

חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014

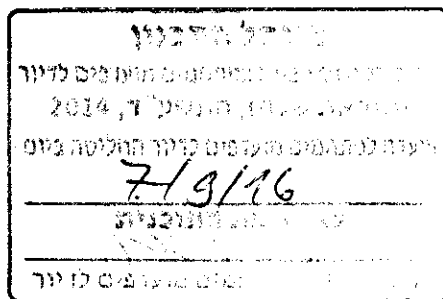
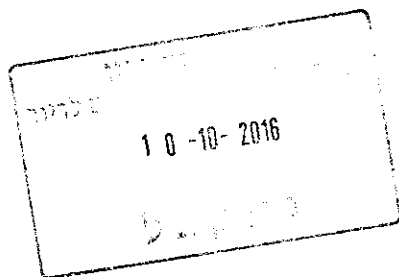
הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1011

קרית גת מערב

מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי לכיש, קרית גת, שפיר
	תכנית מועדפת לדיור

אישורים



דברי הסבר לתכנית

שכונת קריית גת מערב נכללת בתחום המסומן בתוכנית תמ"א 35 כמרקם עירוני קריית גת. תכנית המתאר המחוזית תמ"מ 4/14 מסמנת את חלקה הצפוני של התוכנית כשטח לפיתוח עירוני.

התכנית גובלת בדרכים ארציות ראשיות - כביש מס' 35 בצפון, כביש 40 ממזרח ומושב איתן בדרום. את שכונת המגורים תוחמת מדרום מסילת הברזל.

התכנית כוללת רובע עירוני חדש, המתוכנן לכ- 9,360 יח"ד, שטח למבנים ומוסדות ציבור שטחים ציבוריים פתוחים ושטח פתוח לאורך הנחל בחלקה המערבי של התכנית. הפיתוח שם דגש על החיבוריות לעיר הקיימת - הרובע יחובר למרקם העיר הקיים באמצעות רשת מזרח-מערב המתחברות לרשת הדרכים העירונית וממשיכות את רחובות העיר מערבה, מעבר לכביש 40.

רשת הרחובות ומערך השבילים ברובע להולכי רגל ואופניים מוביל לפארק יובל לכיש ממערב וליער פלוגות מצפון, וממשיך את פיתוח הטבעת הירוקה ההיקפית של העיר.

בחלק הדרומי של התכנית, מדרום לכביש 355, נקבע שטח לתכנון בעתיד.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קרית גת מערב
		מספר התכנית	תמל/ 1011
1.2	שטח התכנית		4,564 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מועדפת לדיור
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק	ארצית
		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 לכיש, קרית גת, שפיר

176462 קואורדינאטה X

611952 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרום מערב לצומת פלוגות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לכיש - חלק מתחום הרשות:

קרית גת - חלק מתחום הרשות:

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
1499	מוסדר	חלק	224	
1570	מוסדר	חלק		74
1571	מוסדר	חלק	34, 43, 46, 56, 75	45, 48, 50, 52, 58-59, 68, 74, 78-79, 81
1574	מוסדר	חלק		73
2430	מוסדר	חלק		134, 144
2431	מוסדר	חלק	106	110
2983	מוסדר	חלק		1-2, 22-23
2996	מוסדר	חלק		11-12
2997	מוסדר	חלק		1-4
3025	מוסדר	חלק	62	1-2, 13-14, 31, 59
3028	מוסדר	חלק		1
3029	מוסדר	חלק		6, 19
3032	מוסדר	חלק	2, 8	1, 3-7
3083	מוסדר	חלק		13, 15-16
3087	מוסדר	חלק	12-13, 15, 18, 21	2, 4, 7, 10, 16, 19, 22
3088	מוסדר	חלק	17, 25, 33, 36	27-28, 32, 37
3091	מוסדר	חלק		7-8
1572	מוסדר	כל הגוש	53-54, 61	

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

לכיש, קרית גת, שפיר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/10/2007	205	5728	תכנית זו מגדילה את האזור לבינוי עירוני המופיעים בתכנית תממ/4/48/14. יתר ההוראות של תכנית תממ 48/14/4 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	תממ/4/14/48 ✓
15/10/2012	240	6481	הוראות תכנית תממ/72/14/4 תחולנה על תכנית זו. תכנית זו משנה את ייעודי הקרקע המופיעים בתכנית תממ 72/14/4	שינוי	תממ/4/14/72 ✓
16/04/1982	1511	2802	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 296/03/6 ממשיכות לחול.	כפיפות	229/03/6 ✓
30/04/2007	2573	5657	תכנית זו משנה חלק מייעודי הקרקע בתכנית ד/14/224/02/6	שינוי	ד/6/02/224/14 ✓

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				יעקב יער			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			יעקב יער		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-6	לא
מצב מאושר	רקע	1: 5000	1	22/09/2016	יעקב יער	22/09/2016	מצב קיים	לא
תשריט התכנית	מנחה	1: 5000	1	22/09/2016	יעקב יער	22/09/2016	תשריט מפתח בקני"מ 1: 5000	לא
בינוי	מנחה	1: 2500	1	25/09/2016	יעקב יער	25/09/2016	תכנית בינוי	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	מנחה		195	22/02/2016	סיון זיו	22/02/2016	תסקיר השפעה על הסביבה : כריית חרסית - חלק 1 מתוך 2	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	מנחה		195	22/02/2016	סיון זיו	22/02/2016	תסקיר השפעה על הסביבה : כריית חרסית - חלק 2 מתוך 2	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500	1	25/09/2016	מתניה ז"ק	25/09/2016	נספח נוף 1	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב חלקית	1: 1250	1	27/09/2016	שגיא שרייבר	27/09/2016		לא
ביוב	מנחה	1: 1		22/09/2016	יאיר קורנברג	22/09/2016	נספח מים וביוב	לא
חשמל	מנחה	1: 5000		22/09/2016	אמיר טיקטין	22/09/2016		לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	22/09/2016	דב הופמן	22/09/2016	נספח תחבורה ציבורית	לא
תנועה	מנחה	1: 5000		22/09/2016	דב הופמן	22/09/2016	נספח תנועה 1	לא
תנועה	מנחה	1: 2500		22/09/2016	דב הופמן	22/09/2016	נספח תנועה 2 - תכנית תנועה ורומים	לא
תוכנית הסדרת שטח	מנחה	1: 2500		22/09/2016	דב הופמן	22/09/2016	תכנית כרייה והסדרת שטח : שלב א' - כריית חרסית	לא
תוכנית הסדרת שטח	מנחה	1: 2500	1	22/09/2016	דב הופמן	22/09/2016	תכנית ב' כרייה והסדרת שטח : שלב ב' - עבודות פיתוח	לא
ביוב	מנחה	1: 5000	1	22/09/2016	יאיר קורנברג	22/09/2016	תכנית ביוב	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
מים	מנחה	1: 2500	1	22/09/2016	יאיר קורנברג	22/09/2016	מערכת מים מוצעת בקני"מ 1: 2500	לא
מים	מנחה	1: 5000	1	22/09/2016	יאיר קורנברג	22/09/2016	מערכת מים מוצעת- תנוחה כללית	לא
ניקוז	מנחה	1: 10000		22/09/2016	יאיר קורנברג	22/09/2016	נספח ניקוז-1	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500	1	25/09/2016	מתניה ז"ק	25/09/2016	נוף- נספח 2 - חתכים	לא
סקר גיאולוגי	מנחה	1: 1	21	08/06/2015	עזי זלצמן	13/07/2015		לא
תשתיות	מנחה		9	22/09/2016	יאיר קורנברג	22/09/2016	נספח ניקוז	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		6	15/03/2016	ברוך בורוכוב	27/03/2016		לא
ניקוז	מנחה	1: 2000		22/09/2016	יאיר קורנברג	22/09/2016	נספח ניקוז-2	לא
איכות הסביבה	מנחה		274	25/09/2016	סיון זיו	25/09/2016	מסמך סביבתי - חלק 1 מתוך 2	לא
איכות הסביבה	מנחה		274	25/09/2016	סיון זיו	25/09/2016	מסמך סביבתי - חלק 2 מתוך 2	לא

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

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

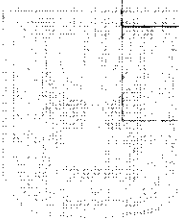
1.8.1 מגיש התכנית



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רמ"י מחוז ירושלים	ירושלים	יפו	216	02-5318870	02-5318878	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות הפיתוח- רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318870	02-5318878	
בבעלות רשות מקומית			עיריית קרית גת	קרית גת	הקוממיות	97	08-6874791	08-6874792	

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	יעקב יער	765	יער-קורין	תל אביב- יפו	בן שטח שמעון	9	03-5187766	03-5187888	yaar@yaar.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרוגרמה וכלכלה	יועץ	ברוך בורוכוב		תוכן	מודיעין- מכבים- רעות	המעין	4	08-9716555	08-9716222	
מהנדס	יועץ תחבורה	דב הופמן		פי.גיי.אל	אזור	העליה השניה	43	03-7914111	03-7914112	
אדריכל נוף	יועץ נופי	מתניה ז"ק		רייכר ז"ק אדריכלים	תל אביב- יפו	שמשון	5	058-4842284		iri@sackand eicher.com
	יועץ סביבתי	סיון זיו		אתוס	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503636	03-7503660	
ד"ר	גיאלוג	עזי זלצמן		דר' עזי זלצמן בעז זלצמן גיאלוגיה הנדסית והנדסת סל	רמת גן	המלאכה	8 א	03-7526531		uzisaltz@bez eqint.net
חשמל	מהנדס	אמיר טיקטין	0	טיקטין תכנון חשמל	נס ציונה	(1)		08-9310500	08-3463905	
מהנדס	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג		סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר	14	03-7218113	03-9239004	
	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון	טירת כרמל	יוזמה	3	04-8580355	04-8580377	

(1) כתובת : ברגמן 4, קרית המדע.

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
מתחם	חלק משטח התוכנית, המוגדר על ידי דרכים ומעברים, מסומן בתשריט ובנספח בינוי, הכולל ייעודי קרקע ושימושים שונים ומהווה יחידת תכנון. קיימים 10 מתחמים מסומנים בשטח התכנית
קו עזר 1	תחום סקירה מפרוזדור הגז
קו עזר 2	תוואי קווי תשתיות חשמל ותש"ן להעסקה
קו עזר 3	מתחם קו תש"ן - תחום הגנה של 10 מ' מכל צד של קו התש"ן הקיים לביצוע כרייה, טרם העסקת הקו.
רצועה לתכנון	תחום תכנון פרוזדור תשתיות משותף.

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**

קביעת הוראות והנחיות בניה מפורטות לרובע מגורים בקרית גת מערב וקביעת שטח לתכנון בעתיד בדרום התכנית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- חלוקה למגרשי מגורים וקביעת סיווג יעוד המגורים.
- קביעת הוראות בניה: זכויות בניה, קווי בנין, מספר קומות, מסי יח"ד במגרש.
- קביעת הסדרי תנועה וחניה.
- קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- קביעה לפיתוח השטח: תוואי כבישים, תשתיות, גינון.
- יעוד מגרשים למוסדות ציבור וקביעת הוראות בניה בהם.
- הוראות לפיתוח נופי בתחום המתחם.
- קביעת מגרשים למתקנים הנדסיים.
- לשנות את יעוד הקרקע מקרקע חקלאית ומבני משק ל: מגורים א', מגורים ג', מגורים ד', מגורים מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים, דרך מוצעת, תעסוקה, מגורים תעסוקה ומסחר, רכבת, משרדים ומסחר.
- הוראות המתירות ניצול מוקדם של חרסית בהתאם לנספח "תכנית הסדרת השטח" – שלב א' – תכנית כרייה.
- קביעת שטח לתכנון בעתיד בחלקה הדרומי של התכנית.
- קביעת הנחיות מיוחדות המתירות את ניצול החרסית באמצעות תכנית מפורטת לכרייה או כניצול מוקדם של חומר הגלם במסגרת תכנית מפורטת לפיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	386,490		+386,490		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	9,356		+9,356		יח"ד	מגורים (יח"ד)
	964,200		+964,200		מ"ר	מגורים (מ"ר)
12,345 מ"ר חזית מסחרית בייעוד מגורים ד' 400 מ"ר חזית מסחרית בייעוד מגורים ג'	12,345		+12,345		מ"ר	מסחר (מ"ר)
21,600 מ"ר בייעוד מסחר ותעסוקה.	21,600		+21,600		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח לתכנון בעתיד	2014 - 2016
דרך /או טיפול,נופי	2075 - 2081
דרך מאושרת	2071, 2070, 74 - 71, 59, 58
דרך מוצעת	671, 574 - 571, 474 - 471, 374 - 371, 275 - 271, 175 - 171, 99 - 75, 69 - 66, 60, 57 2072, 1071, 974 - 971, 874 - 871, 774 - 771, 674
דרך משולבת	980 - 976, 676, 675, 478 - 476, 280 - 276
חניון	100
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2022
יער	62, 61
מבנים ומוסדות ציבור	840, 742 - 740, 643 - 640, 543 - 540, 445 - 440, 343 - 340, 244 - 240, 142 - 140 93040, 63040, 1042 - 1040, 941, 940, 842
מגורים א'	23215 - 23207, 23205 - 23201, 23136 - 23101, 13206 - 13201, 13106 - 13101 43212 - 43201, 43117 - 43101, 33207 - 33201, 33109 - 33101, 23320 - 23301 63235 - 63227, 63224 - 63201, 63109 - 63101, 53214 - 53201, 53107 - 53101 93320 - 93301, 93247 - 93201, 93106 - 93101, 73209 - 73201, 73112 - 73101
מגורים ג'	711, 617 - 611, 518 - 511, 414 - 412, 319 - 314, 312, 311, 218 - 211, 121 - 111 1013, 1012, 916 - 911, 818 - 811, 715
מגורים ד'	702, 701, 604 - 601, 504 - 501, 402, 401, 305, 304, 302, 301, 203 - 201, 104 - 101 1003 - 1001, 906 - 901, 803 - 801

תאי שטח	יעוד
600, 500, 400, 300	מגורים מסחר ותעסוקה
2100	מסילה מאושרת
2092, 70	מפגש דרך-מסילה
2023, 2021	מתקנים הנדסיים
2053	קרקע חקלאית
650, 555 - 550, 454 - 450, 356 - 350, 254 - 250, 157 - 150, 65 - 63, 56 - 51, 49 - 40	שטח ציבורי פתוח
1092, 1052, 1051, 953 - 950, 854 - 850, 754 - 750, 654 -	
2061, 50	שטחים פתוחים
2060	תחנת תחבורה ציבורית

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
2023	מתקנים הנדסיים	בלוק בריכת אגירה
74, 72	דרך מאושרת	בלוק מחלף
2014	שטח לתכנון בעתיד	בלוק מסוף מתע"נ
2021	מתקנים הנדסיים	בלוק מתקן גז
2015, 2014	שטח לתכנון בעתיד	גבול מגבלות בניה
2081, 2078	דרך ו/או טיפול נופי	גבול מגבלות בניה
73, 71	דרך מאושרת	גבול מגבלות בניה
69	דרך מוצעת	גבול מגבלות בניה
2100	מסילה מאושרת	גבול מגבלות בניה
2092, 70	מפגש דרך-מסילה	גבול מגבלות בניה
2023, 2021	מתקנים הנדסיים	גבול מגבלות בניה
2053	קרקע חקלאית	גבול מגבלות בניה
2061	שטחים פתוחים	גבול מגבלות בניה
2015, 2014	שטח לתכנון בעתיד	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
2081, 2079, 2078, 2075	דרך ו/או טיפול נופי	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
2070, 73, 71	דרך מאושרת	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
2072, 87, 83, 78, 69	דרך מוצעת	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
2100	מסילה מאושרת	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
70	מפגש דרך-מסילה	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
2021	מתקנים הנדסיים	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
2053	קרקע חקלאית	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
65, 64, 52, 48	שטח ציבורי פתוח	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
2060	תחנת תחבורה ציבורית	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
2077 - 2075	דרך ו/או טיפול נופי	דרך /מסילה לביטול
2071, 2070	דרך מאושרת	דרך /מסילה לביטול
87, 86, 84	דרך מוצעת	דרך /מסילה לביטול
243	מבנים ומוסדות ציבור	דרך /מסילה לביטול
65, 63, 52	שטח ציבורי פתוח	דרך /מסילה לביטול
50	שטחים פתוחים	דרך /מסילה לביטול
2015, 2014	שטח לתכנון בעתיד	הנחיות מיוחדות
2023, 2021	מתקנים הנדסיים	הנחיות מיוחדות
2053	קרקע חקלאית	הנחיות מיוחדות
2061	שטחים פתוחים	הנחיות מיוחדות

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	דרך מוצעת	91,85,78,77
חזית מסחרית	מגורים ג'	518,319
חזית מסחרית	מגורים ד'	401,305,304,302,201,104,101 701,604,602,601,504,502,501 1003,1002,904,901,803,801
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	600,500,400,300
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	44
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	73,59,58
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	60,57
מנהרה/מעבר תחתי	קרקע חקלאית	2053
מנהרה/מעבר תחתי	שטח ציבורי פתוח	65,64
ציר מערכת הסעת המונים	מסילה מאושרת	2100
ציר מערכת הסעת המונים	מפגש דרך-מסילה	2092
ציר נחל	דרך ו/או טיפול נופי	2078,2077
ציר נחל	דרך מאושרת	2071
ציר נחל	דרך מוצעת	2072
ציר נחל	יער	62
ציר נחל	מסילה מאושרת	2100
ציר נחל	שטחים פתוחים	2061,50
קו גז	שטח לתכנון בעתיד	2015,2014
קו גז	דרך ו/או טיפול נופי	2081,2079,2078,2075
קו גז	דרך מאושרת	2070,73,71
קו גז	דרך מוצעת	2072,87,83,78,69
קו גז	מסילה מאושרת	2100
קו גז	מפגש דרך-מסילה	70
קו גז	מתקנים הנדסיים	2021
קו גז	קרקע חקלאית	2053
קו גז	שטח ציבורי פתוח	65,64,48
קו גז	שטחים פתוחים	2061
קו גז	תחנת תחבורה ציבורית	2060
קו דלק/נפט	שטח לתכנון בעתיד	2014
קו דלק/נפט	דרך ו/או טיפול נופי	2079,2078,2075
קו דלק/נפט	דרך מאושרת	2070
קו דלק/נפט	דרך מוצעת	2072,83,78
קו דלק/נפט	מסילה מאושרת	2100
קו דלק/נפט	שטח ציבורי פתוח	65,64,48
קו דלק/נפט	תחנת תחבורה ציבורית	2060
קו חשמל מתח גבוה	שטח לתכנון בעתיד	2014
קו חשמל מתח גבוה	קרקע חקלאית	2053
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	שטח לתכנון בעתיד	2015,2014
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	דרך ו/או טיפול נופי	2078,2076
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	דרך מאושרת	73,72,58
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	דרך מוצעת	2072,85,84,76,69

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	דרך משולבת	976
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	מסילה מאושרת	2100
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	מפגש דרך-מסילה	2092
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	קרקע חקלאית	2053
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	שטח ציבורי פתוח	65 - 63
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	שטחים פתוחים	2061, 50
קו מים 4" ומעלה	שטח לתכנון בעתיד	2014
קו מים 4" ומעלה	דרך ו/או טיפול נופי	2081
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	73, 71
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	69
קו מים 4" ומעלה	מפגש דרך-מסילה	70
קו מים 4" ומעלה	מתקנים הנדסיים	2023
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	2053
קו מים 4" ומעלה	שטחים פתוחים	2061

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
6.20	262,955	דרך מאושרת
0.12	5,201	דרך מאושרת בתחום יער
0.43	18,196	דרך/ טיפול נופי
1.60	67,801	יער קיים בתחום אזור בינוי
0.14	6,101.03	מפגש דרך מסילה
3.21	136,325	נחל
0.07	2,763	ספורט ונופש
85.80	3,641,814.2	קרקע חקלאית
1.41	59,869	שטח למסילת ברזל
0.96	40,589	שטח ציבורי פתוח
0.07	3,012	תחנת תדלוק
100	4,244,626.23	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
31.99	1,357,759.07	שטח לתכנון בעתיד
1.31	55,507.54	דרך ו/או טיפול נופי
5.11	217,000.92	דרך מאושרת
10.70	454,242.77	דרך מוצעת
0.40	17,038.2	דרך משולבת
0.12	4,885.84	חניון
0.07	3,011.54	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
1.43	60,639.09	יער
7.56	321,003.88	מבנים ומוסדות ציבור
2.47	104,812.79	מגורים א'

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.98	381,167.46	מגורים ג'
3.36	142,658.52	מגורים ד'
0.55	23,479.93	מגורים מסחר ותעסוקה
1.23	52,379.41	מסילה מאושרת
0.47	20,112.13	מפגש דרך-מסילה
0.17	7,416.29	מתקנים הנדסיים
10.59	449,436.18	קרקע חקלאית
6.15	261,009.51	שטח ציבורי פתוח
7.09	301,072.89	שטחים פתוחים
0.24	10,007.15	תחנת תחבורה ציבורית
100	4,244,641.13	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
167,944.68	גבול מגבלות בניה
80,975.57	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
29,510.89	דרך /מסילה לביטול
920,615.73	הנחיות מיוחדות
9,787.18	מנהרה/מעבר תחתי
191,639.42	רצועה לתכנון (פוליגונלית)

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים - בתים צמודי קרקע, חד ודו משפחתיים, טוריים. ב. חניה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. תותר בניית שתי קומות וקומת גג חלקית - קומת הגג תהיה בנסיגה של לפחות שלושה מטר מהחזית הפונה לרחוב. ב. תותר בניית מרתף בתחום קווי הבניין. ג. הגגות יהיו שטוחים. לא יותרו גגות רעפים. ד. תותר בניית חניה מקורה מחוץ לקווי הבנין { קו בנין אפס } ובתנאי שאושרה במסגרת תכנית בנוי ופיתוח למתחם. השטח המקורה נחשב במניין שטח השרות המותר. ה. יש לתאם חזית לרחוב וגמר בתים דו משפחתיים וטוריים. ו. הוראות עיצוב ובינוי ופיתוח - ראה סעיף 6.1 להלן.
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	א. מגורים - בניינים עד שש קומות ב. בתאי השטח המסומנים עם חזית מסחרית: מסחר, לרבות בתי אוכל, מרפאות, גלריות, בנקים וכיוצ"ב, משרדים בקומת בניינים. ג. חניה, מחסני דיירים, מתקנים טכניים, חדרי שנאים וכיו"ב.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. בקומת הקרקע יותרו דירות גן עם גינה צמודה. ב. הקומה העליונה בבנין תהיה קומה חלקית (דירת גג) ותבנה בנסיגה של שלושה מטר לפחות מקו החזית הפונה אל הרחוב. ושטחה לא יעלה על 60% משטח הקומה שתחתיה. ג. תותר חניה עילית ו/או תת קרקעית ו/או חניה דו מפלסית לפי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה. ד. ניתן יהיה להגדיר כניסה משותפת לחניה למספר מגרשים ברוחב שלא יפחת מ 6 מ', ותירשם זיקת הנאה הדדית למגרשים. ה. הוראות עיצוב, בינוי ופיתוח ראה סעיף 6.1 להלן.
4.3	מגורים ד'
4.3.1	שימושים
	א. מגורים- בית גבוה- עד 14 קומות ב. בתאי השטח המסומנים עם חזית מסחרית: מסחר, לרבות בתי אוכל, מרפאות, גלריות, בנקים וכיוצ"ב, משרדים בקומת בניינים. ג. שירותי רווחה לתושבים כגון משרד/ מועדון דיירים, חדר כושר וכיו"ב. ד. חניה, מתסנים ומתקנים טכניים לרבות חדרי שנאים וכיו"ב.

4.3	מגורים ד'
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. בקומת הקרקע יותרו דירות גן עם גינה צמודה. ב. שתי הקומות העליונה בבניין תהינה קומות חלקיות (דירות גג) ותבנה בנסיגה של שלושה מטר לפחות מקו החזית הפונה לרחוב. שטחה של כל קומה לא יעלה על 60% משטח הקומה שתחתיה. ג. תותר חניה עילית ו/או חניה תת קרקעית ו/או חניה דו מפלסית לפי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבנייה. ד. ניתן יהיה להגדיר כניסה משותפת לחניה למספר מגרשים ברוחב שלא יפחת מ 6 מ', ותירשם זיקת הנאה הדדית למגרשים.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>בתאי שטח המסומנים עם חזית מסחרית תחויב קומה מסחרית עם קולונדה לכיוון הרחוב ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. כניסות המגורים יופרדו משטחי המסחר. ב. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה בבניין. ג. יתוכננו מתקני אשפה סגורים וטמונים עבור עסקי המזון. ד. מערכות הסניטציה של הבניין לא יעברו בשטחים המשמשים לעסקי מזון למעט בשטחי השירות כגון חדרי מדרגות, מבואות, פירים ושירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת תקרה אטומה.</p>
4.4	מגורים מסחר ותעסוקה
4.4.1	שימושים
	<p>א. מגורים ב. משרדים, מוסדות ציבור, בנקים, סוכנויות ושירותים אישיים ג. שירותים לרווחת התושבים כגון משרד/ מועדון דיירים, חדר כושר וכיו"ב. ד. חניה תת קרקעית ו/או עילית, מתקנים טכניים לרבות חדרי שנאים, מחסנים. ה. מסחר קמעונאי שאינו מזהם ו/או מרעיש, בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. זכויות הבניה ומספר הקומות המירבי יהיה כמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן. ב. הוראות עיצוב, בינוי ופיתוח ראה סעיף 6.1. ג. בתאי השטח בהם מסומנת חזית מסחרית תחויב קומה מסחרית בקומת הקרקע המלווה בקולונדה (מעבר מקורה). ד. 3 הקומות התחתונות יתוכננו עבור מסחר ותעסוקה. לא תותר המרת זכויות בין המסחר והתעסוקה לבין המגורים. ה. כל הגגות יהיו שטוחים מרצפים ו/או מחופים יריעות איטום עם אגרגט מוטבע. ו. כניסות המגורים יופרדו משטחי המסחר. ז. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג</p>

4.4	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>הגבוה בבניין. ח. יתוכננו מתקני אשפה סגורים וטמונים עבור עסקי המזון. ט. מערכות הסניטציה של הבניין לא יעברו בשטחים המשמשים לעסקי מזון למעט בשטחי השירות כגון חדרי מדרגות, מבואות, פירים ושירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת תקרה אטומה.</p>
4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	<p>1. תאי שטח 243,445,1042,740 ישמשו לצרכי חינוך כשימוש ראשי ועבור צרכי דת, חברה, רווחה, תרבות, חניה וחדרי שנאים כשימוש משני. 2. בשאר המגרשים יותרו השימושים המפורטים בסעיף 1 וכן מבנים לצרכי ספורט, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי א. בכפוף לצרכי היישוב, ניתן לשלב בתא שטח אחד מספר שימושים. ב. ניתן למקם במרתף הראשון שימושים עיקריים. ג. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרשים. ד. בשלב פיתוח התשתיות הציבורים של השכונה, יותר עירום זמני של עודפי עפר. ה. פיתוח קרית החינוך בתא שטח 1042 ייעשה ככל הניתן תוך שמירה על איכות השטחים הפתוחים ושילובם בתכנון קריית החינוך. ו. תכנון של בתי הספר וקריות חינוך מיקום ותכנית מבנים וכיתות ייעשה בהתחשב ברעש מהכבישים. בתי הכיתות יורחקו מהכבישים, בהתאם לכתוב בסעיף הנחיות האקוסטיקה - 6.13.</p>
4.6	שטחים פתוחים
4.6.1	שימושים
	<p>א. שימור רצועת יובל לכיש ב. גינון ונטיעות, שבילים ודרכי גישה, מתקנים הנדסיים למעבר תשתיות, חדרי שנאים ושירותים ציבוריים, חניה ציבורית ותשתיות.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי בתא שטח 50 תתאפשר הקמה של חדרי שנאים, מבני שרותים ותשתיות בשטח שלא עולה על 50 מ"ר למתקן.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח א. יובל הנחל וערוצו יהיה 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</p>

4.6	שטחים פתוחים
	<p>ורוכבי אופניים, דרכי גישה עבור רכבי תחזוקה, פירוט גדרות וחומרי גמר, הקמת מעברים וגשרים מעל היובל, מתקני משחק וספורט וכדומה.</p> <p>ג. תינתן עדיפות לתאורה נמוכה המופנית כלפי מטה באופן המצמצם את זיהום האור.</p> <p>ד. תינתן עדיפות לשימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (cut off).</p> <p>ה. תא שטח 50 יפותח באופן אקסטנסיבי. הפיתוח ייכלל 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 לעיר מתוך האיזור הבנוי ומהשצ"פים הסמוכים.</p> <p>ו. הסטת הנחל בחלקו הצפוני תבצע בתיאום עם רשות הניקוז.</p>

4.7	שטח ציבורי פתוח
------------	------------------------

4.7.1	שימושים
	<p>א. גינון ונטיעות, כיכרות ורחבות עירוניות, שדירות, שבילים ודרכי גישה, מגרשי משחק לילדים, גינות קהילתיות, פינות ישיבה וכיו"ב.</p> <p>ב. סוללה ו/או קיר אקוסטי, מתקנים הנדסיים, שבילים ודרכי כגישה למעבר תשתיות, מתקנים לאיסוף גדם ופסולת גושית, מתקנים לצרכי תפעול</p> <p>ג. חדרי שנאים ושירותים ציבוריים, חניה ציבורית וכדומה.</p> <p>ד. קיוסקים בתאי שטח 47-41, 56-51</p>

4.7.2	הוראות
--------------	---------------

א	הוראות בינוי
	<p>א. תאי השטח 64-65 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 כמסומן בנספח הנוף מחוץ למסדרון התשתיות.</p> <p>ב. בתאי שטח 63-65 לא תותר בניה בתחום קו הבניין של רצועת המסילה או דרך 355, אלא בתאום עם רכבת ישראל או משרד התחבורה בהתאמה.</p> <p>ג. תא שטח 51 יפותח באופי טבעי המותאם לפעילות חוץ, הכולל נטיעות עצים ושטחי צל, גופי מים, גינון וכדומה.</p> <p>ד. 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>ה. השצפ"ים יתוכננו בדגש על השהיית נגר עילי תוך הקפדה על סוג הריצוף והצמחייה להבטחת יכולת החלחול של הקרקע.</p> <p>ו. יותר מעבר בשצ"פ לרחבות כיבוי אש.</p> <p>ז. בתאי השטח 46,47 תותר כניסה לכלי רכב מהשדרה לבינייני המגורים הגובלים בה.</p> <p>ח. הפיתוח הנופי בתא שטח 1092 ייעשה בכפוף לממצאי סקר גאופיטים.</p> <p>ט. תאי שטח 45-41 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 הביניינים שבדפנותיה.</p> <p>י. תאי שטח 52-56 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>

4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הוראות על פי תכנית מאושרת
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965
4.9.2	הוראות
א	דרכים א. תוואי הדרכים ורוחבן כמצוין בתשריט ובנספחים. ב. מפלסי הדרכים המצוינים בנספח התנועה יהיו מנחים, ויקבעו בתכנית בינוי ופיתוח למתחם לפי סעיף 6.1. ג. אישור תכנון לביצוע ומתן הרשאה למבנה דרך יהיו בתיאום עם נתג"ז ורשגיז.
ב	סביבה ונוף שילוב נטיעות עצים נותני צל על פי הנספח הנופי
4.10	דרך משולבת
4.10.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965
4.10.2	הוראות
א	דרכים תוואי הדרכים ורוחבן כמצוין בתשריט ובנספחים
ב	סביבה ונוף שילוב נטיעות עצים נותני צל על פי הנספח הנופי
4.11	מסילה מאושרת
4.11.1	שימושים
	א. מסילת ברזל ב. אחסנה פתוחה ומקורה למכולות, ולציוד רכבת ג. תחנת רכבת
4.11.2	הוראות
4.12	מפגש דרך-מסילה
4.12.1	שימושים
	דרך, מסילת רכבת
4.12.2	הוראות
א	הוראות פיתוח

4.12	מפגש דרך-מסילה
	תכנית מפורטת תכלול פתרון תחבורתי למפגשי מסילה ודרך.
4.13	מתקנים הנדסיים
4.13.1	שימושים
	תחנת גז ע"פ תמ"א 1/א/37, ותבי"ע 634-0313155 בריקת אגירה
4.13.2	הוראות
א	<p>הוראות בנינו</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק מתקן גז</p> <p>על תא שטח 2021 בייעוד מתקנים הנדסיים עבור מתקן הגז יחולו הוראות תמ"א 1/א/37 :</p> <p>א. קיים איסור בניה בתחום רצועת קו הגז.</p> <p>ב. כל תכנון, פיתוח וביצוע, לרבות עבודות הפטורות מהיתר בתחום הסקירה של קווי הגז ייעשה בתיאום עם רשות הגז, ובכפוף לאישור רשות הגז הטבעי וחברת נתיבי הגז הטבעי.</p> <p>ג. יינתן תוואי לנגישות קבועה לתחנת הגז מהדרך הסמוכה.</p> <p>ד. יש לשמור על חיץ ברוחב 5 מ' מתחנת הגז לעת הכנת תכנית מפורטת.</p> <p>ה. זכויות הבנייה יהיו על פי תכנית מאושרת.</p>
ב	<p>הוראות בנינו</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק בריכת אגירה</p> <p>א. על תא שטח 2023 בייעוד מתקנים הנדסיים ישמש להקמת בריכת מים לשימוש שכונת המגורים.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה לבריכת האיגום יהיה תיאום עם נתג"ז.</p>
4.14	קרקע חקלאית
4.14.1	שימושים
	ע"פ תכנית מאושרת
4.14.2	הוראות
א	<p>הוראות בנינו</p> <p>כל הזכויות והוראות הבנייה יישמרו לפי תכנית מאושרת.</p>
4.15	יער
4.15.1	שימושים
	<p>בתא שטח 61 : שימושים עפ"י תכנית מאושרת 296/03/6</p> <p>בתא שטח 62 :</p> <p>א. שימור רצועת יובל לכיש</p> <p>ב. גינון ונטיעות, שבילים ודרכי גישה, מתקנים הנדסיים, מעבר תשתיות, חדרי שנאים ושירותים ציבוריים, חניה ציבורית.</p>
4.15.2	הוראות
א	<p>הוראות בנינו</p> <p>א. בתא שטח 61 : הוראות בנינו כמפורט בתכנית 296/03/6</p> <p>ב. בתא שטח 62 :</p>

4.15	יער
	<p>1. תתאפשר הקמה של חדרי שנאים, מבני שרותים ותשתיות בשטח שלא עולה על 50 מ"ר למתקן. 2. תחום יובל הנחל וערוצו יהיה 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. 3. 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. 4. תינתן עדיפות לתאורה נמוכה המופנית כלפי מטה באופן המצמצם את זיהום האור. 5. תינתן עדיפות לשימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (cut off). 6. הפיתוח ישלב 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. 7. הסטת הנחל בחלקו הצפוני תתבצע בתיאום עם רשות הניקוז.</p>
4.16	דרך /או טיפול נופי
4.16.1	שימושים
	<p>א. תוואי למעבר עילי או תת קרקעי לכלי רכב ומתע"ן, מדרכות ושבילים להולכי רגל ואופניים, תשתיות, מחלפים ומנהרת תשתיות כולל גשרים, מעברים על ותת קרקעיים. ב. נטיעות, טרסות פיתוח, גינון. ג. חניה, מתקנים ותשתיות.</p>
4.16.2	הוראות
א	<p>א. תכנון לביצוע המחלף יבטיח פיתוח נופי מיטבי בדגש על הנצפות מבתי המגורים הסמוכים. ב. התכנון לביצוע יבטיח מעבר מסדרון תשתיות המשותף לתש"ן ונתג"ז כמפורט בסעיף 6.6 ו 6.7. ג. תכנון לביצוע המחלף יכולול מתרס אקוסטי, (קיר או סוללה).</p>
4.17	חניון
4.17.1	שימושים
	חניה לכלי רכב וגישה לרכב תפעולי
4.17.2	הוראות
א	<p>דרכים וחניות החניון יפותח בדגש על ריצוף מחלחל ותוך שמירה ככל הניתן על הצמחייה הטבעית ותוואי הנחל, בתיאום עם קק"ל.</p>
4.18	תחנת תחבורה ציבורית
4.18.1	שימושים

4.18	תחנת תחבורה ציבורית
	מסוף תחבורה ומסחר
4.18.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. מבנה התחנה ימוקם עם דופן לכביש 355 ככל הניתן, בהתאם למיקום מסדרון התשתיות, כאשר חניון האוטובוסים ימוקם מדרום למבנה על מנת לייצר דופן עירונית לכיוון השכונה.</p> <p>ב. תכנון מפורט למסוף התחבורה יהיו בכפוף לתיאום עם נתג"ז, רשג"ז ותש"ן ולעמידה בדרישות צו הבטיחות.</p> <p>ג. קומת המסחר תשולב בקומת הקרקע של מרכז התחבורה כך שתשמש את באי התחנה.</p>
4.19	שטח לתכנון בעתיד
4.19.1	שימושים
	שימושי תעשייה, איצטדיון עירוני, מעבר תשתיות. השימושים ייקבעו בתכנית המפורטת, הנדרשת לתא שטח זה.
4.19.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. גבולותיו שטחו ופריסתו של אזור התעשייה ייקבעו בתכנית מפורטת.</p> <p>2. תכנית מפורטת תיערך על בסיס בחינה פרוגרמטית אשר תקבע את: סוגי התעשייה השונים, את גודלם ואת התכליות המתאימות להיכלל בשטח זה לאור מיקומו לאורך מסילת ברזל מחד, והרצון לשמר את כוחו ויתרונותיו של אזור התעשייה המזרחי של קריית גת מאידך.</p> <p>3. לשימושים המוצעים יערכו בדיקות סביבתיות על מנת לוודא כי אין בהם בגדי לפגוע בתושבים הסמוכים. בהתאם לתוצאות בדיקות אלו יקבע מיקום איזור התעשייה כך שתעשיות בעלות מטרדים יופרדו מאזור המגורים.</p> <p>4. במידת הצורך, יתרת השטח תחזור ליעודה החקלאי.</p> <p>5. תכנית מפורטת תאפשר דרך גישה לתחנת הגז בתיאום עם נתג"ז</p>
4.20	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.20.1	שימושים
4.20.2	תחנת תדלוק קיימת
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>כל הזכויות והוראות הבנייה יישמרו לפי תכנית מאושרת</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הקובעת	מתחת לקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
									מתחת לכניסה הקובעת	שרות					עיקרי
4	4	4	4	3	14	56	100	22288	7788	4000	10000	3245	101	מגורים די	
4	4	4	4	3	1			500		165	335	3245	101	מסחר די	
4	4	4	4	3	14	56	100	20982	6982	4000	10000	2909	102	מגורים די	
4	4	4	4	3	14	56	100	23430	9430	3280	10000	3929	103	מגורים די	
4	4	4	4	3	14	56	100	26643	11443	4000	10000	4768	104	מגורים די	
0	4	4	4	3	1			1200		400	800	4768	104	מסחר די	
4	4	4	4	3	14	56	100	21148	6648	4000	10000	2770	201	מגורים די	
4	4	4	4	3	1			500		165	335	2770	201	מסחר די	
4	4	4	4	3	14	56	100	23394	9394	4000	10000	3914	202	מגורים די	
4	4	4	4	3	14	56	100	21003	7003	4000	10000	2918	203	מגורים די	
4	4	4	4	3	14	56	150	32050	11050	6000	15000	4604	301	מגורים די	
4	4	4	4	3	14	56	100	22851	7886	4000	10000	3286	302	מגורים די	
4	4	4	4	3	1			500		165	335	3286	302	מסחר די	
4	4	4	4	3	14	57	132	32473	13128	5280	13200	5470	304	מגורים די	
0	4	4	4	3	1			1200		400	800	5470	304	מסחר די	
4	4	4	4	3	14	57	88	20458	7438	3520	8800	3099	305	מגורים די	
0	4	4	4	3	1			700		235	465	3099	305	מסחר די	
4	4	4	4	3	14	57	176	43619	17779	7040	17600	7408	401	מגורים די	
0	4	4	4	3	1			1200		400	800	7408	401	מסחר די	
4	4	4	4	3	14	56	150	32364	11364	6000	15000	4735	402	מגורים די	
4	4	4	4	3	14	57	132	30787	11107	5280	13200	4628	501	מגורים די	
0	4	4	4	3	1			1200		400	800	4628	501	מסחר די	
4	4	4	4	3	14	57	88	21060	8040	3520	8800	3350	502	מגורים די	
0	4	4	4	3	1			700		235	465	3350	502	מסחר די	
4	4	4	4	3	14	56	200	41774	13774	8000	20000	5739	503	מגורים די	
4	4	4	4	3	14	56	100	23003	8503	4000	10000	3543	504	מגורים די	
4	4	4	4	3	1			500		165	335	3543	504	מסחר די	
4	4	4	4	3	14	57	132	31898	12218	5280	13200	5091	601	מגורים די	
0	4	4	4	3	1			1200		400	800	5091	601	מסחר די	
4	4	4	4	3	14	57	88	21186	8136	3520	8800	3390	602	מגורים די	
0	4	4	4	3	1			700		265	465	3390	602	מסחר די	
4	4	4	4	3	14	56	200	42909	14909	8000	20000	6212	603	מגורים די	
4	4	4	4	3	14	56	100	21561	7061	4000	10000	2942	604	מגורים די	

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	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			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
						שרות	עיקרי								
4	4	4	4		1		500		165	335	2942	604	מסחר	מגורים ד'	
4	4	4	4	3	14	56	100	21088	6588	4000	10000	2745	701	מגורים	מגורים ד'
4	4	4	4		1		500		165	335	2745	701	מסחר	מגורים ד'	
4	4	4	4	3	14	56	100	20336	6336	4000	10000	2640	702		מגורים ד'
4	4	4	4	3	14	56	100	22072	7572	4000	10000	3155	801	מגורים	מגורים ד'
4	4	4	4		1		500		165	335	3155	801	מסחר	מגורים ד'	
4	4	4	4	3	14	56	200	41903	13903	8000	20000	5793	802		מגורים ד'
4	4	4	4	3	14	56	100	22482	7982	4000	10000	3326	803	מגורים	מגורים ד'
4	4	4	4		1		500		165	335	3326	803	מסחר	מגורים ד'	
4	4	4	4	3	14	56	100	22389	7889	4000	10000	3287	901	מגורים	מגורים ד'
4	4	4	4		1		500		165	335	3287	901	מסחר	מגורים ד'	
4	4	4	4	3	14	56	100	21510	7510	4000	10000	3129	902		מגורים ד'
4	4	4	4	3	14	56	132	30689	11309	5280	132000	4712	903		מגורים ד'
4	4	4	4	3	22	89	164	38754	13094	6560	16400	5456	904	מגורים	מגורים ד'
0	4	4	4		1		2700		900	1800	5456	904	מסחר	מגורים ד'	
4	4	4	4	2	14	56	100	19170	5170	4000	10000	2154	905		מגורים ד'
4	4	4	4	2	14	57	150	29194	8194	6000	15000	3414	906		מגורים ד'
4	4	4	4	3	14	56	200	42390	14390	8000	20000	5996	1001		מגורים ד'
4	4	4	4	3	14	56	100	24513	10013	4000	10000	4172	1002	מגורים	מגורים ד'
4	4	4	4		1		500		165	335	4172	1002	מסחר	מגורים ד'	
4	4	4	4	3	22	89	164	38159	12499	6560	16400	5208	1003	מגורים	מגורים ד'
0	4	4	4		1		2700		900	1800	5208	1003	מסחר	מגורים ד'	
4	4	4	4	2	6	21	30	8965	4765	1200	3000	2989	111		מגורים ג'
4	4	4	4	2	6	21	15	4676	2576	600	1500	1611	112		מגורים ג'
4	4	4	4	2	6	21	45	11537	5237	1800	4500	3274	113		מגורים ג'
4	4	4	4	2	6	21	30	9931	5731	1200	3000	3583	114		מגורים ג'
4	4	4	4	2	6	21	120	38614	21814	4800	12000	13638	115		מגורים ג'
4	4	4	4	2	6	21	15	5292	3192	600	1500	1995	116		מגורים ג'
4	4	4	4	2	6	21	60	15733	7333	2400	6000	4584	117		מגורים ג'
4	4	4	4	2	6	21	60	15315	6915	2400	6000	4323	118		מגורים ג'
4	4	4	4	2	6	21	60	17253	8853	2400	6000	5620	119		מגורים ג'
4	4	4	4	2	6	21	105	31146	16446	4200	10500	10405	120		מגורים ג'
4	4	4	4	2	6	21	120	35798	18998	4800	12000	11878	121		מגורים ג'
4	4	4	4	2	6	21	45	13570	7270	1800	4500	4585	211		מגורים ג'
4	4	4	4	2	6	21	30	7746	3546	1200	3000	2216	212		מגורים ג'
4	4	4	4	2	6	21	30	8072	3872	1200	3000	2420	213		מגורים ג'

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר)	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			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						עיקרי	שרות		גודל מגרש כללי					
4	4	4	4	2	6	21	120	33480	16680	4800	12000	10425	214	מגורים ג'
4	4	4	4	2	6	21	75	22703	12203	3000	7500	7627	215	מגורים ג'
4	4	4	4	2	6	21	86	26282	14242	3440	8600	8901	216	מגורים ג'
4	4	4	4	2	6	21	60	19250	10850	2400	6000	6781	217	מגורים ג'
4	4	4	4	2	6	21	120	34582	17782	4800	12000	11114	218	מגורים ג'
4	4	4	4	2	6	21	11	3807	2267	440	1100	1417	311	מגורים ג'
4	4	4	4	2	6	21	30	9373	5173	1200	3000	3233	312	מגורים ג'
4	4	4	4	2	6	21	52	13790	6510	2080	5200	4069	314	מגורים ג'
4	4	4	4	2	6	21	30	8112	3912	1200	3000	2445	315	מגורים ג'
4	4	4	4	2	6	21	41	12753	7013	1640	4100	4393	316	מגורים ג'
4	4	4	4	2	6	21	60	17907	9507	2400	6000	5942	317	מגורים ג'
4	4	4	4	2	6	21	105	30951	16251	4200	10500	10157	318	מגורים ג'
4	4	4	4	2	6	21	14	5020	4610	560	1400	1656	319	מגורים ג'
0	4	4	4		1			300		100	200	1656	319	מגורים ג' מסחר
4	4	4	4	2	6	21	30	8669	4469	1200	3000	2793	412	מגורים ג'
4	4	4	4	2	6	21	112	33813	18133	4480	11200	11333	413	מגורים ג'
4	4	4	4	2	6	21	90	25570	12970	3600	9000	8106	414	מגורים ג'
4	4	4	4	2	6	21	26	9022	5382	1040	2600	3364	511	מגורים ג'
4	4	4	4	2	6	21	30	9115	4915	1200	3000	3072	512	מגורים ג'
4	4	4	4	2	6	21	37	11417	6237	1480	3700	3898	513	מגורים ג'
4	4	4	4	2	6	21	41	10769	5029	1640	4100	3143	514	מגורים ג'
4	4	4	4	2	6	21	90	24934	12334	3600	9000	7709	515	מגורים ג'
4	4	4	4	2	6	21	90	23357	10757	3600	9000	6687	516	מגורים ג'
4	4	4	4	2	6	21	86	24062	12022	3440	8600	7514	517	מגורים ג'
4	4	4	4	2	6	21	14	4349	2389	560	1400	1493	518	מגורים ג'
0	4	4	4		1			300		100	200	1493	518	מגורים ג' מסחר
4	4	4	4	2	6	21	60	16192	7792	2400	6000	4870	611	מגורים ג'
4	4	4	4	2	6	21	30	9693	5493	1200	3000	3433	612	מגורים ג'
4	4	4	4	2	6	21	37	12490	7310	1480	3700	4569	613	מגורים ג'
4	4	4	4	2	6	21	30	10069	5869	1200	3000	3668	614	מגורים ג'
4	4	4	4	2	6	21	75	20785	10285	3000	7500	6428	615	מגורים ג'
4	4	4	4	2	6	21	90	23187	10587	3600	9000	6617	616	מגורים ג'
4	4	4	4	2	6	21	146	42125	21685	5840	14600	13553	617	מגורים ג'
4	4	4	4	2	6	21	30	8509	4309	1200	3000	2693	711	מגורים ג'
4	4	4	4	2	6	21	30	8120	3920	1200	3000	2450	712	מגורים ג'

יעד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת				מפלגות	צידו - ימני	צידו - שמאלי	אחורי	קדמי		
					עיקרי	שרות								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת
מגורים ג'		713	4545	5200	2080	7272	14552	52	21	6	2	4	4	4	4
מגורים ג'		714	4440	5600	2240	7104	14944	56	21	6	2	4	4	4	4
מגורים ג'		715	12933	14900	5960	20693	41553	149	21	6	2	4	4	4	4
מגורים ג'		811	2895	3000	1200	4632	8832	30	21	6	2	4	4	4	4
מגורים ג'		812	2750	3000	1200	4400	8600	30	21	6	2	4	4	4	4
מגורים ג'		813	2846	4100	1640	4554	10294	41	21	6	2	4	4	4	4
מגורים ג'		814	6364	9000	3600	10182	22782	90	21	6	2	4	4	4	4
מגורים ג'		815	6771	9000	3600	10834	23434	90	21	6	2	4	4	4	4
מגורים ג'		816	13378	15000	6000	21405	42405	150	21	6	2	4	4	4	4
מגורים ג'		817	7095	7500	3000	11352	21852	85	21	6	2	4	4	4	4
מגורים ג'		818	5409	6000	2400	8654	17054	60	21	6	2	4	4	4	4
מגורים ג'		911	5838	6300	2520	9341	18161	63	21	6	2	4	4	4	4
מגורים ג'		912	2854	3000	1200	4566	8766	30	21	6	2	4	4	4	4
מגורים ג'		913	5834	6300	2520	9334	18154	63	21	6	2	4	4	4	4
מגורים ג'		914	12232	11600	4640	19571	35811	116	21	6	2	4	4	4	4
מגורים ג'		915	7523	9000	3600	12037	24637	90	21	6	2	4	4	4	4
מגורים ג'		916	6316	7100	2840	10106	20046	71	21	6	2	4	4	4	4
מגורים ג'		1012	1501	1500	600	2402	4502	15	21	6	2	4	4	4	4
מגורים ג'		1013	11947	12000	4800	19115	35915	120	21	6	2	4	4	4	4
מגורים א'		- 13101 13106 - 13201 13206													
מגורים א'		- 23101 23136 - 23201 23205 - 23207 23215 - 23301 23320													
מגורים א'		- 33101 33109 - 33201 33207													

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
							מתחת לכניסה הקובעת	שרות					
4	5			8	1	350	100	50	200			מגורים אי	
4	5			8	1	350	100	50	200			מגורים אי	
4	5			8	1	350	100	50	200			מגורים אי	
4	5			8	1	350	100	50	200			מגורים אי	
4	5			8	1	350	100	50	200			מגורים אי	
4	5			8	1	350	100	50	200			מגורים אי	
4	4	4	4	91	148	42906	14086	5920	14800	5869	300	מגורים מסחר ותעסוקה	
0	4	4	4			8100		2700	5400	5869	300	מגורים מסחר ותעסוקה	
4	4	4	4	91	148	42478	13658	5920	14800	5691	400	מגורים מסחר ותעסוקה	
0	4	4	4			8100		2700	5400	5691	400	מגורים מסחר ותעסוקה	
4	4	4	4	91	148	43438	14618	5920	14800	6091	500	מגורים מסחר ותעסוקה	
0	4	4	4			8100		2700	5400	6091	500	מגורים מסחר ותעסוקה	

תכנית מס : תמל/101 - שם התכנית: קרית גת מערב

יעד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)							
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי		
																	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	600	5909	14800	5920	148	91	22	3	22	3	4	4	4	4	4	4	4
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר ומשרדים	600	5909	5400	2700			3		3		0	4	4	4	4	4	4
מבנים ומוסדות ציבור		140	7533	9040	2260		17	3	2	3	2	4	4	4	4	4	4	4
מבנים ומוסדות ציבור		141	1527	1832	458		17	3	2	3	2	4	4	4	4	4	4	4
מבנים ומוסדות ציבור		142	1247	1496	374		17	3	2	3	2	4	4	4	4	4	4	4
מבנים ומוסדות ציבור		240	9060	10872	2718		17	3	2	3	2	4	4	4	4	4	4	4
מבנים ומוסדות ציבור		241	1578	1894	473		17	3	2	3	2	4	4	4	4	4	4	4
מבנים ומוסדות ציבור		242	1725	2070	518		17	3	2	3	2	4	4	4	4	4	4	4
מבנים ומוסדות ציבור		243	66592	79910	19978		17	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4
מבנים ומוסדות ציבור		244	2579	3095	774		17	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4
מבנים ומוסדות ציבור		340	10150	12180	3045		17	3	2	3	2	4	4	4	4	4	4	4
מבנים ומוסדות ציבור		341	2965	3558	890		17	3	2	3	2	4	4	4	4	4	4	4
מבנים ומוסדות ציבור		342	1062	1274	319		17	3	2	3	2	4	4	4	4	4	4	4
מבנים ומוסדות ציבור		343	1064	1277	319		17	3	2	3	2	4	4	4	4	4	4	4

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר)	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 הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי							
4	4	4	4	2	3	17	32730	16893	3167	12670	10558	440		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	2	3	17	9774	5045	946	3784	3153	441		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	2	3	17	6445	3326	624	2495	2079	442		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	2	3	17	6448	3328	624	2496	2080	443		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	2	3	17	9006	4648	872	3486	2905	444		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	2	3	17	75764	39104	7332	29328	24440	445		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	2	3	17	31453	16234	3044	12175	10146	540		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	2	3	17	4969	2565	481	1924	1603	541		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	2	3	17	5007	2584	485	1938	1615	542		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	2	3	17	6476	3342	627	2507	2089	543		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	2	3	17	44532	22984	4310	17238	14365	640		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	2	3	17	28102	3187	598	2390	1992	641		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	2	3	17	6476	3342	627	2507	2089	642		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	2	3	17	4681	2416	453	1812	1510	643		מבנים ומוסדות ציבור

יעד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מבנים ומוסדות ציבור		63040	2328	2794	698	7217	17	3	2	4	4	4	4			
מבנים ומוסדות ציבור		740	27328	32794	8198	84717	17	3	2	4	4	4	4			
מבנים ומוסדות ציבור		741	2500	3000	750	7750	17	3	2	4	4	4	4			
מבנים ומוסדות ציבור		742	1000	1200	300	3100	17	3	2	4	4	4	4			
מבנים ומוסדות ציבור		840	10473	12568	3142	32467	17	3	2	4	4	4	4			
מבנים ומוסדות ציבור		841	2035	2442	611	6309	17	3	2	4	4	4	4			
מבנים ומוסדות ציבור		842	3031	3637	909	9396	17	3	2	4	4	4	4			
מבנים ומוסדות ציבור		940	8210	9852	2463	37766	17	3	2	4	4	4	4			
מבנים ומוסדות ציבור		941	2590	3108	777	8029	17	3	2	4	4	4	4			
מבנים ומוסדות ציבור		93040	4272	5126	1282	19651	17	3	2	4	4	4	4			
מבנים ומוסדות ציבור		1040	12598	15118	3779	39054	17	3	2	4	4	4	4			
מבנים ומוסדות ציבור		1041	2585	3102	776	8014	17	3	2	4	4	4	4			
מבנים ומוסדות ציבור		1042	54991	65989	16497	170472	17	3	2	4	4	4	4			
מתקנים תנדסיים		2023	5080	2000	500	2500	12	1		4	4	4	4			

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה - מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי					שרות
4	4	4	4	4	1	4	50%	35	15	2000 (1)	63,56 - 51 - 150,65 - 155,151 - 252,250 350,254 354,352 451 - 450 551 - 550 553		שטח ציבורי פתוח
4	4	4	4	4	1	4	50%	35	15	2000 (2)	652,650 750,654 850,752 950,852 1092,951		שטח ציבורי פתוח
4	4	4	4	4	1	4	1000			294194	50	מתקנים הנדסיים	שטחים פתוחים
4	4	4	4	4	1	4	200						יער
0					1		750		150	600	2060	מסחר	תחנת תחבורה ציבורית
5	5	5	5	5	2	12	1500		500	1000	10003	2060	תחנת תחבורה ציבורית

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

הערה ברמת הטבלה:

שטח עיקרי ליחיד בייעוד מגורים ג' וד' - 100 מ"ר

שטח שירות ליחיד ייעוד מגורים ג' ד' מעל הקרקע - 40 מ"ר

שטח שירות ליחיד בייעוד מגורים ג' וד' בתת קרקע - 160%

שטח עיקרי ליחיד בייעוד מגורים א' - 200 מ"ר

שטח שירות ליחיד במגורים א' מעל הקרקע - 50 מ"ר

שטח שירות ליחיד במגורים א' בתת קרקע - 100 מ"ר

במגורים א' - יתאפשר קו בנין 0 בתנאי שקיימת הסכמה עם המגרש השכן. במקרה שאין הסכמה ייקבע קו הבניין על 3 מ'.

בתאי שטח 1003, 904, 602, 601, 600, 518, 502, 501, 500, 401, 400, 319, 304, 303, 104 קווי הבניין של הקומה המסחרית לחזית הרחוב יהיו 0 מ'.

מבני ציבור - שטחים עיקריים 120%
מבני ציבור - שטחי שירות 30%

הערות לטבלת זכויות וחוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס למייר מינימום.
- (2) הערך מתיחס למייר מינימום.



6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור "תכנית בינוי פיתוח" למתחם שלם בקני"מ 1:500 ע"י ועדה מקומית, כמפורט להלן ובהתאם להוראות בסעיף 6.2.

ב. "תכנית בינוי ופיתוח למתחם" תהיה ערוכה ע"י אדריכל ואדריכל נוף רשויים, מבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך. התכנית תכלול בין היתר:

1. העמדת הבניינים, צורתם וגובהם - תוך דגש והתייחסות לבניה מוטת קיימות בהתאם למפורט בסעיף 6.2 א', 6.12 ולהיבטים אקוסטיים בהתאם לסעיף 6.13 להלן.
2. מפלסי כניסות וגגות, דרכי גישה וחניה וכיו"ב.
3. עיצוב אדריכלי, חתכים וחזיתות עקרוניים, חומרי גמר וגוונים, צורה וגמר של הגגות ומתקניהם (מתקנים סולריים, אנטנות וכיו"ב). פירוט חזיתות רחוב וחזיתות לשטחי ציבור ולשטחים פתוחים. עיצוב האדריכלי וחומרי הגמר יהיו אחידים בכל מתחם.
4. פיתוח שטח - גינון, גדרות, חניות - לרבות פרוט מפלסים, חומרים, פרוט של מתקני תברואה, מתקנים טכניים ושרותים כגון: מבני שנאים וכיו"ב. הנישות לפילרים, מוני מים ואשפה ישולבו כחלק מתכנון קירות הפיתוח של המגרשים.
5. תכנית ניקוז ושימור מי נגר עילי כמפורט בסעיף 6.8 להלן.
6. עריכת סקר גיאופיזיים שימליץ על שימור/העתקת גיאופיזיים בפרט במתחמים 9-10.
- ג. העמדת הבניינים ב"תוכנית בינוי ופיתוח" למתחם תהיה בהתאם לנספח הבינוי המנחה, על מנת ליצור מרקם של רחובות עירוניים באופן שחזיתות הבניינים וקירות הפיתוח יוצרים את דופן הרחוב והמרחב הציבורי.
- ד. קו הבניין הקדמי הוא מחייב על מנת ליצור חזית רחוב אחידה ורצופה.
- ה. מספר הקומות המצויין בטבלה מס' 5 ובנספח הבינוי הוא מחייב.
- ו. באזורי המגורים בבניה רוויה (מגורים ג', ד') יותרו דירות גן שיסומנו בתוכנית בינוי ופיתוח למתחם.
- ז. יח"ד קטנות: לפחות 25% מהדירות בכל תא שטח (שלא ביעוד מגורים א') תהיינה בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר שטח עיקרי (כ- 80 מ"ר שטח דירה כולל ממ"ד).

6.2**פיתוח סביבתי**

א. הפיתוח הנופי של כל מתחם יעשה מתוך שיקולים סביבתיים של מיקרו-אקלים (לחות, טמפרטורה, עומס חום), הצללה, פתרונות למניעת אבק, שימוש באמצעים חסכוניים באנרגיה ובמים, שילוב אמצעי אנרגיה מתחדשת, שילוב מרכזי מתוזר וקומפוסט ושימוש בחומרי בנין ממוחזרים.

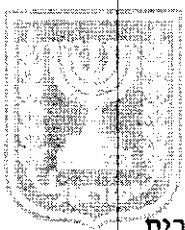
ב. סוגי צמחיה לשתילה ונטיעות- הצמחייה, הן בשטחים הציבוריים והן בשטחים הפרטיים, תתוכנן בהתאמה למשטר המים המתוכנן, בהתייעצות עם אגרונום, ובהתאם להמלצות עיריית קרית גת. מרבית הצמחייה והשטחים הפתוחים יתואם עם תכנית מי הנגר למתחם.

ג. עצים - תידרש נטיעת עץ לכל 50 מ"ר שטח פנוי שאינו מקורה במגרש לפחות. יש להעדיף נטיעה בחזית המבנה ובקרבת גבול המגרש הפונה לרחוב ולחצרות משותפות לקבלת הצללה בשטחים הציבוריים.

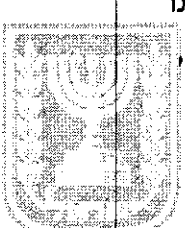
ד. ככל הניתן, יש לשמור על מידות מינימליות, כמפורט להלן, בשטחים ציבוריים ופרטיים כאחד, בכל שטחי המתחם:

בית הגידול יהיה בעומק של לפחות 0.6 מטר נטו מפני הקרקע לאחר פיתוח, ועד קצה העליון של גג המרתף מעל שכבת האיטום, או, במקרים בהם בית הגידול בקרקע, מעל שכבת התשתית.

<p>6.2</p>	<p>פיתוח סביבתי</p>
	<p>שטח פנים מינימלי של בית גידול יהיה 10 מ"ר, נפח בית גידול לא יפחת מ 15 מ"ק לעץ. יש לשאוף לבתי גידול רציפים, ללא מחיצות ולאפשר היכן שניתן הרחבת בית הגידול מחוץ לגבולות המגרש או תחום המדרכה.</p> <p>ה. מומלץ להשתמש בריצוף מחלחל, ככל הניתן. יש להימנע ממשטחים שאינם מגוונים או מרצפים, למניעת אבק.</p> <p>ו. בשטחים בייעוד יער ושטחים פתוחים יש לשמר בשטחים אלו ככל הניתן את התכסית הטבעית לרבות צמחייה. נטיעה ושתילה תתבצע לתגבור הצומח הקיים ובהתאמה מרבית לבית הגידול, בתיאום עם רשות הטבע והגנים ואדריכל נוף.</p> <p>ז. יש לשמור על רצף צמחייה בחיבור בין השצ"פים ובין רצועת הנחל (תא שטח 50). יש להשתמש בצמחיה טבעית לאזור, ככל הניתן.</p> <p>ח. ייעשה תכנון מפורט למתקן אקוסטי לאורך כביש 40 ו-355, על פי המופיע בנספח הנוף ובמסמך הסביבתי.</p> <p>ט. בתחום המעברים להולכי רגל לעיר הקיימת תתוכנן הצללה לאורך המעבר.</p>



<p>6.3</p>	<p>הוראות פיתוח</p>
	<p>א. עבודות לניצול מוקדם של חומר הגלם יבוצעו בהתאם לנספח "תכנית הסדרת שטח- שלב א" ובכפוף לסקר גיאולוגי שיוכן ויוגש למפקח על המכרות, כתנאי לרישיון כרייה.</p> <p>ב. תחילת הכרייה תותר עם אישור התכנית וללא תלות בשיווק המגרשים לבניה ובהתאם לכיוון הכרייה כמוגדר בנספח "תכנית הסדרת שטח שלב א"."</p> <p>ג. מפלסי הפיתוח המצוינים בנספח "תכנית הסדרת השטח- שלב ב" ייקבעו באופן מדויק ב"תכנית בינוי פיתוח למתחם" כמפורט בסעיף 6.1.</p> <p>ד. לאחר סיום הכרייה יוסדר השטח בהתאם למפלסים בנספח "תכנית כרייה והסדרת השטח- שלב ב". הסדרת השטח תכלול מילוי מבוקר והידוק השכבות בהנחיה ואישור מהנדס קרקע. יש להקפיד, במהלך הכרייה ובסיומה שיישמר מהלך הנגר העילי הטבעי לכיוון הנחל ולכיוון צפון מערב.</p> <p>ה. שיקום השטח יבוצע במידה ויידרש עפ"י הקריטריונים של הקרן לשיקום מחצבות.</p> <p>ו. תחילת עבודות הפיתוח תתואם עם תש"ן ונתג"ז.</p> <p>ז. סיום הכרייה יהיה בתוך 10 שנים מיום אישור זוכה במכרז לכרייה חרסית.</p> <p>ח. יש להציב תחנת ניטור בתקופת הכרייה, בהתאם לתסקיר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ט. תנאי לתחילת הכרייה במתחמים בהם עוברת תשתית הנפט והמסומנים ב"קו עזר 3" הינו העתקת הצנרת למיקומה המוצע בתכנית. על מתחם קו תש"ן המסומן בתשריט "קו עזר 3", כמפורט בהגדרה בסעיף 1.9, יתולו ההגנות הנדרשות טרם ההעתקה.</p> <p>מניעת מטרדים בזמן כרייה והסדרת השטח:</p> <p>א. כרייה ופינוי חרסית יתבצעו במרחק מינימלי של 250 מטר ממגורים קיימים.</p> <p>ב. אמצעים למניעת מטרדים בזמן הכרייה יתבצעו בהתאם להנחיות תסקיר ההשפעה על הסביבה.</p> <p>ג. בכל זמן הכרייה תתאפשר התוית דרך זמנית בתא שטח 50 לצורך פינוי חומר הגלם. לא יינתנו היתרי בניה למגורים במרחק הקטן מהאמור בסעיף א' לעיל.</p> <p>ד. הוצאת רישיון כרייה יהיה כפוף להנחיות המצויינות בתסקיר ההשפעה על הסביבה, כולל נהלי עבודה לעת ביצוע הכרייה.</p>



<p>6.3 הוראות פיתוח</p>	<p>6.3</p>
<p>ה. מפעילי האתר ינקטו צעדים למניעת רעש בלתי סביר כתוצאה מעבודות הכרייה באתר, באופן שלא ייגרם רעש בלתי סביר כמשמעותו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר, התש"ן 1990) ו. לא תותר כרייה בתחום סימון של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", על פי "נספח עצים לשימור" המצורף לתכנית זו.</p>	
<p>6.4 תנועה</p>	<p>6.4</p>
<p>א. תנועה וחניה מתוכננים לפי עקרונות מיתון תנועה, כמפורט בנספח תנועה ב. באזורי מגורים ג', ד', ומגורים מסחר ותעסוקה, תותר חניה עילית חלקית ו/או תת קרקעית ו/או דו מפלסית. הכל לפי תקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה בניה ובתנאי שתילת עצים "חניית מטע" בהתאם לסעיף 6.2. ג' והבטחת שטח מגוון לרווחת הדיירים. ג. כל עבודה בתחום דרכים ארציות בתכנית תתואם עם נתיבי ישראל.</p>	
<p>6.5 תשתיות</p>	<p>6.5</p>
<p>א. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. ב. לא תותר בנייה מעל תוואי קווי ביוב וניקוז. ג. במקרים בהם יהיה צורך, תינתן האפשרות להעברת צנרת ביוב עירונית בתחום מגרשים ציבוריים. הצנרת תעבור מחוץ לקווי הבניין. ד. שפכים אשר איכותם אינה איכות שפכים ביתית יטופלו טיפול קדם בתחום המגרש טרם חיבורם למערכת הביוב העירונית. יצרני שפכים באיכות אשר אינה ביתית, מחוייבים בקבלת אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. ה. לפני הוצאת היתר בניה לבריכת אגירה בתא שטח 2023 יש לתאם עם נתג"ז.</p>	
<p>6.6 בינוי ו/או פיתוח סימון בתשריט: קו גז</p>	<p>6.6</p>
<p>א. על התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי ותחום הסקירה, יחולו עליו הוראות תמ"א 1/א/37 ונגזרותיה. ב. כל עבודה בתחום רצועת קו הגז תבוצע בכפוף לקבלת היתר מחב' נתג"ז על פי סעיף 6.19 ג. כל תכנון, פיתוח וביצוע בתחום רצועת קו הגז, לרבות עבודות הפטורות מהיתר יהיו בתיאום תכנוני והנדסי מול רשות הגז הטבעי ונתג"ז, בהתאם לדרישות צו הבטיחות. ד. תנאי לבדיקות קרקע בתחום צינור הגז ועד קו הבניין שלו - באישור רשות הגז וחברת נתיבי הגז הטבעי. ה. תנאי להיתר קווי חשמל בתחום צינור הגז באישור רשות הגז וחברת נתיבי הגז הטבעי. ו. תכנית זו לא תסכל אפשרות להכפלת קו גז הקיים ולגמישות בתוואי. ז. שביל הולכי רגל בתחום צינור הגז ועד קו הבניין שלו חייב בפיקוח נתג"ז ומצריך בדיקות קרקע, קבלת היתר וקבלת אישור תחילת עבודה. ח. סקר מקבילות והשראות ביחס לקו הגז ולתחנה, לרבות הגנה קתודית והגנות לקו הגז, יבוצעו באחריות ובמימון בעל ההיתר. ט. בתחום מסדרון התשתיות המשותף לתוואי צינור הגז והתש"ן לאורך כביש 40 תישמר רצועה ברוחב 26 מ', כמפורט בחתך תשתיות בנספח הנופי ובהתאם להנחיות והתאום כמפורט בסעיף 6.7. י. בתחום קוי הבניין של קו הגז בייעוד תעשייה ואחסנה יותרו שימושים פתוחים כגון אחסנה פתוחה, חניה וכיו"ב. יא. לא יתאפשרו נטיעות בתחום מסדרון התשתיות ותשמר נגישות לכל אורכה.</p>	

6.7

בינוי ו/או פיתוח סימון בתשריט: קו דלק/נפט

א. תוואי קו הנפט בתחום שבין כביש 355 והמשך רחוב צה"ל, המסומן בתשריט כ"תוואי צינור נפט להעתקה" יועתק למסדרון תשתיות משותף עם תוואי צינור הגז, לאורך כביש 40, בתיאום עם תש"ן, רשות הגז הטבעי וחברת נתיבי הגז.

ב. העתקת קווי דלק תבוצע בתיאום עם המשרד להגני"ס

ג. מסדרון התשתיות המשותף יהיה ברוחב של 26 מ'. תשמר רצועה ברוחב 10 מ', עבור קווי צינור הנפט ועוד מרחק של לפחות 6 מ' מרצועת קו הגז, כמפורט בחתך התשתיות בנספח הנופך וכפוף לתאום עם נתג"ז בהתאם לסעיף 6.6.

ד. רצועת הדלק תשמש לשם הנחת קווי דלק, ביקורת, תחזוקה, תיקון, החלפה, עבודות מיגון של קווי הדלק לרבות הנחה של קווי דלק נוספים ללא צורך בהכנת תכנית מפורטת.

ה. תחום רצועת הדלק תהיה ללא בינוי ותאפשר נגישות רציפה לקו הדלק כמתחייב מדרישות הבטיחות.

ו. במקום בו עובר קו נפט של תש"ן, יש להשאיר רצועת בטיחות בשטח שלא יפחת מ-5 מ' מכל צד של קו הדלק. רצועת הבטיחות היא תחום בו מוטלות מגבלות בניה בשל קו הדלק, ובו לא תתאפשר כל עבודות בניה, חפירה, נטיעות ופיתוח ללא תאום ואישור תש"ן.

ז. בעת העתקת הקו תיעשה בדיקה לנוכחות זיהום בקרקע עקב דליפות. בעת זיהוי זיהום בקרקע יש לפעול בכפוף לתקנות המים (מניעת זיהום מים) (קווי דלק), תשס"ו-2006 ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

ח. כל הפעולות בתחום זה יהיו בכפוף לתקנות המים (מניעת זיהום מים) (קווי דלק), תשס"ו-2006, כולל לנושא מניעה וטיפול בזיהומי קרקע.

6.8

ניקוז

א. בכל מגרש תובטח קליטת מי גשמים ע"י שמירת שטח מחלחל ולא בנוי בהיקף של לפחות 20% משטח המגרש. השטח המחלחל יהיה שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר למי נגר עילי (חצץ, טוף, חלוקים, קרקע וכיו"ב) ושיפועי המגרש ינוקזו אליו.

ב. מי המרזבים והגגות ינוקזו ויתועלו אל עבר שטח מחלחל.

ג. במגרשים בהם לא ניתן יהיה להבטיח התנאים הנ"ל ינוקזו ככל האפשר מי הנגר העילי, אל עבר שטחי ציבור פתוחים, שטחי גנים, מעברים ציבוריים וגינות, לעידוד חלחול מי הנגר למי תהום. במקרי הצפה השצי"פים ישמשו כאגני ניקוז למגרשים הגובלים.

בשדרות וברחובות שלאורכם רצועת גינון תשמש רצועת הגינון ערוץ ניקוז לרחוב (שטחי מדרכה וכביש כאחד). עודפי המים יופנו לצנרת הניקוז.

ד. אין באמור לעיל, כדי לבטל את הצורך בהקמת מערכות ניקוז, לקליטת עודפי מי נגר בזמני סופות, בעוצמות שמעבר ליכולת החלחול של הקרקע המייעדת לקליטת מי הגשם.

ה. השטחים הירוקים יהיו, ככל הניתן, במפלס נמוך מהשבילים, כך שיהוו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה יעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.

ו. ניקוז הכבישים יעשה במידת האפשר לשטחים ציבוריים לצרכי השהייה ומיתון ספיקות מי נגר.

ז. תיעול מי גשם במתחם תיעשה בגישת "פיתוח בעצימות נמוכה", המציעה יישום (LID) טכנולוגיות להשהייה וחילחול טבעי של מים בסמוך למקום בו הם נוצרו - למניעת סחף קרקע ואיסוף מזהמים, ושמירה על איכות המים. יש למנוע ככל הניתן מעבר מי נגר ממגרש למגרש ומהמגרשים לכבישים.

<p>6.8</p>	<p>ניקוז</p> <p>מומלץ לשלב צומח: שיחים ועצים - כמנהלי נגר טבעיים המשהים את קצב הגעת המים לקרקע ומסייעים בטיהור המים.</p>																														
<p>6.9</p>	<p>חשמל</p> <p>א. תשתיות חשמל שאושרו כדין תיוותרנה בתוקפן אלא אם נאמר אחרת בתכנית.</p> <p>ב. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p> <p>ג. בייעוד "אזור לתכנון בעתיד" יותרו קווי חשמל עיליים.</p> <p>ד. חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים עפ"י סדר העדפה כדלקמן:</p> <p>1. מיקום תחנות השנאים יעשה בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, מסחר ותעסוקה, בתאום עם חברת החשמל מחוז הדרום. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.</p> <p>2. תותר בניית תחנות שנאים בשצ"פים ובשטחים הפתוחים.</p> <p>3. תותר בניית תחנות שנאים במבני ציבור במבנים עצמאיים בלבד.</p> <p>4. על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התוכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים ולקבל אישור חברת החשמל לצורך קבלת היתר הבניה.</p> <p>ה. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל:</p> <p>1. לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים, מסחר, נופש, תיירות תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, ויעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה להלן:</p> <table border="1" data-bbox="191 1224 1259 2147"> <thead> <tr> <th>שם תשתית</th> <th>מהתיל/מהכבל/מהמתקן</th> <th>מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> <td>3 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאם על עמוד)</td> <td>2 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>תייל מבודד צמוד למבנה</td> <td>0.3 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</td> <td>5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)</td> <td>2 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו</td> <td>-</td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td>ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים- בתיאום עם חברת חשמל</td> <td></td> <td>35 מ'</td> </tr> <tr> <td>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>0.5 מ'</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון, על קיימים עם שדות גדולים מ- 300 מטר, יש לפנות לחח"י לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p>	שם תשתית	מהתיל/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3 מ'		ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאם על עמוד)	2 מ'		תייל מבודד צמוד למבנה	0.3 מ'		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	5 מ'		ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2 מ'		ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו	-	20 מ'	ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים- בתיאום עם חברת חשמל		35 מ'	ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו	-		ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	
שם תשתית	מהתיל/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו																													
א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3 מ'																														
ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאם על עמוד)	2 מ'																														
תייל מבודד צמוד למבנה	0.3 מ'																														
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	5 מ'																														
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2 מ'																														
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו	-	20 מ'																													
ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים- בתיאום עם חברת חשמל		35 מ'																													
ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו	-																														
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'																														

<p>6.9</p>	<p>חשמל</p>
<p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חח"י י. ארון רשת 1 מ' יא. שנאי על עמוד 5 מ'</p> <p>2. על אף האמור לעיל(בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מתברת 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.</p>	<p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חח"י י. ארון רשת 1 מ' יא. שנאי על עמוד 5 מ'</p> <p>2. על אף האמור לעיל(בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מתברת 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.</p>
<p>6.10</p>	<p>תקשורת</p>
<p>כל תשתיות התקשורת (בזק וטל"כ) יהיו תת קרקעיות. הפילרים ישולבו בגומחות משולבות בגדרות ובפיתוח.</p>	<p>כל תשתיות התקשורת (בזק וטל"כ) יהיו תת קרקעיות. הפילרים ישולבו בגומחות משולבות בגדרות ובפיתוח.</p>
<p>6.11</p>	<p>איכות הסביבה</p>
<p>מניעת מטרדים: 1. רעש בעת הבניה: תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך מפורט לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעירייה ועמידה בתקנות הרעש התקפות באותה עת. 2. אתר הבניה: א. מסביב לאזור הבניה תוקם גדר אטומה ב. אחסון חומרי בניה יתבצע בשטח האתר בלבד ללא גלישה אל מחוץ לגבולותיו, תוך שמירת ניקיון דרכי הגישה וניקוי שטח האתר משאריות פסולת, חומרי גלם, ציוד וכו' עם סיום פעילות הפיתוח. ג. יינקטו אמצעים ונוהלי תפעול למניעת מטרדי אבק ורעש למגורים באזור. 3. מיגון אקוסטי לפי סעיף 6.13 להלן. 4. לא יתאפשר בינוי במרחק 200 מטר ממאגר הקולחין.</p>	<p>מניעת מטרדים: 1. רעש בעת הבניה: תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך מפורט לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעירייה ועמידה בתקנות הרעש התקפות באותה עת. 2. אתר הבניה: א. מסביב לאזור הבניה תוקם גדר אטומה ב. אחסון חומרי בניה יתבצע בשטח האתר בלבד ללא גלישה אל מחוץ לגבולותיו, תוך שמירת ניקיון דרכי הגישה וניקוי שטח האתר משאריות פסולת, חומרי גלם, ציוד וכו' עם סיום פעילות הפיתוח. ג. יינקטו אמצעים ונוהלי תפעול למניעת מטרדי אבק ורעש למגורים באזור. 3. מיגון אקוסטי לפי סעיף 6.13 להלן. 4. לא יתאפשר בינוי במרחק 200 מטר ממאגר הקולחין.</p>
<p>6.12</p>	<p>בניה ירוקה</p>
<p>היתרי בנייה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכדומה), הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי קרקע ומים וכיו"ב, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p>	<p>היתרי בנייה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכדומה), הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי קרקע ומים וכיו"ב, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p>
<p>6.13</p>	<p>אקוסטיקה</p>
<p>א. בשלב הכנת תכניות לביצוע לשכונה ייעשה תכנון אקוסטי למניעת רעש מכבישים 40 ו-355 ומסילת הרכבת כלפי שימושים רגישים. ב. תכנון אקוסטי של בתי הספר, מיקום ותכנית מבנים וכיתות יעשה בהתחשב ברעש מהכבישים. בתי הכיתות יורחקו מהכבישים וכיתות, במידת הצורך, ימוקמו בצד עורפי של</p>	<p>א. בשלב הכנת תכניות לביצוע לשכונה ייעשה תכנון אקוסטי למניעת רעש מכבישים 40 ו-355 ומסילת הרכבת כלפי שימושים רגישים. ב. תכנון אקוסטי של בתי הספר, מיקום ותכנית מבנים וכיתות יעשה בהתחשב ברעש מהכבישים. בתי הכיתות יורחקו מהכבישים וכיתות, במידת הצורך, ימוקמו בצד עורפי של</p>

<p>6.13</p>	<p>אקוסטיקה</p>
<p>הבתים.</p> <p>ג. תכנון אקוסטי לכבישים יבוצע לפי מסמך "מתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים", התקף בעת הכנת התכניות.</p> <p>ד. תכנון אקוסטי לרכבת יבוצע לפי מסמך "תקנות מסילות ברזל (רעש ורעידות שמקורם במעבר רכבת)" התקף בעת הכנת התכניות.ה. לבתים, שייחשפו למפלסי רעש חריג, יתוכנן מיגון אקוסטי דירתי לפי שיטה, המתוארת במסמך "מתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים", התקף בעת הכנת התכניות.</p>	
<p>6.14</p>	<p>פסולת בניין</p>
<p>א. לא תותר שפיכת פסולת מכל סוג שהוא בתחומי התכנית.</p> <p>ב. תכנית בינוי ופיתוח למתחם תקבע אתר זמני למחזור פסולת בניין: תשתיות הנדסיות נדרשות להקמת אתר ולמניעת מפגעים סביבתיים לרבות עבודות עפר, דרך גישה, דרכים פנימיות ושטחי חניה. מבנה זמני עבור מנהלה, תחזוקה ותפעול, מתקנים לטיפול בהשפעות סביבתיות.</p> <p>ג. אחסון פסולת עודפי עבודות עפר לשימוש חוזר, יבוצע באופן מוסדר באתרים מגודרים, מסומנים ומתוחמים, שישומנו מראש ויהיו חלק מהיתרי הבניה.</p> <p>ד. תנאי להפעלת האתר הינו הגשת מסמך סביבתי המפרט השפעות סביבתיות ואישורו על ידי היחידה הסביבתית המקומית.</p> <p>ה. לאחר גמר עבודות הבנייה והשימוש באתר ייערך שיקום נופי וחזותי עבור פיתוחו ליעודו המוצע על פי תכנית בינוי ופיתוח למתחם.</p> <p>ו. אתר זמני למחזור פסולת בניין ייסגר עם תחילת אכלוס מגרשי מגורים בטווח הקטן מ- 200 מ' מגבולות המגרש.</p>	
<p>6.15</p>	<p>חומרי חפירה ומילוי</p>
<p>א. תכנית חפירה ומילוי תהיה בהתאם לנספח "תכנית הסדרת השטח - שלב ב'" כתנאי להיתר בנייה. התכנית תהיה ערוכה ע"י בעל מקצוע מוסמך.</p> <p>ב. תכנית חפירה ומילוי תגדיר מגרש המיועד לאחסנת עודפי עפר ויחולו עליו ההוראות הבאות:</p> <p>1. עודפי העפר שאינם מיועדים לשימוש חוזר, לרבות העודפים שיישארו בתום העבודות, יפונו לאתר מורשה כדין.</p> <p>2. אופן הטיפול בחומרי חפירה והמילוי יהיה בהתאם להנחיות מנהל התכנון המפורטות במסמך "הנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי" המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>3. לאחר גמר השימוש באתר ייערך שיקום נופי וחזותי להפיכת האתר למתחם בהתאם ליעוד המוצע בתא השטח.</p> <p>ג. 1. לא תהיה פלישה לתחום זכויות מסילת הרכבת בעת העבודות ועל היזם לקחת בחשבון שקיימים כבלי תקשורת של מסילת הרכבת בתוואי הנ"ל.</p> <p>2. תכנון עבודות העפר יתחשב בניקוז הקיים בתוואי הרכבת ולא תגרום לשטחי אגום בתוואי בין מסילת הרכבת וגבולות תכנית 3/140/03/9.</p>	
<p>6.16</p>	<p>סקר סייסמי</p>
<p>מסקירת הסיכונים הסיסמיים עולה כי חלקה של התכנית סמוך לאתר קרקע עם חשד להגברה חריגה כתוצאה מקיומו של מצע קשה מאוד בבסיס. בנוסף, חלקים בתכנית המוצעת נמצאת ברמת רגישות 7 (מתוך 10) לסכנת גלישה, ומחוץ לאזורי העתקים פעלים או חשודים כפעילים.</p> <p>לעת בקשה להיתר בנייה יש להתייעץ עם מהנדס קרקע ו/או מהנדס קונסטרוקציה באשר לצורך</p>	

<p>סקר סייסמי</p>	<p>6.16</p>
<p>בביסוס מבנים. מסקנותיו יוגשו למהנדס המועצה המקומית לאישור ומתן הנחיות.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.17</p>
<p>א. שימור והעתקת העצים תעשה על פי נספח שמירה על עצים בוגרים ותיעשה בליווי אגרונום על פי הנחיות פקיד היערות והעירייה. תחויב הקפדה מירבית בעת עבודות עפר ובנייה בסמוך לעצים. בזמנים אלו יש להגן על העצים באמצעות גדר אטומה. יש להתייחס למערך השורשים השלם של כל עץ בעת עבודות הבנייה.</p> <p>ב. בתאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בסימונים של "עץ קבוצת עצים לשימור", "עץ קבוצת עצים להעתקה", או "עץ קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות הבאות כפי שתיקבע ברשיון לפי פקודת פקיד היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. 2. תנאי למתן היתר בניה בשטח כאמור- אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. 3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"- קבלת רישיון לפי פקודת היערות. 4. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות. 	
<p>הוראות בזמן בניה</p>	<p>6.18</p>
<p>הנחיות לאזור ההתארגנות/מחנה קבלן:</p> <p>אזור ההתארגנות ימוקם ככל הניתן בשטח התכנית, שם גם יוצבו מבני הקבלן. כל תנועה אל תחום התכנית ומתחומה החוצה תתבצע בדרך שתוגדר מראש בשיתוף היחידה הסביבתית. לא יוקמו מחנות קבלן בתחומי פארק הנחל ולא בצמוד אליהם.</p> <p>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>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.19</p>
<p>א. תנאי להיתר בניה בשטח התכנית יהיה אישור "תכנית בינוי ופיתוח למתחם" כמפורט בסעיף 6.1 ע"י ועדה מקומית.</p> <p>ב. בקשה להיתר בניה לאזור מגורים א' תקבע את קווי הבניין הצידיים,</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתחום הסקירה מקו הגז (המסומן בקו עזר 1), יהיה אישור רשות הגז וחברת נתיבי הגז הטבעי, כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות. התיאום יכלול פרטי המבנה, אופן החציה ומיגון הקווים ע"פ הצורך.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת דו"ח גיאוטכני של מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, שיהיה מבוסס על בדיקות קרקע מתאימות שיבוצעו באתר, בדבר הפוטנציאל להגברת של תנודות סיסמיות ויציבות מדרונות וייקבע את שיטות הביסוס והבנייה המתאימות לשטח הנתון או לחילופין הצהרת מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע כי אין צורך בדוח כזה חומר התכנון חייב לכלול העתק של ההצהרה הנ"ל או לחילופין את הדו"ח הגיאוטכני והצהרת המתכנן כי התכנון מבוסס על דו"ח זה. הפיקוח על ביצוע האמור לעיל, יעשה במסגרת התנאים להיתר בנייה ובמסגרת מתן טופס 4 שיאושרו על ידי מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ה. תיאום עם חברת חשמל בדבר הקמת חדרי שנאים, פרטי קווי חשמל, ומרחקי בטיחות מקווי חשמל.</p>	

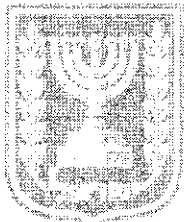
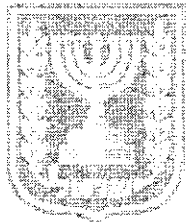
<p>6.20 הנחיות מיוחדות סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.20</p>
<p>התחום המסומן בתשריט "הנחיות מיוחדות" (נמצא בשטח מתחם 5 בתמ"מ 72/14/4) וחלות עליו ההנחיות הבאות:</p> <p>א. תותר כריית חרסית וחול מכוח תכנית מפורטת שמטרתה העיקרית היא כרייה. ב. תותר כריית חרסית וחול כשלב ראשוני בפיתוח בתכניות מפורטות.</p> <p>1. מפלסי הכרייה, אופן ביצוע עבודות הכרייה והסדרת השטח ייקבעו בתיאום עם המפקח על המכרות. 2. בתכניות המפורטות ייקבעו, בין היתר, מפלסי הפיתוח, השמירה על הניקוז הטבעי, לוחות הזמנים והממשק בין שלב הכרייה לשלב הפיתוח. 3. ניצול מוקדם של חומר הגלם יתבצע מבלי לגרום, ככל הניתן, לעיכוב במימוש מטרות התכנית לפיתוח.</p> <p>ג. כריית חרסית תתאפשר תוך שמירה על מרחק נדרש של 250 מטרים מגבול מתחם מאוכלס עבור שמירה על איכות האוויר על פי תסקיר השפעה על הסביבה המצורף לתכנית זו. ד. במידה ונדרש מילוי הקרקע לאחר הכרייה, יוחזרו מפלסי הקרקע למפלסי הקרקע המתוכננים בנספח הכבישים והנוף, כך שיישמר מהלך הנגר העילי הטבעי לכיוון הנחל ולכיוון צפון מערב. יובטח מילוי מבוקר והידוק השכבות בהנחיה ואישור מהנדס קרקע.</p>	
<p>6.21 הוראות בינוי סימון בתשריט: בלוק מסוף מתע"נ</p> <p>יותר הקמת מרכז תחבורה עבור רכבת, אוטובוסים, ומוניות לשירות אזור התעסוקה והשכונה.</p> <p>א. תכנון מפורט למסוף התחבורה יהיו בכפוף לתיאום עם נתג"ז, רשג"ז ותש"ן ולעמידה בדרישות צו הבטיחות.</p>	<p>6.21</p>
<p>6.22 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>א. כל חריגה מגובה המבנים המצוין בטבלה מס' 5, (כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה כגון מנופים), מחייבת אישור מחודש ממשד הביטחון. ב. נדרש סימון המבנים בסימון לילה לפי התקן.</p>	<p>6.22</p>
<p>6.23 עתיקות</p> <p>בשטח התכנית יחולו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. הועדה המקומית רשאית להתיר או לחייב שינוי במערך הבינוי במגרש, על מנת לאפשר שימור ושילוב של ממצאי עתיקות בעלי ערך, במידה ויתגלו, כחלק מהפיתוח המוצע למגרש.</p>	<p>6.23</p>
<p>6.24 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחזרו ע"י רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>	<p>6.24</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים יבוצעו בד בבד עם ביצוע המגורים.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: רמ"י מחוז ירושלים 0	סוג: רשות מקרקעי ישראל	תאריך: חתימה:
	שם ומספר תאגיד: רשות הפיתוח- רשות מקרקעי ישראל 0		
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: רשות הפיתוח- רשות מקרקעי ישראל 0	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
	שם ומספר תאגיד: עיריית קרית גת 0		
עורך התכנית	שם: יעקב יער	סוג: עורך ראשי	תאריך: גער - קורין
	שם ומספר תאגיד: יער-קורין	חתימה: חתימה: התחול ותכנון בע"מ ח.פ. 513871347 רחוב-שטח 9, יפו 68020	

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לעיני תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התוכנית או כל בעל ענין אחר בשטח התוכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בגיבו. ואין לחיובנו זו באה במקום הטכנית כל בעל זכות בשטח הנדון ואין כל רשות מוסמכת לפי כל חוקה ועל"י כל דין. לשען חסר חסר מואהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם גיבן השטח הכלול בתכנית. אין בחתימתנו על התכנית הכרה או חודאה בסיום הסכם גיבן. ואין לחיובנו כלכלי בגלל הפרתו על"י מי שרכש זואתנו על מין זכויות כלשהן בשטח, האו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועל"י כל דין. שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית

ענת ישראל - ס/מתכנתת

רשות מקרקעי ישראל - מרחב עסקי ירושלים

10-10-2016