

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1011 / א

קרית גת מערב

מחוז דרום, מטה

מרחב תכנון מקומי

שפיר, קרית גת, לכיש

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים



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 והרחבת המט"ש הקיים, התכנית המוצעת מהווה שינוי לתמ"ל 1011 כאשר רובע המגורים מתוכנן על שטח חקלאי ושטח ביעוד שטח לתכנון בעתיד.

תחום התכנית ברובו על קרקע בבעלות ר.מ.י, בתחום בינוי עירוני לפי תמ"א 35 ותמ"א 1, ובסמוך ליובל נחל לכיש. בתחום התכנית עובר פרוזדור חשמל מאושר, קיים תוואי רכבת קיים והעתקתו מדרום לתכנית (מסילת חלץ). כמו כן בתכנית עוברים פרוזדורי תשתיות גז ותש"ן מכוח תמ"א 37/3 ב, ותמ"א 37/3 א/1 /6.

רובע המגורים מתוכנן לכ- 8,300 יח"ד, בצפיפות של 25,000 נפש לקמ"ר וכולל מגורים, שטחים לתעסוקה ומסחר, 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 תוכנן בדגש על הולכי רגל ותנועת אופניים. שדרת צפון דרום מקבילה לפארק הליניארי ופרוזדור התשתיות מובילה ליער פלוגות בצפון, ודרך 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 המתוכנן לאורכה, המשרת 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.

התכנית כוללת את הרחבת המט"ש הקיים כך שיתן מענה לצפי האוכלוסייה ל- 2050 ע"פ תכנית המתאר והפיתוח הצפוי במרחב, 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

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קרית גת מערב
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	תמל/ 1011 / א
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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, קרית גת, לכיש
 קואורדינאטה X 176323
 קואורדינאטה Y 611889

1.5.2 תיאור מקום

החלק הצפוי של המט"ש גובל בכביש מס' 35 בצפון.
 רובע המגורים גובל בכביש 40 ממזרח, כביש 355 ודרום רובע מגורים שאושר
 בתמ"ל 1011, ושטחים פתוחים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפיר - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

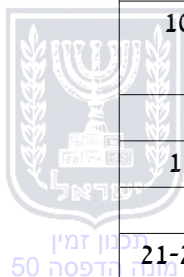
שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1571	מוסדר	חלק	116-122	98
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
3032	מוסדר	חלק		10
3077	מוסדר	חלק	135, 137	
3078	מוסדר	חלק	95-96, 131, 165, 181, 183-185	4, 97, 132-136, 159, 180, 182
3079	מוסדר	חלק	7, 11-13, 17-19, 22-23, 25-26	10, 16, 20, 24
3082	מוסדר	חלק	9-10	6, 11
3083	מוסדר	חלק		17-18, 21-23
3084	מוסדר	חלק		3, 9, 16
3088	מוסדר	חלק	42	21-22, 31, 34, 39, 44, 47
3091	מוסדר	חלק		25
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 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

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
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / 3 / ב. הוראות תכנית תמא/ 37 / 3 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 / 3 / ב
10/03/2010		2217	6069	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / א / 1 / 6. הוראות תכנית תמא/ 37 / א / 1 / 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 / א / 1 / 6
08/11/2016		526	7373	תכנית זו משנה רק את שטח לתכנון בעתיד, שטח חקלאי, דרך וטיפול נופי בחלק מדרום לדרך 355. המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1011 ממשיכות לחול.	שינוי	תמל/ 1011

הערה לטבלה:

1. התכנית משנה את התכניות הארציות והמחוזיות הכלולות בטבלה בלבד. תכניות מחוזיות וארציות (לרבות תתיילים) שלא צוינו בטבלה ממשיכות לחול במלואן.
2. תכנית זו גוברת על כל תכנית מאושרת מפורטת, למעט אם נקבע במפורש אחרת בטבלה 1.6.



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
תשריט התכנית	רקע	1: 5000	1	02/02/2022	טל יער-קוסט	15: 42 02/02/2022	תשריט 1: 5000	לא
תשריט התכנית	רקע	1: 2000	1	02/02/2022	טל יער-קוסט	15: 41 02/02/2022	תשריט רובע מגורים 1: 2000	לא
אדריכלות	רקע	1: 2500		07/02/2022	טל יער-קוסט	16: 25 07/02/2022	תשריט מצב מאושר 1: 2500	לא
אדריכלות	רקע	1: 5000	1	07/02/2022	טל יער-קוסט	16: 26 07/02/2022	תשריט מצב מאושר 1: 5000	לא
בינוי	מנחה	1: 2000	1	08/02/2022	טל יער-קוסט	14: 52 08/02/2022	נספח 1.1 - בינוי 1: 2000	לא
בינוי	מנחה	1: 5000	1	08/02/2022	טל יער-קוסט	14: 53 08/02/2022	נספח 1.2 - בינוי 1: 5000	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500	1	03/02/2022	מתניה ז"ק	11: 42 03/02/2022	נספח 2- נוף גיליון 1 מתוך 2	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500	1	03/02/2022	מתניה ז"ק	11: 43 03/02/2022	נספח 2- נוף גיליון 2 מתוך 2	לא
תנועה	מנחה	1: 2000	1	26/01/2022	דוב הופמן	13: 54 26/01/2022	נספח 3.1 - גיליון תנועה 1	לא
תנועה	מנחה	1: 2000	1	26/01/2022	דוב הופמן	13: 55 26/01/2022	נספח 3.2 - תנועה גיליון 2	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	26/01/2022	דוב הופמן	13: 57 26/01/2022	נספח 3.3 - תחבורה ציבורית	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500		27/01/2022	יאיר קורנברג	16: 49 27/01/2022	נספח 4.1 - ניקוז - תכנית	לא
ניקוז	מנחה		25	27/01/2022	יאיר קורנברג	16: 50 27/01/2022	נספח 4.2 - ניקוז- פרשה טכנית	לא
מים	מנחה	1: 2500		27/01/2022	יאיר קורנברג	16: 52 27/01/2022	נספח 5.1 - תכנית מים ביוב	לא
מים	מנחה		10	27/01/2022	יאיר קורנברג	17: 09 27/01/2022	נספח 5.2 - מים וביוב - פרשה טכנית	לא
חשמל	מנחה	1: 5000		20/01/2022	אמיר טיקטין	14: 41 20/01/2022	נספח 6 - חשמל גיליון 1	לא
חשמל	מנחה	1: 2500		20/01/2022	אמיר טיקטין	14: 43 20/01/2022	נספח 6 - חשמל גיליון 2	לא
איכות הסביבה	מנחה		87	27/01/2022	ברק כץ	16: 57 27/01/2022	נספח 7 - מסמך סביבתי	לא
תשתיות	מנחה		48	03/02/2021	יאיר קורנברג	13: 53 06/06/2021	נספח 8 - הרחבת המטש	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב חלקית		57	06/10/2021	יורם וגשל	09: 15 06/10/2021	נספח 9 - עצים- טבלה מחייב לנושא העצים	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		8	23/01/2022	ברוך בורוכוב	16: 38 23/01/2022	נספח 10 - פרוגרמה	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח 11 - סקר סייסמי	13:19 23/01/2022	בועז זלצמן	03/10/2021	32		מנחה	סקר סייסמי
לא	נספח 12 - תשתיות	11:18 08/02/2022	טל יער-קוסט	08/02/2022	1	1:5000	מנחה	תשתיות

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	073-3426609		amaliaa@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית	עיריית קרית גת			קרית גת	קרית גת	הקוממיות	10	08-6874500		

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	



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	דוב הופמן		פי.גי.אל. הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	אזור	העליה השניה (1)	43	03-7914111		gl@pgl.co.il
	אגרונום	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
	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 תשתיות	יאיר קורנברג		סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003	03-9239004	
	מודד	שרייבר שגיא	1007	חץ הצפון	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355	04-8580377	

(1) כתובת : 03-7914111.

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



מנהל המבחן
מנהל הדפסה



מנהל המבחן
מנהל הדפסה

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).
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 המקיפים חצר פנימית
מתחם	חלק משטח התכנית, המוגדר על ידי רחובות עירוניים, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי, הכולל ייעודי קרקע ושימושים שונים ומהווה יחידת תכנון. קיימים 17 מתחמים מסומנים 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 8,300 יח"ד והרחבת מט"ש קרית גת על מנת לתת מענה לתוספת האוכלוסיה הצפויה בתכנית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי תמ"ל 1011 -

שינוי יעוד משטח לתכנון בעתיד ושטח חקלאי ל:

2. מגורים ג', מגורים ד', עירוני מעורב, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים, דרך מוצעת, פרוזדור תשתיות, שביל. קביעת הוראות הבניה.

3. קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד קרקע.

4. קביעת הוראות לבינוי ולפיתוח מגרשים להקמת מגורים (8,300 יח"ד), מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, מרכז תחבורה, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים, דרכים, שבילים ותשתיות מתקנים הנדסיים.

5. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.

6. קביעת מספר קומות או גובה המבנים.

7. קביעת שטחי הבניה המותרים.

8. קביעת תנאים להכנת נספח בינוי לביצוע 500: 1/ מתן היתר בניה.

9. קביעת הוראות לשמירה ולטיפוח עצים וערכי טבע.

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

11. קביעת אמצעים והוראות למזעור הפגיעה בסביבה ולצמצום מפגעים הנובעים מהקמת התכנית.

12. הוראות והנחיות להעתקת תשתיות לפרוזדור משותף



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	204 - 206, 1111 - 1121, 1211 - 1215, 1311 - 1320, 1411 - 1418, 1511 - 1518, 1611 - 1718, 1711, 1614
מגורים ד'	1101 - 1103, 1301 - 1304, 1501 - 1503, 1601 - 1603, 1701 - 1703
מתקנים הנדסיים	11, 12, 2021, 2023, 2024
עירוני מעורב	907 - 910, 1159, 1160
מבנים ומוסדות ציבור	242 - 1142, 1145 - 1147, 1241 - 1243, 1341 - 1343, 1345, 1347, 1348, 1441 - 1443, 1448 - 1541, 1547 - 1641, 1642, 1644 - 1646, 1741 - 1746, 1748, 1749
שטחים פתוחים	57, 58, 60, 67, 660, 661, 663, 1450, 1457, 1914 - 1916, 1919, 1921, 2662
שטח ציבורי פתוח	65, 66, 68, 255, 256, 1146, 1152, 1155, 1158, 1250, 1251, 1255, 1342, 1346, 1349, 1352, 1449, 1452, 1454, 1458, 1548, 1550, 1552, 1555, 1651, 1654 - 1656, 1747, 1751, 1752, 1758
ספורט ונופש	59, 1455
דרך מאושרת	26, 28, 72, 729, 1901, 1917, 1918
דרך מוצעת	21 - 25, 27, 730 - 734, 736, 738, 739, 767, 1171 - 1175, 1177, 1271, 1272, 1371 - 1374, 1471 - 1475, 1571 - 1574, 1671 - 1673, 1771 - 1775, 1920, 1922
דרך ו/או טיפול נופי	664 - 666
שביל	1151, 1153, 1154, 1156, 1252, 1253, 1351, 1353 - 1356, 1451, 1453, 1551, 1553, 1554, 1652, 1653, 1753, 1754, 1756
רצועת תשתיות	1 - 5, 8 - 10
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	31, 32, 2022

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1917
בלוק בריכת אגירה	מתקנים הנדסיים	2023
בלוק מסוף מתע"נ	עירוני מעורב	907
בלוק מתקן גז	מתקנים הנדסיים	2021
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	1917
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך ו/או טיפול נופי	665, 666
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	28, 72, 729, 1901, 1917, 1918
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	731 - 734, 736, 739, 1920, 1922
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	31
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מתקנים הנדסיים	11, 12, 2021
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	ספורט ונופש	59
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	עירוני מעורב	909
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	רצועת תשתיות	1 - 5, 8 - 10
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	65, 66, 1758, 1655
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטחים פתוחים	57, 58, 60, 1916, 1919
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	72

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	664
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	72
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	736 ,733 ,732
דרך /מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	31
דרך /מסילה לביטול	עירוני מעורב	910 - 907
דרך /מסילה לביטול	רצועת תשתיות	5
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	2662 ,1914 ,57
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	1917
חזית מסחרית	דרך ו/או טיפול נופי	666
חזית מסחרית	דרך מאושרת	729
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	242
חזית מסחרית	מגורים ג'	206 - 204
חזית מסחרית	מגורים ד'	1101 - 1103 ,1301 - 1304 ,1501 - 1503
חזית מסחרית	עירוני מעורב	910 - 907
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	256 ,255
להריסה	מתקנים הנדסיים	12
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	72
ציר מערכת הסעת המונים	דרך ו/או טיפול נופי	666
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מאושרת	729 ,72
ציר מערכת הסעת המונים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	31
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	732 - 734 ,736 ,739 ,1177 ,1920 ,1922
קו גז	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	31
קו גז	מתקנים הנדסיים	2021 ,12
קו גז	עירוני מעורב	1160 ,1159
קו גז	רצועת תשתיות	10 - 8 ,5 - 1
קו גז	שטחים פתוחים	2662 ,1919 ,1915 ,57
קו דלק/נפט	דרך ו/או טיפול נופי	665
קו דלק/נפט	דרך מאושרת	1901 ,729 ,28
קו דלק/נפט	דרך מוצעת	1920 ,739 ,736 ,734 - 732
קו דלק/נפט	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	31
קו דלק/נפט	רצועת תשתיות	10 - 8 ,5 - 1
קו דלק/נפט	שטח ציבורי פתוח	65
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	32 ,31
קו חשמל מתח גבוה	מתקנים הנדסיים	2024
קו חשמל מתח גבוה	רצועת תשתיות	10
קו חשמל מתח גבוה	שטחים פתוחים	1457 ,1450

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	דרך מאושרת	729,72,26
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	דרך מוצעת	736,733,732
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	31
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	ספורט ונופש	59
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	עירוני מעורב	1160,910,907
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	רצועת תשתיות	5,4
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	שטח ציבורי פתוח	68
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	שטחים פתוחים	2662,1916,1914,661,57
קו מים 4" ומעלה	דרך ו/או טיפול נופי	664
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	72
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	1177,736,733,732
קו מים 4" ומעלה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	31
קו מים 4" ומעלה	ספורט ונופש	59
קו מים 4" ומעלה	עירוני מעורב	1160,1159
קו מים 4" ומעלה	רצועת תשתיות	4,1
קו מים 4" ומעלה	שטחים פתוחים	2662,1915,60,57

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	39,790.08	1.31
דרך מאושרת	279,771.1	9.24
דרך מוצעת	314,843.74	10.40
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901,712.18	29.77
מבנים ומוסדות ציבור	222,390.1	7.34
מגורים ג'	289,702.77	9.57
מגורים ד'	57,355.34	1.89
מתקנים הנדסיים	233,056.15	7.70
ספורט ונופש	37,975.85	1.25
עירוני מעורב	96,959.75	3.20
רצועת תשתיות	216,961.99	7.16
שביל	14,004.19	0.46
שטח ציבורי פתוח	173,672.49	5.73
שטחים פתוחים	150,407.54	4.97
סה"כ	3,028,603.26	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<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. מסחר בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית".</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי <p>א. קומת הקרקע תהיה מבונה ותכלול שטחים לרווחת הדיירים ומחסנים.</p> <p>ג. במבנים, תובטח כניסה ישירות לחצר הפנימית של המבן מהרחובות הסמוכים ומלובי המגורים בקומות הקרקע.</p> <p>ד. הקומה העליונה תהיה קומה חלקית (דירת גג) ותיבנה בנסיגה של 2 מטר לפחות מהחזית לרחוב.</p> <p>ה. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מבן 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. על תאי השטח הנמצאים בתחום סקירה כמסומן בתשריט- יש לפנות לבעלי רשיון הגז הטבעי לתיאום בהתאם להוראות 6.7.</p> <p>ט. לא יותרו דירות גן בחזית המגרש הפונה לרחובות הראשיים.</p> <p>י. השטח שבין חזיתות קומת הקרקע לגבול המגרש יהיה פתוח בכל עת לציבור ויפתח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל.</p> <p>יא. תתאפשר חנייה תת קרקעית בלבד.</p> <p>יב. מסחר על החזית המסחרית יחולו הוראות הבינוי בסעיף 6.3</p>
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	<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 ושימושים בעלי אופי ציבורי כמו גני ילדים ומעונות יום.</p> <p>ד. מבנים לצורכי ציבור: מעונות יום, גני ילדים, בתי כנסת, מרכז קהילתי יום לקשיש, מבנה ציבור לשימושים קהילתיים וכו'</p>
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי <p>א. קומת הקרקע תהיה מבונה ותכלול שטחים לרווחת הדיירים ומחסנים.</p> <p>ב. הגישה לחצר הפנימית של המבן תהיה מהרחובות הסמוכים ומלובי המגורים בקומות הקרקע.</p> <p>ג. הקומה העליונה תהיה קומת גג חלקית (דירת גג) ותיבנה בנסיגה של 3 מטר לפחות מהחזית לרחוב.</p> <p>ד. לבניינים גבוהים תהיה נסיגה של 3 מ' בקומה השביעית.</p>

4.2	מגורים ד'
<p>ה. תמהיל דירות - יש להבטיח תמהיל מגוון של דירות, כולל דירות גן ודירות גג. דירות קטנות יהיו בהיקף שלא יקטן מ-20% מסך יחיד בכל מבנן.</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. על תאי השטח הנמצאים בתחום סקירה כמסומן בתשריט יש לפנות לבעלי רשיון הגז הטבעי לתיאום בהתאם להוראות 6.7.</p> <p>ט. לא יותרו דירות גן בחזית המגרש הפונה לרחובות הראשיים.</p> <p>י. השטח שבין חזיתות קומת הקרקע לגבול המגרש יהיה פתוח בכל עת לציבור ויפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל.</p> <p>יא. תתאפשר חנייה תת קרקעית בלבד.</p> <p>יב. מסחר על החזית המסחרית יחולו הוראות הבינוי בסעיף 6.3</p>	
4.3	עירוני מעורב
4.3.1	שימושים
<p>א. דיור מיוחד: מעונות סטודנטים, דיור להשכרה, דיור מוגן וכל הדרוש לתפקודם.</p> <p>ב. מבנים לצורכי ציבור: מעונות יום, גני ילדים, בתי כנסת, מרכז קהילתי יום לקשיש, מבנה ציבור לשימושים קהילתיים תחנת משטרה, תחנת מכבי אש ומד"א. וכו'.</p> <p>ג. מסחר</p> <p>ד. תעסוקה.</p> <p>ד. מסוף תחבורה</p>	
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
<p>א. לא תותר המרת זכויות בין המסחר והתעסוקה לבין המגורים.</p> <p>ב. תנאי לביצוע יהיה ביטול תוואי הרכבת ראה סעיף 6.5. מסוף התחבורה יתאפשר בשלב הביניים עד פינוי המסילה בתאי שטח 907, 908</p> <p>ג. הוראות עיצוב, בינוי ופיתוח ראה סעיף 6.1</p> <p>ד. על תאי השטח הנמצאים בתחום סקירה כמסומן בתשריט - יש לפנות לבעלי רשיון הגז הטבעי לתיאום בהתאם להוראות 6.7</p> <p>ה. חנייה - תתאפשר חנייה תת קרקעית בלבד.</p>	
ב	מסחר
<p>על החזית המסחרית יחולו הוראות הבינוי בסעיף 6</p>	
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
<p>1. מגרשים 1241, 1341, 1441, 1541, ישמשו עבור בתי ספר על יסודיים כשימוש ראשי ועבור בתי תכנון זמין</p> <p>2. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף 1 לעיל וכן מבנים לצרכי ספורט, תרבות, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>3. מסחר נלווה בהיקף של עד 20% משטח הבנייה.</p>	
4.4.2	הוראות

4.4	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. ניתן לשלב בתא שטח אחד מספר שימושים, בכפוף לצרכי היישוב.</p> <p>ב. ניתן למקם במרתף שימושים עיקריים.</p> <p>ג. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרשים.</p> <p>ד. 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>ה. בתי הספר ייבנו בצמידות לקו הבניין הפונה לרחוב באחוז שלא יפחת מ-60% או שהמרווח מונה תכנון זמין הדפסה 50</p> <p>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>ז. 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>ח. מסחר:</p> <p>1. בתאי השטח הגדולים מ-12 דונם יותר שימוש למסחר ובלבד שלא יעלה על 5% מזכויות הבניה באותו תא שטח.</p> <p>2. מימוש זכויות למסחר יותנה באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב. בנוסף, המסחר ימומש באופן שאינו מסכל את הקמת מבנה הציבור באופן מלא. מסחר זה ישולב כחזית מסחרית הפונה לרחוב או - המסחר יתוכנן כחלק מהמבנה הראשי ויהיה בהלימה לפעילות הציבורית המתקיימת בו.</p>
4.5	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
4.5.1	<p>שימושים</p>
	<p>1. פארק שכונתי וגינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם.</p> <p>2. שימוש חקלאי קהילתי וחינוכי.</p> <p>3. שטחים ומתקנים לניהול ויסות / השהיה/ איגום למי נגר עילי.</p> <p>4. מתרס אקוסטי.</p> <p>5. מעבר לרכב תחזוקה וחירום.</p> <p>6. חנייה בתאי שטח שגודלם עולה על 5 דונם ובהיקף שלא יעלה על 5% משטח הפארק.</p> <p>7. מבנה שירותים ציבוריים ומחסן לתחזוקה.</p> <p>8. מצללות, ריהוט ומתקני רחוב, תאורה וכיו"ב</p> <p>9. קיוסקים בתאי שטח 66,1655,1758</p>
4.5.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</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 בייעוד זה ובניהם, וכן בינם לבין שטחים ציבוריים אחרים סמוכים.</p> <p>ג. תאי השטח 1158-1255, 65 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>



4.5	שטח ציבורי פתוח
	<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. תאי שטח 60,66 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 66,67, 65,59, 1655,1758 הינם שצ"פים בתחום מסדרון תשתיות גז ותש"ן ויחולו עליהם מגבלות לפי סעיף 6.7 ו 6.8</p>
4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	<p>1. שבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>2. נטיעות, גינון, ריצוף.</p> <p>3. תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>4. ריהוט רחוב, תאורה, הצללה בנויה כפוף להוראות להלן.</p> <p>5. מעבר לרכב חירום</p>
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>א. השבילים יפותחו תוך מתן דגש והתאמה להולכי רגל ורוכבי אופניים ולהיבטים של הצללה, בטיחות, נוחות הליכה, בטחון אישי וכיו"ב.</p> <p>ב. ביצוע פיתוח השבילים יהיה בד בבד עם בניית דירות המגורים.</p> <p>ג. תותר הצבת ריהוט רחוב כאמור בסעיף 4.6 (4) לעיל ובתנאי שלא יחסום את המעבר בשביל ויותר 4 מ' לפחות.</p>
4.7	שטחים פתוחים
4.7.1	שימושים
	<p>א. גינון ונטיעות, מתקנים הנדסיים למעבר תשתיות, ושירותים ציבוריים, ותשתיות.</p> <p>ב. ניקוזו וניהול מי נגר</p> <p>ג. מעברים, שבילי הליכה ושבילי אופניים</p>
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>ד. תאי השטח 660,661 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 כמסומן בנספח הנוף.</p>
ב	הוראות פיתוח
	<p>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, קיוסקים, ריהוט רחוב ותוך חיזוק רצף הפעילות המסחרית שבחזיתות הבניינים שבדפנותיה.</p>
ג	הוראות פיתוח
	<p>ו. 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</p>

<p>שטחים פתוחים</p>	<p>4.7</p>
<p>עצים נותני צל. תותר בניית פרגולות להצללה, מתקני משחקים ואלמנטי מים.</p>	
<p>הוראות פיתוח תאי שטח 60, 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>
<p>הוראות פיתוח תא שטח 57 - 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. 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. ג. תינתן עדיפות לתאורה נמוכה המופנית כלפי מטה באופן המצמצם את זיהום האור. ד. תינתן עדיפות לשימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (cut off). ה. הפיתוח יישלב שבילים המובילים מהעיר לנחל, נטיעות עצים ממגוון הצמחים המקומיים המתאימים לאזור, חסכוניים במים ובסמוך לשבילים נותני צל. בין תחום היובל לבינוי תתוכנן טיילת הולכי רגל ואופניים רציפה שתתחבר לטיילת היקפית לכל המתחם וגם תתחבר לכל השבילים המובילים ליער מתוך האיזור הבנוי ומהשצ"פים הסמוכים. ו. הסטת הנחל בחלקו הצפוני תתבצע בתיאום עם רשות הניקוז.</p>	<p>ה</p>
<p>ספורט ונופש</p>	
<p>4.8.1 שימושים</p>	
<p>א. מועדון ספורט, ספורטק, מגרשי ספורט פתוחים מכל הסוגים, מתקני נופש, בריכות שחיה פתוחות ומקורות אולמות ספורט, חדרי כושר וחוגים וכל הדרוש לתפקודם ב. מסחר נלווה הכולל מסעדות, מזנונים וחנויות לשרות המבקרים. ג. חניה ציבורית.</p>	
<p>4.8.2 הוראות</p>	
<p>א בינוי ו/או פיתוח א. פריסת השימושים תעשה באופן שתייצר דופן לרחובות בתאי שטח מספר 734,1475. ב. ניתן למקם קווי תשתית ומתקנים הנדסיים נלווים להם וכן חדרי שנאים, גם בטרם פיתוח. ג. לא תותר המרת שטחים לשימושי מסחר בנוסף למפורט בטבלה 5.</p>	
<p>4.9 דרך ו/או טיפול נופי</p>	
<p>4.9.1 שימושים</p>	
<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל. 2. טיפול נופי 3. גשר/ מעבר עילי</p>	
<p>4.9.2 הוראות</p>	
<p>א בינוי ו/או פיתוח א. תכנון לביצוע המחלף יבטיח פיתוח נופי מיטבי בדגש על הנצפות מבתי המגורים הסמוכים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

<p>4.9 דרך ו/או טיפול נופי</p>	<p>4.9</p>
<p>ב. התכנון לביצוע יבטיח מעבר מסדרון תשתיות המשותף לתש"ן ונתג"ז כמפורט בסעיף 6.6 ו 6.5. 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.</p>	
<p>4.10 רצועת תשתיות</p>	<p>4.10</p>
<p>4.10.1 שימושים</p>	<p>4.10.1</p>
<p>תוואי מערכת הולכת הגז הטבעי המאושר עפ"י תמ"א/37/א1 (לרבות תחום סקירה, קווי בניין ורצועת צינור), תמ"א/37/ב</p>	
<p>4.10.2 הוראות</p>	<p>4.10.2</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תכניות תמ"א/37/ב, תמ"א/37/א1, תמ"א 6/1/א/37 להולכת הגז הטבעי, ותכנית עבודה לחלוקת גז טבעי מס' 631-0741611 2. חל איסור נטיעת עצים בתחום רצועת הצינור ומסדרון תשתיות תת-קרקעיות של מערכת הגז הטבעי</p>	
<p>4.11 דרך מאושרת</p>	<p>4.11</p>
<p>4.11.1 שימושים</p>	<p>4.11.1</p>
<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל. 2. גשר/ מעבר עילי 3. מעבר תחתי</p>	
<p>4.11.2 הוראות</p>	<p>4.11.2</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תוואי הדרכים ורוחבן כמצוין בתשריט ובנספח התנועה והתחבורה 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 המצוינים בנספח התנועה יהיו מנחים, ויקבעו בתכנית בינוי ופיתוח למתחם לפי סעיף 6.1. ה. אישור תכנון לביצוע ומתן הרשאה 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 ולקליטתל מבקרים בו. 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 לשמירת הממשק עם ערכי מורשת וחניונים בקרבת הדרך ח. מבני הדרך מעל כביש 40 יתוכננו עם גבריט מינימלית של 6 מ'. כל חריגה מגובה זה טעונה</p>	

<p>4.11</p>	<p>דרך מאושרת</p> <p>אישור של נציג משהב"ט בוועדה ט. תכנון המחלף יבטיח גובה מינימלי מיטבי, בדגש על הנצפות מבתי המגורים הסמוכים, בהתאם לסעיף 6.1. סעיף קטן 8.</p>
<p>4.12</p>	<p>דרך מוצעת</p>
<p>4.12.1</p>	<p>שימושים</p> <p>כל השימושים המפורטים בדרך מאושרת</p>
<p>4.12.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>4.13</p>	<p>מתקנים הנדסיים</p>
<p>4.13.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>4.13.1</p>	<p>א. תחנת גז ע"פ תמ"א 1/א/37, ותכנית 634-0313155 ב. מתקן הנדסי עבור בריכת איגום למי שתייה ג. מט"ש, תחנת שאיבה לביוב ד. חדרי שנאים ומיתוג ה. יותר שילוב שימושים נוספים למתקנים הנדסיים ובתנאי שלא ייפגע השימוש הראשי במתקן ההנדסי.</p>
<p>4.13.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>השטח יפותח באופן שיצמצם את המופע של המתקן ההנדסי באמצעים טבעיים של גינון, נטיעת עצים ושינויים מינורים בטופוגרפיה.</p>
<p>ב</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק בריכת אגירה א. תא שטח 2023 ישמש עבור בריכת מים לשימוש שכונת המגורים. ב. תנאי למתן היתר בניה לבריכת האיגום יהיה תיאום עם נתג"ז.</p>
<p>ג</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק מתקן גז תא שטח 2021 ישמש עבור מתקן הגז ויחולו עליו הוראות תמ"א 1/א/37.</p>
<p>ד</p>	<p>תשתיות</p> <p>תא שטח 11,12 - הרחבת המט"ש 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. ב. יש לשתול צמחייה לאורך כל גבולות המגרש לצמצום ההפרעה החזותית של המט"ש. ג. השתילה לאורך החזית הפונה לנחל לכיש תכלול צמחיית גדות מקומית, בכפוף לאישור אקולוג מטעם היחידה הסביבתית. ד. הוראות עבור דרך הגישה למט"ש יפורטו בסעיף 4.15 ה. על תחום מסדרון התשתיות התת"ק בתחום המט"ש יחולו הוראות תכנית 631-0741611, יש לפנות לבעלי רשיון הגז הטבעי לתיאום, בהתאם להוראות 6.7</p>



4.14	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.14.1	שימושים
	<p>1. בתא שטח 2022 - תחנת תדלוק קיימת על פי תכנית 229/03/6</p> <p>2. בתאי שטח 31,32 - 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> <p>תוכנית זו, בכפוף לכל דין, לא מונעת הקמת קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים במתח גבוה ונמוך בתחום מסדרון התשתיות.</p>
4.14.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>עבור תאי שטח 31,32 - 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 (400ק"ו) ומתח עליון (161ק"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 תוך התייחסות לערכי טבע ונוף ובכלל זה רצועת הנחל, הצנעה, ובמידת הפגיעה המזערית בפני השטח, תוך התחשבות במגבלות הנדסיות.</p> <p>2. הכשרה של משטחי העבודה ודרכי הגישה תעשה במידות המינימליות הנדרשות מבחינה הנדסית ויכולת ביצוע, באופן שימזער את הפגיעה בערכי טבע ונוף.</p> <p>3. לצורך גישה אל משטחי העבודה להקמת עמודי החשמל יעשה שימוש, ככל האפשר, בדרכים קיימות.</p> <p>4. פינוי עודפי חפירה, עפר ופסולת בניה יתבצע לאתר מורשה כדין בלבד.</p> <p>5. במידה וידרש שטח התארגנות, הוא ימוקם ככל הניתן באזור המיועד להקמת השכונה החדשה על פי התכנית הנוכחית ובתיאום עם בעלי הקרקע והמועצה האזורית שפיר.</p> <p>6. יש לערוך תיאום מול נציג משהב"ט בכל הנוגע למיקום העמודים, גובהם וסימוני אזהרה למטוסים.</p> <p>7. לעת הקמת הקו ייבחן יישום אמצעי מיגון נגד התנגשויות עופות, לאור סמיכותו של מאגר המים</p>



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		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי				
	0	0	0	1	4		שרות	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
0	0	0	0	1	4		6696	4185	12555	8370	1142		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	4		1301	813	2439	1626	1143		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	4		1596	998	2993	1995	1144		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	4		732	458	1373	915	1145		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	4		842	526	1579	1052	1147		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	4		14221	8888	26665	17776	1241		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	4		883	552	1656	1104	1242		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	4		1610	1006	3018	2012	1243		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	4		13286	8304	24911	16607	1341		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	4		1533	958	2874	1916	1343		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	4		1199	749	2248	1499	1345		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	4		1174	734	2201	1468	1347		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	4		793	495	1486	991	1348		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	4		13237	8273	24819	16546	1441		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	4		761	476	1427	951	1443		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	4		830	519	1556	1037	1444		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	4		858	536	1608	1072	1445		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	4		789	493	1480	987	1446		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין מונה הדפסה 50



תכנון זמין מונה הדפסה 50

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		עיקרי				
							מתחת לכניסה הקובעת	שרות		שרות	גודל מגרש כלי		
0	0	0	0	1	4		817	511	1532	1021	1447		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	4		866	541	1624	1083	1448		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	4		19233	12021	36063	24042	1541		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	4		817	511	1533	1022	1542		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	4		1094	684	2052	1368	1543		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	4		867	542	1625	1083	1544		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	4		2664	1665	4995	3330	1545		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	4		5192	3245	9734	6490	1546		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	4		1737	1085	3256	2171	1547		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	4		7207	4504	13513	9009	1641		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	4		1597	998	2994	1996	1642		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	4		1958	1224	3671	2447	1644		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	4		1198	749	2247	1498	1645		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	4		851	532	1596	1064	1646		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	4		7824	4890	14670	9780	1741		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	4		1679	1049	3147	2098	1742		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	4		2108	1318	3953	2635	1743		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	4		2896	1810	5429	3620	1744		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	4		923	577	1731	1154	1745		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	4		1625	1016	3047	2031	1746		מבנים ומוסדות ציבור



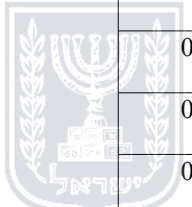
תכנון זמין מונה הדפסה 50



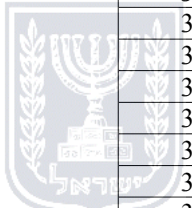
תכנון זמין מונה הדפסה 50

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 כולו			
0	0	0	0	1	4		834	521	1564	1043	1748		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	4		488	781	1465	977	1749		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	4		50594	31621	94863	63242	242		מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	2	8	54	2295	1890	4860	2868	1111		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	54	1981	1890	4860	2476	1112		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	54	2238	1890	4860	2798	1113		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	108	4344	3780	9720	5430	1114		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	95	4230	3325	8550	5287	1115		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	136	4262	4760	12240	5328	1116		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	190	7030	6650	17100	8787	1117		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	190	7710	6650	17100	9638	1118		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	122	3514	4270	10980	4393	1119		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	108	4220	3780	9720	5274	1120		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	109	4648	3815	9810	5810	1121		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	150	6090	5250	13500	7612	1211		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	164	7205	5740	14760	9006	1212		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	81	3175	2835	7290	3970	1213		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	108	3603	3780	9720	4503	1214		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	108	4225	3780	9720	5284	1215		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	54	2715	1890	4860	3394	1311		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	41	2008	1435	3690	2510	1312		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	68	3384	2380	6120	4230	1313		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	54	2727	1890	4860	3408	1314		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	109	4130	3815	9810	5162	1315		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	81	3019	2835	7290	3774	1316		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	136	5016	4760	12240	6270	1317		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	95	3707	3325	8550	4633	1318		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	84	3004	2835	7290	3755	1319		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	122	4085	4270	10980	5106	1320		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	81	3267	2835	7290	4083	1411		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	109	8485	3815	9810	5303	1412		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	81	2906	2835	7290	3632	1413		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	178	6991	6230	16020	8738	1414		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	150	5928	5250	13500	7410	1415		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	109	4084	3815	9810	5105	1416		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	108	4546	3780	9720	5682	1417		מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

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 כללי			
3	3	3	3	2	8	164	6647	5740	14760	8309	1418		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	54	2549	1890	4860	3186	1511		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	82	4183	2870	7380	5229	1512		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	65	3057	2380	6120	3822	1513		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	122	4813	4270	10980	6016	1514		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	81	3028	2835	7290	3785	1515		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	231	8170	8085	20790	10213	1516		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	68	2380	2380	6120	2975	1517		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	190	7691	6650	17100	9614	1518		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	81	3128	2835	7290	3910	1611		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	136	4939	4760	12240	6174	1612		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	81	3170	2835	7290	3963	1613		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	81	3056	2835	7290	3819	1614		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	54	2119	1890	4860	2648	1711		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	122	4472	4270	10980	5590	1712		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	81	2993	2835	7290	3741	1713		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	109	4782	3815	9810	5978	1714		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	68	2515	2380	6120	3144	1715		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	150	6360	5250	13500	7950	1716		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	81	2833	2835	7290	3541	1717		מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	28	1294	980	2520	1618	1718		מגורים ג'
0	3	0	3	3	18	88	2746	3080	7920	3433	204		מגורים ג'
0	3	3	3	3	18	88	4198	3080	7920	5248	205		מגורים ג'
0	3	3	3	3	18	88	3838	3080	7920	4798	206		מגורים ג'
0	3	3	3	3	18	114	2193	3990	10260	2741	1101		מגורים ד'
0					(1) 1			320	640		,1103 ,1101 ,1302 ,1301 1501 ,1304	מסחר	מגורים ד'
0					(1) 1			200	400		1102	מסחר	מגורים ד'
0	3	3	3	3	18	88	1637	3080	7920	2046	1102		מגורים ד'
0	3	3	3	3	18	114	2174	3990	10260	2717	1103		מגורים ד'
0	3	3	3	3	18	114	2406	3990	10260	3008	1301		מגורים ד'
0	3	3	3	3	18	114	2499	3990	10260	3124	1302		מגורים ד'
0					(1) 1			533	1067		1303	מסחר	מגורים ד'
0	3	3	3	3	18	202	3631	7070	18180	4539	1303		מגורים ד'
0	3	3	3	3	18	114	2376	3990	10260	2970	1304		מגורים ד'
0	3	3	3	3	18	114	2200	3990	10260	2750	1501		מגורים ד'
0					(1) 1			707	1413		1502	מסחר	מגורים ד'
0	3	3	3	3	18	241	4800	8435	21690	6001	1502		מגורים ד'

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 כללי			
					1 (1)			387	773		1503	מסחר	מגורים ד'
0	3	3	3	3	18	127	2700	4445	11430	3375	1503		מגורים ד'
3	3	3	3	3	10	68	2355	2380	6120	2944	1601		מגורים ד'
3	3	3	3	3	10	136	4930	4760	12240	6163	1602		מגורים ד'
3	3	3	3	3	10	68	2486	2380	6120	3108	1603		מגורים ד'
3	3	3	3	3	10	68	2248	2380	6120	2810	1701		מגורים ד'
3	3	3	3	3	10	136	4433	4760	12240	5542	1702		מגורים ד'
3	3	3	3	3	10	68	2761	2380	6120	3451	1703		מגורים ד'
								30%	50%				מתקנים הנדסיים
								6800	10200	17000			ספורט ונופש
3	3	3	3	2	20		11985	6253	12507	7491	1159	מסחר ותעסוקה	עירוני מעורב
										17741	1160		עירוני מעורב
3	3	3	3	2	20		19600	11028	22060	12250	907	מסחר ותעסוקה	עירוני מעורב
						200		4000	8000		908		עירוני מעורב
3	3	3	3	2	20		42385	15220	30445	26491	908	מסחר ותעסוקה	עירוני מעורב
						125		4375	5000		909		עירוני מעורב
3	3	3	3	2	20		27950	11760	23525	17469	909	מסחר ותעסוקה	עירוני מעורב
						125		4375	5000		910		עירוני מעורב
3	3	3	3	2	20		24670	11366	22437	15424	910	מסחר ותעסוקה	עירוני מעורב

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

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

הערה ברמת הטבלה:

- 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.
- 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.
- בייעודים שפורטו בסעיף חשמל (סעיף 4.14) תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
- בייעודים שפורטו בסעיף גז טבעי (סעיף 4.10) תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר, בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
- 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

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". באישור מהנדס הוועדה המקומית ניתן להחריג מתנאי זה תשתיות או בינוי אשר אינו צמוד לבינוי אחר. התכנית תערוך 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 במידה וקיימת.
 - (12)
 - (13) נטיעות במדרכות ובמרחב הציבורי לרבות היקף נטיעות מינימלי מעל לחניונים וכן אמצעים לעמידה ביעד הצללה.
 - (14) מיקום רחבות כיבוי אש באופן שימזער פגיעה בעצים לאורך הרחובות.
 - (15) תכנון פתרון לפינוי וסילוק אשפה.
 - (16) שמירה על מעברי בעלי חיים בין החלק הדרומי לצפוני באזור תוואי הרכבת 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.
- 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 למרכיבי העיצוב הבאים:



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

6.1

תנאים בהליך הרישוי

חזיתות, היקף מינימלי נדרש של שימוש בציפוי אבן לחזיתות המבנים ותצורות הגימור המותרות לאבן.

- 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.

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 בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים.
6. תנאי להיתר בנייה למבנה/ תא שטח ובו חניון המשרת מספר מבנים תכנון עקרוני של החניון כולו.


6.2

תנאים בהליך הרישוי

7. תנאי להיתר בנייה למסוף אוטובוסים יהיה הגשת חו"ד בנושא איכות אוויר ליחידה הסביבתית. בחו"ד זו יוצגו הפתרונות והאמצעים, ככל הנדרש, לצמצום החשיפה של המשתמשים במסוף לזיהום אוויר. חוות הדעת תעריך את ריכוזי זיהום האוויר בשימושים רגישים בסביבת המסוף בהתאם לנתוני בינוי, תנועה, צי האוטובוסים ואוורור עדכניים, במידת הצורך, יוגבל היקף השימוש לרכבים מונעי דלקים לטובת רכבים חשמליים.
8. תנאי למתן היתר בניה או הרשאה לביצוע למחלף יהיה בחינת נצפות בגובה העין של המחלף, מהשכונות הסמוכות הקיימות והמאושרות.
9. 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.
10. הרחבת המט"ש - תנאי למתן היתר בניה בשטח יהיה הגשת תוכנית שתילה והצגת האמצעים לצמצום ההפרעה הוויזואלית של המט"ש. בגבול הדרומי של תאי שטח אלו יש ליצור חיץ ולשמר את הנחל ויער פלוגות הגובלים.
11. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אשפה אשר יכלול בפרקיו, לכל הפחות, את הנושאים הבאים: מפרטי חדרי אצירה, תיאור כלי אצירה המותאמים להנחיות הרשות המקומית, תכנית המציגה גישה לרכב פינוי בהתאם לסוג רכב וכלי האצירה הנדרש לפינוי, אמצעים למניעת מטרדי ריח ותשטיפים ואמצעי הפרדה למחזור.
12. היתרי בנייה יינתנו בהתאם למגבלות רצועת הגז/הדלק/נפט, כמפורט בסעיף 6.7, 6.8:

תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>א. תנאי למתן היתר בנייה וביצוע כל פעולה פטורה מהיתר בתחום תוואי מערכת הולכת וחלוקת הגז הטבעי, יהיה תיאום עם בעלי רישיון ההולכת והחלוקה לגז טבעי ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>13. תנאי להיתר בנייה בתאי שטח 908,909,910,907 בייעוד עירוני מעורב יהיה ביטול תוואי הרכבת. עד לביטולה יחולו על השטח מגבלות ממסילת הרכבת, לרבות אקוסטיקה, רעידות ואלמ"ג.</p> <p>14. תנאי להיתר בנייה בתאי שטח גובלים עם מסילת הרכבת הקיימת המיועדת לביטול הינו בדיקה אקוסטית ורעידות, בהתאם לחוות דעת סביבתית שתאושר על ידי הגורם המוסמך. מונה הדפסה 50 תכנון זמין</p> <p>15. תנאי לקבלת היתר חפירה לביצוע העבודות הינו הגשת מסמך סביבתי למניעת מטרדים לגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית. המסמך יסקור היבטים סביבתיים ובכלל זה רעש, איכות אוויר, מניעת מטרדים כלפי שימושים רגישים ושטחים פתוחים.</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>16. תנאי למתן היתר בניה לבריכת האיגום יהיה תיאום עם נתג"ז.</p> <p>17. תנאי להיתר קווי חשמל בתחום צינור הגז באישור רשות הגז וחברת נתיבי הגז הטבעי</p>	
הוראות בינוי	6.3
<p>א. הבינוי יתוכנן בבנייה היוצרת דופן רצופה בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב. אורך הבנייה הצמודה לא יפחת מ 70% מאורך קו הבניין בין שני קווי הבניין הצדיים של תא השטח. תתאפשר סטייה מהוראה זו באישור מהנדס העיר במקרה של אילוצים הנדסיים.</p> <p>ב. לכל בניין תהיה כניסה ישירה אחת לפחות מרחוב או שביל או שטח ציבורי פתוח שאינה דרך שטח החנייה במגרש.</p> <p>ד. דיוריות:</p> <p>(1) בדירות גדולות ששטחן עולה על 130 מ"ר (שטח דירה כולל ממ"ד) יהיה ניתן לאשר הקמת יחידת משנה אחת למגורים (דיורית כהגדרתה בסעיף 1.9</p> <p>(2) הדיורית תיכלל בהיתר הבנייה המקורי של יחידת הדיור.</p> <p>ו. תותר בניית מרתפים בקו בניין אפס בכפוף לעמידה בסעיף ניהול מי נגר ותת סעיף ז.</p> <p>ז. נטיעות במגרשים שאינם ציבוריים:</p> <p>1. 15% מכל תא שטח יוקצה לטובת גינון. מתוך שטחים אלו חובה למקם רצועת גינון משיקה לרחוב אליו פונה תא השטח לפי ההנחיות הבאות:</p> <p>א רוחב הרצועה לא יפחת מ - 1 מטרים.</p> <p>ב לפחות מחצית מאורכה של רצועת הגינון יכלול בתי גידול לעצים. נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ - 7 מ"ק לעץ.</p> <p>ג 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.</p> <p>ד תותר הפחתה ו/או שינוי מסעיפים א-ג לעיל באישור מהנדס הרשות המקומית ובמקרה שיוצג פתרון אפשרי אחר. בכל מקרה עומק אדמה גננית לא יפחת מ- 100 ס"מ.</p> <p>11. עבור ייעודי הקרקע המעורבים -</p> <p>1. פתרון הבינוי יחייב מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים ובין היתר יכלול</p>	

6.3	הוראות בינוי
	<p>התייחסות לנושאים הבאים :</p> <p>א. סילוק אדים וריחות- ארובות גבוהות / מערכת הכוללת סינון.</p> <p>ב. רעש מיקום אזורים קולטי קהל</p> <p>ג. מפגעי תאורה</p> <p>ד. הפרדת כניסות בין מגורים לשימושים האחרים</p> <p>ה. מיקום וקירווי חצר תפעולית באופן שאינו מהווה מטרד למגורים</p> <p>ו. הפרדת חדרי פסולת בין מגורים לשימושים אחרים</p> <p>ז. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג</p> <p>ח. הגובה ביותר בבניין.</p> <p>ט. חדרי האשפה למגורים וחדרי האשפה למסחר יופרדו.</p> <p>ת. מפלס הכניסה לבניין :</p> <p>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 למבנין שלם ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו רק בשל אילוצים הנדסיים ושינויים במפלסי הדרך, ובאישור מהנדס העיר.</p>

6.4	סימון בתשריט : חזית מסחרית
	<ol style="list-style-type: none"> 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. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור ביניהם ובין המדרכה. גובה קומת המסחר לא יפחת מ- 4 מ'. לא תותר כניסה נפרדת מכל סוג לקומת הגלריה 80% מכל חזית מסחרית תהיה שקופה (לא אטומה). כניסות המגורים יופרדו משטחי המסחר. 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. פריקה וטעינה לחנויות שגודלן עד 80 מ"ר תתאפשר ברחוב. הפתרון יקבע במסגרת תכנית בינוי 1:500 ויאושר על ידי מהנדס העיר. לא יותרו חזיתות אטומות בחזית המבנה הפונה לרחוב. לפחות 80% מאורך חזית מסחרית מבונה הפונה לרחוב תהיה שקופה (לא אטומה). הפחתה מאחוז זה תתאפשר באישור הוועדה המקומית. על מנת להבטיח חזית מסחרית מגוונת ברחובות לא יותרו יחידות מסחריות בגודל העולה על 100 מ"ר ליחידה מסחרית אחת. במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית בתשריט, חלה חובת הקמת קולונדה. הקולונדה תוקם בהתאם לחתכים בנספח הבינוי ולפי ההנחיות הבאות: <ol style="list-style-type: none"> גובה הקולונדה בבלוק עירוני יהיה אחיד ולא יפחת מ-5 מטר נטו מפני המדרכה הסמוכה. הקולונדה תיבנה בקו בניין 0.0. הקומה המסחרית תיבנה בנסיגה של 4 מ' מקו המגרש. רוחב המעבר המינימלי נטו תחת הקולונדה יהיה 4.0 מטר ומידתו תימדד מקו המגרש. השטח שתחת הקולונדה ירוצף כהמשך למדרכה ללא הפרדות ביניהן ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת (זיקת הנאה). ראו הערות סעיף 6.17. בשטח שתחת הקולונדה ניתן יהיה להעמיד ריהוט רחוב נייד לשירות בתי אוכל ובתי קפה המהווים חלק מן המסחר.

6.5	הוראות פיתוח
	<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 לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 10 מ"ק ובעומק של 1.5 מ'.</p> <p>ג. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבלים, 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 לגיבון 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 הגיבון.</p>
6.6	חניה
	<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 מבנין ובהתאם לנספח התנועה.</p> <p>ד. תותר כניסה ויציאה אחת לחניונים עבור כל מבנין. 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> <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 חלחול ומי נגר.</p> <p>ט. שטחי המרתפים שיחרגו מגבולות הבניינים יתוכננו באופן שיבטיח בתי גידול בעומק מינימלי של 1.5 מ' לצורך שטחי גיבון ועצים בוגרים במפלס הקרקע.</p> <p>י. למרות האמור לעיל, במגרשים 908, 909 תותר גם חניה עילית ובתנאי שתמוקם בעורף המגרש בתחום מגבלות הבנייה, מוסתרת מחזית השדרה.</p> <p>יא. 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>



<p>סימון בתשריט : קו גז</p>	<p>6.7</p>
<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 בעל 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. סקר מקבילות והשראות ביחס לקו הגז ולתחנה, לרבות הגנה קתודית והגנות לקו הגז, יבוצעו באחריות ובמימון בעל ההיתר.</p> <p>ה. בתחום קוי הבניין של קו הגז בייעוד מסחר ותעסוקה יותרו שימושים פתוחים כגון אחסנה פתוחה, חניה וכיו"ב.</p> <p>ו. חל איסור נטיעת עצים בתחום רצועת הצינור ומסדרון תשתיות תת-קרקעיות של מערכת הגז הטבעי ותישמר לכל אורכה.</p>	
<p>סימון בתשריט : קו דלק/נפט</p>	<p>6.8</p>
<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 תשי"ן.</p>	
<p>הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.9</p>
<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> <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 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>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.10</p>
<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>	

6.10

שמירה על עצים בוגרים

2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.
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

6.11

חשמל

1. תכנית הבינוי והפיתוח (המפורטת בסעיף 6.1) תתואם עם חברת החשמל לישראל.
2. חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן :
 - 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.
 - 2) בשטחים ציבוריים פתוחים.
 - 3) במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים בתכנית.
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.
4. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :
 - לא יינתן היתר לבניה ולא יותרו 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.
5. שינוי ברצועה מתוכננת של תוואי קו ה-400 העובר בתחום המסדרון מדרום לתוואי הרכבת המוצע - מסומן בתשריט "קו חשמל 400 - מוצע" בתיאום עם חח"י ועם חנ"מ ולפי התקנות ועל פי סעיף 4.13, הוראות ומגבלות תמ"א 10 ג' יחולו על הפרוזדור המוצע.
7. בתחום מסדרון תשתיות עילי המיועד להקמת קו מתח 400 ק"ו, יותר מעבר קווי חשמל מסוג 400 לרבות עמודים, תיילים, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים.
8. טרם הקמת הקו, רוחב מסדרון התשתיות העילי יהיה כמסומן בתשריט כגבול מסדרון תשתיות עילי.
9. מיקום מדויק של קווי המתח ועמודי החשמל ייקבע בתכנית הנדסית מפורטת של חברת החשמל המוסמכת.
10. תנאי להקמת קוי 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.
11. הקמת הקו תהא בהיוועצות רשות התעופה האזרחית ומערכת הבטחון בכל הנוגע למיקום העמודים, גובהם וסימני אזהרה למטוסים, ככל שיהיה צורך בהם.
12. 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.
13. חצייה או מעבר של קווי תשתיות לאורך המסדרון ובתחומו והקמת מבנים ומתקנים נלווים להם, כגון קווי דלק, גז טבעי וקווי אספקה אחרים ייעשו בהיוועצות עם רשות החשמל

<p style="text-align: center;">חשמל</p> <p>המוסמכת וקבלת הנחיות בטיחות ממנה.</p>	<p style="text-align: center;">6.11</p>
<p style="text-align: center;">תשתיות</p> <p>1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש. 2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית לרבות חשמל (למעט קו מתח על או עליון עילי), תקשורת (למעט מתקנים סולריים), גז, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים. מתקנים נלווים להם, ככל שידרשו, ישולבו בפיתוח ובבינוי, למעט קווי 161 ק"ו, קו 400 ק"ו 3. מעל קווי מקורות ומתקני תשתית תשמר רצועה ללא בנייה, תינתן דרך גישה לטיפול ואחזקה. רוחב הרצועה, מצעים וריצוף ייקבע כחלק מתכנית בינוי ופיתוח 500:1 לפי סעיף 6.1</p>	<p style="text-align: center;">6.12</p>
<p style="text-align: center;">עתיקות</p> <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. 2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח: חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבוצעו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. 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. 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>	<p style="text-align: center;">6.13</p>
<p style="text-align: center;">איכות הסביבה</p> <p>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. ו. לפני תחילת העבודות להרחבת המט"ש יש לערוך תיאום עם קק"ל. 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. לא יוקמו מחנות קבלן בתחומי פארק הנחל והיער ולא בצמוד אליהם. 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.</p>	<p style="text-align: center;">6.14</p>

איכות הסביבה	6.14
<p>3. הנחיות לשלב ההקמה</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>4. קן תש"ן</p> <p>כל פעולה במסגרת העתקת ו/או הטמנת קו תש"ן תדרש לעמוד בתקנות המים (מניעת זיהום מים) (קווי דלק), תשס"ו-2006. או תקנות תקפות לאותה עת למניעת זיהום קרקע ומים מקוי דלק.</p>	

איכות הסביבה	6.15
<p>5. אקולוגיה</p> <p>א. ברצועת הנחל נטיעה שתילה תתבצע לתגבור הצומח הקיים ובהתאמה מרבית לבית הגידול, בתיאום עם רשות הטבע והגנים ואדריכל נוף.</p> <p>ב. יש לשמור על רצף צמחייה בחיבור רצועת הנחל עם השצ"פים ועם שטחי יער-פארק שבתחום התכנית תוך שימוש בצמחיה טבעית לאזור. שצ"פים הסמוכים לנחל ואלו הגובלים בו יטופלו תוך ממשק עם הנחל ותישתל שם צמחיה מקומית, אשר מעודדת מעבר מינים לאורך הנחל. יש לשמור על מרחק של 50 מ' לפחות בין בינוי לגדות הנחל.</p> <p>6. תאורה</p> <p>א. סוג גופי תאורה בכביש ההיקפי של התכנית- יש עדיפות לשימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל מעלות כדי למנוע זליגת אור' כלפי השמיים וכן שימוש, ככל הניתן, במגבילי תאורה לצד השטחים בעלי רגישות אקולוגית כגון אזור תוואי הנחל במערב התכנית. יש לבחון שימוש בנורות נתרן בלחץ נמוך בקטעי תוואי רגישים סביבתית, בהם מתחייבת הארה מטעמי בטיחות.</p> <p>ב. פארק/גן ציבורי/ יער- תינתן עדיפות לתאורה נמוכה. בכל מקרה, גובה עמודי התאורה לא יעלה על 6 מטרים והתאורה תופנה באופן שמצמצם את זיהום האור, למניעת הפרעה לפעילות בע"ח בשטח.</p> <p>7. רעש בשלב קבע</p> <p>א. בשלב התכנון המפורט לפרויקט יערך דוח אקוסטי מפורט לתכנית אשר יוגש לאישור המשרד להגנ"ס.</p> <p>ב. תכנון של מוסדות ציבור רגישים לרעש בשלב התכנון המפורט יבוצע בהתחשב בהשפעת רעש מכבישים ורכבות.</p> <p>ג. לצורך הפחתת רעש יתוכננו קירות אקוסטיים ו/או סוללות במרחק המינימאלי האפשרי מהכבישים והרכבות בתיאום מול הגופים הרלוונטיים.</p> <p>ד. לדירות שייחשפו לרעש חריג לאחר מימוש אמצעים אלה יתוכנן טיפול דירתי.</p>	

איכות הסביבה	6.15
<p>8. המט"ש</p> <p>8.1 בעת שלב התכנון המפורט להרחבת המט"ש יידרש להגיש מסמך סביבתי שיאושר ע"י הגורם הסביבתי המוסמך. המסמך יציג:</p> <p>א. אמצעים למניעת תשטיפים מהמתקן כלפי נחל לכיש והשטחים מסביב.</p> <p>ב. אמצעים לצמצום פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום, לרבות אופן האיטום.</p> <p>ג. אמצעים למניעת מטרדים במהלך ההקמה ולמניעת מטרדים בעת התפעול.</p> <p>ד. 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.</p> <p>8.2 ניטור</p> <p>א. יש להציג תכנית ניטור לאיכות השפכים במכון בהתייחס לשפכים גולמיים פיקוח על שפכי תעשייה, קולחים ביציאה לפני המאגר ולפני השקיה. התכנית תתייחס להיבטים הבאים:</p> <p>הנחיות לניטור בוצה, הנחיות לניטור דליפות, הנחיות לניטור ריח.</p> <p>ב. התכנית תפרט מיקום איסוף הדגימות, תדירות הניטור והגורמים אליהם יועברו נתוני הניטור.</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 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"צים 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%.</p> <p>6. בשטחים מיועדים לחלחול יש להתרחק לפחות 1.0 מ' מיסודות מבנים או בכפוף לאישור יועץ הביטוח.</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 בשצ"פים והחיבור למערכת הניקוז, ייבחנו ויינתנו הנחיות בתכניות העיצוב והפיתוח.</p> <p>9. במגרשים הציבוריים יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ורצועות הגינון לאורך הרחובות יעשה באופן המבטיח וויסות של מי 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</p>	





ניהול מי נגר	6.16
<p>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. בתנאי 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>	

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.

