	5001	124	מסחר	מגורים		
(1)	(1)	(1)	3	10	35	25	117	60	26602	11275	0	3393	10296	4976	125	מגורים	מגורים		
(1)	(1)	(1)	3	6	21	15	60	60	17462	9602	0	1740	5280	4843	126	מגורים	מגורים		
(1)	(1)	(1)	3	6	21	13	60	60	18994	11134	0	1740	5280	4638	127	מגורים	מגורים		
(1)	(1)	(1)	3	10	35	21	100	60	24618	11518	0	2900	8800	4741	128	מגורים	מגורים		
(1)	(1)	(1)	3	10	35	19	100	60	25554	12454	0	2900	8800	5051	129	מגורים	מגורים		
(1)	(1)	(1)							1055		0	160	895	5051	129	מסחר	מגורים		
(1)	(1)	(1)	3	6	21	13	60	60	19260	11400	0	1740	5280	4867	130	מגורים	מגורים		
(1)	(1)	(1)	3	6	21	14	40	60	12334	7094	0	1160	3520	3070	131	מגורים	מגורים		
(1)	(1)	(1)	3	24	21	36	211	60	42725	14050	0	7153	18568	5854	132	מגורים	מגורים		
(1)	(1)	(1)							1190		0	180	1010	5854	132	מסחר	מגורים		
(1)	(1)	(1)	3	10	35	23	117	60	27373	12046	0	3393	10296	5247	133	מגורים	מגורים		
(1)	(1)	(1)							1015		0	150	865	5247	133	מסחר	מגורים		
(1)	(1)	(1)	3	10	35	21	117	60	28373	13046	0	3393	10296	5705	134	מגורים	מגורים		
(1)	(1)	(1)							1100		0	165	935	5705	134	מסחר	מגורים		
(1)	(1)	(1)							300			0	300	5705	134	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים		
(1)	(1)	(1)	3	10	35	24	234	60	53699	23045	0	6786	20592	9555	135	מגורים	מגורים		
(1)	(1)	(1)	3	10			78	60	17963	7745	0	2262	6864	3003	136	מגורים	מגורים		
(1)	(1)	(1)	3	10	35	20	78	60	19650	9432	0	2262	6864	3819	137	מגורים	מגורים		

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(1)	(1)	(1)	3	24	84	34	133	60	27798	9341	0	4891	11704	4204	138	מגורים	מגורים	
(1)	(1)	(1)	3	28	98	20	154	60	28028	6160	0	6160	13552	7797	170	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	3	28					2465	885	0	315	1265	7797	170	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	3	28					17675	6625	0	2210	8840	7797	170	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)							600		0		600	7797	170	מגורים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	3	28	98	43	154	60	28028	6160	0	6160	13552	4141	171	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	3	28					1165	435	0	110	620	4141	171	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	3	28					8140	3050	0	1020	4070	4141	171	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	3	28	98	38	154	60	28028	6160	0	6160	13552	4765	172	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	3	28					1300	485	0	120	695	4765	172	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	3	28					9140	3425	0	1145	4570	4765	172	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	3	28	98	46	154	60	28028	6160	0	6160	13552	3756	173	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	3	28					1090	405	0	105	580	3756	173	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	3	28					7670	2875	0	960	3835	3756	173	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	3	28	98	44	154	60	30249	8381	0	6160	13552	3492	174	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	



מחלקת תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

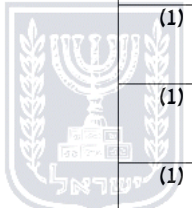


מחלקת תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(1)	(1)	(1)	3	28					1125	420	0	105	600	3492	174	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	3	28					7920	2970		990	3960	3492	174	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	3	28	98	35	154	60	28028	6160	0	6160	13552	4374	175	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	3	28					1420	530		135	755	4374	175	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	3	28					9920	3720		1240	4960	4374	175	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	3	28	98	35	154	60	28028	6160	0	6160	13552	4404	176	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	3	28					1425	530		135	760	4404	176	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	3	28					9990	3745		1250	4995	4404	176	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)							600				600	4404	176	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	3	28	98	42	154	60	30570	8702	0	6160	13552	3499	177	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	3	28					1175	440		110	625	3499	177	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	3	28					8220	3080		1030	4110	3499	177	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	2	5	20			60	59430	11886		11886	35658	22220	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	3	10	35		38	60	6498	1520	0	1102	3344	22220	200	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



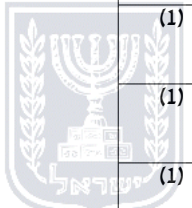
תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שטחי בניה						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי					
(1)	(1)	(1)	2	5	20	60	4494	899		899	2696	1498	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	2	5	20	60	31800	6360		6360	19080	11594	202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	2	5	20	60	5955	1191		1191	3573	2587	203	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	2	5	20	60	6079	1216		1216	3647	2660	204	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	2	5	20	60	12116	2423		2423	7270	4009	205	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	2	5	20	60	4845	969		969	2907	1615	206	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	2	5	20	60	34320	6864		6864	20592	11770	207	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	3	10	35	60	6327	1480	0	1073	3256	11770	207	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	2	5	20	60	30819	6164		6164	18491	10266	208	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	2	5	20	60	83391	16678		16678	50035	28506	209	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	3	10	33	60	6498	1520	0	1102	3344	28506	209	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	2	5	20	60	16631	3326	0	3326	9979	5544	210	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	2	5	20	60	4455	891		891	2673	1485	211	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	2	5	20	60	36495	7299		7299	21897	12161	212	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

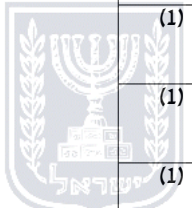


תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שטחי בניה						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי					
(1)	(1)	(1)	2	5	20	60	40774	8155	0	8155	24464	13615	213	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	2	5	20	60	5140	1030	0	1030	3089	1716	214	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	2	5	20	60	5051	1010		1010	3031	1684	215	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	2	5	20	60	10686	2137		2137	6412	3495	216	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	2	5	20	60	23186	4637	0	4637	13912	7669	217	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	2	5	20	60	5865	1173		1173	3519	1955	218	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	2	5	20	60	9765	1953		1953	5859	3195	219	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	2	5	20	60	10491	2098		2098	6295	3438	220	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	2	5	20	60	28939	5788		5788	17363	9420	221	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	2	5	20	60	51975	10395		10395	31185	17324	222	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	3	10	35	60	6327	1480	0	1073	3256	17324	222	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	3	7	33	60	7220	2470	0	1220	3530	7485	300	מסחר	תעסוקה
(1)	(1)	(1)	3	7	33	60	36580	8075	0	7330	21175	7485	300	תעסוקה	תעסוקה
(1)	(1)	(1)	3	7	33	60	4300	1470	0	730	2100	6143	301	מסחר	תעסוקה
(1)	(1)	(1)	3	7	33	60	21790	4810	0	4365	12615	6143	301	תעסוקה	תעסוקה
(1)	(1)	(1)	3	7	33	60	5475	1875	0	925	2675	7693	302	מסחר	תעסוקה
(1)	(1)	(1)	3	7	33	60	27740	6125	0	5560	16055	7693	302	תעסוקה	תעסוקה
(1)	(1)	(1)	3	7	33	60	5025	1720	0	850	2455	7375	303	מסחר	תעסוקה
(1)	(1)	(1)	3	7	33	60	25430	5615	0	5095	14720	7375	303	תעסוקה	תעסוקה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

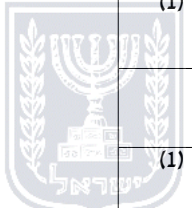


תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי						שרות
(1)	(1)	(1)	3	7	33	60	3465	1185	0	585	1695	4524	304	מסחר	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	3	7	33	60	17570	3880	0	3520	10170	4524	304	תעסוקה	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	3	7	33	60	3670	1255	0	620	1795	4907	305	מסחר	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	3	7	33	60	18615	4110	0	3730	10775	4907	305	תעסוקה	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	3	7	33	60	4155	1420	0	705	2030	5299	306	מסחר	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	3	7	33	60	21065	4650	0	4220	12195	5299	306	תעסוקה	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	3	7	33	60	3560	1220	0	600	1740	4638	307	מסחר	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	3	7	33	60	18020	3980	0	3610	10430	4638	307	תעסוקה	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	3	7	33	60	3845	1315	0	650	1880	5066	308	מסחר	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	3	7	33	60	19505	4305	0	3910	11290	5066	308	תעסוקה	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	3	7	33	60	6520	2230	0	1105	3185	8854	309	מסחר	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	3	7	33	60	33040	7295	0	6620	19125	8854	309	תעסוקה	תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	0	1	5		600	0	0	0	600		- 405,402 413	מסחר	שטח ציבורי פתוח	
(1)	(1)	(1)	0	1	5		50	0	0	0	50		429 - 425	מסחר	שטח ציבורי פתוח	
(1)	(1)	(1)	1	1	7		9.5	2000	0	(3) 1000	0	(2) 1000	17310	400	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
(1)	(1)	(1)	0	1	4		0.2	40	0	0	10	30	29160	402	משרדים	שטח ציבורי פתוח
(1)	(1)	(1)	0	1	4		1	25	0	0	0	25	2322	414	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	שטח ציבורי פתוח
(1)	(1)	(1)		3	16		2	1700	0	0	0	1700	16960	570	תחבורה	מרכז תחבורה
(1)	(1)	(1)	2	3	16		37	9005	2740	0	1565	4700	16960	570	מסחר	מרכז תחבורה
(1)	(1)	(1)	2	3	16		60	20335	7000	0	3335	10000	16960	570	תעסוקה	מרכז תחבורה
(1)	(1)	(1)	2	1	4		80	1300	100	1000	100	1000	600	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	



תכנון זמין  
נהגה הדפסה 54



תכנון זמין  
נהגה הדפסה 54

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
4200	(1)	180	דיור מיוחד	דיור מיוחד
4200	(1)	181	דיור מיוחד	דיור מיוחד
	(1)	181	מסחר	דיור מיוחד
588	(1)	150	מגורים א'	מגורים א'
588	(1)	151	מגורים א'	מגורים א'
588	(1)	152	מגורים א'	מגורים א'
294	(1)	153	מגורים א'	מגורים א'
294	(1)	154	מגורים א'	מגורים א'
588	(1)	155	מגורים א'	מגורים א'
392	(1)	156	מגורים א'	מגורים א'
196	(1)	157	מגורים א'	מגורים א'
196	(1)	158	מגורים א'	מגורים א'
196	(1)	159	מגורים א'	מגורים א'
2184	(1)	100	מגורים	מגורים
1638	(1)	101	מגורים	מגורים
1092	(1)	102	מגורים	מגורים
	(1)	102	מסחר	מגורים
1638	(1)	103	מגורים	מגורים
	(1)	103	מסחר	מגורים
2408	(1)	104	מגורים	מגורים
3500	(1)	105	מגורים	מגורים
	(1)	105	מסחר	מגורים
0	(1)	105	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
1638	(1)	106	מגורים	מגורים
	(1)	106	מסחר	מגורים
2184	(1)	107	מגורים	מגורים
	(1)	107	מסחר	מגורים
4046	(1)	108	מגורים	מגורים
	(1)	108	מסחר	מגורים
1050	(1)	109	מגורים	מגורים
3108	(1)	110	מגורים	מגורים
	(1)	110	מסחר	מגורים
3276	(1)	111	מגורים	מגורים
	(1)	111	מסחר	מגורים
1638	(1)	112	מגורים	מגורים
1400	(1)	113	מגורים	מגורים
2184	(1)	114	מגורים	מגורים
2716	(1)	115	מגורים	מגורים
2716	(1)	116	מגורים	מגורים
3108	(1)	117	מגורים	מגורים
3108	(1)	118	מגורים	מגורים
1862	(1)	119	מגורים	מגורים



תכנון זמין מונה הדפסה 54



תכנון זמין מונה הדפסה 54

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
	(1)	119	מסחר	מגורים
2184	(1)	120	מגורים	מגורים
	(1)	120	מסחר	מגורים
3500	(1)	121	מגורים	מגורים
	(1)	121	מסחר	מגורים
3500	(1)	122	מגורים	מגורים
	(1)	122	מסחר	מגורים
3500	(1)	123	מגורים	מגורים
	(1)	123	מסחר	מגורים
1638	(1)	124	מגורים	מגורים
	(1)	124	מסחר	מגורים
1638	(1)	125	מגורים	מגורים
840	(1)	126	מגורים	מגורים
840	(1)	127	מגורים	מגורים
1400	(1)	128	מגורים	מגורים
1400	(1)	129	מגורים	מגורים
	(1)	129	מסחר	מגורים
840	(1)	130	מגורים	מגורים
560	(1)	131	מגורים	מגורים
2954	(1)	132	מגורים	מגורים
	(1)	132	מסחר	מגורים
1638	(1)	133	מגורים	מגורים
	(1)	133	מסחר	מגורים
1638	(1)	134	מגורים	מגורים
	(1)	134	מסחר	מגורים
	(1)	134	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
3276	(1)	135	מגורים	מגורים
1092	(1)	136	מגורים	מגורים
1092	(1)	137	מגורים	מגורים
1862	(1)	138	מגורים	מגורים
2156	(1)	170	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	170	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	170	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	170	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
2156	(1)	171	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	171	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	171	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
2156	(1)	172	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	172	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	172	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
2156	(1)	173	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	173	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	173	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
2156	(1)	174	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	174	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

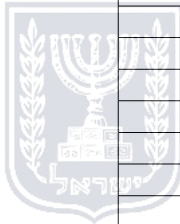


תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
2156	(1)	174	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	175	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	175	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
2156	(1)	175	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	176	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	176	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
2156	(1)	176	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	176	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	177	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
2156	(1)	177	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	177	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
532	(1)	200	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
532	(1)	203	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	204	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	205	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
532	(1)	206	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	207	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	207	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
518	(1)	208	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	209	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	209	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
532	(1)	210	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	211	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	212	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
532	(1)	213	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	214	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	215	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
532	(1)	216	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	217	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	218	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
532	(1)	219	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	220	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	221	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
518	(1)	222	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	222	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	300	מסחר	תעסוקה
518	(1)	300	תעסוקה	תעסוקה
	(1)	301	מסחר	תעסוקה
	(1)	301	תעסוקה	תעסוקה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
	(1)	302	מסחר	תעסוקה
	(1)	302	תעסוקה	תעסוקה
	(1)	303	מסחר	תעסוקה
	(1)	303	תעסוקה	תעסוקה
	(1)	304	מסחר	תעסוקה
	(1)	304	תעסוקה	תעסוקה
	(1)	305	מסחר	תעסוקה
	(1)	305	תעסוקה	תעסוקה
	(1)	306	מסחר	תעסוקה
	(1)	306	תעסוקה	תעסוקה
	(1)	307	מסחר	תעסוקה
	(1)	307	תעסוקה	תעסוקה
	(1)	308	מסחר	תעסוקה
	(1)	308	תעסוקה	תעסוקה
	(1)	309	מסחר	תעסוקה
	(1)	309	תעסוקה	תעסוקה
	(1)	413 - 405 ,402	מסחר	שטח ציבורי פתוח
	(1)	429 - 425	מסחר	שטח ציבורי פתוח
	(1)	400	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
		402	משרדים	שטח ציבורי פתוח
	(1)	414	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	שטח ציבורי פתוח
	(1)	570	תחבורה	מרכז תחבורה
	(1)	570	מסחר	מרכז תחבורה
	(1)	570	תעסוקה	מרכז תחבורה
	(1)	600	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

**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**

**הוראות טבלה 5:**

- א. שטח למרפסות חושב לפי 14 מ"ר ליחיד בנוסף למניין השטחים העיקריים. מרפסות גג לא יבואו במניין השטחים.
- ב. תותר תוספת 6 מ"ר שירות תת קרקעי על כל יחיד לצורך מחסן דירתי. כלול במניין השטחים.
- ג. תותר תוספת 2 מ"ר שירות תת קרקעי לכל חניית אופניים ו-5 מ"ר לכל חניית אופנוע. כלול במניין השטחים.
- ד. תותר תוספת של עד 400 מ"ר (שטח עיקרי ושירות יחדיו) עבור מתקנים הנדסיים כגון: ניהול נגר, אצירת אשפה וייצור ואגירת אנרגיה.
- ה. בכל מבנה בו יתוכנן ממ"ק תותר המרת 8 מ"ר שטח שירות לשטח עיקרי לכל יחיד, ובנוסף יתווספו 4 מ"ר שירות עבור כל יחיד לצורך הקמת הממ"ק.
- ו. 75 יחיד בכל אחד מתאי שטח 170-177 ו 72 יחיד בכל אחד מתאי שטח 121-123, 110, 111, יהיו עבור יחידות דיור להשכרה בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק. ניתן לנייד היקף יחיד להשכרה בין תאי השטח בכפוף לסעיף 4.1.3 וסעיף 4.4.2(ב).
- ז. בייעודי מגורים, מגורים מסחר ותעסוקה, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, תותר תוספת של 700 מ"ר (עיקרי ושירות יחדיו) עבור כל מרכז לייצור אנרגיה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

- ח. תותר הגבהת המבנים ב-5 מ' מעבר לאמור בטבלה לצורך הקמת מתקנים לאנרגיה מתחדשת דוגמת תאים פוטוולטאים.
- ט. יותר ניווד שטח שירות תת קרקעי לשימוש חניה לשטח שירות עילי לשימושי חניה בלבד.
- י. שטחי החניה לכל השימושים במגרשים ביעוד "מגורים" מוקצים בשטחי השירות התת קרקעיים של שורת המגורים.
- י"א התכסית המפורטת בטבלה הינה עבור בינוי עילי מעל קומת הכניסה. התכסית המירבית עבור בניה תת קרקעית הינה 80%.
- י"ב. בכל הייעודים תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר.
- י"ג. בייעודים שפורטו בסעיף גז טבעי בסעיף 6.24 תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) בהתאם לתשריט מצב מוצע.
- (2) מערכת פינוי אשפה פניאומטית. ניתן לנייד זכויות אלו לתת הקרקע.
- (3) במידה ולא מומשו זכויות אלו מעל הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להוצאת היתרי בניה, שימוש במקרקעין וביצוע עבודות מכח התכנית, בחלקי התכנית אשר אינם בתחום השיפוט ומרחב התכנון של קריית גת יהיה, העברתם לתחום שיפוט ומרחב תכנון העיר קריית גת. על אף האמור לעיל, יותר המשך עיבוד חקלאי, ללא בינוי חדש וללא גידול בעלי חיים, בקרקעות אשר שימוש זה הותר בהן בהתאם לתכניות שקדמו לתכנית זו ובלבד ששימושים אלה אינם מונעים את מימוש הייעודים המאושרים בתכנית זו וכפוף לתנאים להמשך עיבוד חקלאי הקבועים בתכנית זו.
2. תנאי להיתר בניה ראשון לתאי השטח 110-112, 119-124, 129, 132-134, 137-138, 158-159, 170-175, 177, 180-181, 206-208, 214, 216, 219-221, 304-309, 570 המצויים בתחום מסילת חלץ הקיימת ובתחום קוי הבניין שלה הינו ביטול מסילת הרכבת ופירוקה. במקומות בהן סומנה דרך/מסילה לביטול, ישתנה יעוד הקרקע ליעודים אשר נקבעו בתכנית זו, רק לאחר ביטול מסילת הרכבת ופירוקה.
3. תנאי להיתר בניה עבור תאי שטח 304, 305, 306, 110, 111, 172, 207, 181, 120, 119, 124, 214, 129, 216, 132, 220, 221, 138, 159. הינו העתקת צינור גז קיים באישור רשות הגז.
4. יעודי הקרקע ליעודים אשר נקבעו בתכנית זו בשטח המסומן בהנחיות מיוחדות (תאי שטח 170-171, 110, 112, 307-308, 415), יכנסו לתוקף וניתן יהיה להגיש בקשה להיתר בניה, רק לאחר אישור שינוי יעוד מסילת ברזל מתת"ל 3 / 4 / 9' המצוי בחפיפה לתחום תכנית זו. זאת במסגרת תכנית אחרת או במסגרת סטטוטורית אחרת שתאושר על ידי מוסד התכנון המוסמך לכך.
5. תנאי למתן היתר בניה ראשון או היתר חפירה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1 לכל שטח התכנית או לחלק ממנה. תכנית הבינוי תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
  - א. מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל מגרש בארבע פניות לפחות ובמרכז הבלוק.
  - ב. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס הבניין לטופוגרפיה הטבעית.
  - ג. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
  - ד. חזית הרחוב של המגרש בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחנייה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים).
  - ה. מפלסי דרכים ושטחים פתוחים ציבוריים, כולל התייחסות לעצים לשימור.
  - ו. קביעת פרטים אופייניים מחייבים ובכלל זה לחזיתות פעילות ומסחריות.
  - ז. קביעת הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים ובכלל זה הפניית חלונות ממ"דים, מתקני כביסה, צלחות תקשורת ואנטנות.
  - ח. פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.
  - ט. מיקום להצבת מיכלים לאצירת פסולת למחזור והנחיות לחיבור מערכת פינוי האשפה של הבניין למערכת פינוי אשפה ציבורית פניאומטית.
  - י. פירוט מחייב של מכלול האמצעים לניהול מי נגר.
  - יא. הבטחת קיום רשת שבילי אופניים ופיזור מתקני עגינה.
  - יב. נטיעות במדרכות ובמרחב הציבורי.
  - יג. מאזן וטיפול בעודפי עפר בתחום התכנית.
  - יד. הבטחת קיום אמצעי הצללה.
  - טו. תכנית תאורה כולל התייחסות למניעת זיהום אור כלפי שטחים פתוחים.
  - טז. קביעת מיקום וכמות הכניסות לחניות התת קרקעיות.

## 6.1

## תנאים בהליך הרישוי

יז. אופן העמדת מבני ציבור בדגש על העמדתם באופן בו השטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי ובאופן מיטבי למיתון אקוסטי מצד מסילת הרכבת.  
 יח. מיקום רחבות כיבוי אש באופן שימזער פגיעה בעצים לאורך הרחובות.  
 יט. פתרון פריקה וטעינה ברחובות עבור חנויות קטנות.

ככל ויעלה הצורך בתאום עם המשרד להגנת הסביבה \ איגוד ערים לאיכות סביבה, לעת הכנת תכנית בינוי ופיתוח בתחום של 200 מ' ממסילת הברזל בציר נען באר-שבע יש לבחון שינוי בפריסת המבנים בטווח זה כך שלא תהיה חריגה מהסף המומלץ לסיכון ציבורי בשל הובלת חומ"ס במסילה.

6. תנאי להיתר בניה ראשון בתכנית הינו נספח ניקוז והידרולוגיה מאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז המפרט את האמצעים אשר ייושמו בפועל בתכנית לניהול הנגר העילי ובכלל זה הצגת אופן ההשהיה והחלחול של מי נגר במגרש ושילובו בניהול הנגר השכונתי, הן בשטחים הפרטיים והן בשטחים הציבוריים. מיקום בורות להחדרת מי נגר, אזורי השהיה ואזורי חלחול טבעי, התייחסות לאזורי השהיית נגר בשצ"פים וקביעת הוראות למניעת מפגעים כגון סחף בתקופת ההקמה ומטרדי יתושים ממים עומדים/מזוהמים באזורים אלה בתקופת הקיץ. כמו כן יפורט במסמך נתוני איגום והשהייה זמניים בשלבי הביצוע השונים ובהתייחס למפלסים של המגרשים הסמוכים אשר מבונים ו/או מפותחים ו/או טבעיים ו/או בהליך תכנוני.  
 7. תנאי להיתר ראשון הינו תכנית לפיתוח ושיקום נופי לפארק נחל עוזה והיובל המערבי. התכנית תוכן ע"י אדריכל נוף ותלווה באקולוג והידרולוג ותאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית ורשות ניקוז שורק לכיש. תנאי לאכלוס הינו מימוש התכנית בפועל.

## 6.2

## תנאים בהליך הרישוי

תנאים נוספים למתן היתר בניה בתחום התכנית:

- א. תנאי להיתר בניה לכל מבנה בו מתקיים עירוב שימושים או מתקן הנדסי (פרט לחדרי שנאים) יהיה הכנת מסמך סביבתי שיוגש לאשור הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית.  
 ב. בניה ירוקה - תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בתקן בניה ירוקה ובהנחיות הרשות המקומית התקפות בעת הוצאת היתר בניה.  
 ג. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.  
 ד. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.  
 ה. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת תכנית למניעת מטרדים בעת ההקמה. התכנית תכלול סימון אתרי התארגנות, דרכי גישה לאתר, מיקום פונקציות הקמה, מערומי עפר, מיקום עגורנים, חניות, שירותים וכיו"ב. במסגרת התכנית תוצג רשימת הוראות סביבתיות לאתר אשר בה יפרטו אמצעים למניעת/מזעור מטרדים סביבתיים במהלך עבודות ההקמה בהיבטים של מטרדי רעש, אבק, זיהום קרקע ומים וכו'. התכנית תוגש לאישור הרשות.  
 ו. אמצעי מיגון אקוסטי למבנים, באם ימצא כי נדרש - יתוכננו במסגרת התכנון המפורט. ביצוע הבדיקה האקוסטית והצגת הפתרונות יהוו תנאי לקבלת היתר למבנים אלה.  
 ז. תנאי להיתר בניה לתאי שטח 150-155, 150, 138-134, 131, 180 הינו אישור מהנדס הועדה המקומית כי מבני המשק הסמוכים פונו ולא מתקיימת בהם פעילות לגידול בעלי חיים ובהתאם

## 6.2

## תנאים בהליך הרישוי

לא צפויים מטרדי ריחות מגידול בעלי חיים עבור השימושים הרגשיים.

ח. תנאים למתן היתרי בניה לתאי שטח מעורבי שימושים:

1. הגשת תכנית תפעול ותחזוקה עם עקרונות מחייבים לפיתוח, וההשלכות לעלויות התחזוקה.
2. תנאי למתן היתר לאכלוס, יהיה הצגת הסכם התקשרות עם גוף מנהל לדוגמה עם חברת ניהול ואחזקה או מנהלת מקומית, שיכלול את הסדרי הניהול ותחזוקה המבנים.
- ט. תנאי להיתר יהא אישור משרד הבריאות לתכניות מפורטות של מים וביוב
- י. תנאי להיתר בניה בייעודי מסחר, תעסוקה, מבני ציבור ותחנת שאיבה יהיה אישור משרד הבריאות.

תנאי למתן היתר בניה או חפירה ראשון מכוחה של תכנית זו יהא רישום השטחים המיועדים עבור מתקן תשתית לתחבורה ציבורית באוטובוסים (תא שטח 570) על שם מדינת ישראל. זאת, בין אם בדרך של רישום, הפקעה, במסגרת תכנית איחוד וחלוקה או בכל דרך חוקית אחרת על פי דין.

תנאי למתן טופס אכלוס מכוחה של תכנית זו יהא קבלת אישור מנהל הדיור הממשלתי בדבר השלמת רישום שטח מתקן תשתית לתחבורה ציבורית באוטובוסים על שם מדינת ישראל.

## 6.3

## תנאים בהליך הרישוי

תנאים לתחילת עבודות הפיתוח:

1. תנאי להיתר חפירה / עבודות פיתוח בתחום רצועת הרכבת המבוטלת. הינו אישור המשרד להגנת הסביבה כי השטח נקי מזיהומי קרקע.
2. עריכת תכנית למניעה וטיפול במינים פולשים. תיאסר נטיעה של מינים פולשים או מתפרצים. טיפול במינים פולשים על פי התכנית יחל לפני עבודות הפיתוח בשטח ויימשך עד לסיומן.
- התהליך כולו יבוצע על פי הנחיות מקצועיות של רשות הטבע והגנים ובפקוח אקולוג.
3. תנאים נוספים להיתר בניה במגרש הגובל בייעוד שטחים חקלאיים: פתרונות תכנוניים למניעת שפיכת עפר, דרדרת ונגר שיטפוני מזוהם לשטחים הסמוכים, כגון: סימון בקווי דיקור, גידור זמני מחומרים שיפורטו בתכנית הפיתוח.
4. תנאי למתן היתרי בניה לתאי שטח 413-402 יהיה הצגת פתרונות להשהיה ומיתון זרימה, הגברת חלחול והקטנת הספיקות המגיעות מהתחום הבנוי ומנחלים לשטחים הפתוחים ודגש על אופי טבעי ואזורי השהיית המים.
5. תנאים נוספים להיתר בניה בתאי שטח בייעוד "שטח ציבורי פתוח" שמשפרם 413-402:
  - א. בחינת הצורך באמצעים למניעת מטרדי רעש כלפי מגרשי המגורים הסמוכים ואישור הבחינה ו/או האמצעים הנדרשים ע"י הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית.
  - ב. העתקת קווי תשתית קיימים.
6. תנאי למתן היתר בניה למגרש ספורט בתא שטח 213 יהיה בדיקה אקוסטית אשר תקבע את האמצעים הדרושים על מנת להתאים את רמות הרעש בגבול המגרש כלפי מגורים וכן בדיקות לנושא זיהום אור למגורים הגובלים מכל סוג ואמצעים לצמצום והפחתה.
7. היתר בניה בתאי שטח הכוללים חזית פעילה ו/או מסחרית יכלול את כל ההכנות הדרושות במבנה עבור פעילות של עסקי מזון.
8. תנאי להיתר בנייה לבניין במגרש אשר בו חניון המשרת מספר מבנים פירוט תכנון החניון כולו והתייעצות עם הגורם הסביבתי המוסמך בדבר הצורך בבדיקות סביבתיות, סוגן והיקפן. ככל הניתן יעשה שימוש באורור חניונים טבעי ולא יותקנו פירי אורור הפונים אל המרחב הציבורי.
9. תנאי להיתר בנייה לבניין בתא שטח 309 אישור עמידה במגבלות תחנת התדלוק, עפ"י תמ"א



תנאים בהליך הרישוי	6.3
	<p>18 על שינוייה.</p> <p>10. תנאי למתן היתר תפעול למרכז התחבורה יהיה ביצוע בדיקות סביבתיות בפועל שיאשרו כי לא צפויים מטרדים, כאמור</p> <p>11. הוצאת היתרי בניה בכל תחום תכנית תבוצע בד בבד עם בצוע תשתיות מים, ביוב, תנועה ותחבורה ומבני ומוסדות ציבור.</p> <p>12. תנאי להיתר בניה בניה ראשון בתחום התכנית היא תכנית ביוב מאושרת ותכנון מפורט לפתרון הביוב שיאושר על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.</p>



הוראות בינוי	6.4
	<p>1. מספר קומות בנספח הבינוי :</p> <p>מס' הקומות המצוין בנספח הבינוי כולל קומת קרקע גבוהה הנחשבת לקומה אחת או כפולה (גלריה חלקית) במקרה של חזית מסחרית, שתחשב ל-2 קומות.</p> <p>2. תמהיל יח"ד בכל תא שטח באזורי המגורים (להוציא דיור מוגן ומגורים א') יהיה כדלהלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>10% דירות קטנות של עד 55 מ"ר (של כ- 2 חדרים)</li> <li>20% דירות קטנות של עד 80 מ"ר (של כ- 3 חדרים)</li> <li>40% דירות של עד 100 מ"ר (של כ- 4 חדרים)</li> <li>30% דירות של 125 מ"ר ויותר (של כ- 5 חדרים)</li> </ul> <p>השטחים המצוינים לעיל הנם שטח עיקרי לדירה כולל ממ"ד.</p> <p>3. דיוריות :</p> <p>ביח"ד ששטחן עולה על 125 מ"ר (שטח עיקרי לדירה כולל ממ"ד) יהיה ניתן לאשר הקמת יחידת משנה אחת למגורים ("דיורית") כהגדרה בסעיף 1.9 (הגדרות)</p>



הוראות בינוי	6.5
	<p>1. השטח בין גבול המגרש הפונה למרחב הציבורי לקו הבניין, ישמר פנוי מבניה תת קרקעית וישמש לחלחול והחדרת מי נגר ויפותח כרצועת גינון ונטיעות כמפורט בסעיף. סעיף זה לא חל על חזיתות פעילות ומסחריות או במקרה של קו בניין אפס.</p> <p>2. גובה מפלס הכניסה הקובעת למבנים שאינם כוללים חזית מסחרית לא יעלה על 0.5 מ' מפני המדרכה הצמודה לחזית תא השטח הפונה לרחוב. במידה ומגרש גובל בשני רחובות או יותר, מפלס הכניסה הקובעת יקבע על פי מפלס המדרכה במרכז החזית ברחוב הראשי מבין הרחובות הגובלים במגרש. במסגרת תכנית פיתוח לבלוק עירוני ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו רק בשל אילוצים הנדסיים ושינויים במפלסי הדרך, ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>3. אזורי הכניסה לבניינים יתוכנו באופי המשכי לחזיתות המבנים וברצף לפיתוח הרחוב, הן במערך המפלסים והן באופי הפיתוח.</p> <p>4. יותרו מרפסות מקורות וקונזוליות (זיזיות) בתחום קווי הבניין הקבועים בנספח הבינוי והפיתוח. בתאי שטח בהם מותרת בניה בקו בניין 0, יותרו מרפסות החורגות לתחום זכות הדרך הגובלת, בהיקף שלא יעלה על 1.5 מ' וגובה של 5.5 מ' ומעלה, בהתאם לטבלת זכויות בניה בטבלה 5.</p>

הוראות בינוי	6.5
<p>5. גדר דירת גן תהיה עד גובה 1.8.</p> <p>6. פתרונות למיתון רוח בבניה מגדלית:</p> <p>א. להגנה מפני רוחות, בניית המגדלים תהא לפי תקן ישראלי 414 (עומסים אופיינים במבנים עומס רוח לתכנון מבנים)</p> <p>ב. במידת הצורך, על מנת למנוע מטרדי רוח בשטחים סביב המבנים המתוכננים ובחזיתות, ישולבו בתכנית הפיתוח אלמנטים מקומיים למניעת מטרדי רוח, הנותנים מענה לאזור המעבה, שהיית אנשים בקרנות הרחוב, בין המבנים ובכניסות למבנה.</p> <p>ג. בקשה להיתר בניה תכלול מתן התייחסות לתכנית הפיתוח המגרש נשוא הבקשה להיתר לרבות מיקום עצים ובתי גידול ומיקום סוככים, על מנת לוודא הגנה מרבית מפני מטרדי רוח, בהתאם לצורך.</p> <p>ד. בקשה להיתר בניה תחייב תיאום הפתרונות למיתון רוחות למול המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</p> <p>ה. השטח הדרוש להקמת פתרונות כגון מצללות, פרגולות ויריעות הצללה, לא ייכלל במניין שטחי הבנייה ויתאפשר בנוסף למצוין בטבלה 5.</p> <p>7. מיקום המגדלים וגובהם:</p> <p>א. ככלל מיקום המגדלים ומספר הקומות יהא תואם לקו הבניין כמפורט בתשריט התכנית ולמספר הקומות כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>ב. כל הקלה בנוגע למס' קומות או שינוי במיקום המבנים ביחס לנספח הבינוי, טעון אישור בדיקת הצללה וזכויות שמש בתחום המגרש נשוא הבקשה וכן בדיקת השפעה על המגרשים הסמוכים בדיקה שכזו תתואם למול הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית.</p>	



הוראות בינוי סימון בתשריט: סטיו	6.6
<p>8. סטיו (קולונדות)</p> <p>א. לאורך רחובות 500, 600 ושדרות פולק יבנה סטיו (במקומות המסומנים) בעומק של 5 מ' לאורך 75% לפחות מהחזית הגובלת ברחוב באופן רציף.</p> <p>ב. גובה הסטיו בכל בלוק יהא אחיד ולא יפחת מ- 5.5 מטר נטו בנקודה הגבוהה ביותר במדרכה הצמודה.</p> <p>ג. השטח בתחום הסטיו ירוצף כהמשך למדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי ללא מכשולים והפרעות.</p> <p>ד. על אף האמור בסעיף ג', בשטח שתחת הסטיו ניתן יהיה להקים סגירות חורף ולהעמיד ריהוט רחוב נייד לשירות בתי אוכל ובתי קפה המהווים חלק מן המסחר. כל עוד נשמרת רצועת הליכה ציבורית רציפה שרוחבה נטו 2.5 מ' לפחות, כל זאת בהתאם למופיע בחתכי הרחוב ובתיאום עם הרשות המקומית.</p> <p>ה. תחוייב התקנת תאורה בסטיו, בנוסף על תאורת הרחוב.</p> <p>ו. במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית תותר בניית סטיו.</p> <p>ז. שטחי הסטיו לא יובאו במניין השטחים המותרים לבניה לפני תכנית זו.</p> <p>ח. בשטח הסטיו תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה בהתאם לחוק המקרקעין כתנאי להיתר בניה ולא במסגרת רישום פרצלציה של תכנית זו.</p>	



נטיעות וגינון במרחב הציבורי:

1. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2 מטר, ישולבו עצים בוגרים בגודל 8 לפחות, לפי טבלת הגדלים של משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 7 מטר. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניית ושבילים ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים. לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.
2. רצועת בית הגידול לעצים תהיה רצופה ונקייה מתשתיות אורכיות. תותר חצייה של תשתיות. הרצועה תהיה ברוחב ובעומק נפח מינימלי אפקטיבי של 10 מ"ק לעץ. עומק הרצועה לא יפחת מ-100 ס"מ.
3. נטיעת עצים במגרשי החנייה במגרשים למוסדות ציבור תבצע ביחס של עץ אחד לכל 3 חניות ניצבות או שתי חניות מקבילות לפחות. העצים ישולבו בערוגות בקוטר 1.2 מ' לפחות. בית הגידול התת קרקעי יהיה בנפח של 10 מ"ק לכל הפחות לכל עץ.
4. בסביבת נחל עוזה יש להשתמש במינים מקומיים, בהתייעצות עם אקולוג. בתוך השכונה תינתן עדיפות על עצים מקומיים בשילוב עם עצי צל.
5. בפיתוח השטחים הציבוריים תהיה העדפה של מיני צומח מקומי, עצים על פני דשא וחד שנתיים, ושיטות השקיה חסכוניות.

קירות תמך:

1. חומרי הגמר יהיו חיפוי אבן או חומרים עמידים אחרים כדוגמת חומרי הפיתוח של הקירות בפארק.
2. תימוך המגרשים יעשה בקירות תומכים בלבד, ללא שימוש במסלעות או פתרונות אחרים.
3. גובה קירות בגבול מגרשים בכל הייעודים כלפי שטח ציבורי, דהיינו מדרכה, שצ"פ, פארק או מונוה תדפסה 54 תכנון זמין מונה הדפסה 54 שביל לא יעלו על 0.6 מ' אלא באישור הועדה המקומית. גובה קירות הפיתוח בתחום במגרשים (של החצרות הפרטיות) לא יעלה על 2 מ'.
4. במגרשים המיועדים למגורים בסמוך לרצועת הנחל המזרחית או המערבית גובה הקירות התומכים הפונים לשטחים הציבוריים, ובין מגרשים, כולל מעקה האבן הבנוי מעליהם לא יעלה על 2.0 מטר. במקרה בו יש הכרח לעבור גובה זה, יבנה קיר קדמי בגובה של עד 1.5 מטר ובמרחק של 1.0 מטר לפחות, תוך שמירה על אפשרות גישה לטרסת ביניים זו לצורך גינון וטיפול. הועדה המקומית רשאית לשנות את הגבלת גובה הטרסה במקרים מיוחדים. במגרשים בהם מופנות טרסות בקירות לכיוון דרך או מגרש ציבורי פתוח, חלה חובה נטיעה בטרסה של עצים בוגרים, כולל השקיה וטיפול שוטף בכל אזורי הגינון שבתחום המגרש.
5. קיר התמך במידה ויידרש בין מגרש למגורים למגרש מגורים, או מגרש ציבורי פתוח או מוסד ציבורי, או בין מגרש לכביש, יבנה על חשבון מגיש ההיתר למגורים, ובתחום המגרש המיועד לבנייה למגורים. הקיר יבנה בהתחשב בגבהי הפיתוח המתוכננים (הסופיים) משני צידי הקיר. קירות תומכים שיבנו במידת הצורך לצרכי בניית מתקנים הנדסיים או לצרכי דרכים ציבוריות, מותר שיפלטו לתחום המגרשים הפרטיים.

טיילת בפארק נחל עוזה

1. הטיילת המסומנת בגבול המערבי של הפארק בערוץ נחל עוזה תשמש כטיילת ציבורית הפתוחה לכלל המשתמשים והמבקרים בגן ובשכונה. יותר מעבר תשתיות ציבוריות בתת הקרקע לאורך הטיילת. הטיילת תשמש גם כדרך תחזוקה לביוב המנקז את השכונה.
2. קביעת אופי הבינוי והפיתוח של הטיילת, לרבות תאורה ותשתיות, תעשה בתיאום עם וועדה מקומית ובאישורם.

6.7 הוראות פיתוח	6.7
<p>3. בשטח זה יותרו עבודות פיתוח לצורך הקמת טיילת, הכוללת שביל הולכי רגל, שביל אופניים, אזורי שהייה ומשחק, מצפורים, אלמנטי הצללה, שטחי גינון וכד'.</p> <p>4. ישמר מעבר חופשי לציבור לאורך הטיילת ברוחב של 7 מ' לפחות. כולל שביל אופניים, מפרדה, רצועת שתילה, רצועת שירות ומיקום ריהוט רחוב. לא תותר חסימה כלשהי של המעבר הרציף הציבורי.</p> <p>5. הטיילת תפותח כטיילת עירונית בעלת אופי אינטנסיבי. הטיילת תכלול ריהוט גן, הצללות, תאורה, מתקני משחק ומתקנים אחרים.</p>	
6.8 חניה	6.8
<p>א. החניה הדרושה למגרשים תתוכנן בתחומם. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר. קביעת תקן החניה תיקבע בהתאם להפעלת מסדרונות מערכת קווי ה-BRT שמאפשרים כיסוי תח"צ ברמת שירות מלאה ותקני חניה מופחתים.</p> <p>ב. כל מקומות החניה בתחום המגרשים ביעודי הקרקע הבאים: מגורים, מגורים מסחר ותעסוקה ודיור מיוחד, יהיו בחניונים תת קרקעיים.</p> <p>ג. מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של מצע גידול (נטו), 40 ס"מ לגינן ו-150 ס"מ לשתילת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 8 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינן. גובה רצועת הגינן לא יעלה על 50 ס"מ ממפלס המדרכה בכל נקודה.</p> <p>ד. בחניונים המתוכננים בתחום המגרש תחת שטחים פתוחים (הפנויים מבניה) תקרת החניון תונמך בלפחות 1.5 מטר מפני הקרקע כדי למלא מרחב זה באדמה גננית על מנת לאפשר נטיעות פני המרתף לא יבלטו מפני הקרקע הסופיים.</p> <p>ה. שיפוע רמפת הירידה לחניון יחל לפחות 3 מ' מגבול המגרש, אלא אם נדרש אחרת מבחינה תנועתית.</p> <p>ו. יותרו קווי בניין תת"ק 0 עבור מרתפי חניה. כמו כן, ניתן לאחד בין חניוני תת"ק הנמצאים בתאי שטח גובלים, במקרה זה יותר קו בנין צידי ואחורי תת קרקעי 0, ובתנאי שכל מגרש יספק את החניות הדרושות למבנים בתחומו.</p> <p>ז. מס' הכניסות המרבי לחניה התת קרקעית יהא כמפורט בנספח הבינוי והפיתוח. במגרשים עם חזית מסחרית תתאפשר כניסה נוספת לרכב לחניון תת קרקעי באישור הועדה המקומית.</p> <p>ח. רוחב כניסה לחנייה:</p> <p>1. לכל תא שטח המיועד למגורים ו/או הכולל שימושים מעורבים והכולל עד 30 חניות לכלל השימושים, תותר מסעה ברוחב של עד 4.0 מ'.</p> <p>2. לכל תא שטח המיועד למגורים ו/או הכולל עירוב שימושים והכולל יותר מ 30 חניות לכלל השימושים, תותר מסעה ברוחב של עד 6.2 מ'.</p> <p>ט. ככל האפשר יאוחדו כניסות לרכב בין מגרשים בגבול תאי השטח. במקרה בו מתוכננת כניסה משותפת לשני מגרשים רוחב המיסעה לא יעלה על 7.0 מ' ותרשם זיקת הנאה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 כתנאי להיתר בניה ולא במסגרת רישום פרצלציה של תכנית זו.</p>	

6.8	חניה
	<p>י. החניונים התת-קרקעיים יתוכננו באופן שייתן עדיפות לאוורור ותאורה טבעיים. מיקום נקודת פליטת האוויר יקבעו באופן שלא יהווה מטריד עבור הולכי הרגל במפלס הרחוב. מיקום פתחי כניסת אוויר מאולץ יעשה באופן שיכניס אוויר בעל ריכוז מזהמי אוויר נמוך כלל הניתן.</p> <p>יא. מקומות חניה לאופניים</p> <p>מקומות חנייה לאופניים ימוקמו במפלס הקרקע או בתחומי הבניין. מספר מקומות החניה המזערי לחניית אופניים יהיה מקום חניה אחד לכל יח' דיור עיקרי למגורים ולכל 250 מ"ר עיקרי לתעסוקה או בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת ההיתר (הגבוה מבניהם).</p> <p>יב. בתאי שטח בייעוד מגורים שמספרם 121-123 תותר קומת חניה עורפית במפלס הרחוב, באופן שיבטיח קיומה של חזית פעילה לכיוון הרחוב הראשי. קומת חניה זו תתוכנן באופן שיבטיח עדיפות לאוורור ותאורה טבעיים. מעל קומת החניה יובטח שפ"פ עם זיקת מעבר לציבור, מדרגות ורמפות וכן עומק מינימלי של מצע גידול כמפורט בסעיף ג' לעיל.</p> <p>יג. טעינת רכב חשמלי</p> <p>חניונים בכל ייעודי הקרקע בתחום התכנית יכללו נקודות טעינה לרכב חשמלי במסגרת בקשה להיתר בניה בהתאם לדרישת מהנדס הועדה המקומית.</p>



6.9	עתיקות סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי
	<p>1. השטח המסומן בתשריט בסימון אתר עתיקות/אתר הסטורי, הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. 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>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>

6.10	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>ניהול מי נגר :</p> <p>1. תכנון מפורט לניהול ווויסות מי הנגר לתחום כל שטח התכנית יעשה בהתאם להנחיית תמא 1 ויהיה תנאי להיתר בניה ראשון לשטח התכנית.</p> <p>2. המפלס המינימלי של רצפות המבנים יהיה גבוה ב-50 ס"מ מגובה ההצפה הצפוי בסופה בהסתברות 1%.</p> <p>3. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה השהייה ויסות וחלחול של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי</p>



## 6.10

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.

4. תכנון מערכת הניקוז יהיה כזה שסופות תכן בתדירות של 1:100 שנה יזרמו לכל היותר בכבישים אך לא יציפו בשום מקרה את המגרשים.

5. בכפוף לקידוחי ניסיון, תכנון המגרשים לבינוי יכלול איסוף מי גגות הבניין והמרפסות למרזבים שיועברו לקידוחי חלחול בנפח שלא יקטן מ-20 מק לדונם

6. במגרשים המיועדים למבני ציבור יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככך הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע מונה הדפסה 54 תכנון זמין

בתחומי המגרש.

7. פיתוח הפארקים לאורך ערוצי הנחלים יהיה בהתאמה לנפחי האיגום הנדרשים על פי המצוין בנספח הניקוז, לכל הפחות.

8. תכנון הדרכים יעשה תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים

9. הצמחייה תתוכנן בהתאמה למשטר המים המתוכנן ובהתייעצות עם אגרונום.

10. לא תותר הפניית מי נגר לעבר מערכת הביוב.

11. במקרים בהם תידרש במהלך הביצוע שאיבת מי תהום וניקוזם תוכן תכנית שתיתן מענה ע"י הידרו-גיאולוג. התכנית תאושר על ידי רשות המים

12. הגדלת התכסית תהא חייבת באישור מהנדס הועדה המקומית לפתרונות השהייה ו/או חלחול חלופיים.

13. מתקנים הנדסיים ימוגנו בפני שיטפונות בתדירות סופה של 1:100 שנה.

## ביוב

1. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי הביוב

2. במידת הצורך ובאין פתרון בתחום הדרכים, יותר מעבר קווי ביוב בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, שטח הנוף הפתוח, בשבילים, במעברים להולכי רגל ובשטחי הדרכים ובשטחים לבנייני ציבור ובכיכרות עירוניות. כמו כן, תישמר דרך שירות ברוחב של לפחות 5.0 מ' לצורך הנחת הקווים תחזוקתם והחלפתם.

3. ביטול תחנת השאיבה הקיימת לביוב יעשה רק לאחר מימוש פתרון קצה חלופי.

4. עבודות הפיתוח בתחום התכנית יבטיחו את המשכיות המענה לפתרון הביוב של מושב עוזה, בהתאם לנספח הביוב

5. מפלס 0.00 של רצפת המבנה תהיה גבוהה ב-50 ס"מ לפחות מגובה TL של השוחה אליה המבנה מחובר.

6. פתרון הקצה לשכונה הינו מט"ש קריית גת

## מים

1. חיבורי מים למערכת העירונית יבוצעו בתיאום עם תאגיד מי גת

2. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתיה, לבין מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתיה (כגון: כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת. חציית קווי מים וקווי מים שאינם לשתיה תתוכנן על פי הנחיות משרד הבריאות- הנחיות להנחת קווי מים וקווי מים, העדכניות לאותה עת.

3. יש לתכנן נקודות דיגום מי שתיה במתחם האמור כחלק מהבקרה על איכות מי השתייה בשכונה, וכן לתכנן נקודות הכלרה לעת חירום.

4. תנאי למתן היתר בניה, בתאי שטח 502 בהם עובר קו מערכת/ מתקן מים של מקורות יהיה

<p><b>6.10</b> <b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>בתיאום עם חב' מקורות.</p> <p>5. תשמר רצועה של לפחות 10 מ' מעל קווי "מקורות" (5 מ' מציר הקו לכל כיוון) ללא בניה, דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר.</p> <p>6. מעל קווי "מקורות" ובמרחק של לפחות 5 מ' יאושרו מצעים וריצוף במשתלבות בלבד.</p> <p>קו תמלחת</p> <p>בתחום התכנית מצוי קו תמלחת מפעל אינטל מכח תכנית ביוב 606 / ב/ 101. לעת ביצוע עבודות הפיתוח של השכונה תתוכנן ותבוצע העתקת הקו ושילובו בתשתית הציבורית השכונתית בתאום עם מפעל אינטל ומשרד הבריאות.</p> <p>השקייה בקולחים</p> <p>יש לשמור מרחק משטח חקלאי המושקה בקולחים בהתאם להנחיות משרד הבריאות העדכניות ביותר.</p> <p>כל חציית תשתיות את נחל עוזה או העברת תשתיות במקביל לו עד מרחק של 30 מ' ממנו תועבר לאישור רשות הניקוז.</p>	



<p><b>6.11</b> <b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>1. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח תשריט תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. נטיעת עצים חדשים:</p>	

## 6.11

## שמירה על עצים בוגרים

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.  
 ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול  
 התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.  
 ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית  
 גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:

תכונות עצים שיש לתעדף:

א. נותני צל סוככנים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם:

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד  
 החקלאות.

7. שטחים ציבוריים פתוחים:

א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא  
 באמצעות נטיעת עצים.

ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.

ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב  
 בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים  
 קשיחים.

8. רחבות עירוניות פתוחות

במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך  
 שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח,  
 ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.

9. מגרשי חנייה

א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו  
 בצל).

ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת  
 עצים סוככני

10. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת  
 הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור),  
 יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד  
 היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון



סקר סייסמי	6.12
<p>בשטח התוכנית יש צפי להגברת התאוצות הסייסמיות בגין חתכי קרקע "רכים" מסלע, ואפשרות ל"הגברת שתית חריגה".</p> <p>תנאי למתן היתר הבניה יהיה</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גיבוש ספקטרום תגובה לתכנון ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס סווג הקרקע ומאפייניה הגיאוטכניים וההידרוגיאולוגיים</li> <li>2. כפי שיקבעו בסקר קרקע הכולל ביצוע בפועל של סקר תגובת-אתר מסוים, כמפורט בת"י 413.</li> <li>2. פיתוח תכן סייסמי הנדסי המתייחס למאפייני המבנים והקרקע ומבוסס על ספקטרום התגובה שגובש לאתר, והצגת תוכנית ביסוס בהתאמה לת"י 413, על עידכוניו התקפים.</li> </ol>	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה	6.13
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. כללי             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. תנאי לקבלת היתר בניה עבור שימושים רגישים טרם העתקת מסילת חלץ, הינו עריכת מודל לפיזור מזהמי אוויר, אקוסטיקה ורעידות, וכל נושא שיתבקש על ידי המשרד להג"ס. קבלת אישור הג"ס יהווה תנאי לקבלת היתר בניה.</li> <li>ב. מסוף התחבורה מיועד לתחבורה חשמלית בלבד. שימוש עבור תחבורה ציבורית שאינה חשמלית מותנה בביצוע בדיקות סביבתיות, שיאושרו על ידי המשרד להג"ס, ובנקיטת אמצעים פיזיים ותפעוליים ככל שיידרשו.</li> </ol> </li> <li>2. מניעת מטרדים בזמן עבודות ההקמה             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת תכנית למניעת מטרדים בעת ההקמה. התכנית תכלול סימון אתרי התארגנות, דרכי גישה לאתר, מיקום פונקציות הקמה, מערומי עפר, מיקום עגורנים, חניות, שירותים וכיו"ב. במסגרת התכנית תוצג רשימת הוראות סביבתיות לאתר אשר בה יפרטו אמצעים למניעת/מזעור מטרדים סביבתיים במהלך עבודות ההקמה בהיבטים של מטרדי רעש, אבק, זיהום קרקע ומים וכו'.</li> </ol> </li> <li>3. טיפול בעודפי עפר             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית, שאינם מזוהמים, ישמשו, בעדיפות ראשונה, כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת.</li> <li>ב. עודפי עפר שלא נמצא להם שימוש, כאמור בסעיף לעיל, יש לפנות לאתר מורשה כדין ולהציג הסכם פינוי לרשות המקומית.</li> </ol> </li> <li>4. טיפול בפסולת בניין             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. כחלק מהיתר הבנייה יש להציג חישוב כמויות הפסולת הצפויה (עפ"י מפתח כמויות מקובל) וכן הצגת הסכם התקשרות עבור הטמנת פסולת בניין בהתאם לכמות המוצהרת החזויה.</li> <li>ב. פסולת בניין תפונה באחריות בעל היתר הבנייה לאתר פסולת עימו יעשה הסכם פינוי.</li> <li>ג. מתן טופס 4 / תעודת גמר למבנה יותנה בהצגת תעודת משלוח ואישור האתר על הטמנתו בפועל של הכמויות המוצהרות על שם בעל ההיתר.</li> </ol> </li> <li>5. אקוסטיקה             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. כחלק מתכנית הפיתוח לשכונה בקני"מ 500:1 יערך דו"ח אקוסטי שיחשב מפלסי רעש חזויים כלפי מבנים בתאי שטח 156-159 בדופן המערבי של השכונה בקרבה לכביש 40 בהתייחס לתכנון</li> </ol> </li> </ol>	



**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.13**

המעודכן של המחלף המתוכנן בין כביש 40 לכביש 3444.

ב. כחלק מתכנית הפיתוח לשכונה בקני"מ 1: 500, יערך דו"ח אקוסטי שיחשב מפלסי רעש חזויים כלפי תאי שטח 300-308 בייעוד תעסוקה ברצועה המזרחית וכן בתאי שטח 204, 203, 200, 105-112, 102-103, 101-102 בייעוד מגורים ומבני ציבור מערבית למבני התעסוקה.

תנאי להיתר בניה בתאי השטח הנ"ל יהא הקמת מתרס אקוסטי בהתאם להמלצות הדו"ח האקוסטי בתחום המסילה וקביעת אבני דרך שיחייבו השלמת הקמת המיגון האקוסטי טרם השלמת מבני המגורים ומבני הציבור בתאום עם רכבת ישראל ובאישור המשרד להגנת הסביבה/ איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון. מיגון אקוסטי דירתי יוכל להוות פתרון משלים בלבד.

ג. ככל ולא יוקם מיגון אקוסטי כאמור לעיל בסעיף ב' יש לתכנן בשלב ההיתר מיגון האקוסטי חליפי ולהקימו בהתאם למסקנות הדו"ח האקוסטי המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.

ד. ככל שיעשה שימוש בפתרון אקוסטי הנסמך על מבני התעסוקה כמתרס, התנאים בהליכי הרישוי לתאי שטח הנ"ל יהיו לפי השלבויות כמפורט להלן:

שלב א- הגשת בקשה לתיק מידע להיתר עבור מגורים / מבני ציבור רגישים מותנית בקבלת היתר בניה למגרשי התעסוקה ממזרח.

שלב ב' אישור מתן היתר בניה למגורים / מבני ציבור רגישים מותנה בקבלת אישור תחילת עבודות למגרשי התעסוקה ממזרח.

שלב ג'- אישור תחילת עבודות למגורים/ מבני ציבור רגישים, מותנה בהשלמת בניה של לפחות 4 קומות במבני התעסוקה ממזרח.

ו. אמצעי מיגון אקוסטי למבנים, באם ימצא כי נדרש - יתוכננו במסגרת התכנון המפורט. ביצוע הבדיקה האקוסטית והצגת פתרונות יהוו תנאי לקבלת היתר למבנים אלה.

ז. למתקן פסולת בתא שטח 400 למתחם תחבורה בתא שטח 570 ולתחנת שאיבה בתא שטח 600 יבוצע נדרש להגיש דו"ח אקוסטי בעת הכנת תכנית הפיתוח אשר יבחן מפלסי רעש צפויים ואמצעים למיתון הרעש ועמידה בקריטריונים הנדרשים למניעת מטרדי רעש כלפי שימושים סמוכים.

ח. כל בקשה להיתר בניה תכלול מסמך אקוסטי אשר יוגש לאישור הגורם הסביבתי המוסמך. המסמך יכלול התייחסות ואמצעים נדרשים לנושאים הרלוונטיים: בחינת צורך בבידוד במעטפת המבנים. השקטת מערכות מכניות וחניונים ע"מ לעמוד בתקני הרעש - הן בתוך המבנים והן בסביבתם. מניעת רעש משילוב שימושים. מניעת מטרדי רעש מאזורי פריקה, טעינה ואיסוף פסולת בשטח הפרויקט.

6. איכות אויר

א. במבנים בעלי שימושים מעורבים יש לשלב בתכנון המבנים פירי ותעלות אוורור אשר יאפשרו לתעל את פליטות המזהמים לרבות אדים וריחות מעסקי מזון אל גגות המבנים. גובה ואפיון ארובות יתואמו אל מול הרשות המקומית.

ב. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור הרשות לענין פתרונות הולמים לאוורור המרתפים ופעילות גנרטורים בבנין. ככל הניתן יעשה שימוש באוורור חניונים טבעי ולא יותקנו פירי אוורור הפונים אל המרחב הציבורי.

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.14**

7. אנרגיה מתחדשת

א. בתחום התכנית יותקנו מערכות אנרגיה מתחדשת בהיקף ייצור שלא יפחת מ- 75% מפותנציאל הייצור במשטחים אופקיים (גגות) בכלל המגרשים הבנויים ומ- 60% מפותנציאל הייצור במשטחים אנכיים (חזיתות) במגרשי המגורים. זאת, בהתאם ל"נספח הערכת פוטנציאל

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.14**

ייצור האנרגיה המתחדשת" וליעדי הייצור הקבועים לכל מגרש המפורטים בפרקים ג-ה.

תנאים להוצאת היתרי בנייה :

ב. הגשת הבקשה להיתר להקמת מתקני ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים תיעשה בהינף אחד ובמסגרת הבקשה להיתר הבנייה של המגרש.

ג. הבקשה להיתר בניה במגרשים המפורטים בטבלאות בנספח אנרגיה מתחדשת תכלול מפרט טכני הכולל פירוט ההספק המותקן של מערכת ייצור האנרגיה ממקורות מתחדשים, מיקומה המחייב על המבנים וחישוב תפוקת החשמל השנתית שלה, אשר לא יפחת מיעד ייצור האנרגיה עבור אותו מגרש. יודגש, כי מערכות ייצור האנרגיה יכולות להיות באמצעות טכנולוגיה פוטו-וולטאית, או תוך שימוש בטכנולוגיות אחרות לייצור ממקורות מתחדשים.

ד. על אף האמור בסעיף ג' לעיל, במידה ומתוכננת שלביות בבנייה המתוכננת במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור, ניתן כי תפוקת הייצור של המערכת המתוכננת לא תעמוד ביעדי הייצור. במקרים אלו, תפוקת הייצור לא תפחת מיעדי ייצור אשר יחושבו כחלק היחסי מהיקף הבינוי הסופי במגרש.

גמישות

ה. על אף האמור לעיל, רשאי מוסד התכנון לקבוע בתכנית עיצוב אדריכלי הוראות עיצוביות או הנדסיות שיאפשרו מימוש של מלוא יעדי הייצור. מצא מוסד התכנון כי הוטלו הגבלות פרטניות על מגרש המונעות עמידה ביעד הייצור, רשאי מוסד התכנון לצמצם את היקף הייצור הנדרש בהתאם למגבלות ויפרט זאת בהחלטתו, לא לפני שבחן העברת החובה כאמור למגרשים סמוכים בתחומי התכנית. ומבלי שפחת יעד הייצור המצטבר מ- 70% מהיעד המחייב בסעיף א' לעיל.

ו. במידה ומוגשות בקשות להיתרי בניה עבור מספר מגרשים יחד או במקביל, רשאי מוסד התכנון לאשר הקמת מערכות לייצור אנרגיה מתחדשת בהיקף שיאפשר ייצור מוגבר מעבר ליעד הייצור מחייב לאותו מגרש, תוך הפחתת היקף הייצור במגרשים האחרים, כך שהיקף הייצור הכולל למגרשים לא יפחת מיעד הייצור המצרפי שלהם ("ניוד יעדי ייצור").

ז. בעת הכנת תכניות בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500, ניתן לערוך עדכון לנספח פוטנציאל ייצור האנרגיה המתחדשת לכלל התכנית או לחלקים ממנה, בהתאם למאפייני הבינוי המעודכנים, התפתחויות טכנולוגיות והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעריכת הנספח. יעדי ייצור האנרגיה המתחדשת יעודכנו בהתאם לממצאי הנספח החדש.

ח. על אף האמור בסעיף ז' לעיל, בשלב הכנת תכניות הבינוי ופיתוח בקני"מ 1:500, חלה חובה לערוך עדכון של נספח פוטנציאל ייצור האנרגיה המתחדשת עבור המגרשים המיועדים לשטחים ומוסדות ציבור.

שטחי בנייה וקווי בניין :

ט. שטחים מתחת למערכת ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים המותקנת על גג מבנה לא יחושבו במניין שטחי הבנייה של המבנה, הנדרשים בזכויות, או ייקבעו כשטחי שירות.

י. ממערכת ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים המותקנת באופן אופקי על גבי החזית לא תחושב כחורגת מקו הבניין ולא תיכלל בחישוב השטח הבנוי כקצה הקיר החיצוני.

יא. גובה סופי לעניין מערכות על גגות :

את הלוחות הפוטו וולטאיים בגגות המבנים ניתן להתקין על גבי פרגולה שתאפשר מעבר חופשי בגובה 2.4 מטר ממפלס הגג. השטח המקורה לא יחושב במניין השטחים.

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.15**

8. פסולת

א. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור מחלקת התברואה של העירייה לתכנון חדרי ומיכלי אצירת פסולת על פי הדרישות עירוניות.

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.15**

9. הוראות לשימושים מעורבים

א. תכנון מערכות סניטציה לעסקי מזון יתואמו מול המחלקה הסביבתית של עיריית קריית גת לנושאי מעבר צנרת ונקודות דיגום, תכנון מטבחים, מפרידי שומן, חצרות תפעוליות, נגישות רכבי פינוי פסולת, טעינה ופריקה.  
 ב. מרפאות ימוקמו בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובהנחייתו.

10. מיקרו אקלים

א. תנאי להגשת היתר בניה למבנים מעל 15 קומות, יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לבחינת זכויות שמש והאמצעים להפחתת מטרדי רוח

11. ריחות

א. תנאי להיתר בניה לתאי שטח 134-138, 131, 155-159, 150, 180 הינו אישור מהנדס הועדה המקומית, כי מבני המשק הסמוכים פונו ולא מתקיימת פעילות לגידול בעלי חיים

12. קרינה

א. בעת התכנון המפורט, בהתאם לשימושים לשהייה ממושכת המתוכננים בקרבה למקורות קרינה אלמ"ג - תחום הרכבת וקו מתח עליון קיים בשטח התכנית יבחן הצורך בעריכת סקר קרינה ונקיטת אמצעים למיגון.

13. שטחים פתוחים

א. תכנון רצועת השצ"פ והניקוז בתאי שטח 402-414, 422, 423, 430, 431 יעשה בליווי אקולוגים לבחינת המצאות אזורי טבע יחודיים והמלצות בדבר אופי צמחיה מומלץ ומיפוי צמחיה פולשנית.  
 ב. תכנון מפורט לכביש בתא שטח 501 החוצה את מסילת הרכבת ומתחבר לאזור התעשייה הקיים יעשה תוך התחשבות באזורי טבע עירוני והשפעות על בריכות החורף וסביבתה.

14. חומרים מסוכנים

א. ככל ובתא שטח 170 ישולבו רצפטורים ציבוריים (בהתאם להגדרתם בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה - מרחקי הפרדה ממקורות סיכון ניחים העדכני לאותה עת) תיבחן מול המשרד להגנת הסביבה החפיפה למרחקי הפרדה של דשן גת. באם טרם צומצמו מרחקי הפרדה לא ניתן למקם רצפטורים ציבוריים בתחום זה.  
 ב. לעת הכנת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 בתחום של 200 מ' ממסילת הברזל בציר נען באר-שבע יש לבחון שינוי בפריסת המבנים בתחום המגרשים בטווח זה כך שלא תהיה חריגה מהסף המומלץ לסיכון ציבורי הנובע משינוע חומ"ס על גבי המסילה.

15. בתאי שטח אשר טרם אושרו בהם היתרי בנייה/פיתוח, יותר עיבוד השטח החקלאי, עד להוצאת היתר בנייה/פיתוח/סלילה ראשון ככל שאינו מהווה מטרד לשימושים העיקריים בתכנית, בתיאום עם היחידה הסביבתית/ המשרד להגנת הסביבה.

**חשמל**

**6.16**

א. מיקום תחנות השנאה (טרנספורמציה)  
 הקמת תחנות השנאה (תחנות טרנספורמציה בהן מותקנים שנאי חלוקה) חדשות תותר בכל

שטחי וייעודי התוכנית. פריסת תחנות ההשנאה תיעשה בהתאם לדרישות הרלוונטיות בכל דין, ובתיאום עם חברת החשמל במטרה להבטיח את אספקת החשמל ואת הצרכים התפעוליים לתחזוקה ולהפעלה של תחנות ההשנאה.

ב. קרינה בלתי מייננת

מתקני החשמל יוקמו ויופעלו לפי היתרים שניתנו מטעם הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת.

ג. מידע נדרש להיתר

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה פניה לחברת החשמל במסגרת רישוי זמין לצורך קבלת מידע נדרש להיתר לעניין המרווחים המזעריים הנדרשים מרשת החשמל על כלל רכיביה, הצורך בהעתקה או בהרחקת תשתיות חשמל, והצורך בהקמתן של תחנות השנאה ו/או מיתוג לצורך אספקת החשמל לבנין.

ד. תיאום ואישור עבודות תשתית שאינן נדרשות להיתר

לפני תחילת ביצוע עבודות דרכים ותשתיות, עבודות זמניות או עבודות להקמת מתקן גישה אלחוטית בהתאם להוראות סעיף 261, 266 ג', 266 ד', 266 ה' לחוק התכנון והבניה, ייערך תיאום מראש ובכתב עם חברת החשמל.

ה. תיאום ואישור עבודות חפירה

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, אף אם אלה אינן טעונות היתר בניה, יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של תשתיות חשמל סמוכות, לרבות כבלי חשמל תת קרקעיים קיימים או מאושרים ויסודות קוי חשמל עיליים. עבודות החפירה יבוצעו בכפוף לתיאום מראש ובכתב עם חברת החשמל בדבר המרחקים הנדרשים.

ו. מרחקי בטיחות בעת ביצוע עבודות בניה

בעת ביצוע עבודות בניה יישמרו מרווחי הבטיחות הנדרשים בהתאם לתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה) ובהתאם לנדרש במידע שנמסר במסגרת המידע להיתר ביחס לשמירה על המרחקים המזעריים הנדרשים בין מקום העבודה לבין תשתיות החשמל במהלך ביצוע העבודות.

ז. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל

1 לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים הכרוכים בשהיה ממושכת במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה להלן ו/או במידע הנדרש להיתר.

2 על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

3 שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

4. יישמרו המרחקים המינימליים הבאים מהתייל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן בהתאם לסוג מתח הקו

(1) קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חשוף- 3 מ', מתייל מבודד על עמוד- 2 מ', מתייל מבודד צמוד למבנה- 0.3 מ'

(2) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: מתייל חשוף או מצופה - 6 מ', מכבל אווירי מבודד- 3 מ'.

(3) שנאי על עמוד: 5 מ' לשנאי אחד, 6 מ' לשני שנאים

(4) קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מציר הקו- 20 מ'.



חשמל	6.16
<p>(5) קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע); מרחק מציר הקו- 35מ'.  (6) כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים : 0.5 מ'  (7) כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים : 3 מ'  (8) כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים : 20 מ', המרחק המדוייק יקבע בתיאום עם חברת החשמל  (9) ארון רשת : 1 מ'  (10) חדרי מיתוג/ תט"ז : 3 מ'  (11) תחנת השנאה : 6 מ'. ניתן לצמצם המרווח באישור חברת החשמל</p> <p>5. על אף האמור בסעיפים 1.ז, 2.ז, במידה ויוותקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או לפי כל דין אחר, המחייבות שמירת מרחקים הגבוהים מאלה שנקבעו בהוראות אלה, יחייבו הוראות התקנות.  6. נוהל זה ייבחן אחת לשנה על מנת להתאים המרחקים הנדרשים בהוראות אלה למרחקים הנדרשים לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.</p>	



זיקת הנאה	6.17
<p>1. בכל בלוק עירוני תתאפשר חצית של הולכי רגל ורוכבי אופניים בכיוון צפון/דרום ומזרח/מערב. ירשמו זיקות הנאה בהתאם לחוק המקרקעין למעבר הציבור להבטחת הוראה זו תנאי להיתר בניה ולא במסגרת רישום פרצלציה של תכנית זו.  2. בתאי שטח בייעוד מגורים שמספרם 121-123 תתאפשר זיקת מעבר לציבור מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה, מעבר זה יכול שיהיה גבוה ממפלס הרחוב בתחום הפיתוח שיתוכנן מעל לקומות החניה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין כתנאי להיתר בניה ולא במסגרת רישום פרצלציה של תכנית זו..  3. ברחובות בהם מסומנת חזית מסחרית תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור בשטחים שבין קו המגרש לחזית המסחרית ובתחום הסטיו, מפלסי הפיתוח בשטח זה יתחברו עם הסביבה הסמוכה להבטחת מעבר ללא כל מגבלה. זיקת ההנאה תרשום בהתאם לחוק המקרקעין כתנאי להיתר בניה ולא במסגרת רישום פרצלציה של תכנית זו.  4. כל שינוי בגבולות השטח עם זיקת הנאה יחייב אישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p>	



הפקעות לצרכי ציבור	6.18
<p>א. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית, או המדינה, בהתאם לדין למעט תא שטח 570 המיועד למסוף תחבורה וירשם על שם מדינת ישראל.  ב. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.  ג. תאי שטח בייעודים ציבוריים בתחום רצועת המסילה לביטול יופקעו רק לאחר ביטול מסילת הרכבת ופירוקה.  ד. ביעודים 'מגורים מסחר ותעסוקה' וב-'דיור מיוחד' מתאפשרים שימושים ציבוריים. לגבי שטחים אלה תירשם זכות החכירה ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור.</p>	



<p style="text-align: center;"><b>סימון בתשריט : דרך /מסילה לביטול</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.19</b></p>
<p>הציר המסומן בתוכנית כדרך/מסילה לביטול הינו מסילת ברזל קיימת לביטול, לרבות סוללת עפר, מעברים תת-קרקעיים וגשרים.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>סטיה ניכרת</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.20</b></p>
<p>1. מס' הקומות המרבי המפורט בנספח הבינוי והפיתוח הינו מחייב, תוספת קומות מעל מס' זה תיחשב כסטייה ניכרת, חדר יציאה לגג לא ייחשב כתוספת קומה.                  תתאפשר בהקלה תוספת קומות במצבים הבאים בלבד :                  - תוספת של עד 5 קומות למבנים שגובהם מ- 25 קומות ומעלה.                  - תוספת קומות למבנים שגובהם 5-9 קומות כך שיהיו בני עד 10 קומות.</p> <p>2. המרחק המינימלי בין מבנים בתא שטח יהא כמפורט :                  א. המרחק המינימלי בין בניינים בני 10 קומות ופחות יהיה לכל הפחות 8 מ'. יותר צמצום המרווח באופן נקודתי בין פינות מבנים ובלבד שהמרווח לא יפחת מ-6 מ'.                  ב. המרחק המינימלי בין בניינים בני 11 עד 18 קומות יהיה 12 מ'.                  ג. המרחק המינימלי בין בניינים בני 25 קומות ויותר יהיה 18 מ'.                  ד. המרחק המינימלי המפורט בסעיפים א-ג' לא חל על קומת המסד.</p> <p>3. תכסית הבינוי :                  א. תכסית הבניה העל והתת קרקעית בכלל הבלוק העירוני לא תעלה על 80% משטח הבלוק העירוני.                  לפחות 20% משטח הבלוק העירוני לא יהיה מבונה מעל ומתחת לקרקע.</p> <p>4. קווי הבניין שנקבעו למגרשים הגובלים בתחום הנחלים הינם מחייבים, חריגה מהוראות סעיף זה תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>5. מס' יחידות הדיור המרבי המפורט בטבלה 5 הינו מחייב, תוספת יחידות תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>6. שינוי המנגנון לעניין אופן הקצאת דיוריות תיחשב סטייה ניכרת.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>בטחון ובטיחות</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.21</b></p>
<p>1. בטיחות טיסה                  א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטה מעל פני השטח ומעלה הינו תאום עם רשות התעופה האזרחית.                  ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית</p> <p>2. נדרש סימון המבנים בסימון לילה (בשיא גובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810 בקצוות מנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). תנאי להיתר בניה הוא אישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית דרום, לעניין סימון מבנים.</p>	



<b>6.22</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b> <b>סימון בתשריט : קו גז</b>
	השטח המסומן בקו ירוק רציף משמש לציר קו הגז בתכנית המתוכנן להעתקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

<b>6.23</b>	<b>תנועה</b> <b>סימון בתשריט : רצועת מתע"נ</b>
	השטח המסומן בקו שחור רציף משמש לציר מערכת תחבורה עתירת נוסעים בהתאם לתכנית אב לתח"צ של נפת אשקלון

<b>6.24</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל ייעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולריים), גז טבעי, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות (למעט קווי תשתית החוצים מעל הנחל).</p> <p>מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :</p> <p>א. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון : כל סוגי המגורים, מסחר ותעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>3. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p> <p>5. לכשתקום רשת חלוקת הגז בלחץ נמוך מאוד - תנאי לביצוע עבודות, בתחום מגבלות הבנייה החלות ממיקום הקוויים בפועל - תיאום עם בעל רישיון רשת החלוקה לעמידה בדרישות צו הבטיחות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להיתר בנייה ראשון לתאי השטח הנמצאים בתחום מסילת חלץ הקיימת ובתחום קו הבניין שלה. תאי שטח 110-112, 119-124, 129, 132-134, 137-138, 158-159, 170-175, 177, 180-181, 206-208, 214, 216, 219-221, 270, 304-309	העתקת מסילת חלץ
2	תנאי להיתר בנייה ראשון בתאי שטח הנמצאים בתחום רצועת קו הגז הקיים ומגבלות הבנייה	העתקת קו גז טבעי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	שלו. תאי שטח 304, 305, 306, 110, 111, 172, 207, 181, 120, 113, 124, 214, 129, 216, 132, 220, 138, 159	
3	תנאי להיתר בנייה ראשון בתאי שטח 155-159, 180, 132-131, 138-135, 222-218	אישור תכנית חלופית להרחבה-מושב עוזה
4	תנאי להיתר בניה מעל 9,500 יח"ד במרחב - רובע דרום (תכנית 631-0891663), רובע מערב (תמל/1011) ורובע דרום מערב (תמל/1011א)	הקמת מחלף כביש 40 ודרך הדרום (40 / 3444)



**7.2 מימוש התכנית**

20 שנים

