

**הוראות התכנית**

תכנית מס' תמל/ 1011 / א

קרית גת מערב

מחוז דרום, מטה

מרחב תכנון מקומי שפיר, לכיש, קרית גת

סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים

**מינהל התכנון**

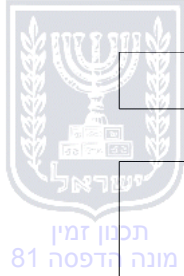
החוק לקידום הבניה במתחמים  
מועדפים לדיור(הוראת שעה)  
התשע"ד, 2014 הועדה למתחמים  
מועדפים לדיור החליטה ביום

14/12/2022

לאשר את התכנית

20/03/2023

יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית כוללת רובע עירוני חדש ממערב לכביש 40 ומדרום לכביש 355. התכנית המוצעת מהווה שינוי לתמ"ל 1011, ומשנה שטח חקלאי ושטח בייעוד שטח לתכנון בעתיד לרובע המגורים החדש. רובע המגורים מתוכנן לכ- 7,525 יח"ד, בצפיפות של 25,000 נפש לקמ"ר וכולל מגורים, שטחים למגורים, מסחר ותעסוקה, שטחים למסחר ומשרדים בחזית פעילה, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ופארק ליניארי לאורך פרוזדור תשתיות במרכז התכנית. התכנית גובלת בדרכים ארציות ראשיות - כביש מס' 35 בצפון בצמוד למט"ש, כביש 40 ממזרח ושטחים פתוחים מדרום.

הפיתוח שם דגש על החיבוריות לרשת הדרכים העירונית המאושרת והקיימת. רשת הרחובות ומערך השבילים תוכננו בדגש על הולכי רגל ותנועת אופניים. שדרה בכיוון צפון-דרום, מקבילה לפארק הליניארי ופרוזדור התשתיות, מקשרת לשדרה בשכונה הצפונית. דרך נופית במערב בהמשך יובל נחל לכיש, ממשיכה את פיתוח הטבעת הירוקה ההיקפית של העיר.

חזית עירונית של מסחר ושטחי ציבור מוצעת לאורך שדרת האורך המרכזית החוצה את השכונה מצפון. דרך הדרום ממשיכה מהעיר הוותיקה מערבה והופכת לשדרה צדדית עם רק"ל המתוכננת לאורכה, המשרתת עירוב שימושים של מסחר, תעסוקה ודיור מיוחד, בואכה למרכז התחבורה הממוקם בסמיכות לכביש 40, בחיבור בין העיר הוותיקה לרובע החדש. במפגש השדרה עם כביש 355 מוצע שטח עם עירוב שימושים וחזיתות פעילות.

תחום התכנית ברובו על קרקע בבעלות מדינה, בתחום בינוי עירוני לפי תמ"א 35 ותמ"א 1, ובסמוך ליובל נחל לכיש. התכנית כוללת תא שטח מתארי המיועד למרכז רפואי הנדרש לעיר בעתיד, שמימושו יותנה באישור תכנית מפורטת. התכנית כוללת את הרחבת המט"ש הקיים, אשר ישרת את יחידות הדיור הכלולות בתכנית ובסביבתה.

בתחום התכנית עובר פרוזדור חשמל מאושר שהתכנית מסיטה אל השטחים הפתוחים שלצדה כדי לאפשר את מימושה.

בצפון התכנית עובר תוואי רכבת קיים, אשר צפויה העתקתו מדרום לתכנית (מסילת חלץ) מתוקף תכנית אחרת, וזו תאפשר את מימוש המרכז הרפואי.

התכנית מציעה גם העתקת תשתיות (חשמל, גז, תש"ן ונתג"ז) לשם צמצום שטח המגבלות מתשתיות בתחום השטח העירוני.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קרית גת מערב
מספר התכנית	תמל/ 1011 / א	
שטח התכנית	3,209.376 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מועדפת לדיור
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ארצית	
לפי סעיף בחוק		
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, לכיש, קרית גת  
 קואורדינאטה X 176323  
 קואורדינאטה Y 611889

### 1.5.2 תיאור מקום

רובע המגורים גובל בכביש 40 ממוזרח, כביש 355 ודרום רובע מגורים שאושר בתמ"ל 1011, ושטחים פתוחים. מט"ש גובל בכביש מס' 35 בצפון וביער פלוגות מדרום.

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

שפיר - חלק מתחום הרשות:

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

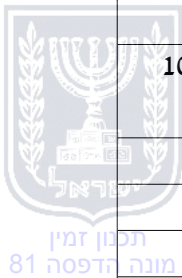
שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1571	מוסדר	חלק	116-122	94, 96, 98, 101
1574	מוסדר	חלק		77, 79, 82
1837	מוסדר	חלק		156, 168, 170, 172, 174, 191
3025	מוסדר	חלק	76-77	
3026	מוסדר	חלק		7, 9, 14, 17
3028	מוסדר	חלק	10	2-4, 6-8, 11
3030	מוסדר	חלק		25-26
3032	מוסדר	חלק		10
3077	מוסדר	חלק	135, 137	
3078	מוסדר	חלק	95-96, 131, 165, 181-185	4, 97, 132-136
3079	מוסדר	חלק	7, 11-13, 17-19, 22-23, 25-26	10, 16, 20, 24
3082	מוסדר	חלק	9	6, 10-11
3083	מוסדר	חלק		18, 21-23
3084	מוסדר	חלק		3, 9, 16
3088	מוסדר	חלק	42	21-22, 31, 34, 39, 44, 47
3094	מוסדר	חלק		14-16, 20

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 81



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/11/1991			0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 10/ ג/1. הוראות תכנית תמ"א 10/ ג/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 10/ ג/ 1
07/11/2013		1096	6689	תכנית זו משנה את תוואי התשתיות בתחומה. כל יתר הוראות תמ"א 10/ ג/ 8 ממשיכות לחול.	שינוי	תמא/ 10/ ג/ 8
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37/ 3. הוראות תכנית תמא/ 37/ 3 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37/ 3/ ב
09/04/2002		1948	5065	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37/ א/ 1. הוראות תכנית תמא/ 37/ א/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37/ א/ 1
10/03/2010		2217	6069	תכנית זו משנה את תוואי התשתית ומגבלות הבניה ממנה בתחומה. כל יתר הוראות תמא/ 37/ א/ 1/ 6 ממשיכות לחול.	שינוי	תמא/ 37/ א/ 1/ 6
08/11/2016		526	7373	תכנית זו משנה רק את שטח לתכנון בעתיד, שטח חקלאי, תא שטח 242 למבנים ומוסדות ציבור, דרך וטיפול נופי בחלק מדרום לדרך 355 כמפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1011 ממשיכות לחול.	שינוי	תמל/ 1011
26/12/2022		2373	11000	הכפיפות היא רק לגבי תאי שטח 1450 ו-1457, ובכל יתר שטח התכנית, הוראות תכנית זו גוברות על תכנית 631-0891663.	כפיפות	631-0891663
20/03/2017		4447	7469	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית	כפיפות	634-0313155

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הערה לטבלה: 1. התכנית משנה את התכניות הארציות והמחוזיות הכלולות בטבלה בלבד. תכניות מחוזיות וארציות (לרבות תת"לים) שלא צוינו בטבלה ממשיכות לחול במלואן. 2. תכנית זו גוברת על כל תכנית מאושרת מפורטת, למעט אם נקבע במפורש אחרת בטבלה 1.6. 3. כפיפות לתכנית 631-0741611 - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 631-0741611. הוראות תכנית 631-0741611 תחולנה על תכנית זו.				

**הערה לטבלה:**

1. התכנית משנה את התכניות הארציות והמחוזיות הכלולות בטבלה בלבד. תכניות מחוזיות וארציות (לרבות תת"לים) שלא צוינו בטבלה ממשיכות לחול במלואן.
2. תכנית זו גוברת על כל תכנית מאושרת מפורטת, למעט אם נקבע במפורש אחרת בטבלה 1.6.
3. כפיפות לתכנית 631-0741611 - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 631-0741611. הוראות תכנית 631-0741611 תחולנה על תכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				טל יער-קוסט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			טל יער-קוסט		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-7	לא
אדריכלות	רקע	1: 5000	1	10/04/2022	טל יער-קוסט	17: 23 10/04/2022	תשריט מצב מאושר 1: 5000	לא
אדריכלות	רקע	1: 2500		07/02/2022	טל יער-קוסט	17: 18 10/04/2022	תשריט מצב מאושר 1: 2500	לא
תשריט התכנית	רקע	1: 5000	1	27/12/2022	טל יער-קוסט	11: 34 27/12/2022	תשריט 1: 5000	לא
תשריט התכנית	רקע	1: 2000	1	27/12/2022	טל יער-קוסט	11: 38 27/12/2022	תשריט רובע מגורים 1: 2000	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	27/12/2022	טל יער-קוסט	11: 39 27/12/2022	נספח 1.1 - בינוי 1: 1250	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	27/12/2022	טל יער-קוסט	11: 41 27/12/2022	נספח 1.2 - בינוי 1: 1250	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	19/12/2022	טל יער-קוסט	17: 50 19/12/2022	נספח 1.3 - בינוי 1: 1250	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	09/06/2022	טל יער-קוסט	14: 28 09/06/2022	נספח 1.4 - חתכים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500	1	20/12/2022	מתניה ז"ק	17: 40 20/12/2022	נספח 2- נוף גיליון 1 מתוך 2	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500	1	20/12/2022	מתניה ז"ק	17: 41 20/12/2022	נספח 2- נוף גיליון 2 מתוך 2	לא
תנועה	מנחה	1: 1250		26/12/2022	דוב הופמן	16: 10 26/12/2022	נספח 3.1 - גיליון תנועה 1	לא
תנועה	מנחה	1: 1250		26/12/2022	דוב הופמן	16: 13 26/12/2022	נספח 3.1 - גיליון תנועה 2	לא
תנועה	מנחה	1: 100		27/12/2022	דוב הופמן	16: 16 27/12/2022	נספח 3.1 - תנועה גיליון חתכים	לא
תנועה	מנחה	1: 2500		27/12/2022	דוב הופמן	16: 33 27/12/2022	נספח 3.2 - תחבורה ציבורית	לא
תנועה	מנחה		24	13/04/2022	דוב הופמן	14: 02 13/04/2022	נספח 3.4 - בה"ת	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250		20/12/2022	יאיר קורנברג	17: 42 20/12/2022	נספח 4.1 - תכנית ניקוז 1/3	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250		20/12/2022	יאיר קורנברג	17: 43 20/12/2022	נספח 4.1 - תכנית ניקוז 2/3	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250		20/12/2022	יאיר קורנברג	17: 44 20/12/2022	נספח 4.1 - תכנית ניקוז 3/3	לא
ניקוז	מנחה		25	20/12/2022	יאיר קורנברג	17: 51 20/12/2022	נספח 4.2 - ניקוז- פרשה טכנית	לא
מים	מנחה	1: 1250		20/12/2022	יאיר קורנברג	17: 46 20/12/2022	נספח 5.1 - תכנית מים ביוב 1/3	לא



נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח 5.1 - תכנית מים וביוב 2/3	17: 47 20/12/2022	יאיר קורנברג	20/12/2022		1: 1250	מנחה	מים
לא	נספח 5.1 - תכנית מים וביוב 3/3	17: 50 20/12/2022	יאיר קורנברג	20/12/2022		1: 1250	מנחה	מים
לא	נספח 5.2 - מים וביוב - פרשה טכנית	17: 50 20/12/2022	יאיר קורנברג	20/12/2022	10		מנחה	מים
לא	נספח 6 - חשמל גיליון 1	10: 19 14/04/2022	אמיר טיקטין	14/04/2022		1: 5000	מנחה	חשמל
לא	נספח 6 - חשמל גיליון 2	10: 20 14/04/2022	אמיר טיקטין	14/04/2022		1: 2500	מנחה	חשמל
לא	נספח 7 - מסמך סביבתי	10: 02 25/12/2022	זיו סיון	25/12/2022	87		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח 8 - פרשה טכנית להרחבת המט"ש	17: 39 19/12/2022	בני דלינס	19/12/2022	48		מנחה	תשתיות
לא	נספח 9 - עצים- טבלה מחייב לנושא העצים	12: 36 12/04/2022	יורם וגשל	12/04/2022	57		מחייב חלקית	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח 10 - פרוגרמה	11: 58 25/10/2022	ברוך בורוכוב	24/10/2022	6		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח 11 - סקר סייסמי	13: 19 23/01/2022	בועז זלצמן	03/10/2021	32		מנחה	סקר סייסמי
לא	נספח 12 - תשתיות	11: 44 27/12/2022	טל יער-קוסט	27/12/2022	1	1: 5000	מנחה	תשתיות
לא	נספח 13 - מסמך סביבתי להעתקת קו החשמל	17: 50 13/04/2022	אפרת רביבו יואל	13/04/2022			מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח 14 - הערכת פוטנציאל אנרגיה מתחדשת	13: 30 13/06/2022	תום פלג	13/06/2022	23		מנחה	איכות הסביבה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

## 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318878	

## 1.8.2 יזם

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טל יער-קוסט	39352	יער-קורין תכנון וניהול פרויקטים	תל אביב- יפו	בן שטח שמעון	9	03-5187766		yaar@yaar.net
	יועץ	ברוך בורוכוב		תוכן -תכנון ניהול וכלכלה בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	המעין	4	08-9716555	08-9716222	
	יועץ	בני דלינס		ת.ל.מ מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	יזומה	2	04-8509595	04-8509596	
	יועץ תחבורה	דוב הופמן		פי.גי.אל. הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	אזור	העליה השניה (1)	43	03-7914111		gl@pgl.co.il
	אגרונים	יורם וגשל			חיבת ציון	(2)		04-6366037	073-7253549	
	יועץ נופי	מתניה ז"ק		ז"ק רייכר אדריכלים	תל אביב- יפו	קבוץ גלויות	73			m@s--r.co



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תשתיות גז ודלק	יועץ	יוסי זינגר		גאיוס הנדסה	ניר בניים	שביל החלב	57	08-8521732		yossi.zinger5@gmail.com
	גיאולוג	בועז זלצמן		זלצמן גאולוגיה וגאוטכניקה בע"מ	רמת גן	ברוריה	3	03-7526531	03-7527242	office@salt-geo.com
חשמל	יועץ	אמיר טיקטין	39943	טיקטין- תכנון חשמל בע"מ	רחובות	ברגמן	2	08-9310500	08-9463905	
	יועץ סביבתי	זיו סיון		אתוס	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503636	03-7503660	sivan@ethos-group.co.il
	יועץ	תום פלג		אתוס- אדריכלות ותכנון סביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503636	03-7503660	
	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג		סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003	03-9239004	
	יועץ	אפרת רביבו יואל		גנה ניהול מערכת החשמל	חיפה	פלימן משה	8	074-7720081	077-4371007	
	מודד	שרייבר שגיא	1007	חץ הצפון	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355	04-8580377	

(1) כתובת : 03-7914111.

(2) כתובת : חיבת ציון ד.ג. חפר 3888500.

**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
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת, שיכולים לשמש משק בית נפרד (הכוללים כניסה נפרדת), ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: 1. שטח הדיורית לא יפחת מ- 25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור (כגון חניה וממ"ד) 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך, הערה לפי תקנה 27 לתקנון המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.
חזית פעילה	חזית בניין בו משולבים שימושים ציבוריים או סמי-ציבוריים הפונים ופתוחים כלפי הרחוב דוגמת שימושי מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, מבואות כניסה לבניין וכו', המסומנת בתשריט כחזית מסחרית.
יחידת דיור קטנה	דירה אשר שטחה הוא 30 מ"ר לפחות ו-80 מ"ר לכל היותר, שטח עיקרי לרבות שטח המרחב המוגן
מבן	מספר בנייני מגורים בתחום תא שטח או תאי שטח צמודים
מתחם	חלק משטח התכנית, המוגדר על ידי רחובות עירוניים, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי, הכולל ייעודי קרקע ושימושים שונים ומהווה יחידת תכנון. קיימים 7 מתחמים בשטח התכנית

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**

הקמת שכונת מגורים בת 7,525 יח"ד, כ- 50,000 מ"ר עיקרי למסחר ותעסוקה והרחבת מטי"ש קרית גת על מנת לתת מענה לתוספת האוכלוסייה הצפויה בתכנית זו ובסביבתה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי תמ"ל 1011 -

שינוי יעוד משטח לתכנון בעתיד ושטח חקלאי ל: מגורים ג', מגורים ד', מגורים מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים, דרך מוצעת, פרוזדור תשתיות, שביל

2. קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד קרקע.

3. קביעת הוראות לבינוי ולפיתוח מגרשים להקמת מגורים (7,525 יח"ד), מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות

ציבור, מרכז תחבורה, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים, דרכים, שבילים ותשתיות מתקנים הנדסיים. הדפסה 81

4. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.

5. קביעת מספר קומות או גובה המבנים.

6. קביעת שטחי הבניה המותרים.

7. קביעת תנאים להכנת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 ומתן היתר בניה.

8. קביעת הוראות לשמירה ולטיפוח עצים וערכי טבע.

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

10. קביעת אמצעים והוראות למזעור הפגיעה בסביבה ולצמצום מפגעים הנובעים מהתכנית.
11. הוראות והנחיות להעתקת תשתיות לפרוזדור משותף.
12. קביעת הוראות, ייעודי קרקע ותכליות עבור הרחבת מטי"ש קריית גת.
13. קביעת רצועת תשתיות ומגבלות בניה להסטת קו הולכה אזורי לגז טבעי.
14. קביעת שטח בתכנון מתארי עבור מרכז רפואי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1511, 1417 - 1415, 1413 - 1411, 1320 - 1311, 1215 - 1213, 1121 - 1119, 1117, 1113 - 1720 - 1716, 1713 - 1711, 1616, 1614 - 1611, 1518 - 1703 - 1701, 1603 - 1601
מגורים ד'	1703 - 1701, 1603 - 1601
מתקנים הנדסיים	2024, 2023, 2021, 14 - 11
מבנים ומוסדות ציבור	1341, 1250, 1244 - 1241, 1212, 1211, 1159, 1147, 1145, 1144, 1142, 1118, 910, 242 - 1642, 1641, 1615, 1549, 1547 - 1541, 1448 - 1441, 1418, 1414, 1348, 1347, 1345 - 1749 - 1741, 1714, 1645, 1644
שטחים פתוחים	1916 - 1914, 1457, 1450, 663, 661, 660, 67, 59 - 57
שטח ציבורי פתוח	1449, 1352, 1349, 1346, 1255, 1251, 1158, 1155, 1143, 70 - 68, 66, 65, 56, 55, 27, 1755, 1752, 1751, 1655, 1654, 1651, 1555, 1552, 1550, 1548, 1458, 1454, 1452 - 1758
ספורט ונופש	1455, 60
יער	1923, 1921
מרכז תחבורה	31, 29
דרך מאושרת	1918, 1917, 1901, 729, 72, 34, 28
דרך מוצעת	1374 - 1371, 1272, 1271, 1175 - 1171, 767, 739, 738, 736, 734 - 730, 26, 24 - 21, 1928 - 1924, 1922, 1775 - 1771, 1673 - 1671, 1574 - 1571, 1475 - 1471
דרך ו/או טיפול נופי	669 - 664
שביל	1652, 1554, 1553, 1551, 1453, 1451, 1356 - 1353, 1351, 1253, 1252, 1153, 25 - 1756, 1754, 1753, 1653
רצועת תשתיות	9, 8, 5, 3 - 1
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2022, 33, 32
מגבלות בניה ופיתוח	20, 10
מגבלות בניה ופיתוח ב'	19 - 17, 15
מגורים מסחר ותעסוקה	1503 - 1501, 1304 - 1301, 1103, 204

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1917
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	1926 - 1924
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יער	1923
בלוק בריכת אגירה	מתקנים הנדסיים	2023
בלוק מבנה לצרכי בריאות ומספרו	מבנים ומוסדות ציבור	1159, 910
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	מרכז תחבורה	31, 29
בלוק מתקן גז	מתקנים הנדסיים	2021
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	1917, 72
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מוצעת	1926, 1924, 738, 731, 22
גבול מסדרון תשתיות עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	33, 32
גבול מסדרון תשתיות עילי	מגבלות בניה ופיתוח	20, 10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות עילי	מגבלות בניה ופיתוח ב'	19, 18, 15
גבול מסדרון תשתיות עילי	מרכז תחבורה	31
גבול מסדרון תשתיות עילי	מתקנים הנדסיים	2024
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטחים פתוחים	1457, 1450
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך ו/או טיפול נופי	667 - 665
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	1918, 1917, 1901, 729, 72, 28
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	1924, 1922, 739, 736, 734, 732 - 1928
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	33
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	יער	1923
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מבנים ומוסדות ציבור	1159, 910
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגבלות בניה ופיתוח	20, 10
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגבלות בניה ופיתוח ב'	19, 18
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מתקנים הנדסיים	2021, 12, 11
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	ספורט ונופש	60
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	רצועת תשתיות	9, 8, 5, 3 - 1
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	1758, 1655, 66, 65, 56, 55
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטחים פתוחים	1916 - 1914, 67, 58, 57
גשר/מעבר עילי	דרך ו/או טיפול נופי	664
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	72, 28
גשר/מעבר עילי	מבנים ומוסדות ציבור	1159
גשר/מעבר עילי	שטחים פתוחים	661
דרך /מסילה לביטול	יער	1923
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	1774, 1773, 1474, 1472, 767, 22
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	1418, 1414, 1212, 1211, 1118, 1714, 1615
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	1917
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	1926, 1924
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	729
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	1572, 1474, 1472, 1372, 1271, 22
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	1549, 1441, 1341, 1241, 242
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	204
חזית מסחרית	דרך מאושרת	729
חזית מסחרית	דרך מוצעת	767, 739, 736, 732, 730, 22, 21, 1775, 1672, 1371, 1175, 1171
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	1211, 242
חזית מסחרית	מגורים ג'	1319, 1316, 1215, 1120, 1119, 1616, 1614, 1613, 1515, 1411, 1720, 1717, 1711
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	1501, 1304 - 1301, 1103, 204 - 1503
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	72
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	23
ציר מערכת הסעת המונים	דרך ו/או טיפול נופי	666



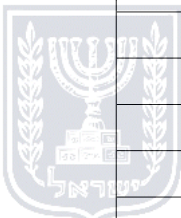
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מאושרת	729, 72
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מוצעת	26
ציר מערכת הסעת המונים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	33
ציר מערכת הסעת המונים	מבנים ומוסדות ציבור	1159
ציר נחל	דרך ו/או טיפול נופי	667
ציר נחל	דרך מאושרת	729
ציר נחל	שטחים פתוחים	57
קו גז	דרך ו/או טיפול נופי	666 - 664
קו גז	דרך מאושרת	1918, 1917, 729, 72, 28
קו גז	דרך מוצעת	,1924, 1922, 739, 736, 734, 732 1927, 1926
קו גז	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	33
קו גז	מבנים ומוסדות ציבור	1159
קו גז	מגבלות בניה ופיתוח	20, 10
קו גז	מגבלות בניה ופיתוח ב'	19
קו גז	מתקנים הנדסיים	2021
קו גז	רצועת תשתיות	9, 8, 5, 3 - 1
קו גז	שטחים פתוחים	1915, 57
קו דלק/נפט	דרך ו/או טיפול נופי	665
קו דלק/נפט	דרך מאושרת	1901, 729
קו דלק/נפט	דרך מוצעת	739, 736, 734, 732
קו דלק/נפט	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	33
קו דלק/נפט	מבנים ומוסדות ציבור	1159
קו דלק/נפט	מגבלות בניה ופיתוח	20
קו דלק/נפט	מגבלות בניה ופיתוח ב'	19
קו דלק/נפט	רצועת תשתיות	9, 8, 5, 3 - 1
קו דלק/נפט	שטחים פתוחים	1914
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	72
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	738, 731
קו חשמל מתח גבוה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	33, 32
קו חשמל מתח גבוה	מגבלות בניה ופיתוח	20, 10
קו חשמל מתח גבוה	מגבלות בניה ופיתוח ב'	19 - 17, 15
קו חשמל מתח גבוה	שטחים פתוחים	1457, 1450
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	דרך מאושרת	729, 72, 34
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	דרך מוצעת	736, 733, 732
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	מבנים ומוסדות ציבור	1159, 910
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	רצועת תשתיות	5
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	שטחים פתוחים	1914, 661
קו מים 4" ומעלה	דרך ו/או טיפול נופי	667, 664
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	1901, 72
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	736, 732
קו מים 4" ומעלה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	33
קו מים 4" ומעלה	מבנים ומוסדות ציבור	1159
קו מים 4" ומעלה	ספורט ונופש	60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו מים 4" ומעלה	רצועת תשתיות	5, 1
קו מים 4" ומעלה	שטחים פתוחים	1915, 57
תחום השפעה	דרך מאושרת	1918, 1917, 1901
תחום השפעה	דרך מוצעת	1928 - 1924, 1922
תחום השפעה	יער	1923, 1921
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	14 - 11
תחום השפעה	שטחים פתוחים	59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
1.83	58,874.72	דרך ו/או טיפול נופי
8.85	284,057.41	דרך מאושרת
0.23	7,336.05	יער
2.07	66,349.75	מבנים ומוסדות ציבור
0.02	539.45	מגורים א
0.06	1,995.29	מגורים ג
3.49	111,964.21	מסילת ברזל מאושרת
0.63	20,151.16	מפגש דרך-מסילה
3.51	112,759.43	מתקנים הנדסיים
1.14	36,450.07	נחל
0.01	187.47	פרטי פתוח
44.35	1,423,328.52	קרקע חקלאית
29.95	961,313.51	שטח לתכנון בעתיד
2.47	79,276.04	שטח ציבורי פתוח
1.30	41,782.02	שטחים פתוחים
0.09	3,011.54	תחנת תדלוק
<b>100</b>	<b>3,209,376.64</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81

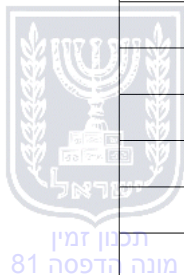
מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.21	38,725.86	דרך ו/או טיפול נופי
8.67	278,166.41	דרך מאושרת
9.30	298,413.4	דרך מוצעת
26.87	862,257.65	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0.11	3,429.04	יער
13.40	430,123.96	מבנים ומוסדות ציבור
4.98	159,780.2	מגבלות בניה ופיתוח
4.67	149,922.85	מגבלות בניה ופיתוח ב'
6.60	211,909.49	מגורים ג'
0.75	24,045.12	מגורים ד'
1.40	44,774.09	מגורים מסחר ותעסוקה
0.42	13,517.09	מרכז תחבורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.86	284,312.55	מתקנים הנדסיים
1.02	32,791.03	ספורט ונופש
2.28	73,190.33	רצועת תשתיות
0.41	13,214.34	שביל
4.91	157,419.41	שטח ציבורי פתוח
4.15	133,340.84	שטחים פתוחים
<b>100</b>	<b>3,209,333.65</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מגורים וכל הדרוש לתפקודם.</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.</p> <p>ג. בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" - מסחר, לרבות בתי אוכל, מרפאות, גלריות, משרדים, בנקים וכיו"ב</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>א. קומת הקרקע תהיה מבונה ותכלול שטחים לרווחת הדיירים ומחסנים.</p> <p>ב. מתוך שטח הקרקע במגרש שאינו מבונה לפחות 15% יהיה שטח פתוח מגונן.</p> <p>ג. על מבנני המגורים יחולו הוראות סעיף 6.3 (ג)</p> <p>ד. הקומה השביעית תיבנה בנסיגה של 3 מטר לפחות מהחזית לרחוב.</p> <p>ה. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מבנן יהיו יחידות דיור קטנות.</p> <p>ו. מספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיור. שטח מחסן דירתי על יעלה על 8 מ"ר.</p> <p>ז. הוראות עיצוב, בינוי ופיתוח ראה סעיף 6.1 להלן.</p> <p>ח. לא יותרו דירות גן בחזית המגרש הפונה לרחוב.</p> <p>ט. תתאפשר חנייה תת קרקעית בלבד.</p> <p>י. מסחר - על החזית המסחרית יחולו הוראות הבינוי בסעיף 6.3</p>
<b>4.2</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מגורים וכל הדרוש לתפקודם.</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.</p> <p>ג. בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" - מסחר, לרבות בתי אוכל, מרפאות, גלריות, משרדים, בנקים וכיו"ב.</p> <p>ד. מבנים לצורכי ציבור: מעונות יום, גני ילדים, בתי כנסת, מרכז קהילתי יום לקשיש, מבנה ציבור לשימושים קהילתיים וכיו"</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>א. קומת הקרקע תהיה מבונה ותכלול שטחים לרווחת הדיירים ומחסנים.</p> <p>ב. על מבנני המגורים יחולו הוראות סעיף 6.3 (ג)</p> <p>ג. הקומה העליונה תהיה קומת גג חלקית (דירת גג) ותיבנה בנסיגה של 3 מטר לפחות מהחזית לרחוב.</p> <p>ד. תמהיל דירות - יש להבטיח תמהיל מגוון של דירות, כולל דירות גן ודירות גג. דירות קטנות יהיו בהיקף שלא יקטן מ-20% מסך יח"ד בכל מבנן.</p> <p>ה. מספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיור. שטח מחסן דירתי על יעלה על 8 מ"ר.</p> <p>ו. הוראות עיצוב, בינוי ופיתוח ראה סעיף 6.1 להלן.</p> <p>ז. על תאי השטח הנמצאים בתחום סקירה כמסומן בתשריט יש לפנות לבעלי רשיון הגז הטבעי לתיאום בהתאם להוראות 6.7.</p>

<p><b>4.2</b></p>	<p><b>מגורים ד'</b></p> <p>ח. לא יותרו דירות גן בחזית המגרש הפונה לרחובות הראשיים. ט. תתאפשר חנייה תת קרקעית בלבד. י. מסחר - על החזית המסחרית יחולו הוראות הבינוי בסעיף 6.3.</p>
<p><b>4.3</b></p>	<p><b>מגורים מסחר ותעסוקה</b></p>
<p><b>4.3.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים וכל הדרוש לתפקודם. ב. תעסוקה, לרבות משרדים ושירותים עסקיים. ג. בשטחי המגורים: משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת. ד. בקומות הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" - מסחר, לרבות בתי אוכל, מרפאות, גלריות, משרדים, בנקים וכיו"ב. ה. מבנים לצורכי ציבור: מעונות יום, גני ילדים, בתי כנסת, מרכז קהילתי יום לקשיש, מבנה ציבור לשימושים קהילתיים וכו'</p>
<p><b>4.3.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. קומת הקרקע תהיה מבונה ותכלול שטחים לרווחת הדיירים ומחסנים. ב. על מבני המגורים המסחר והתעסוקה יחולו הוראות סעיף 6.3 (ג). ג. הקומה העליונה תהיה קומת גג חלקית (דירת גג) ותיבנה בנסיגה של 3 מטר לפחות מהחזית לרחוב. ד. תמהיל דירות - יש להבטיח תמהיל מגוון של דירות, כולל דירות גן ודירות גג. דירות קטנות יהיו בהיקף שלא יקטן מ-20% מסך יחיד בכל מבנה. ה. מספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדירור. שטח מחסן דירתי על יעלה על 8 מ"ר. ו. הוראות עיצוב, בינוי ופיתוח ראה סעיף 6.1 להלן. ז. על תאי השטח הנמצאים בתחום סקירה כמסומן בתשריט יש לפנות לבעלי רשיון הגז הטבעי לתיאום בהתאם להוראות סעיף 6.7. ח. לא יותרו דירות גן בחזית המגרש הפונה לרחובות הראשיים. ט. תתאפשר חנייה תת קרקעית בלבד. י. מסחר - על החזית המסחרית יחולו הוראות הבינוי בסעיף 6.3. יא. מניעת מטרדים בין שימושים בהתאם לסעיף 6.3 ט'.</p>
<p><b>4.4</b></p>	<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>
<p><b>4.4.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. בתאי שטח 910 ו-1159 ניתן לאשר שימושים של מרכז רפואי וכל השימושים הנלווים לו (לרבות בתי חולים, מרפאות ומוסדות בריאות, מסחר, מעבדות ומכוני מחקר, מוסדות להשכלה גבוהה, מעונות סטודנטים, מגורי עובדים, ומנחת למסוקים). לא יינתן היתר בניה לשימושים אלה אלא בכפוף לאישורה של תכנית מפורטת נוספת. 2. מגרשים 1241, 1341, 1344, 1441, 1541, 1142, 1244, 1442, 1546, 1548, 1641, 1741, 1742, 1744 ישמשו עבור בתי ספר כשימוש ראשי ועבור גני ילדים, מעונות יום, מוסדות קהילה, תרבות, בריאות, רווחה ודת כשימוש משני. 3. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף 2 לעיל וכן מבנים לצרכי ספורט, תרבות, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום,</p>

מבנים ומוסדות ציבור	4.4
<p>שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית. 4. מסחר נלווה בהיקף של עד 15% משטח הבנייה.</p>	
הוראות	4.4.2
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. בתי הספר ייבנו בצמידות לקו הבניין הפונה לרחוב באחוז שלא יפחת מ-60% 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>ב. ניתן לשלב בתא שטח אחד מספר שימושים, בכפוף לצרכי היישוב.</p> <p>ג. ניתן למקם במרתף שימושים עיקריים.</p> <p>ד. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרשים.</p> <p>ה. מתקני ספורט, מרכזי תרבות וקהילה ומתקנים אחרים במוסדות הציבור יתוכננו כך שיאפשרו שימוש ציבורי-קהילתי, לאחר שעות הלימודים, ככל הניתן, תוך מזעור מטרדים למגורים הסמוכים.</p> <p>ו. ניתן להקים מצללות ויריעות הצללה ושטחן לא ייכלל במניין שטחי הבנייה. על מצללות ביעודי קרקע אלו לא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים.</p> <p>ז. מסחר:</p> <p>בתאי השטח הגדולים מ-6 דונם יותר שימוש למסחר ובלבד שלא יעלה על 15% מזכויות הבניה באותו תא שטח. מימוש זכויות למסחר יותנה באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב. בנוסף, המסחר ימומש באופן שאינו מסכל את הקמת מבנה הציבור באופן מלא. המסחר יתוכנן כחלק מהמבנה הראשי ויהיה בהלימה לפעילות הציבורית המתקיימת בו.</p>	<p>א</p>
<p>סימון מהתשריט "מבנה לצורכי בריאות"</p> <p>1. בתאי שטח 910 ותא שטח 1159 לא יינתן היתר בניה לשימושים כאמור אלא בכפוף לאישורה של תכנית מפורטת נפרדת עבורם.</p> <p>2. תכנית מפורטת נוספת כאמור תקבע כי מימושה יותנה בהעתקת מסילת חלץ ובהעתקת קו הגז העוברים בתאי השטח האמורים. 3. מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית מפורטת כאמור לעיל ובלבד שהשימוש העיקרי בשטח זה יוותר מרכז רפואי, זאת ללא צורך בקבלת אישור הוועדה למתחמים מועדפים לתכנית המפורטת כאמור.</p> <p>4. עד לאישור תכנית מפורטת כאמור לעיל, בתא שטח 1159 יתאפשר פיתוח זמני לטיפול בהפרשי הגבהים כלפי הדרך הגובלת מצפון במטרה למתן הפרשי הגבהים בשטח, בהתאם לקווי הדיקור של הדרך. בנוסף יותרו בשטח זה גינון ונטיעת עצים הניתנים להעתקה.</p>	<p>ב</p>
<p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט "הנחיות מיוחדות":</p> <p>מגרשים מס' 1118, 1211, 1212, 1414, 1418, 1615, 1714 (להלן, לצרכי סעיף זה: "המגרשים") ישמשו למוסדות ולמבני ציבור, למעט אם יתקיימו כל התנאים המפורטים להלן:</p> <p>היעוד למבנים ומוסדות ציבור יתבטל ויבוא במקומו יעוד "מגורים", בכפוף להמצאת הודעה שתינתן ע"י מהנדס.ת הוועדה המקומית, אשר תפורסם באתר האינטרנט של הוועדה המקומית, ולפיה עקב אופי האוכלוסייה המתגוררת בשכונה בפועל או הצפויה להתאכלס בה בהתאם לשיווק הקרקע, ניתן לספק מענה לתושבים בשטחי מבני הציבור האחרים בתחום התכנית, וכי המגרשים, כולם או חלקם, אינם נדרשים ליחידות הדיור, לרבות ליחידות הדיור אשר יתאפשרו במגרשים,</p>	<p>ג</p>



4.4	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>ככל שיוחלט על ביטול הייעוד הציבורי כאמור. הודעת המהנדס. ת תתייחס לשטח כל מגרש בשלמותו.</p> <p>הודעת המהנדס. ת כאמור בסעיף 1 לעיל, תינתן בסמוך לאחר שהתקבל אישור יזם התכנית בדבר השלמת שיווקן של 5000 יחידות דיור בתחום התכנית, ובהתאם להודעה שתימסר על ידי יזם התכנית בדבר האוכלוסיה שלה שיווקו יחידות הדיור, זאת בפילוח בין האוכלוסיה הכללית לאוכלוסיה החרדית.</p> <p>הודעת המהנדס. ת תגובש בהתאם לתחשיב הבא: שטח המגרשים הנדרש למבני ציבור לצורכי התכנית יהיה 21 מ"ר עבור כל יחידת דיור ששווקה לחברה הכללית, ו- 44 מ"ר עבור כל יחידת דיור ששווקה לחברה החרדית.</p> <p>הודיע המהנדס. ת, בהתאם לתחשיב כמפורט בסעיף 3 לעיל, כי יש צורך רק בחלק מהמגרשים למבני ציבור - המגרשים שיוותרו ביעוד ציבורי, יהיו אלה המצויים בקרבה לאוכלוסיה אשר המגרש הציבורי נדרש עבורה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81

4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. פארק שכונתי וגינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם.</li> <li>2. שימוש חקלאי קהילתי וחינוכי.</li> <li>3. שטחים ומתקנים לניהול ויסות / השהיה/ איגום למי נגר עילי.</li> <li>4. מתרס אקוסטי.</li> <li>5. מעבר לרכב תחזוקה וחירום.</li> <li>6. חנייה בתאי שטח שגודלם עולה על 5 דונם ובהיקף שלא יעלה על 5% משטח הפארק.</li> <li>7. מבנה שירותים ציבוריים ומחסן לתחזוקה.</li> <li>8. מצללות, ריהוט ומתקני רחוב, תאורה וכיו"ב</li> <li>9. קיוסקים בתאי שטח 66,1655,1758</li> </ol>
4.5.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. פיתוח השטחים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם גם לצורך השהיה וחלחול מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח ניהול מי הנגר ובנספח הנוף.</p> <p>ב. יובטח רצף הליכה לאורך תאי השטח ביעוד זה ובניהם, וכן בינם לבין שטחים ציבוריים אחרים סמוכים.</p> <p>ג. תאי השטח 1158, 1255, 65, 1458 הינם שצ"פים המשמשים כרצועת מגן מכביש 40 במזרח. שטחים אלה יהיו בפיתוח אקסטנסיבי ויאפשרו נטיעות מרובות, גינות קהילתיות וסוללה אקוסטית ו/או קיר אקוסטי, כמו גם גינות רובעיות וחקלאות קהילתית כמסומן בנספח הנוף.</p> <p>ד. בתאי שטח 65 לא תותר בניה בתחום קו הבניין של רצועת המסילה או דרך 355, אלא בתאום עם רכבת ישראל או משרד התחבורה בהתאמה.</p> <p>ה. תאי שטח המסומנים כמשעולים וכגינות פנים שכונתיות יפותחו תוך מתן דגש והתאמה להולכי רגל ורוכבי אופניים ולהיבטים של הצללה, בטיחות, נוחות הליכה, בטחון אישי וכיו"ב.</p> <p>ו. תא שטח 66, 1655, 1758 הינם שדירה עירונית אשר תחייב פיתוח אינטנסיבי. השטח יפותח כשדרה עירונית או כמעבר משולב להולכי רגל ורוכבי אופניים, בהתאם לנספח הבינוי והנוף, בדגש על נטיעות עצים נותני צל. תותר בניית פרגולות להצללה, מתקני משחקים ואלמנטי מים.</p> <p>ז. תאי שטח 66,1655,1758 הינם שצ"פים בתחום מסדרון תשתיות גז ותש"ן ויחולו עליהם</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81



<p><b>4.5 שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p>מגבלות לפי סעיף 6.7 ו 6.8</p>	
<p><b>4.6 שביל</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>4.6.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.6.1</b></p>
<p>1. שבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים.                  2. נטיעות, גינון, ריצוף.                  3. תשתיות תת קרקעיות.                  4. ריהוט רחוב, תאורה, הצללה בנויה כפוף להוראות להלן.                  5. מעבר לרכב חירום</p>	
<p><b>4.6.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.6.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b>                  א. השבילים יפותחו תוך מתן דגש והתאמה להולכי רגל ורוכבי אופניים ולהיבטים של הצללה, בטיחות, נוחות הליכה, בטחון אישי וכיו"ב.                  ב. ביצוע פיתוח השבילים יהיה בד בבד עם בניית דירות המגורים.                  ג. תותר הצבת ריהוט רחוב כאמור בסעיף 4.6.1 (4) לעיל ובתנאי שלא יחסום את המעבר בשביל ויותר מ' 4 לפחות.</p>	<p>א</p>
<p><b>4.7 שטחים פתוחים</b></p>	<p><b>4.7</b></p>
<p><b>4.7.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.7.1</b></p>
<p>א. גינון ונטיעות, מתקנים הנדסיים למעבר תשתיות, ושירותים ציבוריים, ותשתיות.                  ב. ניקוז וניהול מי נגר                  ג. מעברים, שבילי הליכה ושבילי אופניים</p>	
<p><b>4.7.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.7.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b>                  תאי השטח 663,661,660 הינם שטחים פתוחים המשמשים כרצועת מגן מכביש 40 במזרח. שטחים אלה יהיו בפיתוח אקסטנסיבי ויאפשרו נטיעות מרובות, גינות קהילתיות וסוללה אקוסטית ו/או קיר אקוסטי, כמו גם גינות רובעיות כמסומן בנספח הנוף.</p>	<p>א</p>
<p><b>הוראות פיתוח</b>                  תאי שטח 1914,1915 יהיו חלק מכיכר עירונית - מרחב ציבורי במפגש רחובות עירוניים משותף לתנועת הולכי רגל, אופניים וכלי רכב, המשמש כמוקד פעילות עירונית. פיתוח הכיכר העירונית יעשה בדגש על צמחיה ונטיעות, ריהוט רחוב ותוך חיזוק רצף הפעילות המסחרית שבחזיתות הבניינים שבדפנותיה.</p>	<p>ב</p>
<p><b>הוראות פיתוח</b>                  1. תא שטח 67 הינו שדירה עירונית אשר תחייב פיתוח אינטנסיבי. השטח יפותח כשדרה עירונית או כמעבר משולב להולכי רגל ורוכבי אופניים, בהתאם לנספח הבינוי והנוף, בדגש על נטיעות עצים נותני צל. תותר בניית פרגולות להצללה, מתקני משחקים ואלמנטי מים.</p>	<p>ג</p>
<p><b>הוראות פיתוח</b>                  תאי שטח 1915, 1916 נמצאים בחלקם בתחום השפעה של תחנת הגז, בהם תיאסר כל פעילות הכרוכה בקיום מקור הצתה ובהתאם להוראות תכנית 634-0313155</p>	<p>ד</p>



	<b>שטחים פתוחים</b>	<b>4.7</b>
ה	<p><b>הוראות פיתוח</b> תא שטח 57 -</p> <p>א. יובל הנחל וערוצו יהיו לשימור, תוך שמירה על המאפיינים הטבעיים של הנחל ולא במובל סגור, כך שכל הפעולות והשימושים המוצעים בשטח הפתוח יותנו בכך שלא יפגעו בתפקודו התקין של עורק הניקוז.</p> <p>ב. תנאי לפיתוח רצועת היובל תהיה אישור תכנית פיתוח סביבתית שנערכה ע"י אדריכל נוף, ותאושר על ידי הועדה המקומית. תכנית פיתוח לתוואי יובל נחל לכיש תכלול: צירי הולכי רגל ורוכבי אופניים, דרכי גישה עבור רכבי תחזוקה, פירוט גדרות וחומרי גמר, הקמת מעברים וגשרים מעל היובל, מתקני משחק וספורט וכדומה.</p> <p>ג. תינתן עדיפות לתאורה נמוכה המופנית כלפי מטה באופן המצמצם את זיהום האור.</p> <p>ד. תינתן עדיפות לשימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (cut off).</p> <p>ה. הפיתוח ייכלול שבילים המובילים מהעיר לנחל, ויכלול נטיעות עצים לאורך השבילים. בין תחום יובל הנחל לבינוני תתוכנן טיילת הולכי רגל ואופניים רציפה שתתחבר לטיילת היקפית לתכנית ולשבילים המובילים ליער מתוך האיזור הבנוי ומהשצ"פים הסמוכים.</p> <p>ו. הסדרת הנחל בחלקו הצפוני תבצע בתיאום עם רשות הניקוז.</p>	
	<b>יער</b>	<b>4.8</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.8.1</b>
	יותר התכליות, השימושים והפעולות המותרים על פי התכנית המפורטת ליער שחר 296/03/6.	
	<b>הוראות</b>	<b>4.8.2</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> בשטח זה יחולו ההוראות בתכנית המפורטת ליער שחר 296/03/6.	
	<b>ספורט ונופש</b>	<b>4.9</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.9.1</b>
	<p>א. מועדון ספורט, ספורטק, מגרשי ספורט פתוחים מכל הסוגים, מתקני נופש, בריכות שחיה פתוחות ומקורות אולמות ספורט, חדרי כושר וחוגים וכל הדרוש לתפקודם</p> <p>ב. מסחר נלווה הכולל מסעדות, מזנונים וחנויות לשרות המבקרים.</p> <p>ג. חניה ציבורית.</p>	
	<b>הוראות</b>	<b>4.9.2</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. פריסת השימושים תעשה באופן שתייצר דופן לרחובות בתאי שטח מספר 734,1475.</p> <p>ב. ניתן למקם קווי תשתית ומתקנים הנדסיים נלווים להם וכן חדרי שנאים, גם בטרם פיתוח.</p> <p>ג. לא תותר המרת שטחים לשימושי מסחר בנוסף למפורט בטבלה 5.</p> <p>ד. תא שטח 60 נמצא בחלקו בתחום השפעה של תחנת הגז, בהם תיאסר כל פעילות הכרוכה בקיום מקור הצתה ובהתאם להוראות תכנית 634-0313155</p>	
	<b>רצועת תשתיות</b>	<b>4.10</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.10.1</b>
	א. מערכת הולכת הגז הטבעי המאושר עפ"י תמ"א/37/א/1 ותמ"א/37/ב/3 וכן תחנת קרית גת לפי תכנית מפורטת מספר 634-0313155. תתאפשר הנחת קווי גז נוספים.	



	<b>4.10</b>
<p><b>רצועת תשתיות</b></p> <p>ב. קווי תשתית כגון קווי דלק, מים וביוב, בתנאי שאין בהם כדי לפגוע בתפקוד מערכת הולכת הגז.</p> <p>ג. גן ציבורי או גינה שכונתית, חקלאות קהילתית, ריהוט רחוב, שבילים, שבילי אופניים וטיילות ככל שאין בהם לפגוע בקווי התשתית.</p>	
	<b>4.10.2</b>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. חל איסור נטיעת עצים בתחום רצועת הצינור ומסדרון תשתיות תת-קרקעיות של מערכת הגז הטבעי.</p> <p>2. לתאי שטח 3, 2, 1, 5 יעותקו קוי תש"ן ונתג"ז.</p> <p>3. צנרת הולכה של גז טבעי תמוגן באופן המאפשר שימושים מוצעים בתחום הסקירה</p>	
	<b>4.11</b>
	<b>מגבלות בניה ופיתוח</b>
	<b>4.11.1</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>בשטח זה יחולו השימושים המותרים על פי תמ"א 37 / א' / 1 / 6, סעיף 4.2.1</p>	
	<b>4.11.2</b>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>בשטח זה יחולו ההוראות בתמ"א 37 / א' / 1 / 6, סעיף 4.2.2</p>	
	<b>4.12</b>
	<b>מגבלות בניה ופיתוח ב'</b>
	<b>4.12.1</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>בשטח זה יחולו השימושים המותרים על פי תמ"א 37 / א' / 1 / 6, סעיף 4.3.1</p>	
	<b>4.12.2</b>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>בשטח זה יחולו ההוראות בתמ"א 37 / א' / 1 / 6, סעיף 4.3.2</p>	
	<b>4.13</b>
	<b>מרכז תחבורה</b>
	<b>4.13.1</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>1. תחנות אוטובוס, חניות, מסוף קצה לאוטובוסים</p> <p>2. עמדות טעינה לאוטובוסים חשמליים</p> <p>3. מיסעות, מדרכות, שבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>4. ריהוט רחוב, תאורה והצללה בנויה</p> <p>5. פיתוח נופי, נטיעות וגינות</p> <p>6. חדר נהגים, עמדת שומר, שירותים ציבוריים, חדר בקרה, משרדים ומחסנים</p> <p>7. מתקנים הנדסיים ותשתיות</p> <p>8. מסחר וקיוסקים</p> <p>9. אמצעים למיתון ההשפעות הסביבתיות הנובעות בשל פעילות מרכז התחבורה.</p>	
	<b>4.13.2</b>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. תא שטח 31 - חניית לילה ומסוף קצה לאוטובוסים. הקמת חדרי מנוחה, עמדות סדרנים או התקנת עמדות הטענה לאוטובוסים חשמליים תותר בשטח שמחוץ לתחום מסדרון תשתיות עילי.</p> <p>2. תא שטח 29 - מסוף תחבורה ציבורי מרכזי</p> <p>4. התכנון לביצוע של מסופי התחבורה ותחנות הקצה יתואמו עם הרשות הארצית לתחבורה</p>	

4.13	<b>מרכז תחבורה</b>
	ציבורית 5. המסחר יותר כשימוש נלווה לשימוש לתחבורה, וככל שלא יהיה במימושו כדי לסכל את השימוש העיקרי.
4.14	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
4.14.1	<b>שימושים</b>
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל. 2. טיפול נופי
4.14.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> א. תכנון לביצוע המחלף יבטיח פיתוח נופי מיטבי בדגש על הנצפות מבתי המגורים הסמוכים. ב. התכנון לביצוע יבטיח מעבר מסדרון תשתיות המשותף לתש"ן ונתג"ז כמפורט בסעיף 6.7 ו 6.8. ג. תכנון לביצוע המחלף יכול מתרס אקוסטי, (קיר או סוללה). ד. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים בתכנית תהא חלק בלתי נפרד מביצוע זכות הדרך. ה. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית.
4.15	<b>דרך מאושרת</b>
4.15.1	<b>שימושים</b>
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל. 2. גשר/ מעבר עילי 3. מעבר תחתי
4.15.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> א. תוואי הדרכים ורוחבן כמצוין בתשריט ובנספח התנועה והתחבורה הציבורית. ב. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים בתכנית תהא חלק בלתי נפרד מביצוע זכות הדרך. ג. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית. ד. מפלסי הדרכים יקבעו בתכנית בינוי ופיתוח למתחם לפי סעיף 6.1. הוראה זו לא תחול על דרך ארצית 40. ה. אישור תכנון לביצוע למבנה דרך יהיו בתיאום עם נתג"ז ורשג"ז. ו. שילוב נטיעות עצים נותני צל על פי הנספח הנופי ז. דרך הגישה למט"ש בתא שטח 1917- 1. הדרך תשאר פתוחה לכלל הציבור ותשמש גם כדרך לניהול היער ולקליטת מבקרים. 2. אין לחסום את דרכי היער המתחברות לדרך זו. 3. הדרך תהיה סלולה על מנת למנוע מטרדי אבק. 4. ביצוע עבודות בתחום הדרך יתואמו עם קק"ל ח. מבני הדרך מעל כביש 40 יתוכננו עם גבריט מינימלית של 6 מ'. כל חריגה מגובה זה טעונה אישור של נציג משהב"ט בוועדה ט. תכנון המחלף יבטיח גובה מינימלי מיטבי, בדגש על הנצפות ממבני המגורים הסמוכים מתוך





4.15	דרך מאושרת
	<p>מטרה למזער את המופע של המחלף כלפי הבתים.</p> <p>י. תנאי לתכנון מפורט של מחלף 40 / 355 הוא בחינה אקוסטית של התכנון המוצע על התכנית וסביבתה.</p> <p>יא. תנאי לכל עבודה בתחום דרך 40 או דרך 35 הוא אישור חברת נתיבי ישראל.</p> <p>יב. תנאי לביצוע המעבר התחתי בסמוך לתא שטח 24 הוא תיאום עם חברת נתיבי ישראל. לא תותר התחברות מתא שטח 24 לדרך 40.</p> <p>יג. הסימון לגשר עילי בסמוך לתא שטח 25 הוא עבור גשר להולכי רגל. ככל שהדבר נדרש על מנת לשפר את הגישה לתחנות תחבורה ציבורית, ניתן להסיט את מיקום הגשר למרחק של עד 100 מ' מהמיקום המסומן. תנאי לשינוי כאמור יהיה אישור מהנדס. ת הוועדה המקומית.</p> <p>יד. מיקומם של מבני הדרך במחלף שבין דרכים 40 ו-355 הוא עקרוני, וניתן לשנותו בעד 50 מ' בשל צרכים הנדסיים ובאישור מהנדס. ת הוועדה המקומית. ניתן לבטל את הגשרים המוצעים מעל מסילת חלץ לאחר הסטת המסילה בפועל.</p>
4.16	דרך מוצעת
4.16.1	שימושים
	כל השימושים המפורטים בדרך מאושרת
4.16.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בדרך מס' 1 ומס' 2 בתאי שטח 732, 736 בהתאמה מוצעת חציית רכבת קיימת. החציות יהיו בהפרדה מפלסית ובתיאום עם רכבת ישראל.</p>
4.17	מתקנים הנדסיים
4.17.1	שימושים
	<p>א. תחנת גז ע"פ תמ"א 1/א/37, ותכנית 634-0313155</p> <p>ב. מתקן הנדסי עבור בריכת איגום למי שתייה</p> <p>ג. מט"ש, וכל הנדרש לתפעולו ובכלל זה משרדים מרכז מבקרים.</p> <p>ד. תחנת שאיבה לביוב</p> <p>ה. חדרי שנאים ומיתוג</p> <p>ו. יותר שילוב שימושים נוספים למתקנים הנדסיים ובתנאי שלא ייפגע השימוש הראשי במתקן ההנדסי.</p>
4.17.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>בלוק מתקן גז</b></p> <p>תא שטח 2021 ישמש עבור מתקן הגז ויחולו עליו הוראות תמ"א 1/א/37.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>בלוק בריכת אגירה</b></p> <p>א. תא שטח 2023 ישמש עבור בריכת מים לשימוש שכונת המגורים.</p> <p>ב. תא שטח 2024 ישמש עבור תחנת שאיבה לביוב</p>
ג	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>השטח יפותח באופן שיצמצם את המופע של המתקן ההנדסי באמצעים טבעיים של גינון, נטיעת עצים ושינויים מינורים בטופוגרפיה.</p>

4.17	מתקנים הנדסיים
ד	<p><b>תשתיות</b></p> <p>תא שטח 11-14 - הרחבת המט"ש</p> <p>א. הגידור והשילוט של השטח להרחבת המט"ש יהיו זהים לפרטי הגידור והשילוט של המט"ש הקיים. כל שינוי בגידור ובשילוט יתבצע על שטח המט"ש כולו (ישן וחדש), לאחר אישור אדריכל העיר או מי מטעמו.</p> <p>ב. תחום המט"ש יגונן בכל היקפו.</p> <p>ג. הפיתוח הנופי ישולב בפיתוח הנופי של נחל לכיש. השתילה לאורך החזית הפונה לנחל לכיש תכלול צמחיית גדות מקומית, בכפוף לאישור אקולוג מטעם היחידה הסביבתית.</p> <p>ד. תכנון המט"ש יכלול פתרון לניהול מי נגר והתחברות לנחל לכיש תוך הפניית מי נגר נקיים בלבד. התכנון המפורט לעניין זה יהיה בתיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>ה. על תחום מסדרון התשתיות התת"ק בתחום המט"ש יחולו הוראות תכנית 631-0741611. כל היתר בניה וכל עבודה לביצוע בניה ו/או פיתוח שטח הפטורה מהיתר, לרבות ביצוע כל עבודות חפירה או מילוי המשנים פני הקרקע, יציבותה או בטיחותה, נטיעות עצים, הנחת ותחזוקת קווי ומתקני תשתיות וכו', יותנו בתיאום עם בעל הרישון ובקבלת אישור רשות הגז הטבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות לגז טבעי.</p> <p>ו. תותר התווית קו חדש בכל תאי השטח 11-14. תנאי להסטת הקו יהיה אישור בעל רישיון החלוקה ותאגיד המים והביוב. על הקו החדש יחולו הוראות תכנית העבודה 631-0741611, ותנאי לביטול הקו הקיים הוא הפעלת הקו החדש.</p> <p>ז. תנאי להגשת בקשה להיתר לכל בניה ועבודה להקמת המט"ש בתחום תא שטח 13 יהיה בחינת ניצולו היעיל של שטח המט"ש המורחב בתאי שטח 11, 12 ו-14 תוך הצגת מיצוי הפיתוח בהם.</p>
4.18	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
4.18.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. בתא שטח 2022 - תחנת תדלוק קיימת על פי תכנית 229/03/6</p> <p>2. בתאי שטח 32, 33 - תחום להעתקת תוואי החשמל בו יותרו השימושים:</p> <p>א. קווים וכבלים של חשמל במתח עליון ובמתח גבוה ונמוך, עמודים ותיילים, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים.</p> <p>ב. כל שימוש מכח תכנית מאושרת או כל שימוש שהותר כדין בתאום ואישור חברת החשמל.</p>
4.18.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>עבור תאי שטח 32, 33 - מסדרון תשתיות עילי</p> <p>1. תחום רצועת מעבר לקווי חשמל ראשיים</p> <p>א. גבול רצועת המעבר לקווי חשמל ראשיים, לאחר הקמת הקו, יהיה במרחק של - 35 מ' ו 20 מ' מצירי קווים קיצוניים של קו מתח על (400 ק"ו) ומתח עליון (161 ק"ו), בהתאמה.</p> <p>ב. מניעת מפגעים סביבתיים בעת הקמת קו החשמל על - 400 ק"ו</p> <p>1. תכנון והכשרת משטחי העבודה להקמת עמודים ומתיחת תיילים וכן פריצה של דרכי גישה לאתרי הקמת עמודי חשמל, יעשו במידות המינימליות הנדרשות תוך התייחסות לערכי טבע ונוף ובכלל זה רצועת הנחל.</p> <p>2. לצורך גישה אל משטחי העבודה להקמת עמודי החשמל יעשה שימוש, ככל האפשר, בדרכים קיימות.</p> <p>3. לצורך גישה אל משטחי העבודה להקמת עמודי החשמל יעשה שימוש, ככל האפשר, בדרכים</p>



**יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת**

**4.18**

קיימות. שטחי התארגנות יהיו בתחום התכנית בשטחים המיועדים לפיתוח.

4. לאתרי העבודה ודרכי הגישה תוכן תכנית שיקום על ידי אדריכל נוף.

5. בעת הקמת הקו ייבחן יישום אמצעי מיגון נגד התנגשויות עופות, לאור סמיכותו של מאגר המים

6. יש לערוך תיאום מול נציג משהב"ט בכל הנוגע למיקום העמודים, גובהם וסימוני אזהרה

למטוסים.

7. לעת הקמת הקו ייבחן יישום אמצעי מיגון נגד התנגשויות עופות, לאור סמיכותו של מאגר

המים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט				
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי		שרות			
0					(1) 15		5680	2420	5680		1103	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	3	3	3	4	(1) 15	111	6660	3885	9990	4039	1103	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
0					(1) 15		3092	1318	3092		1301	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	3	3	3	3	(1) 15	85	5100	2975	7650	3013	1301	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
0					(1) 15		2952	1258	2952		1302	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	3	3	3	3	(1) 15	79	4740	2765	7110	3129	1302	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
0					(1) 15		5680	2420	5680		1303	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	3	3	3	4	(1) 15	120	7200	4200	10800	4547	1303	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
0					(1) 15		3092	1318	3092		1304	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	3	3	3	4	(1) 15	85	5100	2975	7650	2975	1304	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
0					(1) 15		3092	1318	3092		1501	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	3	3	3	4	(1) 15	85	5100	2975	7650	2755	1501	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
0					(1) 15		6044	2576	6044		1502	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	3	3	3	4	(1) 15	173	10380	6055	15570	6012	1502	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
0					(1) 15		3232	1378	3232		1503	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	3	3	3	3	(1) 15	100	6000	3500	9000	3381	1503	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
					(1) 15		13892	5918	13892		204	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	3	2	3	3	(1) 15	274	16440	9590	24660	14949	204	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין מונה הדפסה 81



תכנון זמין מונה הדפסה 81

תכנית מס': תמל/1011/א - שם התכנית: קרית גת מערב

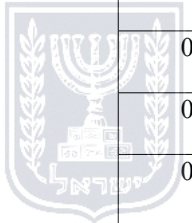
קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
3	3	3	3	3	10	68	4080	2380	6120	3457	1703	מגורים ד'	
3	3	3	3	3	10	136	8160	4760	12240	5552	1702	מגורים ד'	
3	3	3	3	3	10	68	4080	2380	6120	2815	1701	מגורים ד'	
3	3	3	3	3	10	68	4080	2380	6120	3113	1603	מגורים ד'	
3	3	3	3	3	10	136	8160	4760	12240	6174	1602	מגורים ד'	
3	3	3	3	3	10	68	4080	2380	6120	2949	1601	מגורים ד'	
0	5	5	5	1	8		9823	12278	36834	12286	1118	מבנים ומוסדות ציבור ומסדות ציבור	
3	3	3	3	2	8	280	16800	9800	25200	(2) 12286	1118	מגורים ג' מבנים ומוסדות ציבור	
0	5	5	5	1	8		6174	7723	23153	7723	1211	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	3	2	10	169	10140	5915	15210	(2) 7723	1211	מגורים ג' מבנים ומוסדות ציבור	
								108	252		1211	מסחר מבנים ומוסדות ציבור	
0	5	5	5	1	8		7455	9325	27957	9325	1212	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	3	2	8	168	10080	5915	15120	(2) 9325	1212	מגורים ג' מבנים ומוסדות ציבור	
0	5	5	5	1	8		7283	9109	27311	9109	1414	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	3	2	8	182	10920	6370	16380	(2) 9109	1414	מגורים ג' מבנים ומוסדות ציבור	
0	5	5	5	1	8		6649	8317	24934	8317	1418	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	3	2	8	168	10080	5880	15120	(2) 8317	1418	מגורים ג' מבנים ומוסדות ציבור	
0	5	5	5	1	8		4791	5989	17967	5989	1714	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	3	2	10	130	7800	4550	11700	(2) 5989	1714	מגורים ג' מבנים ומוסדות ציבור	
0	5	5	5	1	8		4085	5111	15319	5111	1615	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	3	2	8	98	5880	3430	8820	(2) 5111	1615	מגורים ג' מבנים ומוסדות ציבור	
0	5	5	5	1	8		5668	7085	21256	7090	1142	מבנים ומוסדות ציבור	
0	5	5	5	1	8		1585	1982	5945	1983	1144	מבנים ומוסדות ציבור	



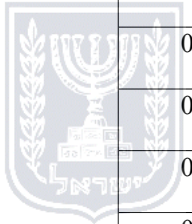


תכנית מס': תמל/1011/א - שם התכנית: קרית גת מערב

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
0	5	5	5	1	8		733	916	2746	917	1145		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	1	8		830	1038	3114	1039	1147		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	1	8		92391	115489	346464	115560	1159	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	8		27539	33761	101283	33782	910	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	1	8		10138	12675	38026	12683	1241		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	1	8		884	1105	3316	1106	1242		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	1	8		1611	2016	6043	2016	1243		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	1	8		4062	5077	15231	5080	1244		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	1	8		9485	11852	35556	11859	1341		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	1	8		908	1135	3404	1135	1342		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	1	8		1535	1918	5755	1922	1343		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	1	8		3817	4770	14302	4770	1344		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	1	8		1192	1491	4472	1491	1345		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	1	8		1175	1469	4408	1470	1347		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	1	8		794	994	2982	995	1348		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	1	8		9738	12173	36518	12180	1441		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	1	8		3524	4404	13213	4407	1442		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	1	8		762	952	2857	953	1443		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	1	8		831	1040	3121	1041	1444		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מזכירות הממשלה



תכנון זמין  
מזכירות הממשלה



תכנית מס': תמל/1011/א - שם התכנית: קרית גת מערב

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	שרות	עיקרי				
0	5	5	5	1	8		859	1073	3220	1074	1445		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	1	8		790	988	2964	989	1446		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	1	8		818	1023	3068	1023	1447		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	1	8		867	1084	3252	1085	1448		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	1	8		13567	16959	50876	16969	1541		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	1	8		818	1023	3069	1024	1542		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	1	8		1095	1369	4108	1370	1543		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	1	8		868	1085	3254	1085	1544		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	1	8		2667	3334	10002	3336	1545		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	1	8		5198	6497	19492	6501	1546		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	1	8		1738	2173	6520	2175	1547		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	1	8		5689	7111	21334	7116	1549		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	1	8		7586	9483	28448	9489	1641		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	1	8		2177	2721	8164	2723	1642		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	1	8		3101	3876	11629	3879	1644		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	1	8		979	1224	3672	1225	1645		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	1	8		7833	9791	29374	9797	1741		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	1	8		1681	2101	6302	2102	1742		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	1	8		2111	2638	7915	2640	1743		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	1	8		2912	3640	10921	3643	1744		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין מונה הדפסה 81



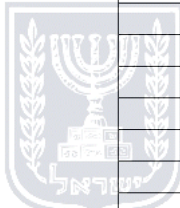
תכנון זמין מונה הדפסה 81

תכנית מס': תמל/1011/א - שם התכנית: קרית גת מערב

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט				
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		שרות	עיקרי		
0	5	5	5	1	8		924	1155	3466	1156	1745		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	1	8		1627	2034	6101	2035	1746		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	1	8		793	991	2972	991	1747		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	1	8		835	1046	3137	1046	1748		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	1	8		782	978	2933	978	1749		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	1	8		50053	62564	187692	62603	242		מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	2	10	90	5400	3150	8100	4747	1113		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	196	11760	6860	17640	8798	1117		מגורים ג'
								108	252		1119	מסחר	מגורים ג'
3	3	3	3	2	10	111	6660	3885	9990	4736	1119		מגורים ג'
								108	252		1120	מסחר	מגורים ג'
3	3	3	3	2	10	122	7320	4270	10980	5284	1120		מגורים ג'
3	3	3	3	2	10	127	7620	4445	11430	5820	1121		מגורים ג'
3	3	3	3	2	10	96	5760	3360	8640	4199	1213		מגורים ג'
3	3	3	3	2	10	110	6600	3850	9900	4571	1214		מגורים ג'
								108	252		1215	מסחר	מגורים ג'
3	3	3	3	2	10	122	7320	4270	10980	5345	1215		מגורים ג'
3	3	3	3	2	10	62	3720	2170	5580	3396	1311		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	56	3360	1960	5040	2514	1312		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	84	5040	2940	7560	4238	1313		מגורים ג'
3	3	3	3	2	10	62	3720	2170	5580	3415	1314		מגורים ג'
3	3	3	3	2	10	127	7620	4445	11430	5172	1315		מגורים ג'
								108	252		1316	מסחר	מגורים ג'
3	3	3	3	2	10	94	5640	3290	8460	3799	1316		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	140	8400	4900	12600	6277	1317		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	98	5880	3430	8820	4656	1318		מגורים ג'
								108	252		1319	מסחר	מגורים ג'
3	3	3	3	2	10	94	5640	3290	8460	3776	1319		מגורים ג'
3	3	3	3	2	10	127	7620	4445	11430	5115	1320		מגורים ג'
								108	252		1411	מסחר	מגורים ג'
3	3	3	3	2	10	94	5640	3290	8460	4087	1411		מגורים ג'
3	3	3	3	2	10	127	7620	4445	11430	5319	1412		מגורים ג'
3	3	3	3	2	10	96	5760	3360	8640	3835	1413		מגורים ג'



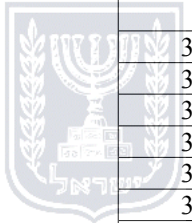
תכנון זמין  
מונה הדפסה 81



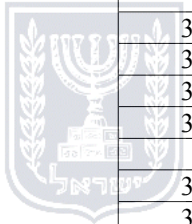
תכנון זמין  
מונה הדפסה 81

תכנית מס': תמל/1011/א - שם התכנית: קרית גת מערב

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
3	3	3	3	2	8	154	9240	5390	13860	7423	1415		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	112	6720	3920	10080	5114	1416		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	112	6720	3920	10080	5863	1417		מגורים ג'
3	3	3	3	2	10	62	3720	2170	5580	3192	1511		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	84	5040	2940	7560	5238	1512		מגורים ג'
3	3	3	3	2	10	76	4560	2660	6840	3829	1513		מגורים ג'
3	3	3	3	2	10	138	8280	4830	12420	6027	1514		מגורים ג'
								108	252		1515	מסחר	מגורים ג'
3	3	3	3	2	10	94	5640	3290	8460	3816	1515		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	238	14280	8330	21420	10217	1516		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	70	4200	2450	6300	2969	1517		מגורים ג'
3	3	3	3	2	10	223	13380	7805	20070	9630	1518		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	56	3360	1960	5040	3345	1611		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	126	7560	4410	11340	5646	1612		מגורים ג'
								108	252		1613	מסחר	מגורים ג'
3	3	3	3	2	10	80	4800	2800	7200	3559	1613		מגורים ג'
								108	252		1614	מסחר	מגורים ג'
3	3	3	3	2	10	108	6480	3780	9720	4386	1614		מגורים ג'
								108	252		1616	מסחר	מגורים ג'
3	3	3	3	2	10	60	3600	2100	5400	2507	1616		מגורים ג'
								108	252		1711	מסחר	מגורים ג'
3	3	3	3	2	10	60	3600	2100	5400	2653	1711		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	126	7560	4410	11340	5599	1712		מגורים ג'
3	3	3	3	2	10	96	5760	3360	8640	3748	1713		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	154	9240	5390	13860	7675	1716		מגורים ג'
								108	252		1717	מסחר	מגורים ג'
3	3	3	3	2	10	80	4800	2800	7200	3548	1717		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	28	1680	980	2520	1621	1718		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	42	2520	1470	3780	2316	1719		מגורים ג'
								108	252		1720	מסחר	מגורים ג'
3	3	3	3	2	10	60	3600	2100	5400	3014	1720		מגורים ג'
0	5	5	5	2	4		4935	3084	15420	6169	29		מרכז תחבורה
0	5	5	5	2	4			1470	3680	7357	31		מרכז תחבורה
0	5	5	5	2	5		13200	6800	10200	16515	1455		ספורט ונופש
								10	50		69,68,66 1758,1655	מסחר	שטח ציבורי פתוח
							(4)	(4)	(4)	2354	2021		מתקנים הנדסיים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	מספר קומות					
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות								
מתקנים הנדסיים		2023	6435	2000	500				4	4	4	4	4
מתקנים הנדסיים		2024	2915	750	250				4	4	4	4	4
מתקנים הנדסיים		11	111542	55770	33462								
מתקנים הנדסיים		12	80395	40195	24118								
מתקנים הנדסיים		13	50745	25730	15220								
מתקנים הנדסיים		14	30113	15055	9030								
ספורט ונופש		60	16296	4500	1500	13200	5	2	4	4	4	4	4

**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. ניתן להגדיל את היקפי החנייה ואת מספר קומות החנייה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חנייה הנדרשות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.
- ב. בייעוד מגורים השטחים המפורטים כוללים שטחים משותפים כגון: לובי, מועדון דיירים, חדר עגלות, חדר אופניים וכד'. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף.
- ג. בייעודים שפורטו בסעיף חשמל (סעיף 6.11) תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
- ד. בייעודים שפורטו בסעיף גז טבעי (סעיף 4.11) תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר, בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
- ה. בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח עיקרי ממוצע בסך 15 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה

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

- (1) מתוכן 9 קומות למגורים, היתר למסחר ותעסוקה.
- (2) יעודו של מגרש זה יהיה למגורים ויחול לגביו הקבוע בשורה זו בטבלה בכפוף למתן הודעת מהנדס. ת הוועדה מקומית ולקיומם של כל התנאים כמפורט בס' 4.4.2 ג' לעיל. יובהר כי הזכויות למגורים במגרש זה הינן חלופיות לזכויות המפורטות בטבלה למגרש זה, עבור שימוש של מבנים ומסודות ציבור..
- (3) לפי תשריט.
- (4) לפי תכנית מאושרת 634-0313155.

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית "בינוי ופיתוח" בקני"מ 1: 500 לכל שטח התכנית או לחלק ממנה, הכוללת בין היתר "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי. היתרי בנייה יוצאו בהתאם לתכנית "בינוי ופיתוח". שטחי דרך ארצית יוחרגו מתנאי זה. באישור מהנדס הוועדה המקומית ניתן להחריג מתנאי זה תשתיות או בינוי אשר אינו צמוד לבינוי אחר. התכנית תערך ע"י אדריכל רשוי ואדריכל נוף רשוי ותכלול-
  - א. נספח 1: 500 (גרפי) יכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
    - (1) העמדת הבניינים - בניה מרקמית רציפה, כך שחזיתות הבניינים וקירות הפיתוח יוצרים את דופן הרחוב והמרחב הציבורי, בהתאם לנספח הבינוי המנחה.
    - (2) מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ובכלל זה דרכים ומגרשים ציבוריים, מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
    - (3) קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
    - (4) הצגת פתרון למיקום התשתיות, גדרות וחניות באופן השואף לאחדן תוך מיזעור הפגיעה בחזית המגרש הקדמית.
    - (5) הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים, פרוט חומרי גמר לחיפוי החזיתות וקביעת פרטים אופייניים מנחים לבניינים ופיתוח המרחב ביניהם והחצרות המשותפות.
    - (6) הוראות בדבר התקנת מערכות סולריות ומתקני מיזוג אוויר.
    - (7) פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הממשק עם שטחים פרטיים, הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות וכד'.
    - (8) שילוב אמצעים או מתקנים לניהול מי נגר.
    - (9) אופן העמדת מבני ציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי.
    - (10) כניסות לחניונים תת קרקעיים ותכנון עקרוני של חניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה וככל שנדרש גישת רכב לפינוי אשפה/פריקה וטעינה.
    - (11) רשת שבילי אופניים ופיזור מתקני עגינה והתאמה לתכנון מערך שבילי אופניים על פי תכנית עירונית, ככל שישנה.
    - (12) נטיעות במדרכות ובמרחב הציבורי לרבות היקף נטיעות מינימלי מעל לחניונים וכן אמצעים לעמידה ביעד הצללה.
    - (13) מיקום רחבות כיבוי אש באופן שימזער פגיעה בעצים לאורך הרחובות.
    - (14) תכנון פתרון למתקני מחזור פינוי וסילוק אשפה.
    - (15) שמירה על מעברי בעלי חיים בין החלק הדרומי לצפוני באזור תוואי הרכבת ו/או כביש 355 המתוכנן. מעבר בע"ח יתבסס על ערוץ הניקוז המערבי הקיים מפרט המעביר המתוכנן ייקבע בתיאום עם רט"ג ויכלול מעבר גם בכביש 355.
    - (16) אקוסטיקה:
      - א. כחלק מתכנית פיתוח יכלול מסמך אקוסטי לבחינת השפעת רעש תחבורה על הבינוי המוצע.
      - ב. על פי המסמך יקבע הצורך, המיקום והמימדים של המתרסים האקוסטיים כלפי דרכים 355, דרך 40, המחלף המוצע ומסילת הרכבת. ככל שידרשו מתרסים אקוסטיים, יכללו בתכנית הבינוי והפיתוח בקני"מ 1: 500 ויבוצעו כחלק מהקמת תשתיות השכונה.
      - ג. על פי המסמך האקוסטי תקבע רמת המיגון האקוסטי הנדרש במבנים הפונים כלפי דרכים 355, דרך 40 ומסילת הרכבת. רמת המיגון הנדרש תהווה תנאי להיתר בנייה למבנים הרלוונטיים.



## 6.1

## תנאים בהליך הרישוי

- ב. תדריך בינוי ופיתוח (מילולי) יתייחס לנושאים הבאים:
- קביעת הוראות מנחות לעיצוב חזית הרחוב בהיבטים הבאים:
- 1) הוראות לעיצוב חזיתות, שערים, קירות תמך וכניסות לחנייה.
  - 2) חומרי גמר למבנים ולחיפוי החזיתות החיצוניות, גדרות וקירות תמך (בדגש על קירות הפונים לשטחים ציבוריים פתוחים).
  - 3) קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים תוך התייחסות לעיצוב החזיתות וחומרי הגימור שלהן.
  - 4) חזית חמישית: מרכיבים, חומרי גמר מותרים לגגות שטוחים ו/או גגות רעפים והוראות לניצול מיטבי של גג הבנין לצורך איסוף מי נגר/ ולצורך הפקת אנרגיה מתחדשת.
  - 5) הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות.
  - 6) הנחיות לשילוט על מבנים ושילוט מסחרי.
  - 7) הנחיות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד מסחר ומגורים.
  - 8) היקף נטיעות מינימלי בחזית מגרשים.



## 6.2

## תנאים בהליך הרישוי

2. תנאי למתן היתר בניה יהיה היוועצות עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הצורך בתשתית לטעינת כלי רכב, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה 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.
4. תנאי להוצאת היתרי בניה במגרשים המיועדים למבני ציבור יהיה בחינת האפשרות לשימור עצים אשר סומנו להעתקה/כריתה.
5. היתר בניה בתאי שטח הכוללים חזית מסחרית יכלול את כל ההכנות הדרושות במבנה עבור פעילות של עסקי מזון והצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט הסידורים המתחייבים לצורך מניעת מפגעים ממתקני האחסון והאשפה.
6. תנאי להיתר בניה למבני/ תא שטח ובו חניון המשרת מספר מבנים תכנון עקרוני של החניון כולו.
7. על תאי השטח הנמצאים בתחום סקירה של מערכת הולכת הגז כמסומן בתשריט- תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם בעלי רישיון הגז הטבעי בהתאם להוראות סעיף 6.7.
8. תנאי להוצאת היתר בניה לשכונת המגורים בתחום התכנית שאינם בתחום השיפוט של קרית גת, יהיה העברת השטח המיועד למגורים לתחום השיפוט של קרית גת.
9. תנאי להיתר בנייה למסוף אוטובוסים (מרכז תחבורה) יהיה הגשת חו"ד בנושא איכות אוויר ליחידה הסביבתית.
10. תנאי למתן היתר בניה או הרשאה לביצוע למחלף יהיה בחינת נצפות בגובה העין של המחלף, מהשכונות הסמוכות הקיימות והמאושרות.
11. תנאי למתן היתר בניה לתאי שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיה הכנת תכנית בינוי למגרש כולו הכולל פירוט מבנים והמעברים ביניהם בדגש על חלוקת השימושים והקישוריות ביניהם ובין הכבישים ולפי עקרונות נספח הבינוי.
12. הרחבת המט"ש - תנאי להיתר להרחבת המט"ש הוא אישור מסמך סביבתי הבוחן את התכנון המוצע על פי הנחית המשרד להגנת הסביבה. בגבול הדרומי של תאי שטח אלו יש ליצור חיץ מגונן כלפי היער ונחל לכיש.





תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>13. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אשפה אשר יכלול לכל הפחות, את הנושאים הבאים: מפרטי חדרי אצירה, תיאור כלי אצירה, גישה לרכב פינוי, אמצעים למניעת מטרדי ריח ותשטיפים ואמצעי הפרדה למחזור.</p> <p>14. היתרי בניה יינתנו בהתאם למגבלות רצועת הגז/הדלק/נפט, כמפורט בסעיף 6.7, 6.8:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה וביצוע כל פעולה פטורה מהיתר בתחום תואי מערכת הולכת וחלוקת הגז הטבעי, יהיה תיאום עם בעלי רישיון ההולכת והחלוקה לגז טבעי ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>15. תנאי להיתר בניה בתאי שטח גובלים עם מסילת הרכבת הקיימת הינו בדיקה אקוסטית ורעידות, בהתאם לחוות דעת סביבתית שתאושר על ידי הגורם המוסמך.</p> <p>16. תנאי לקבלת היתר חפירה לביצוע העבודות הינו הגשת מסמך סביבתי למניעת מטרדים בעת בצוע לגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית. המסמך יסקור היבטים סביבתיים ובכלל זה רעש, איכות אוויר, מניעת מטרדים כלפי שימושים רגישים ושטחים פתוחים אשר עלולים להגרם בעת הבצוע. המסמך יכלול בין השאר את הפרקים הבאים:</p> <p>(1) הפרק האקוסטי יציג תחזית רעש ורעידות, אמצעים למניעת מטרדי רעש ורעידות ודרכי עמידה בקריטריונים. המסמך יאושר אל מול הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית.</p> <p>(2) פרק איכות האוויר יבוצע בהתאמה לאופן הביצוע המתוכנן. בהתאם לצורך יותאמו עבודות הפיתוח תוך כדי עדכון מודל הפיזור, על בסיס כלל הנתונים אשר יהיו זמינים לאותה עת ותוך בחינת אמצעים מומלצים להפחתת פליטות כגון סלילת דרכי גישה, שינוי משך ואופן הביצוע, נהלי תחזוקה וכו'.</p> <p>17. תנאי להיתר להקמת קווי חשמל בתחום תסדרון תשתיות תת"ק כמוסמן בתשריט יהיה אישור רשות הגז וחברת נתיבי הגז הטבעי</p> <p>18. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חבי מקורות</p> <p>19. תנאי למתן היתר בניה לתא שטח 13 - מיצוי הפיתוח בשאר תאי שטח המיועדים למטי"ש (תכנון זמין) מונה הדפסה 81</p> <p>11,12,14) ובחינת הניצול היעיל של שטח המטי"ש המורחב.</p>	

הוראות בינוי	6.3
<p>א. חזיתות כל מבני המגורים יוצמדו לקו הפונה לרחוב, באופן שחזית המבנים במגרש תהיה צמודה לקווי הבניין הקדמיים ב-60% לפחות מאורך קו הבניין.</p> <p>סטייה מהוראות סעיף קטן זה תהיה רק בכפוף לאישור מהנדס העיר ובמקרה של אילוצים הנדסיים.</p> <p>ב. השטח שבין חזיתות קומת הקרקע לגבול המגרש הקדמי יפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל:</p> <p>(1) במגרשים בהם קו הבניין גדול מ-0: השטח בין חזית המבנה הפונה לדרך לבין הדרך יהיה מגונן ויכלול רצועת נטיעות ברוחב מינימלי של מטר אחד או מחצית המרווח הקדמי שבין החזית לגבול המגרש, לפי הגדול ביניהם.</p> <p>(2) במגרשים בהם קו הבניין הקדמי הוא 0: המרווח שבין חזית המבנה לרחוב יפותח כהמשך רציף של המדרכה.</p> <p>ג. דיוריות:</p> <p>(1) בדיורות גדולות ששטחן עולה על 130 מ"ר (שטח דירה כולל ממ"ד) יהיה ניתן לאשר הקמת דיורית (כהגדרתה בסעיף 1.9).</p> <p>(2) הדיורית תיכלל בהיתר הבנייה המקורי של יחידת הדיור.</p> <p>ד. תותר בניית מרתפים בקו בניין אפס בכפוף לעמידה בסעיף ניהול מי נגר ותת סעיף ה.</p> <p>ה. נטיעות במגרשים שאינם ציבוריים:</p> <p>(1) לפחות 15% מכל תא שטח יוקצה לטובת גינון. יש להבטיח חצר פנימית משותפת לטובת</p>	

**6.3**

**הוראות בינוי**

הדיירים בהתאם לנספח הבינוי, במידת האפשר.

2) לפחות מחצית מאורכה של רצועת הגינון יכלול בתי גידול לעצים. נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ- 7 מ"ק לעץ.

ו. גובה הרצועה לא יעלה על 50 ס"מ ממפלס המדרכה. לא יותרו גדרות אטומות או קירות אטומים בחזית הפונה לרחוב בגובה שעולה על 80 ס"מ ממפלס המדרכה.

ז. מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 40 ס"מ לגינון ו- 1.5 מ' לשתילת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 7 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.

ח. תותר הפחתה ו/או שינוי מסעיפים א-ד לעיל באישור מהנדס הרשות המקומית ובמקרה שיוצג פתרון אפשרי אחר. בכל מקרה עומק אדמה גננית לא יפחת מ- 100 ס"מ.

ט. עבור ייעודי הקרקע המעורבים פתרון הבינוי יחייב מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים ובין היתר יכלול התייחסות לנושאים הבאים:

- 1) מניעת מטרדי רעש מאזורים קולטי קהל
- 2) מניעת מפגעי תאורה כלפי מגורים ומוסדות ציבור
- 3) הפרדת כניסות בין מגורים לשימושים האחרים
- 4) מיקום וקירוי חצר תפעולית באופן שאינו מהווה מטריד למגורים
- 5) הפרדת חדרי פסולת בין מגורים לשימושים אחרים
- 6) תחובת הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
- 7) חדרי האשפה למגורים וחדרי האשפה למסחר יופרדו.
- 8) גרעין הבניין המשרת את שטחי התעסוקה, לרבות המעליות, יהיו מופרדים מגרעין הבניין המשרת את שטחי המגורים.

י. מפלס הכניסה לבניין:

גובה מפלס הכניסה הקובעת למבנים שאינם כוללים חזית מסחרית לא יעלה על 0.6 מ' מפני המדרכה הצמודה לחזית תא השטח הפונה לרחוב. במסגרת תכנית פיתוח למבני שלם ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו רק בשל אילוצים הנדסיים ושינויים במפלסי הדרך, ובאישור מהנדס העיר.



**6.4**

**סימון בתשריט : חזית מסחרית**

1. בתאי שטח בהם סומנה "חזית מסחרית" בתשריט, החזית תוקם בהתאם להגדרות התכנית ל"חזית פעילה".
2. במבנים המסומנים עם חזית מסחרית, 80% מאורך החזית הבנויה ייצמד לקו הבניין המסומן בתשריט. בכל מקום בו מסומנת חזית מסחרית הפונה לכיכר או לשצ"פ חובה להקים ב-50% מאורכה חזית מסחרית.
3. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור ביניהם ובין המדרכה.
4. גובה קומת המסחר לא יפחת מ- 5 מ'. לא תותר כניסה נפרדת מכל סוג לקומת הגלריה
5. לא יותרו חזיתות אטומות בחזית המבנה הפונה לרחוב. לפחות 80% מאורך חזית מסחרית מבונה הפונה לרחוב תהיה שקופה (לא אטומה). הפחתה מאוחז זה תתאפשר באישור הוועדה המקומית.
6. כניסות המגורים יופרדו משטחי המסחר.
7. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.
8. פריקה וטעינה לחנויות שגודלן עד 80 מ"ר תתאפשר ברחוב. הפתרון יקבע במסגרת תכנית





סימון בתשריט : חזית מסחרית	6.4
<p>בינוי 1: 500 ויאושר על ידי מהנדס העיר.</p> <p>9. על מנת להבטיח חזית מסחרית מגוונת ברחובות לא יותרו יחידות מסחריות בגודל העולה על 100 מ"ר ליחידה מסחרית אחת.</p> <p>10. במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית בתשריט, חלה חובת הקמת קולונדה. הקולונדה תוקם בהתאם לחתכים בנספח הבינוי ולפי ההנחיות הבאות:</p> <p>א. גובה הקולונדה בבלוק עירוני יהיה אחיד ולא יפחת מ-5 מטר נטו מפני המדרכה הסמוכה.</p> <p>ב. הקולונדה תיבנה בקו בניין 0. הקומה המסחרית תיבנה בנסיגה של 4 מ' מקו המגרש.</p> <p>ג. רוחב המעבר המינימלי נטו תחת הקולונדה יהיה 4.0 מטר ומידתו תימדד מקו המגרש.</p> <p>ד. השטח שתחת הקולונדה ירוצף כהמשך למדרכה ללא הפרדות ביניהן ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת (זיקת הנאה). ראו הערות סעיף 6.17.</p> <p>ה. בשטח שתחת הקולונדה ניתן יהיה להעמיד ריהוט רחוב נייד לשירות בתי אוכל ובתי קפה המהווים חלק מן המסחר.</p>	



הוראות פיתוח	6.5
<p>1. קירות בניינים, גדרות וקירות תומכים יהיו מחומר זהה לחומר חיפוי הבניינים הסמוכים.</p> <p>2. קירות פיתוח הפונים לרחוב צה"ל והעצמאות לא יעלו מעל גובה 60 ס"מ.</p> <p>3. גובה קירות תמך כלפי שטח ציבורי לא יעלה על 1 מ'. יותרו גדרות עד גובה 1.80 עבור דירות גן בלבד באישור מה"ע.</p> <p>4. רוחב מדרכות לא יפחת מ 3 מטר ברוטו.</p> <p>5. נטיעות במרחב הציבורי:</p> <p>א. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.3 מטר, ישולבו עצי רחוב בוגרים בגודל 8, לפי משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר.</p> <p>ב. נטיעת עצים במרחב הציבורי תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשיהם.</p> <p>העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.5 מ'.</p> <p>ג. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים, כמופיע בנספח הנופי. לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.</p> <p>6. נטיעות מעל שימושים תת קרקעיים בשטחים ציבוריים:</p> <p>א. מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי נטו של 40 ס"מ לגינן ו - 1.5 מ' לשתילת עצים.</p> <p>ב. לא תותר נטיעת עצים במכלים מוגבהים. במידה ויהיה קושי הנדסי למימוש תותר נטיעת עצים בוגרים באדניות שגובהן לא עולה על 50 ס"מ ממפלס הפיתוח.</p> <p>ג. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 7 מ"ק לפחות. יובטח אוורור שורשים, אמצעים להשקיה, ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינן.</p> <p>7. תכנון פיתוח הנחל המערבי יהיה באישור רשות הניקוז.</p>	



חניה	6.6
<p>א. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי התקף במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ג. יותרו עד 10% חניות עיליות מהיקף החניות הנדרש בכל מבנן ובהתאם לנספח התנועה.</p> <p>ד. תותר כניסה ויציאה אחת לחניונים עבור כל מבנן. תתאפשר תוספת של כניסה באישור מהנדס העיר במקרים שבהם מספר מקומות החניה עולה על 400 מקומות בחניון.</p> <p>ה. החניה העילית תהיה "חניית מטע": עץ לכל 3 חניות, לכל הפחות ולפי סעיף 6.3.</p>	



6.6	חניה
	<p>ו. ניתן לאחד בין חניונים תת"ק הנמצאים בתאי שטח גובלים, זאת בתנאי שכל מגרש יספק את החניות הדרושות למבנים בתחומו. הכל בכפוף להנחיות מי נגר ונטיעות.</p> <p>ז. בחניה תת"ק יש לבצע הכנות לטעינת רכב חשמלי בהיקף של עד 100%.</p> <p>ח. תותר בניית מרתפי חניה בקו בניין אפס ובתנאי שיינתן פתרון לצרכי הלחול ומי נגר.</p> <p>ט. שטחי המרתפים שיחרגו מגבולות הבניינים יתוכננו באופן שיבטיח בתי גידול בעומק מינימלי של 1.5 מ' לצורך שטחי גינון ועצים בוגרים במפלס הקרקע.</p> <p>י. מקומות חנייה לאופניים:</p> <p>(1) יש להציב מתקני חנייה לאופניים בתחומי המגרש, במקום מואר, נגיש ושאינו מפריע למהלך הולכי הרגל.</p> <p>(2) חניית האופניים למסחר תכלול מתקני קשירה ותהיה בסמוך לפתחי המסחר.</p> <p>(3) מספר מקומות החנייה יקבע בהתאם לתקן החנייה הארצי/עירוני התקף במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81

6.7	סימון בתשריט : קו גז
	<p>א. על התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, תחום מגבלות בנייה, תחום השפעה ותחום הסקירה, יחולו עליו הוראות תמ"א 1/א/37 להולכת הגז הטבעי, תמ"א 3/37 ב', תת"ל 55, ותכניות עבודה לחלוקת גז טבעי מס' 631-0741611, 634-0313155 ונגזרותיהן.</p> <p>ב. כל תכנון, פיתוח וביצוע, לרבות עבודות הפטורות מהיתר, בתחום המסדרון ומגבלות בניה ופיתוח של תוואי הגז הטבעי הסטטוטורי, ייעשה בכפוף לתיאום עם בעל הרישיון מערכת הגז הטבעי, באישור רשות הגז הטבעי ובהתאם לדרישות צו הבטיחות. במסגרת התיאום עם בעלי הרישיון, יש לקבל את התייחסותם לסעיפים הקובעים מנגנוני תיאום למקרים של חציות מסדרון תשתיות תת"ק, פיתוח דרכים, מתקנים הנדסיים, טיפול נופי/פיתוח שטחים פתוחים, ולגבי שילוב תשתיות אחרות לצד תשתית גז טבעי.</p> <p>ג. תנאי לבדיקות קרקע בתחום צינור הגז ועד קו הבניין שלו - באישור רשות הגז וחברת נתיבי הגז הטבעי.</p> <p>ד. חל איסור נטיעת עצים בתחום רצועת הצינור ומסדרון תשתיות תת-קרקעיות של מערכת הגז הטבעי ותישמר לכל אורכה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81

6.8	סימון בתשריט : קו דלק/נפט
	<p>א. רצועת הדלק תשמש לשם הנחת קווי דלק, ביקורת, תחזוקה, תיקון, החלפה, עבודות מיגון של קווי הדלק לרבות הנחה של קווי דלק נוספים.</p> <p>ב. תחום רצועת הדלק תהיה ללא בינוי ותאפשר נגישות רציפה לקו הדלק כמתחייב מדרישות הבטיחות.</p> <p>ג. בתחום רצועת הבטיחות היא תחום בו מוטלות מגבלות בניה בשל קו הדלק כמסומן בנספח התשתיות, ובו לא תתאפשר כל עבודות בניה, חפירה, נטיעות ופיתוח ללא תאום ואישור תש"ן.</p> <p>ד. עומק ההטמנה המינימלי של קווי הדלק יהיה 1.5 מ'.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81

6.9	הפקעות ו/או רישום
	<p>א. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.</p> <p>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.</p>



הפקעות ו/או רישום	6.9
<p>ג. בתא שטח בו הותר להקים מספר מבנים, יערך רישום בית משותף מורכב בהתאם להוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט 1969.</p> <p>ד. ביעוד מגורים ד' מתאפשרים שימושים ציבוריים. לגבי שטחים אלה תירשם זכות בעלות בחכירה ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור.</p> <p>ה. על אף האמור לעיל, מגרשים 1118, 1211, 1212, 1414, 1418, 1615, 1714 לא יופקעו עד לפרסום הודעת מהנדסת. הוועדה המקומית כמפורט בס' 4.4.2 ג'.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.10
<p>1. עצים בוגרים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית ובנספח הבינוי יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח בגדר יציבה שתישמר לאורך כל תקופת העבודות.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p> <p>4. במקרים 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 סטייה ניכרת ואינו מחייב הגשה מחדשת למוסדות התכנון</p>	



חשמל	6.11
<p>1. תכנית הבינוי והפיתוח (המפורטת בסעיף 6.1) תתואם עם חברת החשמל לישראל.</p> <p>2. חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן :</p> <p>(1) בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים : מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, עירוני מעורב, מתקנים הנדסיים בעלי שימוש ראשי אחר. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש או משולב במבנה.</p> <p>(2) בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>(3) במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים בתכנית.</p> <p>3. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p> <p>4. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :</p> <p>לא יינתן היתר לבניה ולא יותר שימושים לשהיית קבע בקרבת מתקני חשמל קיימים או מתוכננים, במרחקים הנמוכים מאלה שנקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה בהיתרי קרינה לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006.</p> <p>קווי חשמל במתח עליון ועל עליון :</p> <p>1. התכנית כוללת שינוי ברצועה מתוכננת של תוואי קו חשמל במתח על עליון 400 ק"ו, העובר בתחום המסדרון מדרום לתוואי הרכבת המוצע - מסומן בתשריט "קו חשמל 400 - מוצע". הוראות ומגבלות תמ"א 10 ג' יחולו על הפרוזדור המוצע. תנאי לעבודות ופיתוח לרבות עבודות הפטורות מהיתר בתחום מסדרון תשתיות עילי יהיה אישור חברת החשמל.</p> <p>2. בתחום מסדרון תשתיות עילי המיועד להקמת קו מתח 400 ק"ו, יותר מעבר קווי חשמל</p>	

6.11	חשמל
	<p>במתח 400 ק"ו לרבות עמודים, תיילים, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים.</p> <p>3. טרם הקמת הקו, רוחב מסדרון התשתיות העילי יהיה כמסומן בתשריט כגבול מסדרון תשתיות עילי.</p> <p>4. מיקום מדויק של קווי המתח ועמודי החשמל ייקבע בתכנית הנדסית מפורטת של חברת החשמל המוסמכת.</p> <p>5. תנאי להקמת קווי החשמל - קו 400 ק"ו, קו 161 ק"ו, הינו תיאום עם רכבת ישראל לעניין מיקום עמודי החשמל, ביצוע סקר מקבילות והשראות וביצוע מיגוונים ככל וידרשו, בהתאם למסמכי ההנחיות לממשקים בין קוי החשמל ומסילת הרכבת.</p> <p>6. הקמת הקו תהא בהיוועצות רשות התעופה האזרחית ומערכת הבטחון בכל הנוגע למיקום העמודים, גובהם וסימני אזהרה למטוסים, ככל שיהיה צורך בהם.</p> <p>7. לצורך מתן הרשאה להקמת הקו לאורך הרצועה תוגש תכנית שיקום לזמן העבודות ולאחר ההקמה שתיתן דגשים לשיקום לכל סוגי ההפרה שעלולים להתבצע בעת הקמת הקו, ובכלל זה גם לשטחי ההתארגנות ודרכי הגישה הזמניים.</p> <p>8. חצייה או מעבר של קווי תשתית לאורך המסדרון ובתחומו והקמת מבנים ומתקנים נלווים להם, כגון קווי דלק, גז טבעי וקווי אספקה אחרים ייעשו בהיוועצות עם רשות החשמל המוסמכת וקבלת הנחיות בטיחות ממנה.</p> <p>9. לעת הקמת הקו יבחן יישום אמצעי מיגון נגד התנגשויות עופות, לאור סמיכותו של מאגר מים לקו המתוכנן, בהתאם להמלצות שיתקבלו במחקר יישומי המתבצע בנושא, וככל שימצאו אלמנטים יעילים למניעת התנגשויות, וזאת כל עוד מאגר המים פעיל.</p>
6.12	תשתיות
	<p>1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש, כולל קווים ומתקנים למי מערכת.</p> <p>2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית לרבות חשמל (למעט קו מתח על או עליון עילי), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים. מתקנים נלווים להם, ככל שידרשו, ישולבו בפיתוח ובבנייה, למעט קווי 161 ק"ו, קו 400 ק"ו</p> <p>3. מעל קווי מקורות ומתקני תשתית תשמר רצועה ללא בנייה, תינתן דרך גישה לטיפול ואחזקה. רוחב הרצועה, מצעים וריצוף ייקבע כחלק מתכנית בנייה ופיתוח 1:500 לפי סעיף 6.1</p> <p>4. על קו הגז המוסט בייעוד "מגבלות בניה ופיתוח" ו"מגבלות בניה ופיתוח ב" יחולו הוראות פרק 6 בתמ"א 37 / א / 1 / 6.</p>
6.13	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח: חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבוצעו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, יעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה 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>



1. הנחיות לזמן העבודות
- א. הגישה לאתר תהיה ככל הניתן על בסיס דרכים קיימות ומצפון לשטח התכנית ובנוסף, תנועת משאיות וכלי עבודה תתבצע, בכל זמן נתון, לאורך מערב תחום התכנית, ככל הניתן, לצורך שמירת מרחק מהבתים הקיימים.
- ב. יינקטו אמצעים ונוהלי תפעול למניעת מטרדי אבק ורעש למגורים באזור בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.
- ג. לא תותר כל פגיעה בעץ או ערך טבע מוגן שמיועד לשימור או העתקה, כתוצאה מתנועת כלים בשטח ו/או העבודה עצמה.
- ד. עבודות שאין הכרח לבצען בשעות החשכה יבוצעו בשעות האור, זאת על מנת לצמצם ככל הניתן את ההפרעה לבעלי חיים פעילי לילה.
- ה. לא יותרו עבודות עפר, עירום או עבודות מכל סוג ברצועת הנחל המערבי הכוללת את ערוץ הנחל ו-50 מ' מכל צד אלא באם נועדו לפיתוח הנחל, על פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י רשות הניקוז ורטי"ג.
- ו. לפני תחילת העבודות להרחבת המט"ש ודרך הגישה אליו - יש לערוך תיאום עם קק"ל התיאום יוצג כחלק מהמסמך למניעת מטרדים בעת ההקמה והנחיות רלוונטיות ישולבו בו.
- ז. לפני תחילת העבודות יבוצע סקר צומח בממשק עם יער שחר על ידי בוטנאי/אקולוג בו יסומנו מינים לשימור/העתקה.
2. הנחיות לאזור ההתארגנות/מחנה קבלן
- א. אתר התארגנות יוקם, ככל הניתן, בתחום התוכנית. לא יוקמו מחנות קבלן בתחומי פארק הנחל והיער ולא בצמוד אליהם. אתר התארגנות יגודר ולא תתאפשר השלכת פסולת ממנו אל השטח הסובב. בסיום הפיתוח יפורק אתר ההתארגנות והשטח ישוקם לייעודו הסופי.
- ב. תוכן תכנית לגידור זמני, להצבת מבני עזר לקבלן ולהסדרי תנועה זמניים - כחלק מהיתר הבנייה. אתר התארגנות יגודר ולא תתאפשר השלכת פסולת ממנו אל השטח הסובב.
3. הנחיות לשלב ההקמה
- א. מערומי פסולת בניין - יש להפריד את הפסולת ולפנותה לאתר/מפעל מחזור. לא תאושר הטמנה בקרקע של פסולת או עודפים מכל סוג. טיפול בפסולת מוצקה- אמצעי אצירה ופינוי לאתר סילוק פסולת מורשה או לאתר טיפול בפסולת מורשה (מחזור/שריפה).
- ב. חזות- אחסון חומרי בניה יתבצע בשטח האתר בלבד ללא גלישה אל מחוץ לגבולותיו, ישמר ניקיון בדרכי הגישה ויתבצע ניקוי שטח האתר משאריות פסולת, חומרי גלם, ציוד וכו' עם סיום פעילות הפיתוח.
- ג. מפעילי האתר ינקטו צעדים למניעת רעש בלתי סביר כתוצאה מהעבודות באתר, באופן שלא ייגרם רעש בלתי סביר כמשמעותו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר, התש"ן 1990).
- ד. עד לפיתוח השצ"פים יבוצעו אמצעי איגום זמניים למניעת הצפות וזקיקים.
4. קן תש"ן
- כל פעולה במסגרת העתקת ו/או הטמנת קו תש"ן תדרש לעמוד בתקנות התקפות לאותה עת למניעת זיהום קרקע ומים מקוי דלק.
5. אקולוגיה
- א. יש לשמור על מרחק של 50 מ' לפחות בין בינוי לגדות יובל נחל לכיש (הנחל המערבי).
- ב. ברצועת הנחל המערבי נטיעה ושתילה תתבצע לתגבור הצומח הקיים ובהתאמה מרבית לבית





איכות הסביבה	6.14
<p>הגידול, בתיאום עם רשות הטבע והגנים ואדריכל נוף.</p> <p>ג. יש לשמור על רצף צמחייה בחיבור רצועת הנחל המערבי עם השצ"פים שבתחום התכנית.</p> <p>ד. טרם תחילת העבודות, יש לגדר אזורים לשימור בתוואי הנחל המערבי ובחלקה הצפוני של התכנית. הגידור ייערך בהתאם להנחיות המסמך הסביבתי שיוגש לצורך קבלת היתר הבניה.</p> <p>ה. יש לבצע פעולות הדברה כנגד ריכוזי צמחים פולשים 2. במידה ותידרש הכנסת חומר חיפוי/ אדמה/ אגרגטים, יש להעדיף שימוש בחומר מקומי או חומרים ממקור נקי 4. הטיפול השוטף במינים פולשים יבוצע עד משך של 3 שנים מגמר ביצוע.</p> <p>ה. נטיעת עצים בגבולות התכנית תערך בתיאום אדריכל נוף ו/או אגרונום.</p> <p>6. תאורה</p> <p>א. בדפנות התכנית הגובלות בשטחים הפתוחים תוצב תאורה אנכית כלפי הקרקע בלבד. התאורה תופנה לשטח הבנוי בלבד.</p> <p>ב. בשצ"פים ובשטחים הפתוחים תינתן עדיפות לתאורה נמוכה. בכל מקרה, גובה עמודי התאורה לא יעלה על 6 מטרים והתאורה תופנה כלפי הקרקע באופן שמצמצם את זיהום האור.</p>	



איכות הסביבה	6.15
<p>7. המט"ש</p> <p>בעת שלב התכנון המפורט להרחבת המט"ש יידרש להגיש מסמך סביבתי שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ועל פי הנחיותם. המסמך יכלול פרשה טכנית מעודכנת של המט"ש תוך פירוט כלל התהליכים והמתקנים הנדרשים. המסמך יציג בין השאר:</p> <p>א. אמצעים למניעת תשטיפים מהמתקן כלפי נחל לכיש והשטחים מסביב.</p> <p>ב. אמצעים להפחתת ריחות ועמידה בקריטריון הריח כלפי שימושים רגישים בסביבה, ואמצעים לניטור ריחות.</p> <p>ג. אמצעים לצמצום פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום, לרבות אופן האיטום.</p> <p>ד. אמצעים למניעת מטרדים במהלך ההקמה ולמניעת מטרדים בעת התפעול.</p> <p>ה. הנחיות למניעת מקרי כשל במכון, מערכות גיבוי, מערכות כפולות וכד' לרבות הנחיות והוראות שיש ליישם בזמן כשל בתפקוד המכון ובין היתר למניעת זיהום מקורות מים ולמניעת מפגעי ריח לסביבה. ו. המסמך יכלול את ערכי היעד של הקולחים מהמט"ש.</p> <p>ז. המסמך יפרט את תכנית הניטור לשפכים, ולבוצה.</p> <p>8. מניעת מטרדים מעירוב שימושים</p> <p>א. תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 תתייחס לתכנון כניסות ויציאות למגרשים לצרכי העמסה, פריקה, איסוף פסולת והיבטים מבניים למניעת מטרדים סביבתיים הדדיים בין שימושים באותו המגרש ו/או מגרשים גובלים.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתר בניה למבנה הכולל שימושים מעורבים יוצגו אמצעים למניעת מטרדי רעש, איכות אויר, פליטות, ריחות, מערכות מכניות וכדו' לשימושים המוצעים בתוך המבנה ולשימושים בסמיכות.</p>	



ניהול מי נגר	6.16
<p>1. ניהול מי נגר בתחום התוכנית בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון ע"פ מחשבון ניהול הנגר לנפח יממתי ובהתאם לעקרונות נספח ניהול הנגר העילי המנחה לתכנית אשר יכלול פתרונות לוויסות נגר והחדרה.</p> <p>2. ניהול הנגר (וויסות וחלחול) יעשה בשטחים הפתוחים במגרשי המגורים, בשב"צ ובשטחים</p>	



ניהול מי נגר	6.16
<p>הציבוריים הפתוחים.</p> <p>3. היקף הנגר המנוהל בוויסות וחלחול יעשה עפ"י ההנחיות כדלקמן:</p> <p>א. חלוקת "ניהול הנגר" (נפחי אגירה ושטחי חלחול) בתחום מגרשי המגורים השב"צ והשב"צ פים יקבעו בהתאם למפורט בנספח ניהול הנגר</p> <p>ב. שטחים אטומים (מנוהלים) בתוכנית יופנו אל אזורי הוויסות והחלחול</p> <p>ג. בתוכנית העיצוב והפיתוח באישור הוועדה מקומית ניתן יהיה לנייד את נפחי ניהול הנגר בכל מתחם ובתנאי שישמר הנפח הכללי לניהול ויובטח פתרון הבאת הנגר לאזורי הוויסות והחלחול מהשטחים האטומים.</p> <p>5. ספיקת יציאה מנוהלת מתחום התוכנית לא תעלה על 50% מכמות הגשם למשך שעה בהסתברות של 20%. לא יופנו עודפי נגר לכיוון מזרח בהסתברות של מעל ל-5%.</p> <p>6. בשטחים מיועדים לחלחול יש להתרחק לפחות 1.0 מ' מיסודות מבנים או בכפוף לאישור יועץ הביטחון.</p> <p>7. כניסות למרתפים יתוכננו כך שלא יוצפו מנגר בהסתברות של 1%. אין לתכנן את ניקוז הגגות ורחבות בתחום המגרש למרתף הבניין.</p> <p>8. ביצוע אמצעים לאיגום זמני בשב"צים והחיבור למערכת הניקוז, ייבחנו ויינתנו הנחיות בתכניות העיצוב והפיתוח.</p> <p>9. במגרשים הציבוריים יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ורצועות הגיבון לאורך הרחובות ייעשה באופן המבטיח וויסות של של נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.</p> <p>10. בתכנית הבינוי והפיתוח באישור הוועדה מקומית, ניתן יהיה לנייד עד 10% מנפח הנגר המנוהל אל מתחם גובל מחוץ לתחום התכנית ובלבד שהפתרון לניהול הנגר הובא במלואו לאישור הוועדה וכי אינו מייצר עודפי נגר במתחם הקולט, ובתנאי שישמר הנפח הכללי לניהול ויובטח פתרון הבאת הנגר לאזורי הוויסות והחלחול מהשטחים האטומים.</p> <p>11. תכנון כבישים וחניות יעשה תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים מונמך ממפלס הכביש וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>12. תכנון מגרשי הבינוי יכלול פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהיה / קליטה / ויסות מי הנגר בהתאם לנספח ניהול מי הנגר.</p>	

זיקת הנאה	6.17
<p>1. ברחובות בהם מסומנת חזית מסחרית תירשם "זיקת הנאה" בספרי המקרקעין למעבר הציבור בשטחים שבין קו המגרש לחזית המסחרית.</p> <p>2. לרשות המקומית תשמר הזכות לתחזק שטחים פרטיים לאורך הרחבות שעליהם תירשם זכות מעבר לציבור.</p> <p>3. לא ניתן יהיה לבנות גדרות בגבול תא השטח לכיוון זיקת הנאה לכל אורך החזית המסחרית שתיבנה לכיוון המרחב הציבורי.</p> <p>4. מפלס זיקת הנאה יהיה כמפלס המדרכה המשיקה.</p> <p>5. תחום זיקת הנאה יפותח כחלק משלים למדרכה הסמוכה.</p> <p>6. בתאי שטח בהם קו הבניין גדול מאפס, המרווח בין קו הבניין לקו המגרש יאפשר מעבר ציבורי בכל עת ועברו תירשם זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין.</p>	



<p align="center"><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p align="center"><b>6.18</b></p>
<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 70 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 80 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p> <p>3. בחלקה הצפוני של התכנית תחום המט"ש נדרש לתאם עם רת"א הקמת ארובות ומתקנים פולטי תמרה בכל גובה, נדרש לצרף לתאום זה דוח ניתוח תמרה לרבות גבהים טמפי רדיוס פיזור</p>	
<p align="center"><b>הליכים סטטוטוריים</b></p>	<p align="center"><b>6.19</b></p>
<p>מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית המציעה מחלף על דרך 40, בגבולה הדרומי-מזרחי של תכנית זו, תוך שינוי היעוד בתאי שטח 1450 ו/או 1457. לא יראו בתכנית כאמור כסותרת לתמ"ל זו.</p>	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

