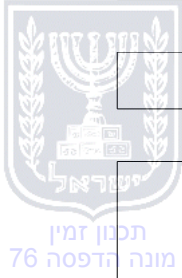


הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0424283

מתחם פלדמן, קריית גת



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/12/2022

לאשר את התוכנית

17/01/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת חלה על מתחם הכולל מספר חלקות בסמוך לתחנת הרכבת בקריית גת. התכנית מציעה פיתוח מוקד עירוני מקומי, פתוח ואיכותי, במקום בו עמד בית קירור. המתחם משלב מגורים, מסחר ותעסוקה, שימושים למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח כך שנוצרת סביבה הפעילה לאורך כל שעות היום. התכנית מציעה כיכר פנימית המחוברת לציר תנועה רגלי מרכזי, וקולונדה מסחרית הפונה אל הכיכר, אל תחנת הרכבת ואל דרך הדרום, לשימוש תושבי המתחם והסביבה, העובדים והמבקרים במתחם. התכנית מתואמת עם תכנית הרכבת הנמצאת כרגע בשלבי הכנה ושתי התכניות גם יחד נועדו לאפשר כיוון התפתחות למע"ר הקיים של קריית גת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

מספר התכנית	606-0424283	
-------------	-------------	--

שטח התכנית	16.023 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

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

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

לפי סעיף בחוק	לי"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	קריית גת
קואורדינאטה X	178935
קואורדינאטה Y	612582

1.5.2 תיאור מקום

החלקה נמצאת מזרחית מ"דרך הדרום" ובסמוך לתחנת הרכבת של העיר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קריית גת - חלק מתחום הרשות: קריית גת

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		דרך הדרום	קריית גת

שכונה אזור התעשייה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1906	מוסדר	חלק	58, 64	65

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 76



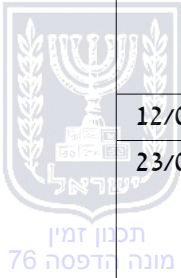
תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

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		אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 1
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/ 4. הוראות תכנית תמא/ 18/ 4 תחולנה על תכנית זו, על שינוייה.	כפיפות	תמא/ 4 / 18
15/12/2014	1811	6942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 18
29/12/2004	915	5354	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 3/ 9 / 4 א. הוראות תכנית תתל/ 3 / 9 / 4 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 3 / 4 / 9 / א
03/09/2009	5588	5994	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9 / 02 / 101 / 41 ממשיכות לחול.	שינוי	9 / 02 / 101 / 41
03/07/1975	1938	2123	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9 / 03 / 104 / 3 ממשיכות לחול.	שינוי	9 / 03 / 104 / 3
15/03/1983		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 12 / 39 / 5 ממשיכות לחול. (תכנית 9 / 03 / 104 / 20)	שינוי	12 / 39 / 5



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			צבי מוססקו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		צבי מוססקו		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	09: 06 25/08/2022	צבי מוססקו	25/08/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מחייב לעניין העמדת מבנים, מרחק מינימאלי בין המבנים וזיקות הנאה לציבור.	16: 43 25/08/2022	צבי מוססקו	22/08/2022	2	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח אדריכלות נוף	13: 43 23/08/2022	יעל בר מאור	22/08/2022		1: 5000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	13: 41 23/08/2022	פטר ליבוביץ'	22/08/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תשתיות מים וביוב	17: 15 30/06/2022	יוסי פניני	21/06/2020		1: 250	מנחה	תשתיות
לא	נספח חשמל	17: 01 31/01/2022	יוסף רחמין	31/01/2022		1: 500	מנחה	חשמל
לא	נספח עצים על רקע מצב מוצע	16: 36 24/08/2022	אלון ורד	23/02/2022		1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	דוח יועץ אקוסטיקה	09: 28 24/02/2022	אלכס צוקרמן	01/01/2022	32		רקע	אקוסטיקה
לא	דו"ח מיקרו-אקלים	09: 29 24/02/2022	שני בירנבוים	01/03/2021	32		רקע	דו"ח סביבה
לא	דו"ח סביבה	09: 25 24/02/2022	שני בירנבוים	01/01/2022	37		רקע	דו"ח סביבה
לא	סקר קרקע היסטורי	09: 30 24/02/2022	שני בירנבוים	01/04/2021	44		רקע	סקר איכות קרקעות
לא	סקר עצים בוגרים	08: 59 02/03/2022	אלון ורד	23/03/2022	47		מנחה	שמירה על עצים בוגרים

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית קריית גת	קריית גת	הקוממיות	97	08-6874771		
	פרטי	רחל פלדמן		מפעלי קירור וקרח ק. גת בע"מ	לוד	יוספטל גיורא	25	08-9255061	08-9255064	shenhav@i- feldman.co m

1.8.2 יזם

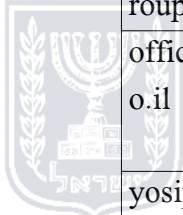
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רחל פלדמן		מפעלי קירור וקרח ק. גת בע"מ	לוד	יוספטל גיורא	25	08-9255061	08-9255064	shenhav@i- feldman.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	צבי מוססקו	7984	צ. מוססקו , אדריכל ומתכנן ערים	הרצליה	גלגל הפלדה	418	09-9583798	09-9514869	office@mose ssco.com
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	שני בירנבוים		פיתוח סביבה וקיימות בע"מ	נתניה	גבורי ישראל		09-7733160	09-7733161	shanib@esd- env.com
אדריכלות נוף	יועץ נופי	יעל בר מאור	115800		בנימינה- גבעת עדה	האסיף	42	04-8440832	04-8527568	studio@ybm. co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	סוקר עצים	אלון ורד		ורד יעוץ ולוגיסטיקה	רמת השרון	המלכים	13 א	076-5450012		alon@veredgroup.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	פטר ליבוביץ'	18083	פטר ליבוביץ' מהנדסים בע"מ	תל אביב- יפו	המסגר	28	03-5624882	03-5624596	office@ple.co.il
מהנדס מים וביוב	מהנדס	יוסי פניני	103107		בנימינה- גבעת עדה	השחף	4 א	04-8204031	04-8204032	yosip@yosipnini.com
מהנדס אקוסטיק ה	יועץ אקוסטי	אלכס צוקרמן	00053501		אריאל	אילות	14		077-3320435	zuckerman.allex@gmail.com
מהנדס חשמל	יועץ	יוסף רחמין	89339	י. אהרוני	באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6238774	08-6238776	yossefr@yaharoni.co.il
מודד מוסמך	מודד	אבנר שיאון	477	שיאון מדידות	אשקלון	שד בן גוריון	14	08-6736042	08-6715975	medidot.sion@gmail.com

(1) כתובת: בית בלטק.



משרד הסביבה והתכנון
מזכירות
מונה הדפסה 76



משרד הסביבה והתכנון
מזכירות
מונה הדפסה 76

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

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 מתחם הכולל עירוב שימושים בייעודים למגורים, מסחר ותעסוקה, במקום מתקן הקירור הקיים ובתיאום עם תכנית הרכבת.

התכנית תהווה המשך למע"ר הישן ומציעה כיוון התפתחות שיצור קשר בין תחנת הרכבת והמע"ר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע מייעוד אזור מלאכה ותעשייה לייעוד משולב של מגורים, מסחר ותעסוקה.
2. קביעת הנחיות וכללים למתן היתרי בניה במתחם.
3. קביעת הוראות בדבר חזות ועיצוב נופי במתחם.
4. קביעת הנחיות לדיור להשכרה בהישג יד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

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

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	200
דרך מאושרת	300
דרך מוצעת	500
מגורים מסחר ותעסוקה	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	300
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	500
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	500
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	100
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	300
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	200
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	300
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	500
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ותעסוקה	100
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	200
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	500
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	100
זיקת הנאה	דרך מוצעת	500
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	100
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	200
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	200
חורשה לכריתה	דרך מוצעת	500
חורשה לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	100
חורשה לכריתה	שטח ציבורי פתוח	200

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת, מוצעת ומקום חנייה ציבורי	3,343.13	20.76
שטח מלאכה ותעשייה	11,747.59	72.96
שטח ציבורי פתוח	1,011.46	6.28
סה"כ	16,102.18	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,947.7	18.40
דרך מוצעת	1,421.68	8.87

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
65.53	10,500.28	מגורים מסחר ותעסוקה
7.20	1,153.41	שטח ציבורי פתוח
100	16,023.07	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים / מגורים מיוחד (כגון: מעונות סטודנטים). ב. דיור להשכרה בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק. ג. מסחר. ד. משרדים. ה. קליניקות רפואיות. ו. מבני ציבור, לחינוך, רווחה, תרבות וספורט כגון מועדוני בריאות, מועדוני כושר, בריכות שחיה, אולמות כינוסים. ז. מלונאות. ח. תשתיות, מתקנים טכניים למערכות תשתית בתת קרקע, מחסנים ושימושים נלווים לשימושים עיקריים. ט. נטיעות, גינון, תאורה, ספסלי גן, שולחנות גן, מבני הצללה - פרגולות, מעברים להולכי רגל ואופניים, מדרכות, מתקני משחק, מתקני כושר, תאורה ועמודי תאורה, מחזור וקווי תשתית תת-קרקעיים. י. וויסות וניהול נגר עילי.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1. תותר הקמתם של עד 4 מבנים גבוהים מעל 2 קומות המסד במגרש. 2. סך השטח העיקרי עבור המגורים לא יעלה על 60% מסך השטחים העל קרקעיים. 3. סך השטח עבור המסחר לא יעלה על 35% מסך השטחים העל קרקעיים. 4. תובטח הפרדת כניסות בין שימושי הקרקע השונים. כניסות נפרדות למגורים, למסחר ולמשרדים. 5. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נפרדת נוספת מאזור חצר משק או מאזור פריקה וטעינה. 6. 10% מסך יח"ד ייועדו לדיור להשכרה בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק. 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. 25% מהדירות להשכרה בהישג יד, תוגדרנה כ- "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. יחידות הדיור שהוספו והוחלו 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. 7. שטחן של לפחות 30% ממספר יח"ד, לא יעלה על 80 מ"ר, כולל ממ"ד כ"א. 8. שטחן של לפחות 20% ממספר יח"ד, יהיה 30-55 מ"ר, כולל ממ"ד כ"א. 9. תמהיל יח"ד המוצע בתכנית יפוזר בין המבנים המיועדים למגורים. 10. גובה מפלס הכניסה למסחר יהיה בגובה מפלס הרחוב. 11. מיקום השטחים המיועדים למבני ציבור יהיה כמסומן בנספח הבינוי ואושרו על ידי מהנדס/ת הועדה. 12. השטחים המיועדים למבני ציבור יתוכננו כך שיעמדו בתקנות לפונקציות הנדרשות. 13. שטחים למבני ציבור יהיו בעלי גישה נפרדת. 14. גן הילדים יהיה יחידה נפרדת ממבנה הציבור.</p>

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>15. גן הילדים יהיה נפרד ממערכת התנועה של הבניין.</p> <p>16. חצר גן הילדים לא תימצא מתחת למרפסות, חלונות, רמפות או כל מערכת אחרת אשר מאפשרת נפילת חפצים מגבוה אל הגן או החצר. ככל שידרש יבוצע קירוי שמיקומו יקבע בתיאום עם משרד הבריאות.</p> <p>17. מערכת האינסטלציה של גן הילדים תהיה נפרדת. לא יהיה מעבר תשתיות מים וביוב בשטחי וחצרות הגן.</p> <p>18. הבריכה תיועד לשימוש ציבורי בלבד, לא יותרו שימושים פרטיים בבריכה.</p> <p>19. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר למניעת זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>20. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה</p> <p>1. לא יותר כל גידור בקומת הקרקע והשטח יהיה למעבר חופשי לציבור לרבות בקולונדות.</p> <p>2. זיקת הנאה למעבר רגלי בהתאם למסומן בנספח הבינוי ובתשריט תכנית זו.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>בתחום הנחיות מיוחדות, לא יהיו מבנים בשימוש למגורים וצרכי ציבור.</p>
ד	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>1. לא יותר כל גידור בקומת הקרקע והשטח יהיה למעבר חופשי לציבור לרבות בקולונדות.</p> <p>2. זיקת הנאה למעבר רגלי תהיה ברוחב שלא יפחת מ-8 מ' בהתאם למסומן בנספח הבינוי ובתשריט תכנית זו.</p>
ה	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה</p> <p>1. בתחום "גבול מגבלות בניה לפי תת"ל 18" לא תותר בניה או שימושים אסורים בהתאם לתת"ל 18.</p> <p>2. בתחום "גבול מגבלות בניה לפי תמ"א 18" - במרחק 80 מ' מתחנת תדלוק לא יותרו שימושים ציבוריים. ישמרו מרחקי הבטיחות בין השימושים בתכנית למתקני תחנת התדלוק בהתאם להוראות תמ"א 18 על שינוייה.</p>
ו	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. שטחי הגינון בקומת הקרקע לא יפחתו מ-15% משטחו הכולל של המגרש. שטח מגוון נוסף יכול שיהיה על גג המבנה ובלבד שתותר אליו גישה לצירים לעובדים ולמשתמשים.</p> <p>2. לא יותר כל גידור בקומת הקרקע והשטח יהיה למעבר חופשי לציבור למעט חצרות פתוחות לגני ילדים ומעונות.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גמר המבנים יהיה בחומרים עמידים בלבד (כדוגמת אבן, פח אלומיניום, זכוכית וכיו"ב) עפ"י אישור מהנדס הועדה. לא יותר שימוש בחיפוי טיח בלבד.</p> <p>2. מתקני תליית כביסה יותקנו במקום נסתר בבניין לשביעות רצון מהנדס הועדה. ייעשה שימוש במסתור כביסה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



4.1 מגורים מסחר ותעסוקה	
ח	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>שטחים למענה לצורכי ציבור, סה"כ 1575 מ"ר בנוי ו-1150 מ"ר שטח חוץ (מרפסת או גינה):</p> <ol style="list-style-type: none"> 5 כיתות גן בשטח של 130 מ"ר בנוי, וחצר חוץ 200 מ"ר לכל כיתת גן. 3 כיתות מעון בשטח של 150 מ"ר בנוי, וחצר חוץ 50 מ"ר לכל מעון. תחנת בריאות משפחה בשטח של 200 מ"ר בנוי. 275 מ"ר עבור שטחי שירות.
ט	<p>מסחר</p> <ol style="list-style-type: none"> לכל חנות במבנה תהיה כניסה מאזור פריקה וטעינה במרתפים. תותר הקמת גלריות בשטחי המסחר. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחלקי שירותים. הנ"ל למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה. גובה עסקי המזון לא יפחת מ-2.75 מ'. לא יותרו עסקי מזון במרתפים. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר במבנה. יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור עסקי המזון. בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים יש להקצות חצר תפעולית, עלית או תת קרקעית, בה יוצבו מפרידי השומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסה ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום השפכים ביציאה מהמפריד.
י	<p>גמישות לתכנית</p> <p>תותר הסבת יחידות הדיר, כולן או חלקן, במתחם זה, למעונות סטודנטים / דיור להשכרה.</p>
4.2 שטח ציבורי פתוח	
4.2.1 שימושים	
	<ol style="list-style-type: none"> גינון, עצי צל, מצללות, ריהוט רחוב. שבילי אופניים. שימור הנוף הטבעי. מעבר מערכות טכניות וקווי תשתיות תת-קרקעיות. מתקנים טכניים. צירים ודרכי גישה למתקנים טכניים וקווי תשתית. מערכות השקיה. וויסות וניהול נגר עילי.
	4.2.2 הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>פיתוח השצ"פ יבוצע בהתאם לנספח פיתוח שיאושר על ידי מהנדס/ת העיר.</p>
4.3 דרך מאושרת	
4.3.1 שימושים	
	א. דרכים.



4.3	דרך מאושרת
	<p>ב. שבילי אופניים. ג. תנועה וחנייה של רכב. ד. מעברים תת קרקעיים וגשרים להולכי רגל. ה. מעבר להולכי רגל. ו. מתקני שאיבה. ז. גינון, עצי צל, מצללות, ריהוט רחוב. ח. חניה. ט. הסדרת ניקוז בוואדיות. י. מתקני תאורה, תמרור, שילוט, אמצעי בקרה ותקשורת ופיתוח סביבתי. יא. מעבר מערכות טכניות וקווי תשתיות ומתקנים טכניים עיליים ותת קרקעיים והסדרתם, ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות בנייה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתכנית זו. יב. אמצעים להגנת הסביבה, לעיצוב הנוף ולשיקומו, לרבות פיתוח שטח, מיגונים אקוסטיים, קירות תמך, סוללות, גינון ונטיעות.</p>
4.3.2	הוראות



4.4	דרך מוצעת
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>א. דרכים. ב. שבילי אופניים. ג. תנועה וחנייה של רכב. ד. מעבר להולכי רגל. ה. מתקני שאיבה. ו. גינון, עצי צל, מצללות, ריהוט רחוב. ז. חניה. ח. הסדרת ניקוז בוואדיות. ט. מתקני תאורה, תמרור, שילוט, אמצעי בקרה ותקשורת ופיתוח סביבתי. י. מעבר מערכות טכניות וקווי תשתיות ומתקנים טכניים עיליים ותת קרקעיים והסדרתם, ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות בנייה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתכנית זו. יא. אמצעים להגנת הסביבה, לעיצוב הנוף ולשיקומו, לרבות פיתוח שטח, מיגונים אקוסטיים, קירות תמך, סוללות, גינון ונטיעות.</p>
4.4.2	הוראות



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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
צידני- שמאלי (2)	צידני- ימני (2)						15	1575			275	(1) 1300	10500	100	מגורים מסחר ותעסוקה	
4.5	0	3	2	9			77	8085	(3)	(3)	1635	6450	10500	100	מסחר מגורים ותעסוקה	
4.5	0	3	10	52			85	8925	(3)	(3)	1725	7200	10500	100	תעסוקה מגורים מסחר ותעסוקה	
4.5	0	3	25	80	34.5	361	80	325	34125	(3)	(3)	(6) 12070	(5) 22055	10500	100	מגורים מסחר מיוחד ותעסוקה
		3	25	86	34.5	361	80	740	77710	22000	3000	15705	37005	10500	100	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
(2)	100	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה		
3	100	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
(4)	100	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
0	100	מגורים ודיור מיוחד	מגורים מסחר ותעסוקה		
	100	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה		

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. קווי הבניין התת קרקעיים יהיו 0 לכל כיוון. יש להשאיר שטחי חלחול בשטח כולל של 15% מתא השטח.
- ב. תותר העברת עד 25% שטחי בניה בתוך המגרש בין השימושים תעסוקה ומסחר ובלבד שלא תהיה חריגה מכלל השטח המותר.
- ג. קו בניין קדמי עבור קומת הקרקע יהיה 3 מ', ביתר הקומות - 0.
- ד. תותר העברת עד 25% משטחי הבניה התת קרקעיים, אשר נקבעו בתכנית זו במגרש בין השימושים מגורים, תעסוקה, מסחר, ובלבד שלא תהייה חריגה מכלל השטח התת קרקעי המותר בתכנית זו. לא תותר העברת שטחים המיועדים לחניה לשימושים אחרים ולא תותר העברת שטחי חניה מתת הקרקע למעל הקרקע.
- ה. שטחן של לפחות 30% ממספר יחיד, לא יעלה על 80 מ"ר, כולל ממ"ד כ"א. שטחן של לפחות 20% ממספר יחיד, לא יעלה על 30-55 מ"ר, כולל ממ"ד כ"א. תמהיל יחיד המוצע בתכנית יפוזר בין המבנים המיועדים למגורים.


הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 5 כיתות גן בשטח של 130 מ"ר בנוי, וחצר חוץ 200 מ"ר לכל כיתת גן, 3 כיתות מעון בשטח של 150 מ"ר בנוי, וחצר חוץ 50 מ"ר לכל מעון, תחנת בריאות משפחה בשטח של 200 מ"ר בנוי.
- (2) בהתאם לתשריט.
- (3) מפורט סך כל השטחים בלבד.
- (4) ל.ר.
- (5) השטח כולל שטח למרפסות בהיקף של 4,332 מ"ר, שטח ממוצע ליחיד הוא 12 מ"ר.
- (6) השטח כולל 12 מ"ר ממ"ד ליחיד.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תכנית על רקע תכניות ארציות ומחוזיות</p> <p>בקו מגבלות הבניה ע"פ תת"ל 18 לא יותרו שימושים רגישים או שימושים לשהייה ממושכת.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 סטיה ניכרת</p> <p>כל תוספת יח"ד ו/או תוספת קומות בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת מתכנית, בהתאם לתקנה 19)2 (לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תנאים למתן היתר בניה</p> <p>א. תנאי למתן היתרי בניה הוא היתר ראשון הכולל שימושים למסחר, שטחי ציבור, תעסוקה ולפחות מבנה מגורים אחד.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית תפעול ותחזוקה עם עקרונות לפיתוח המתחם, וההשלכות לעלויות התחזוקה.</p> <p>ג. אישור תכנית בינוי ופיתוח שתפרט קווי מים וחיבורי ביוב, חיבור לקווי חשמל, הידרנטים וכל האלמנטים האחרים של תשתיות. בנוסף על זה יפורטו מפלסי הכניסה (0.00), פיתרונות ניקוז וחילחול, אזורים מגוננים, פרישות של גדרות, כולל חומרי גמר וריהוט אורבני.</p> <p>ד. כתנאי להיתר בנייה על פי תכנית זו: תירשם הערה לפי תקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב- 2011, על השימוש והיעוד של המקרקעין.</p> <p>ה. כחלק ממסמכי הבקשה להיתר, תוגש תכנית עבודה לפיתוח השצ"פ (תא שטח 200).</p> <p>ו. ככל שידרשו מיגונים מפני רעש ו/או רעידות כתוצאה מקרבה למסילה הם יבוצעו כתנאי להיתר בניה.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/ הוועדה המקומית.</p> <p>שטח הגינון יהווה כ-20% משטח המגרש, ומתייחס גם לשבילים עבור הולכי רגל.</p> <p>ח. תנאי להיתר תהיה חקירת קרקע בהתאם לסקר קרקע היסטורי.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר הבניה יהיה:</p> <p>1. גיבוש ספקטרום תגובה לתכנון ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס סווג הקרקע ומאפייני הגיאוטכניים וההידרוגיאולוגיים</p> <p>כפי שיקבעו בסקר קרקע הכולל ביצוע בפועל של סקר תגובת אתר מסוים כמפורט בת"י 413.</p> <p>2. פיתוח תכנן סייסמי הנדסי למבנה המבוסס על ספקטרום התגובה שגובש לאתר.</p> <p>י. תנאי להיתר יהיה בדיקת סוגיית הרוחות במפלס הקרקע ונקיטת אמצעים למיתון רוחות ככל שיידרש.</p> <p>י"א. בעת מתן ההיתר מיקום הקליניקות הרפואיות יאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>י"ב. תנאי למתן היתר בנייה ראשון במתחם יהיה אישור מהנדס העיר / וועדה מקומית לנספח ניהול וויסות נגר עילי אשר יערך בהתאם להוראות תמ"א 1 ועל פי מסמך המדיניות והמחשבוני של מנהל התכנון בנושא ניהול נגר עילי עירוני.</p> <p>י"ג. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות.</p> <p>י"ד. תנאי להיתר יהיה הבטחת רישום הקומות הציבוריות ע"ש הרשות המקומית ברישום הבית המשותף ובכלל זה רישום הערה תכנונית לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.</p> <p>ט"ו. תנאי למתן היתר בניה למלון יהיה אישור משרד התיירות לעמידה בתקנים.</p>	<p>6.3</p>

	<p>6.3 תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>2. תנאי לאכלוס</p> <p>תנאי לאכלוס יהיה הצגת הסכם התקשרות עם גוף מנהל לדוגמה עם חברת ניהול ואחזקה או מנהלת מקומית, שיכלול את הסדרי הניהול המבנים.</p> <p>3. תנאי לתעודת גמר</p> <p>השלמת פיתוח השצ"פ (תא שטח 200), לשביעות רצון מהנדס/ת העיר.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 76</p>	<p>6.4 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>א. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשמם ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943. על אף האמור לעיל, הפקעת מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188(ב)(2) כפופה להגבלות ולתנאים הקבועים בסעיף 189 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 76</p>	<p>6.5 דרכים וחניות</p>	<p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש, עפ"י תקן החניה התקף ובחניונים תת קרקעיים בלבד, למעט חניה לרכבים דו-גלגליים, אשר תהיה גם במפלס הקרקע.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. חניונים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תינתן עדיפות לאוורור טבעי. 2. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה. 3. פתחי כניסת האוויר לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר (כגון בצד כביש ראשי) והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה 4. נקודות פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים יקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים, אזורי משחק ופעילות הציבור. 5. נקודות פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים לא תהיה אל שטחי ציבור בו ישנה שהיה ממושכת של קהל. 6. פליטת אוויר מזוהם ממערכות אוורור החניונים תהיה במרחק של 10 מ' לפחות מפתחי יחידות הדיור.
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 76</p>	<p>6.6 פיתוח תשתית</p>	<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) מצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ג. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p>

	<p>6.6 פיתוח תשתית</p> <p>ד. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתיה לבין מערכת אספקת מים המיועדת לצרכים אחרים שאינם לשתיה כגון: שטיפות, גינון, כיבוי אש וכו'. ההפרדה תבוצע על ידי מכשיר למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ה. תכנון קווי מים לשתיה וקווי מים שאינם לשתיה יהיה על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.</p> <p>ו. נספח ביוב מפורט יוגש לאישור משרד הבריאות.</p>	<p>6.6</p>
  	<p>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. מים ושפכים</p> <p>1. פתרון הקצה לביוב יהיה מט"ש עירוני קרית גת.</p> <p>2. יש לבצע הפרדת זרמים עפ"י המפורט להלן:</p> <p>2.1. מערכת לניקוז מי נגר - הטיפול בזרם זה יבוצע בהתאם להנחיות יועץ הידרולוגי שיוגשו בשלב התכנון המפורט.</p> <p>2.2. מערכת לניקוז סניטארי מערכת זו תחובר אל מערכת הביוב העירונית.</p> <p>2.3. בכל מבנה עם שימושים מעורבים, תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השרות המשמשים אותם לרבות מערכות סניטריות.</p> <p>2.4. מערכת להפרדת שומנים - במערכות ביוב של מסעדות יותקן מפריד שמנים עפ"י תכנית סניטרית, טרם העברת השפכים אל מערכת הביוב העירונית. יותקן מתקן נפרד לכל בית עסק העוסק בהכנת מזון או הכולל מטבח מבשל. המיקום המיועד למתקני טיפול קדם בשפכים יהיה סמוך ככל הניתן לבית העסק. מיקום זה יכול שיהיה בתת הקרקע, ויכלול נקודת דיגום.</p> <p>ב. שימור מים</p> <p>1. אזור התוכנית מוגדר כבעל רגישות בינונית להחדרה והעשרה של מי תהום. נפח נגר להשהייה ולוויסות במגרש ואמצעי הוויסות יעשו לפי הוראת תמ"א 1 ובהתאמה להנחיות רשות המים ולמסמך ניהול הנגר שיאושר להיתר. השטח המופקע לטובת העירייה ייכלל בחישוב השטח המיועד להשהייה וחלחול מי הנגר העילי.</p> <p>2. מערכת הניקוז בתחום המגרשים תופרד ממערכת הביוב, חל איסור להחדרת מי נגר למערכת הביוב.</p> <p>3. בקשה להיתר בנייה תכלול, בין היתר, פירוט הנושאים הבאים:</p> <p>3.1. אופן/ מתקני החדרת מי נגר לתת הקרקע.</p> <p>3.2. השהייה וויסות עודפי נגר עילי בשטחים מפותחים ואמצעים בכדי למנוע הצפה בתחום המגרש ומחוצה לו.</p> <p>ג. פסולת עירונית</p> <p>1. טיפול בפסולת מוצקה בתכנית יעשה בהתאם להנחיות חוק התכנון והבנייה ובהתאם להנחיות אגף התברואה של עיריית קריית גת.</p> <p>2. חדר אצירת הפסולת יתוכנן לפי הנחיות עיריית קריית גת לטיפול ופינוי פסולת.</p> <p>3. בנוסף לחדר האצירה המיועד ליחידות הדיוור, יתוכנן חדר אצירה נפרד אשר ישרת את שטח המסחר והתעסוקה.</p> <p>4. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית בעיריית קריית גת ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>	<p>6.7</p>
	<p>6.8 חשמל</p> <p>א. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקום בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת</p>	<p>6.8</p>

שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ג. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים:

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

ד. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.

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

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

ו. הנחיות חברת חשמל:

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה וחדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

2. תחנות השנאה

א. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

ב. תחנות השנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבנה.

3. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התוכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.

4. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של

פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

5. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל

6. לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים, מסחר, נופש, תיירות תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים:

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך

תיל מבודד (תאמ) על עמוד 2 מ'

תיל מבודד (תאמ) צמוד למבנה 0.3 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 6 מ'

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

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

6.8

חשמל

- ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו : 20 מ' ביחס לקווים דו מעגליים בתאום עם חברת החשמל
- ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו : 35 מ' במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/ על קיימים עם שדות גדולים מ- 300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים מזעריים המותרים
- ז. כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים 0.5 מ'
- ח. כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים 3 מ'
- ט. כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים 20 מ'- המרחק המדייק יקבע בתיאום עם חברת החשמל
- י. ארון רשת 1 מ'
- יא. חדרי מיתוג/ תט"ז 3 מ'
- יב. תחנת השנאה 5-6 מ'- המרחק המדייק יקבע בתיאום עם חברת החשמל
7. על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות והשימושים המפורטים להלן אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים בטבלה:
- א. ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין.
- ב. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים.
- ג. גובה המבנים שבסעיפים קטנים א'-ב' שלעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל.
- ד. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל.
- ה. נטיעת יער, עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות.
- ו. התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה.

6.9

חשמל

8. על אף האמור בסעיפים 6.5, 6.1, 7.1, במידה ויותקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או לפי כל דין אחר, המחייבות שמירת מרווחים הגבוהים מאלה שנקבעו בהוראות אלה, יחייבו הוראות התקנות.
9. נוהל זה ייבחן אחת לשנה על מנת להתאים המרווחים הנדרשים בהוראות אלה למרווחים הנדרשים לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.

6.10

סביבה ונוף

- א. גובה המלוי הגנני מעל תקרת חניון, יהיה 1.5 מ' נטו לכל הפחות כדי לאפשר נטיעת עצים.
- ב. במרחב הצבורי יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.
- ג. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הצבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.מ.
- ד. במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה.
- ה. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות בכל חנייה, לאורך כל שדרה, דרך ומדרכה, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.
- ו. בשטח הפתוח בתחום התכנית, יש ליצור הצללה באמצעות נטיעת עצים של לפחות 40% מהשטח.

יש לעמוד בתקנות התכנון והבניה, תכן הבניה, אקוסטיקה, התש"ף 2019

1. תכנון המבנה :

א. בתכנון של המבנה ומערכות המכאניות בפרויקט, לרבות קומות המסחר, ינקטו כל אמצעי אקוסטיים הנדרשים למניעת מטריד הרעש לשימושים השכנים מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בפרויקט עפ"י הנחיות של יועץ אקוסטי ע"מ לעמוד בדרישות התקנות (1990, 1992).

ב. תכנון מעטפת מבני תעסוקה / משרדים / ציבור למניעת רעש מתנועת תחבורה (כבישים ורכבות) חייב לעמוד בת"י 2004 חלק 2 (2015). בכל אופן, כושר הפחתת הרעש של מעטפת המבנה לא יהיה נמוך מהערכים המוצגים בדו"ח האקוסטי.

ג. בתכנון הדירה נדרש מיגון דירתי מתחבורה (כבישים ורכבות) יש לקבוע כושר הפחתת הרעש של מעטפת המבנה יהיה ע"פ הנחיות יועץ אקוסטי. היתר הבניה ילווה ביועץ אקוסטי אשר יציג טיפול אקוסטי דירתי במעטפת המבנה בכללו אמצעים בתחומים של מיזוג אוויר, לרבות סוג החלונות, עובי וסוג הזכוכית, טיפול אקוסטי בארגזי תריסים, מרפסות עם מעקה גבוה וכו'.
ד. בשלב הוצאת היתר לבנייה תוגש חו"ד אקוסטית (כנספח לבקשה להיתר) כולל הנחיות ופתרונות למניעת מטריד רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים לבדיקה ואישור מחלקה לאיכות הסביבה בעיריית קריית גת.

ה. הפניית חדרי המגורים וחדרי השינה לצד הרחוק מהמסילה.

2. יש לכלול הערת אזהרה בפנקס המקרקעין לטובת יידוע הרוכשים בעניין מיגון אקוסטי דירתי.

3. מניעת רעש בשלב עבודות ההקמה

א. הגבלות שעות העבודה :

על מנת לצמצם ככל האפשר את מידת המטרדים הצפויים מפעילות בשלב הקמת הפרויקט (מפעילות מובילי עפר כבדים, טרקטורים, ציוד בנייה וכו') למגורים בסביבה, יש להקפיד על שעות העבודה המקובלות כפי שמוגדר בתקנות למניעת מפגעים) מניעת רעש (התשנ"ג 1992 סעיף 5) (עדכון 2010)

על פי התקנות הנ"ל אסור "להפעיל ציוד מכני באתר הבנייה לצורכי חפירה, בניה או כיוצא באלו יש בין השעות 00:00-19:00 למחרת ובימי מנוחה.

ב. הגבלות על מפלסי הרעש מצויד בנייה :

מפלסי הרעש אשר יוצרו על ידי הציוד המכאני, יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה), התשל"ט - 1979 .

מפלס הרעש המרבי המותר הנו 80 dB(A) והוא יימדד במרחק של 15 מ' מהציוד שיופעל במהירות המרבית לפי הוראות היצרן. על מנת לצמצם ככל האפשר את מידת המטרדים הצפויים מפעילות ציוד הבנייה יש להקפיד על ביצוע העבודה בתקופה קצרה ככל שניתן.

ג. הגבלות על מפלסי הרעש מאתר הבנייה :

מפלסי הרעש הנוצרים בעת ההקמה מכל הציוד הפועל בו זמנית באתר הבנייה לא יחרגו ממפלסי הרעש המרביים המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990

(בתוספת 20 dB(A), כפי שנמדד ב- 1 מטר מחוץ לחלונות של המבנים הסמוכים, דהיינו 65 dB(A) מחוץ לכיתה/חדר רגיש לרעש במבנה א 70 dB(A) מחוץ לחדר מגורים במבנה ב', 75 dB(A) מחוץ לחדר מגורים במבנה ג', כאשר משך הרעש עולה על 9 שעות ביום.

ינקטו כל אמצעים למניעת מטריד הרעש לשכנים מפעילות באתר הבנייה ובדרכי הגישה, לרבות



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

<p>6.11 אקוסטיקה</p>	<p>6.11</p>
<p>הקמת גדר זמני מסביב לאתר, בחירת דרכי גישה למשאיות העפר המרוחקות ככל הניתן משימושים רגישים, עפ"י הנחיות יועץ אקוסטי.</p>	
<p>6.12 סקר איכות קרקעות</p>	<p>6.12</p>
<p>1. חקירת קרקע תבוצע כתנאי להיתר בהתאם לסקר קרקע היסטורי שאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. 2. תנאי למתן מתן היתר בניה, ביצוע עבודות עפר ופיתוח יהיה באישור המשרד להגנת הסביבה. 3. ממצאי חקירת הקרקע שתבוצע כתנאי להיתר יועברו לבדיקה ותיאום עם רשות המים.</p>	
<p>6.13 פיקוד העורף</p>	<p>6.13</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.14 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.14</p>
<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	
<p>6.15 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.15</p>
<p>א. אסבסט במידה וימצא אסבסט בשאריות הפסולת מהריסת המבנים יש לפנותו עפ"י הנוהל המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה באמצעות קבלן מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה. ב. איכות אוויר 1. פליטת אוויר מזוהם מבתי עסק בתחום התכנית, כולל תנורים ומנדפים ממסעדות, בתי קפה, מרפאות וכד' תתבצע לארובה בגובה 3 מ' לפחות מעל גג המבנה ומבנים סמוכים, הגבוה מביניהם. 2. פליטת אוויר מזוהם מארובות תתבצע הרחק ככל הניתן מפתחי אוויר צח למערכות מיזוג אוויר וחלונות. 3. על מנת למנוע פגיעה חזותית יש לאסור התקנת מערכות ותעלות הזרמת אוויר על קירותיהם החיצוניים של מבנים. פליטת אוויר לארובות תתבצע באמצעות פירים ייעודיים או על ידי חיבור ישיר לגג מתוך המבנה. 4. מערכות טיפול באוויר ירוכזו על גג המבנה או בתוך תחום בית העסק. 5. פליטת אוויר מזוהם תתבצע בהתאם לחוקים ותקנות המדינה ועל פי הנחיות הרשות המקומית. 6. במידה ויחלט על תכנון בתי אוכל ומסעדות בקומה המסחרית, תכנון זה ילווה בהתקנת אמצעים למניעת פליטות עשן וריחות. ב. זיהום קרקע: 1. במידה ותימצא קרקע מזוהמת יש לפנותה בהתאם לנוהל פינוי קרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה (פברואר 2008). הקרקע תפונה לאתר מורשה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. הקבלן יציג את אישור מפעיל האתר טרם הפינוי, ליחידה הסביבתית. 2. חקירת קרקע תבוצע כתנאי להיתר בהתאם לסקר קרקע היסטורי. ג. קרינה: היתרי בניה מכוח תוכנית זו יכללו בדיקת מקורות קרינה בתוך וכלפי המבנים ומניעת חשיפת אוכלוסייה לקרינה בלתי מייננת מעבר למותר בתקנות.</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.15

ד. חומרים מסוכנים
לא יאושרו שימושים אשר פעילותם מצריכה שימוש בחומרים מסוכנים בכמות הנדרשת להיתר רעלים.
ה. מניעת זיהום אוויר ואבק לשלב ההקמה
תוגש תכנית למניעת מטרדי אבק וזיהום אוויר לשלב ההקמה.
ו. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את האוויר, הקרקע ומקורות המים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

פסולת בניין

6.16

1. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת טופס הצהרה על כמות פסולת בנייה ועודפי עפר המצורף כנספח למסמך זה.
2. יש להפריד ולמחזר פסולת בניין ו/או אחרת ברת מחזור, כנ"ל לגבי חומרי בניין שאינם משמשים עוד את ייעודם המקורי.
3. כל העבודות הנוגעות לפסולת הבניין לרבות הובלתה, גריסתה, מחזור והטמנתה יבוצעו על ידי עסקים בעלי רישיון עסק מתאים על פי סעיף 5.1 ב' בצו רישוי העסקים, עבודתם תותר רק לאחר קבלת רישיון עסק כדין.
4. פסולת הבניין תפונה לאתר למחזור פסולת בניין המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
6. עודפי עפר
6.1. עודפי העפר יפונו אל אתר מוסדר ומאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ועגרות) התש"ל 1970. טרם תחילת העבודות, יציג הקבלן הסכם חתום המאשר את הסכמת מפעיל האתר לקליטת עודפי עפר.
6.2. ניהול יומן: מנהל העבודה מטעם הקבלן ינהל יומן ובו ירשמו בכל יום כמויות העפר הנחפרות, התייעצות ודיווחים על תקלות או שינויים במהלך העבודה, יעדי סילוק הקרקע וכל התפתחות אחרת באתר.
6.3. רישום כמויות ונפחים: מנהל העבודה מטעם הקבלן יציין ביומן את כמויות הקרקע שנחפרות בכל יום עבודה. יש לציין את צורת החפירה, צורת הסילוק, יעד הפינוי, אחסון ופינוי הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

בניה ירוקה

6.17

1. תנאי לקבלת היתר בנייה מתוקף תכנית זו יהיה אישור מקדמי לעמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא בדרגה של כוכב אחד.
2. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה אישור שלב ב' לעמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא בדרגה של כוכב אחד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

קולטי שמש על הגג

6.18

על הגגות יוצבו קולטים לדודי שמש וציוד מיזוג אוויר כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה ויוסותרו באמצעות מעקה או מסתור לשביעות רצון מהנדס העיר. תותר הצבת לוחות סולריים / תאים פוטו-וולטאים על גגות המבנה.

שרותי כבאות

6.19

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה וקבלת אישור רשות הכבאות.

שמירה על עצים בוגרים

6.20

1. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות

התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.

2. עצים המסומנים לשימור :

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

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 .

ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים . מדינת ישראל משרד החקלאות ופיתוח הכפר פקיד היערות.

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.

3. עצים המסומנים להעתקה : לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

4. עצים המסומנים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.

ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

5. נטיעת עצים חדשים :

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 2.1 מ'.

ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 5.1 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



6.20

שמירה על עצים בוגרים

הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות. מדינת ישראל משרד החקלאות ופיתוח הכפר פקיד היערות.

9. מגרשי חנייה:

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

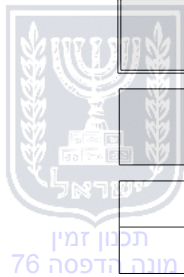
ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.

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 מיוחדת למוסדות התכנון.
*רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

7.2 מימוש התכנית

20 שנים.

מימוש התכנית יוכל להתבצע בשלבים.

מימוש התכנית מותנה בהיתר ראשון למסחר, שטחי ציבור, תעסוקה ולפחות מבנה מגורים אחד. תוקף התכנית יפקע ככל שלא יצא היתר ראשון בתוך 5 שנים מיום פרסומה לתוקף של תכנית זו.

