

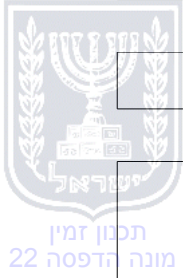
הוראות התכנית

תכנית מס' 631-0891663

קריית גת רובע דרום

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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית משתרעת על שטח של כ-1,187 ד'.

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

חזון התכנית הינו יצירת רובע עירוני חדש, תוך הגדלת שטחה המוניציפלי של העיר קריית גת. הרובע המתוכנן יהיה מחובר פיזית, חברתית וכלכלית לעיר הקיימת ויהווה מוקד משיכה לתושבי העיר ותושבי האזור כולו. מונה הדפסה 22 תכנון זמין

זאת, על ידי שימוש בכלי תכנון שיבטיחו עירוניות טובה, ופיתוח מושכל. בהיבט האורבני התכנית מציעה מורפולוגיה של גריד ובינוי מרקמי לסוגיו משולב במספר מגדלים. הבנייה המרקמית תבטיח דופן לרחובות, והמגדלים ימוקמו לאורך צירים נבחרים ובממשק עם המע"ר. הרחובות הראשיים מתאפיינים בעירוב שמושים.

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

בהיבט הנופי התכנית מציעה מגוון שטחים פתוחים משמעותיים:

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

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

בתחום התכנית מערכות תשתית המיועדות להעתקה:

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

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית קריית גת רובע דרום

מספר התכנית 631-0891663

1.2 שטח התכנית 1,187.185 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	שפיר, קריית גת
קואורדינאטה X	178339
קואורדינאטה Y	611838

1.5.2 תיאור מקום

התכנית גובלת במושב עוזה מצפון, ממערב וממזרח, ממזרח במסילת הברזל, מצפון-מערב בכביש הדרום (שכונות 'מגדים', 'ההפעלה' ו-'שער הדרום') ובדרום-מערב נושקת בכביש ארצי מס' 40. הגבול הצפון מזרחי של התכנית נושק לתכנית המע"ר המסדירה את אזור המוסכים כמתחם תעסוקה עתידי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

רובע דרום, קריית גת

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1571	מוסדר	חלק	55, 92, 94, 96, 98, 101-102, 120	104, 117-119
1835	מוסדר	חלק	17-18, 114, 123, 130, 133, 135-136, 138, 140, 142-143, 145, 151-154, 163, 169, 172	147, 155, 158, 161, 164, 167
1837	מוסדר	חלק		110, 112, 150, 156, 166, 168, 170, 172, 174, 184, 186, 191
1907	מוסדר	חלק		32
1908	מוסדר	חלק		53
3023	מוסדר	חלק		80
3024	מוסדר	חלק	41, 46-47	42, 49-50
3025	מוסדר	חלק	63	58
3026	מוסדר	חלק		7, 9, 14, 17
3028	מוסדר	חלק		3, 8
3213	מוסדר	חלק		27
5842	מוסדר	חלק		56

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



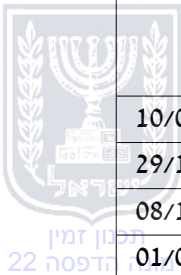
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/03/2010	2217	6069		כפיפות	תמא/ 37 / א / 1 / 6
29/12/2004		5354		כפיפות	תתל/ 3 / 4 / 9 / א
08/11/2016	526	7373		ללא שינוי	תמל/ 1011
01/07/1982	2407	2831	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 / 02 / 224 ממשיכות לחול.	שינוי	224 / 02 / 6
24/05/1988	2386	3561	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9 / 02 / 101 ממשיכות לחול.	שינוי	15 / 02 / 101 / 9
07/05/1978	1684	2434		ללא שינוי	110 / 03 / 6
21/05/2012	4208	6419		החלפה	7 / 112 / 03 / 6
06/08/2018	10455	7903		כפיפות	606-0276832



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארי כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3		ארי כהן			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע אחוד	16: 01 24/05/2021	ארי כהן	12/01/2021	1	1: 2500	רקע	תשריט התכנית
לא	נספח בינוי ופיתוח	16: 26 24/05/2021	ארי כהן	20/01/2021		1: 2500	מנחה	בינוי
לא	נספח טיפוסי בינוי	16: 08 24/05/2021	ארי כהן	20/01/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי ופיתוח - מחייב לענייני כמות מבנים מינימלית בתא שטח, מיקום המגדלים ומספר הקומות המירבי למבנה. גליונות: 1-3	16: 09 24/05/2021	ארי כהן	12/01/2021		1: 1250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח נוף	16: 20 24/05/2021	ורדית צורנמל	20/01/2021	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח חברה ופרוגרמה	09: 49 05/07/2021	חיים פיאלקוף	05/07/2021	30		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תוכנית ניקוז והסדרת נחלים	16: 21 24/05/2021	שמואל בדולח	23/09/2020	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח ביוב	16: 22 24/05/2021	שמואל בדולח	23/09/2020	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח מים	16: 22 24/05/2021	שמואל בדולח	23/09/2020	1	1: 2500	מנחה	מים
לא	פרשה טכנית - מים וביוב	16: 24 24/05/2021	שמואל בדולח	26/08/2020	7	1: 1	מנחה	מים
לא	פרשה טכנית-ניקוז	16: 25 24/05/2021	שמואל בדולח	26/08/2020	17	1: 1	מנחה	מים
לא	נספח תנועה - גיליון 1	16: 25 24/05/2021	מולי שגל	21/09/2020	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - גיליון 2	16: 27 24/05/2021	מולי שגל	21/09/2020	2	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית	16: 27 24/05/2021	מולי שגל	21/09/2020	1	1: 5000	מנחה	תנועה
לא	בה"ת	16: 28 24/05/2021	מולי שגל	16/09/2020		1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מסמך סביבתי	16: 29 24/05/2021	סיוון זיו	03/12/2020		1: 1	מנחה	דו"ח סביבה
לא	נספח עצים בוגרים	16: 30 24/05/2021	ניר מעוז	12/10/2020	1	1: 1000	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח עצים בוגרים - חוברת	16: 30 24/05/2021	ניר מעוז	12/10/2020	104	1: 1	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח עצים- אלבום תמונות מייצגות	16: 32 24/05/2021	ניר מעוז	12/10/2020		1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר סייסמי	16: 33 24/05/2021	בעז זלצמן	26/11/2019		1: 1	מנחה	סקר סייסמי
לא		10: 55 24/05/2021	ברני גטניו	23/09/2019	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רמ"י	ירושלים	יפו (1)	216	073-3426608	02-5318878	amaliaa@land.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מתכנת מחוז ירושלים.

1.8.2 יזם

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ארי כהן		ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים	ירושלים	אגודת ספורט הפועל		02-6797744		mic-arc@mic-arc.com
יועץ פרוגרמה וחברה	יועץ	חיים פיאלקוף			ירושלים	הטייסים (1)	12		02-5861913	cfialk@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	יועץ נופי	ורדית צורנמל	88539	צורנמל-טורנר	תל אביב- יפו	הרכבת	22	03-5273632		Vardit@tstr.co.il
מהנדס תנועה ותבורה	יועץ תחבורה	מולי שגל	6785	מהוד הנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288060		mahod@mahod.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	שמואל בדולח	6533	ח.ג.מ מהנדסים יועצים ומתכננים) (1980	נתניה	גבורי ישראל (2)	7	073-7903900	09-8649805	shmulik@hgm-eng.co.il
יועצת סביבתית	יועץ סביבתי	סיוון זיו		אתוס אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי (3)	3	03-7503639	03-7503660	office@ethos-group.co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון (4)	67	03-7541000		bernardg@datamap.com
אגרונום	סוקר עצים	ניר מעוז			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים (5)	10	072-2488246		maozni@gmail.com
גיאולוגיה הנדסית	גיאולוג	בעז זלצמן		זלצמן גיאולוגיה וגיאוטכניקה בע"מ	רמת גן	ברוריה	3	03-7526531	03-7527242	office@salt-geo.com

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

(2) כתובת: נתניה - גיבורי ישראל 7.

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

אלכסנדר ינאי 3.א.ת. סגולה פתח תקווה

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

.4927703

(4) כתובת: בני ברק - ירקון 67.

(5) כתובת: פרדס חנה - בוטנים 10.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
בלוק עירוני	קבוצת מגרשים מיועדים לבינוי, התחומים על ידי רחובות ו/ או שטחים ציבוריים פתוחים.
בניה מרקמית	בנייה המאופיינת בבינוי מלווה רחוב בגובה 5 עד 10 קומות ולא יותר מ-29 מ' לרצפה אחרונה מעל כניסה קובעת.
דזורית	חלק בלתי נפרד מ'יחידת הדיור הראשית', המשמש כיחידה נפרדת למגורים ואשר מתקיימים בה כל אלה: השטח הכולל של היחידה הנפרדת לא עולה על 25 מ"ר, היחידה הנפרדת כוללת גישה ישירה מיחידת הדיור הראשית.
דירות קטנות	כמשמעותן בסעיף 147 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965
חזית פעילה	כל החזיתות המסומנות כחזית מסחרית בתשריט. אפשרות לשימושי מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי, תעסוקה ומבני ציבור ככל ויהיו בעלי זיקה ישירה לרחוב באמצעות ריבוי שימושים, כניסות ושקיפות החזיתות.
יחידת דיור	יחידה למגורים ששטחה לפחות 120 מ"ר (שטח עיקרי, בתוספת שטח של מרחב מוגן דירתי) ואשר בה מתאפשרת דזורית.
מגדל	בנייה גבוהה העולה על 18 מעל הכניסה הקובעת ואינה חורגת מכ-28 קומות.
מגדלון	בנייה גבוהה העולה על 29 מ' מעל הכניסה הקובעת ועד 18 קומות.
מס' מינימאלי של מבנים בתא שטח	מספר המבנים המינימלי הנפרדים זה מזה בתא שטח. במקרה של חזית מסחרית המחברת מס' מבנים, ייספר ע"פ מס' המבנים מעל לקומת המסחר המשותפת.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

התווית מסגרת תכנונית להקמת רובע עירוני חדש, תוסס ומגוון מבחינה חברתית, תרבותית ודמוגרפית, הכוללת כ-8,000 יח"ד (לרבות 600 יחידות דיור מוגן ולא כולל דזוריות) וכ-295,000 מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה.

1. התכנית קובעת מגרשים למגורים ברמות צפיפות ובטיפולוגיות בינוי שונות

2. מגרשים מעורבי שימושים הכוללים מגורים מסחר ותעסוקה.

3. דיור מיוחד

4. משרדים

5. הקצאת שטחים לצורכי ציבור בהיקף הנדרש

6. תכנון המרחב הציבורי והשטחים הציבוריים הפתוחים לרבות כיכרות עירוניות, פארקים, שטחי ספורט ונופש, טיפול נופי וכיוצא באלה.

7. דרכים לרבות תכנון מערך התנועה והחניה.

8. מתקנים הנדסיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הנחיות והוראות לבניית שכונת מגורים הכוללת כ-8,000 יח"ד וכ-295,000 מ"ר למסחר ותעסוקה.
2. קביעת הנחיות לנושא הקמת מבני חנייה זמניים פריקים בתחום המגרשים הסחירים למגורים.
3. קביעת הנחיות והוראות למבנים ולמוסדות ציבור.
4. קביעת הנחיות והוראות למרחב הציבורי הפתוח, שצ"פ, דרכים, שטחי פארק ורצועות הנחלים.
5. קביעת הוראות בינוי בשטחים המיועדים לבנייה: קביעת שימושים מותרים, הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה לרבות קווי בניין ומספר קומות.
6. התוויית מערך דרכים להולכי רגל, רוכבי אופניים וכלי רכב ממונעים.
7. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי
8. קביעת הוראות לשמירה וטיפול עצים וערכי טבע
9. קביעת הוראות להקמה והעתקת תשתיות
10. קביעת תנאים למתן היתר בנייה
11. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים במגרשים לבינוי
12. קביעת הוראות להיקף ושטח יחידות דיור קטנות נדרשות
13. קביעת הוראות למערכת ניהול מי נגר, ניקוז, ביוב ומים



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	172 - 133
מגורים א'	132 - 123
דיור מיוחד	114, 113
תעסוקה	89 - 79
מתקנים הנדסיים	78
מבנים ומוסדות ציבור	112 - 90
שטחים פתוחים	18, 17
שטח ציבורי פתוח	16 - 1
מרכז תחבורה	75
דרך מאושרת	74
דרך מוצעת	71 - 62
דרך ו/או טיפול נופי	73, 72
שביל	61 - 19
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	77, 76
מגורים מסחר ותעסוקה	122 - 115

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	מתקנים הנדסיים	78
בלוק תחנת תדלוק	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	77
גבול מגבלות בניה	דרך ו/או טיפול נופי	73
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	74
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	69, 68
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	77
גבול מגבלות בניה	מרכז תחבורה	75
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	78
גבול מגבלות בניה	שביל	50
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	10, 8, 7
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	89
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	68, 65 - 63
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	12, 7, 6, 3, 1
דרך /מסילה לביטול	דיור מיוחד	114, 113
דרך /מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	73, 72
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	74
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	71 - 65, 62
דרך /מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	77
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	112, 110 - 108, 106 - 101, 97 - 95
דרך /מסילה לביטול	מגורים	165, 162, 161, 158 - 152, 145 - 143 - 172 - 170, 168 -

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	132, 131
דרך / מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	122 - 115
דרך / מסילה לביטול	מרכז תחבורה	75
דרך / מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	78
דרך / מסילה לביטול	שביל	54, 52 - 48, 46 - 40, 38 - 34, 30, 25 61, 60, 56 -
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	15 - 3
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה	89 - 82
הנחיות מיוחדות	דיור מיוחד	114, 113
הנחיות מיוחדות	דרך ו/או טיפול נופי	72
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	71 - 68, 65, 62
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	112, 110 - 108, 106 - 101, 96, 95
הנחיות מיוחדות	מגורים	,165, 162, 161, 158 - 152, 144, 143 171, 170, 168
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	132, 131
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	117
הנחיות מיוחדות	מרכז תחבורה	75
הנחיות מיוחדות	שביל	,52, 51, 49, 48, 46, 45, 42, 37, 36 56, 55
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	15 - 12, 7, 6, 3
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	87 - 84
חזית מסחרית	דיור מיוחד	113
חזית מסחרית	דרך מוצעת	71
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	112, 109
חזית מסחרית	מגורים	152, 144, 143, 141 - 138, 136, 135 167 - 165, 162, 157 -
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	121 - 115
חזית מסחרית	מרכז תחבורה	75
חזית מסחרית	תעסוקה	89, 86 - 81
מבנה להריסה	דרך מוצעת	65
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	7
סטיו	דיור מיוחד	113
סטיו	דרך מוצעת	69, 65, 62
סטיו	מבנים ומוסדות ציבור	112
סטיו	מגורים	- 154, 144, 143, 141 - 138, 136 167, 166, 156
סטיו	מגורים מסחר ותעסוקה	117
סטיו	מרכז תחבורה	75
סטיו	תעסוקה	89, 86 - 81
ציר מיוחד	דיור מיוחד	113
ציר מיוחד	דרך מוצעת	71, 69, 68, 65, 63, 62
ציר מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור	112, 110, 109, 97 - 95
ציר מיוחד	מגורים	171, 165, 156 - 154, 144, 143
ציר מיוחד	מגורים א'	132

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר מיוחד	מגורים מסחר ותעסוקה	117
ציר מיוחד	מרכז תחבורה	75
ציר מיוחד	מתקנים הנדסיים	78
ציר מיוחד	שביל	45, 37, 36, 34
ציר מיוחד	שטח ציבורי פתוח	14, 12, 8, 5, 3, 1
ציר מיוחד	תעסוקה	87, 86
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מאושרת	74
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מוצעת	68, 65, 62
ציר נחל	דרך מוצעת	65, 63
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	7, 6, 3, 1
קו גז	דיוור מיוחד	113
קו גז	דרך ו/או טיפול נופי	72
קו גז	דרך מוצעת	71, 68, 65, 62
קו גז	מבנים ומוסדות ציבור	112, 110, 109, 105, 103
קו גז	מגורים	171, 165, 162, 157, 144, 143
קו גז	מגורים א'	132
קו גז	מגורים מסחר ותעסוקה	117
קו גז	שביל	55, 51, 49, 46, 37, 36
קו גז	שטח ציבורי פתוח	14, 12
קו גז	תעסוקה	86, 85
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	63, 62
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	2, 1
קו חשמל מתח גבוה	שטחים פתוחים	18
רצועת מתע"נ	דרך מוצעת	62
רצועת מתע"נ	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	76
רצועת מתע"נ	שביל	24, 22, 19
רצועת מתע"נ	שטח ציבורי פתוח	2
רצועת מתע"נ	תעסוקה	87, 82 - 79

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.33	3,953	דרך ו/או טיפול נופי
0.75	8,840	דרך מאושרת
1.83	21,758	דרך מוצעת
0.55	6,481	דרך משולבת
4.36	51,744	מגורים א'
0.23	2,686	מסחר ומשרדים
10.69	126,864	מסילת ברזל מאושרת
0.13	1,568	מפגש דרך-מסילה מוצעת
1.24	14,748	מרכז תחבורה
2.24	26,577	נחל / תעלה / מאגר מים
70.75	839,966	קרקע חקלאית

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
6.91	81,990	שטח ציבורי פתוח
100	1,187,175	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.08	12,794.41	דיור מיוחד
0.32	3,828.7	דרך ואו טיפול נופי
0.71	8,462.05	דרך מאושרת
19.10	226,793.02	דרך מוצעת
0.91	10,807.68	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
14.69	174,480.46	מבנים ומוסדות ציבור
18.69	221,963.13	מגורים
4.78	56,791.61	מגורים א'
2.92	34,709.08	מגורים מסחר ותעסוקה
1.39	16,535.02	מרכז תחבורה
0.08	1,000	מתקנים הנדסיים
1.49	17,727.88	שביל
27.17	322,674.03	שטח ציבורי פתוח
1.02	12,102.72	שטחים פתוחים
5.63	66,804.56	תעסוקה
100	1,187,474.34	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. מחסני דיירים</p> <p>3. בתאי השטח המסומנים עם חזית מסחרית: מסחר, לרבות בתי אוכל, מרפאות, גלריות, בנקים, משרדים וכיוצא באלה.</p> <p>4. שטחים משותפים לרווחת הדיירים שיהיו חלק מהרכוש המשותף כגון: מועדון דיירים, חדרי אופניים, חדרי כושר וכיוצא באלה.</p> <p>5. חניה תת-קרקעית, מתקנים טכניים, חדרי שנאים.</p> <p>6. תותר הקמת מבנה חנייה פריק זמני כמפורט בסעיף 6.7 ב לנושא חניה.</p> <p>7. במגרשים 138, 167 תותר הקצאה מבונה לצרכי ציבור.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הבלוק העירוני:</p> <p>1. מס' המבנים המינימלי בתא שטח לא יפחת ממספר המבנים המפורט בנספח הבינוי והפיתוח.</p> <p>2. ככלל, הבניה הינה מרקמית עד 10 קומות, למעט מבנים שסומנו בנספח הבינוי עד 18 קומות.</p> <p>3. החניה והמתקנים ההנדסיים בתא שטח יהיו תת קרקעיים בלבד ויהיו משותפים לכל המבנים בתא שטח. תתאפשר הקמת מבנה חניה עילי זמני.</p> <p>4. לא יותרו חדרים על הגג לשימושים עיקריים.</p> <p>5. בקומת הקרקע בחזית לרחובות הראשיים המסומנת כ"חזית פעילה" בתשריט של תכנית זו, יותרו שימושים של מסחר ותעסוקה בהתאם לזכויות המוקצות בטבלה 5.</p> <p>6. הוראות בינוי:</p> <p>6.1 בדירות גן תתאפשר הצמדת גינה פרטית לדירות הגן בכפוף לעמידה בסעיף ניהול מי נגר וסעיף לנושא נטיעות.</p> <p>6.2 יותר מעבר עילי בין המבנים בתאי שטח 154-156. קווי הבניין במפלס הקרקע יישמרו.</p>
4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
	<p>1. מגורים: בתים חד ודו-משפחתיים, עד 3 קומות.</p> <p>2. חניה</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מס' המבנים המינימלי בתא שטח לא יפחת ממספר המבנים המפורט בנספח הבינוי והפיתוח.</p> <p>2. החניה והמתקנים ההנדסיים במגרש יהיו תת קרקעיים בלבד ויהיו משותפים לכל המבנים בתא שטח.</p> <p>3. לא יותרו חדרים על הגג לשימושים עיקריים.</p>



מגורים א'	4.2
<p>4. טיפוס הבינוי המוצע בייעוד מגורים א' הינו בניה מרקמית עד 3 קומות המאפשרת דירות גן ודירות גג.</p> <p>5. הוראות בינוי:</p> <p>5.1 דירות גן - תתאפשר הצמדת גינה פרטית לדירות הגן בכפוף לעמידה בסעיף ניהול מי נגר והוראות לנושא נטיעות.</p> <p>5.2 דירות גג - יש לבצע נסיגה של מינימום 3 מ' מחזית המבנה.</p>	



דיוור מיוחד	4.3
שימושים	4.3.1
<p>דיוור מוגן לקשיש / דיוור לתשושי נפש / דיוור סיעודי (כולל שטחים נלווים למגורים, לרבות: אולמות מפגש וכינוס, חדרי פעילות, חדרי אוכל ומטבח, מתקנים רפואיים נלווים, לרבות מרפאות, שטחי מנהלה, אחסנה, מסחר נלווה כגון מסעדה ובית קפה, דיוור תומך המאפשר שהות של מלווי המטופלים).</p>	
הוראות	4.3.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>1. כל ההוראות המפורטות בסעיף 4.1.2.</p> <p>2. שטחה של יחיד לדיוור מוגן לא יעלה על 70 מ"ר ממוצע לשימושים עיקריים (כולל השטחים המשותפים).</p>	



מגורים מסחר ותעסוקה	4.4
שימושים	4.4.1
<p>1. מגורים</p> <p>2. תעסוקה לרבות משרדים, בנקים, סוכנויות ושירותים אישיים, שאינם מהווים מטרד לשימושי המגורים</p> <p>3. מסחר (לרבות בתי אוכל, מרפאות, גלריות, בנקים, משרדים וכיוצא באלה).</p> <p>4. מחסני דיירים</p> <p>5. שטחים משותפים לרווחת הדיירים שיהיו חלק מהרכוש המשותף כגון: מועדון דיירים, חדרי אופניים, חדרי כושר וכיוצא באלה.</p> <p>6. חניה תת-קרקעית, מתקנים טכניים, חדרי שנאים.</p> <p>7. תותר הקמת מבנה חנייה פריק זמני כמפורט בסעיף 6.7 ב לנושא חנייה.</p> <p>8. במגרשים 115, 121 תותר הקצאה מבונה לצרכי ציבור.</p>	
הוראות	4.4.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>1. כל ההוראות המפורטות בסעיף 4.1.2.</p> <p>2. המבנים הנושקים לרחוב פולק יהיו עד 6 קומות, בשימושי תעסוקה, מסחר ומשרדים.</p> <p>3. ככלל, הבניה הינה מרקמית עד 10 קומות, למעט מבנים שסומנו בנספח הבינוי עד 25 קומות.</p>	
הוראות פיתוח	ב
<p>הבקשה להיתר הבנייה תציג את פתרונות הפיתוח (ריצוף, גינון, קירות תומכים, גדרות וכד')</p>	

<p>4.4</p>	<p>מגורים מסחר ותעסוקה</p> <p>לשטחים המשמשים את הציבור בשטח שבחזית ובעורף האזור המסחרי. כמו כן יוצגו כל הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן לצורך מניעת הפרעה לדיירים במגרשים הסמוכים ולקונים, בשל פריקה של סחורות.</p>
<p>4.5</p>	<p>תעסוקה</p>
<p>4.5.1</p>	<p>שימושים</p>
<p></p>	<p>1. תעסוקה ומסחר 2. בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה 3. מסחר קמעונאי שאינו מזהם 4. משרדים, בנקים, סוכנויות ושירותים אישיים 5. חניה תת-קרקעית</p>
<p>4.5.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>אדריכלות</p> <p>1. קווי בניין - לפחות 80% מאורך חזית מבונה של כל בנין בגבולות הבלוק העירוני תיצמד לקווי הבניין המפורטים בתשריט. 2. החזית הפונה לכיוון מסילת הרכבת תמוגן אקוסטית. 3. על תא שטח 89 הגובל בתחנת הדלק יחולו המגבלות והמרחקים בהתאם לתמ"א 4/18 4. החזיתות הפונות לרחובות הראשיים יהיו פעילות ויאפשרו שימושי מסחר. 5. המתקנים הטכניים של כל מבנה יוצבו בקומה סגורה ולא באופן חשוף על הגג. הפתחים של הקומה הטכנית ומסתורים לא יופנו לכיוון מגורים.</p>
<p>4.6</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.6.1</p>	<p>שימושים</p>
<p></p>	<p>1. תאי שטח 98-90, 101-100, ו-111-103 ישמשו למוסדות חינוך כשימוש ראשי ועבור מבני חינוך, דת, בריאות, רווחה, קהילה תרבות וחברה כשימוש משני כמפורט בנספח הבינוי. 2. תאי שטח 102 ו-99 ישמשו למבנים לצורכי ספורט ופנאי. 3. בסמכות הוועדה המקומית לאשר שימוש אחר בהתאם לצרכים בעת מימוש התכנית.</p>
<p>4.6.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. השטחים הציבוריים הבנויים, החצרות והחניות הצמודות להם ייבנו ע"י מבקש ההיתר. 2. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור. 3. מחויב כי חזית הכניסה הראשית למבנה/מתחם תבנה בהצמודות לקו בנין אפס כפי שמופיע בתשריט, או שהמרווח הקדמי בין חזית זו לקו המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות, זאת במטרה שהחזית הבנויה של המבנה תייצר דופן עירונית פעילה. 4. בתי הספר וחצרותיהם יתוכננו כמוקדים קהילתיים רב-שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הלימוד בביה"ס. 5. לעת הוצאת היתר בניה יקבעו הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים. 6. עמודי התאורה של מגרשי הספורט מוסדות חינוך או מבנים לצורכי ספורט יותקנו כך שלא תופנה כל תאורה לכיוון מגרשים גובלים ובפרט לא לשטחים פתוחים.</p>



<p>4.6 מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.6</p>
<p>7. תותר הקמת תחנות השנאה, ומתקנים טכניים כל עוד המתקן מהווה חלק אינטגרלי מן המבנה והוא עומד בדרישות המשרד להגנת הסביבה להקמה והפעלה.</p>	
<p>4.7 מתקנים הנדסיים</p>	<p>4.7</p>
<p>4.7.1 שימושים</p>	<p>4.7.1</p>
<p>תחנת שאיבה</p>	
<p>4.7.2 הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הפיתוח הנופי במגרשים בייעוד זה יצמצם את המופע של המתקן ההנדסי.</p> <p>2. היתר בניה למתקן הנדסי יכלול פיתוח נופי באופן שמצמצם את המופע החזותי של המתקן ההנדסי.</p>	
<p>4.8 שטחים פתוחים</p>	<p>4.8</p>
<p>4.8.1 שימושים</p>	<p>4.8.1</p>
<p>תחום תחת מגבלות של קו מתח עליון, השימושים המותרים:</p> <p>א. טבע עירוני, גינות.</p> <p>ב. מעברים.</p> <p>ג. גישה לרכב תחזוקה.</p>	
<p>4.8.2 הוראות</p>	<p>4.8.2</p>
<p>4.9 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.9</p>
<p>4.9.1 שימושים</p>	<p>4.9.1</p>
<p>1. שטחים מגוננים, מצללות, ריהוט גן ותאורה, מתקני משחקים ומתקני ספורט פתוחים.</p> <p>2. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p> <p>3. מחסני גינות ואחזקה לצרכי השצ"פ בלבד.</p> <p>4. בשצ"פ ששטחו קטן מ-2 דונם, לא תותר בניית מבנה כלשהו.</p> <p>5. גישה לרכב תחזוקה וחירום</p> <p>6. מבני שירותים סניטריים כגון בתי שימוש ציבוריים ומחסני תחזוקה לצרכי השצ"פ בלבד.</p> <p>מתקני חניה לרכב דו-גלגלי.</p> <p>7. מתקנים הנדסיים, חדרי שנאים של חברת החשמל ומתקני תשתית תת-קרקעיים או משוקעים לצרכי השצ"פ בלבד לרבות תשתיות ביוב שישולבו בפיתוח השטח ובלבד שתתאפשר המשכיות השטח הפתוח.</p> <p>8. מתקני ספורט ונופש.</p> <p>9. בתאי שטח 1, 3, 6 ו-7 תותר הקמת מבנים לקיוסקים/ בתי קפה/ מסעדה עד 150 מ"ר.</p> <p>10. בתאי שטח 13, 14, 15 תותר הקמת מבנה קיוסק אחד ששטחו אינו עולה על 50 מ"ר.</p> <p>11. דוכני ירידים זמניים.</p> <p>12. השהייה חלחול ומתקני ניהול מי נגר.</p> <p>13. גינות ציבוריות.</p> <p>14. בתא שטח מס' 2 תותר הקמת מתקן קצה לטיפול בפינוי אשפה ממערכת פינוי פניאומטית.</p> <p>15. מתרסים אקוסטיים.</p>	



	4.9
	4.9.2
	הוראות
	בינוי ו/או פיתוח
<p>א</p> <p>1. תנאי לביצוע השצ"פ בתאי שטח 11-13 יהיה הכנת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי אשר תאושר על ידי הועדה המקומית ותבטיח מימושם כחטיבת תכנון אחת.</p> <p>2. תאי שטח 1, 3, 6 ו-7 (נחל עוזה) יתוכננו כחטיבה אחת לרבות טיפול באגני הניקוז במסגרת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית אשר תבטיח כי תבוצע כחטיבת תכנון אחת.</p> <p>3. פיתוח פארק נחל עוזה ייעשה בליווי אקולוג ויועץ סביבתי, ועל פי המלצות המשרד להגנת הסביבה ורשות ניקוז לכיש התקפות בעת הפיתוח.</p> <p>4. תא שטח 10 (הערופ המערבי) יתוכנן תוך מתן דגש להסדרת הנחל.</p> <p>5. בתוואי הנחלים לא תבוצע כל פעולה אלא על פי תכנית לפתוח ושיקום נופי שתוכן על ידי אדריכל נוף בסיוע אקולוג והידרולוג ותאושר על ידי הועדה המקומית.</p> <p>א. התכנית תשמור על המערכות האקולוגיות בשטח ותטפח אותן, תשמור על מופע טבעי ותכלול טיפוח ערכי טבע.</p> <p>ב. התכנית תכלול אמצעים למניעה של צמחיה פולשת ותמנע השפעות שוליים על תחום הנחלים.</p> <p>6. כל המבנים, לרבות מתקנים הנדסיים, יכללו בתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי כתנאי להיתר.</p> <p>7. מבני שירותים סניטריים ומחסני הגיבון והאחזקה יוצמדו זה לזה ככל הניתן.</p> <p>8. תותר הקמת מצללות ופרגולות צל בשטח של עד 35% משטח השצ"פ.</p> <p>9. הפיתוח ייעשה בהתאם להוראות סעיף 6.6 לפיתוח רצועת הנחל.</p> <p>10. לעת תכנון מפורט לשצ"פ נחל עוזה בתאי שטח 1, 3, 6 ו-7 ועבור הפארק הליניארי בתאי שטח 13, 14, 15 תותר הקמת קיוסקים באופן אשר לא יחסום את רצף ההליכה בטיילות המתכוננות ותשמר זכות מעבר חופשי לציבור ברוחב שלא יפחת מ-10 מטרים וכמו כן יובטח כי כל גישת רכב לא תפגע ברצף ההליכה. הקמת קיוסקים תותר בתאי שטח אלה בלבד (1, 3, 6, 7, 13, 14, 15); בכל שצ"פ אחר לא תותר הקמתו של קיוסק.</p> <p>11. תנאי להוצאת היתר בניה לחדר שנאים הינו הכנת תשריט חלוקה ואישורו ע"י הועדה המקומית.</p> <p>12. הפיתוח הנופי בתא שטח 8 יהווה מתרס נופי שנועד לצמצם את המופע של המתקן ההנדסי. תותר הקמה של מחסן גיבון ואחזקה ששטחו אינו עולה על 25 מ"ר.</p>	
	4.10
	דרך מאושרת
	4.10.1
	שימושים
<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל</p> <p>2. שבילי אופניים</p> <p>3. גיבון, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה.</p> <p>4. תשתיות תת קרקעיות, לרבות מנהרות שירות ותשתיות ביוב ראשיות ומקומיות.</p>	
	4.10.2
	הוראות
	בינוי ו/או פיתוח
<p>א</p> <p>1. המדרכות ירוצפו תוך שילוב אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה וגיבון.</p> <p>2. בכל הרחובות בתחום התכנית המסומנים בציר "תוואי תחבורה ציבורית" יתאפשר שימוש עתידי כנתיב תח"צ.</p> <p>3. מכח תכנית זאת ניתן להוציא היתרים לדרכים.</p>	

4.10	דרך מאושרת
<p>4. לאורך "דרך הדרום" ייסלל שביל אופניים. 5. נטיעות וגינון במרחב הציבורי לפי פרק 6.6 הוראות פיתוח.</p>	
4.11	דרך מוצעת
4.11.1	שימושים
<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל 2. שבילי אופניים 3. גינון, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה. 4. תשתיות תת קרקעיות, לרבות מנהרות שירות ותשתיות ביוב ראשיות ומקומיות. 5. הסדרי התנועה והחניה בשטח התכנית יתוכננו עפ"י תקנות והנחיות משרד התחבורה, בתאום עם רשות התמרור המוסמכת, ובחיבור לדרך ארצית מס' 35 בתיאום עם חברת נתיבי ישראל. 6. תנוחה וחניה, אבן שפה, מדרכות ומעברים להולכי רגל, גשרים, תמרורים ורמזורים, תחנות העלאה והורדה לנוסעים. 7. מתקני ניקוז. 8. גינון, פיתוח שטח, נטיעות, ריהוט רחוב וגדרות.</p>	
4.11.2	הוראות
<p>א בינוי ו/או פיתוח 1. המדרכות ירוצפו תוך שילוב אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה וגינון. 2. בכל הרחובות בתחום התכנית המסומנים בציר "תוואי תחבורה ציבורית" יתאפשר שימוש עתידי כנתיב תח"צ. 3. מכח תכנית זאת ניתן להוציא היתרים לדרכים. 4. לאורך "דרך הדרום" ייסלל שביל אופניים.</p>	
4.12	דרך ו/או טיפול נופי
4.12.1	שימושים
<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה 1965 למעט מסילת ברזל. 2. טיפול נופי. 3. טיפול אקוסטי נופי.</p>	
4.12.2	הוראות
<p>א בינוי ו/או פיתוח הדרך מהווה גישה למתקן הנדסי וממוקמת בתחום הגובל במתרחס נופי ובפארק עירוני - תכנון הדרך יעשה תוך שימת דגש על האטת תנועת כלי רכב ומעבר בטוח של הולכי רגל.</p>	
4.13	שביל
4.13.1	שימושים
<p>1. נטיעות, גינון. 2. מעברים שבילי הליכה ושבילי אופניים. 3. גישה לרכב תחזוקה. 4. אמצעים לניהול מי נגר.</p>	



4.13	שביל
4.13.2	הוראות
4.14	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.14.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. כל השימושים ההוראות והתכליות לפי תכנית מאושרת אחרת. 2. העברת קווי תשתית ומתקנים נלווים 3. קירות תמך, גדרות ואמצעים לביסוס הקרקע
4.14.2	הוראות
4.15	מרכז תחבורה
4.15.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. דרכים ורציפים להעלאת והורדת נוסעים ונתיבי גישה וחניה לאוטובוסים מיניבוסים ומוניות. 2. מודיעין כרטוס, עמדות טעינה עצמית לכרטיסים, משרד ומחסן הקשורים בהפעלת מרכז התחבורה. 3. שירותי אוכל ומשקה ושירותים סניטריים. 4. מרכז התחבורה משמש לתח"צ בלבד. 5. גינון ופיתוח שטח מערכות תשתית הנדסית ומתקני תשתית קטנים. 6. שימושי מסחר ותעסוקה.
4.15.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> 1. התכנון המפורט והפעילות יהיו בתאום עם משרד התחבורה. 2. תותר חניה קבועה של אוטובוסים .



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר מבנים מרבי בתא שטח	מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
2184	4	2	10	156	3752	3398	15444	6253	133	מגורים	מגורים	
1638	3	2	10	117	2500	2548	11583	4167	134	מגורים	מגורים	
1092	2	2	10	78	2176	1699	7722	3626	135	מגורים	מגורים	
							580	3626	135	מסחר	מגורים	
1638	3	2	10	117	2227	2548	11583	3710	136	מגורים	מגורים	
							594	3710	136	מסחר	מגורים	
2408	3	2	24	172	2589	3463	17263	4315	137	מגורים	מגורים	
3500	5	2	24	250	6191	24985	24985	10317	138	מגורים	מגורים	
							1351	10317	138	מסחר	מגורים	
							300	10317	138	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	
1638	3	2	10	117	2129	2548	11583	3547	139	מגורים	מגורים	
							568	3547	139	מסחר	מגורים	
2184	4	2	10	156	4036	3398	15444	6727	140	מגורים	מגורים	
							1076	6727	140	מסחר	מגורים	
4046	6	2	24	289	5873	6346	28846	9788	141	מגורים	מגורים	
							1566	9788	141	מסחר	מגורים	
1050	3	2	10	75	2783	1634	7425	4638	142	מגורים	מגורים	
3108	5	2	24	222	4725	4887	22213	7874	143	מגורים	מגורים	
							1260	7874	143	מסחר	מגורים	
3276	6	2	10	234	5771	5097	23166	9619	144	מגורים	מגורים	
							1539	9619	144	מסחר	מגורים	
1638	3	2	10	117	2355	2548	11583	3924	145	מגורים	מגורים	
1400	4	2	10	100	2670	2178	9900	4449	146	מגורים	מגורים	
2184	4	2	10	156	3608	3398	15444	6014	147	מגורים	מגורים	
2716	5	2	24	194	3698	4277	19441	6163	148	מגורים	מגורים	
2716	5	2	24	194	3690	4277	19441	6150	149	מגורים	מגורים	
3108	5	2	24	222	3922	4887	22213	6536	150	מגורים	מגורים	
3108	5	2	24	222	4424	4887	22213	7373	151	מגורים	מגורים	
1862	2	2	25	133	1867	2948	13402	3111	152	מגורים	מגורים	
							498	3111	152	מסחר	מגורים	
	4	2	10	156	3337	3398	15444	5561	153	מגורים	מגורים	
							890	5561	153	מסחר	מגורים	
3500	5	2	24	250	5419	5497	24985	7531	154	מגורים	מגורים	
							1205	7531	154	מסחר	מגורים	

מ"ר	מספר מבנים מרבי בתא שטח	מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כולל			
3500	5	2	24	250	4738	4597	24985	7897	155	מגורים	מגורים	
							1264	7897	155	מסחר	מגורים	
3500	5	2	24	250	4528	5497	24985	7547	156	מגורים	מגורים	
							1208	7547	156	מסחר	מגורים	
1638	3	2	10	117	2881	2548	11583	4801	157	מגורים	מגורים	
							768	4801	157	מסחר	מגורים	
1638	3	2	10	117	2821	2548	11583	4701	158	מגורים	מגורים	
840	3	2	6	60	2404	1247	5670	4007	159	מגורים	מגורים	
840	3	2	6	60	2785	1247	5670	4642	160	מגורים	מגורים	
1400	4	2	10	100	2882	2178	9900	4803	161	מגורים	מגורים	
1400	4	2	10	100	3117	2178	9900	5195	162	מגורים	מגורים	
							831	5195	162	מסחר	מגורים	
840	3	2	6	60	2852	1247	5670	4753	163	מגורים	מגורים	
560	2	2	6	40	1656	832	3780	2959	164	מגורים	מגורים	
2954	4	2	24	211	3535	4647	21124	5891	165	מגורים	מגורים	
							943	5891	165	מסחר	מגורים	
1638	3	2	10	117	3038	2548	11583	5063	166	מגורים	מגורים	
							810	5063	166	מסחר	מגורים	
1638	3	2	10	117	3290	2548	11583	5483	167	מגורים	מגורים	
							577	5483	167	מסחר	מגורים	
							300	5483	167	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	
3276	6	2	10	234	5763	5097	23166	9605	168	מגורים	מגורים	
1092	2	2	10	78	1937	1699	7722	3228	169	מגורים	מגורים	
1092	2	2	10	78	2356	1699	7722	3927	170	מגורים	מגורים	
1862	2	2	24	133	2333	2948	12402	3889	171	מגורים	מגורים	
546	1	2	10	39	1325	849	3861	2208	172	מגורים	מגורים	
588	6		3	42		1040	4725	7679	123	מגורים א'	מגורים א'	
588	6		3	42		1040	4725	7678	124	מגורים א'	מגורים א'	
588	6		3	42		1040	4725	8951	125	מגורים א'	מגורים א'	
294	3		3	21		520	2363	4235	126	מגורים א'	מגורים א'	
294	3		3	21		520	2363	4390	127	מגורים א'	מגורים א'	
588	6		3	42		1040	4725	8022	128	מגורים א'	מגורים א'	
392	4		3	28		693	3150	4816	129	מגורים א'	מגורים א'	
196	2		3	14		347	1575	2943	130	מגורים א'	מגורים א'	
196	2		3	14		347	1575	4091	131	מגורים א'	מגורים א'	
196	2		3	14		347	1575	3983	132	מגורים א'	מגורים א'	
2156	1	2	28	154	4689	3303	15015	7799	115	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	

מ"ר	מספר מבנים מרביתם בתא שטח	מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
	2	2	28				1248	7799	115	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	2	2	28				5789	7799	115	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
							450	7799	115	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה	
2156	2	2	28	154	2155	3303	15015	3591	116	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	2	2	28				575	3591	116	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	2	2	28				2873	3591	116	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
2156	2	2	28	154	2420	3303	15015	4033	117	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	2	2	28				645	4033	117	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	2	2	28				3226	4033	117	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
2156	2	2	28	154	2029	3303	15015	3382	118	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	2	2	28				541	3382	118	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	2	2	28				2706	3382	118	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
2156	2	2	28	154	2096	3303	15015	3493	119	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	2	2	28				559	3493	119	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	2	2	28				2794	3493	119	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
2156	2	2	28	154	2625	3303	15015	4375	120	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	2	2	28				700	4375	120	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	2	2	28				3500	4375	120	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
2156	2	2	28	154	2643	3303	15015	4405	121	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	2	2	28				705	4405	121	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מ"ר	מספר מבנים מרביתא שטח	מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי		שרות	עיקרי			
	2	2	28				3074	4405	121	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
							450	4405	121	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה	
2156	2	2	28	154	2176	3303	15015	3626	122	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	2	2	28				580	3626	122	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	2	2	28				2901	3626	122	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
			3			19818	59454	19818	90	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
			3			1498	4494	1498	91	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
			3			10605	31815	10605	92	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
			3			1986	5958	1986	93	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
			3			2026	6078	2026	94	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
			3			4040	12120	4040	95	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
			3			1615	4845	1615	96	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
			3			10277	30831	10277	97	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
			3			27803	83409	27803	98	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
			3			5546	16638	5546	99	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
			3			1484	4452	1484	100	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
			3			12168	36504	12168	101	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
			3			13596	40788	13596	102	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
			3			1718	5154	1718	103	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
			3			1684	5052	1684	104	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות		מספר מבנים מרבי בתא שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	105	3562	10686				3				
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	106	7738	23214				3				
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	107	1955	5865				3				
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	108	3255	9765				3				
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	109	3542	10626				3				
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	110	9783	29349				3				
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	111	17335	52005				3				
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	112	11440	34320				3				
תעסוקה	מסחר	79	660	1649				7	2			
תעסוקה	תעסוקה	79	3957	9894	3924			7	2			
תעסוקה	מסחר	80	1358	3394				7	2			
תעסוקה	תעסוקה	80	8146	20366	8078			7	2			
תעסוקה	מסחר	81	809	2022				7	2			
תעסוקה	תעסוקה	81	4852	12131	4812			7	2			
תעסוקה	מסחר	82	1030	2574				7	2			
תעסוקה	תעסוקה	82	6178	15446	6127			7	2			
תעסוקה	מסחר	83	944	2360				7	2			
תעסוקה	תעסוקה	83	5663	14158	5616			7	2			
תעסוקה	מסחר	84	652	1630				7	2			
תעסוקה	תעסוקה	84	3913	9782	3880			7	2			
תעסוקה	מסחר	85	691	1727				7	2			
תעסוקה	תעסוקה	85	4144	10361	4110			7	2			
תעסוקה	מסחר	86	782	1954				7	2			
תעסוקה	תעסוקה	86	4689	11724	4650			7	2			
תעסוקה	מסחר	87	669	1672				7	2			
תעסוקה	תעסוקה	87	4013	10033	3980			7	2			
תעסוקה	מסחר	88	724	1810				7	2			
תעסוקה	תעסוקה	88	4343	10858	4307			7	2			
תעסוקה	מסחר	89	1226	3065				7	2			
תעסוקה	תעסוקה	89	7355	18388	7294			7	2			
דיור מיוחד	דיור מיוחד	113	4200	21000			300	11	2	1		



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מ"ר	מספר קומות	מספר מבנים מרכיבי תא שטח	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	
							1400	6941	113	מסחר	דיוור מיוחד
		1	300				4200	21000	114	מסחר	דיוור מיוחד
							600		7, 1, 3, 6	מסחר	שטח ציבורי פתוח
							150		15, 14, 13	מסחר	שטח ציבורי פתוח
						1000 (2)		1000 (1)	2	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
		1					25	2344	8	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	שטח ציבורי פתוח
							300	16535	75	תחבורה	מרכז תחבורה
		2					5512	4700	75	מסחר	מרכז תחבורה
		2				14055	11023	10000	75	תעסוקה	מרכז תחבורה

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:

- שטח למרפסות חושב לפי 14 מ"ר ליחיד בנוסף למניין השטחים העיקריים. מרפסות גג לא יבואו במניין השטחים.
- תותר תוספת 6 מ"ר שירות תת קרקעי על כל יחיד לצורך מחסן דירתי.
- תותר תוספת 2 מ"ר לכל יחיד עבור שטחי רווחה משותפים עבור הדיירים.
- תותר תוספת של עד 400 מ"ר (שטח עיקרי ושירות יחדיו) עבור מתקנים הנדסיים כגון: ניהול נגר, אצירת אשפה וייצור ואגירת אנרגיה.
- בכל מבנה בו יתוכנן ממ"ק תותר המרת 8 מ"ר לשטח עיקרי לכל יחיד, ובנוסף יתווספו 4 מ"ר שירות עבור כל יחיד לצורך הקמת הממ"ק.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

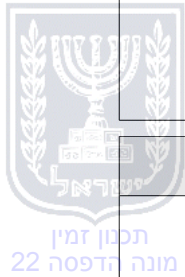
- מערכת פינוי אשפה פניאומטית. ניתן לנייד זכויות אלו לתת הקרקע.
- במידה ולא מומשו זכויות אלו מעל הקרקע.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. בתנאי להיתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו ביטול מסילת הרכבת לאורך כביש הדרום ורחוב פולק.
2. תנאי להיתר בניה עבור תאי שטח 84, 85, 86, 143, 144, 117, 112, 113, 175, 162, 105, 165, 109, 110, 171, 132. הינו העתקת צינור גז קיים בלחץ 18 בר באישור רשות הגז
3. תנאי למתן היתר בניה ראשון או היתר חפירה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1 לכל שטח התכנית או לחלק ממנה. תכנית הבינוי תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
 - א. המרחב הציבורי וקו המגע עם מגרשי הבינוי
 - ב. מפלסי דרכים ושטחים פתוחים ציבוריים, כולל התייחסות לעצים לשימור.
 - ג. פירוט מחייב של מכלול האמצעים לניהול מי נגר.
 - ד. הבטחת קיום רשת שבילי אופניים ופיזור מתקני עגינה
 - ה. נטיעות במדרכות ובמרחב הציבורי.
 - ו. מיקום להצבת מיכלים לאצירת פסולת למחזור.
 - ז. מאזן וטיפול בעודפי עפר בתחום התכנית.
 - ח. הבטחת קיום אמצעי הצללה.
 - ט. תכנית תאורה כולל התייחסות למניעת זיהום אור כלפי שטחים פתוחים.
 - י. קביעת שלביות הבינוי, לרבות התקנת מתקני חניה פריקים זמניים במגרשים סחירים למגורים בהתאם לסעיף 6.7 ב.
 - יא. קביעת מיקום וכמות הכניסות לחנייות התת קרקעיות.
 - יב. אופן העמדת מבני ציבור בדגש על העמדתם באופן בו השטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי ובאופן מיטבי למיתון אקוסטי מצד מסילת הרכבת.
 - יג. מיקום רחבות כיבוי אש באופן שימזער פגיעה בעצים לאורך הרחובות.
 - יד. פתרון קומת כניסה המציג הפרדת כניסות לשימושים השונים ועקרונות פיתוח המגרש
 - טו. כחלק מתכנית הפיתוח יערך דו"ח אקוסטי שיחשב מפלסי רעש חזויים כלפי מבנים בתאי שטח שמספרם 129-132 בדופן המערבי של השכונה בקרבה לכביש 40. מבנים בתאי שטח 79-88 במבני התעסוקה ברצועה המזרחית. תאי שטח 90, 93, 94, 135-136, 138-145, מבני מגורים וציבור בשורה שנייה למבני התעסוקה. תא שטח 75 המיועד למסוף תחבורה, מתקן שאיבה במגרש 78 ומתקן פסולת בתא שטח 2. המסמך האקוסטי יוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה.
 4. תכנית לפיתוח ושיקום נופי בשטחי פתוחים (פארק נחל עוזה והיובל המערבי) התכנית תוכן ע"י אדריכל נוף ותלווה באקולוג והידרולוג ותאושר על ידי מהנדס העיר.
 5. נספח ניקוז והידרולוגיה מאושר על ידי מהנדס העיר ורשות הניקוז המפרט את האמצעים אשר ייושמו בפועל בתכנית לניהול הנגר העילי ובכלל זה הצגת אופן ההשגחה והחלחול של מי נגר במגרש ושילובו בניהול הנגר השכונתי, הן בשטחים הפרטיים והן בשטחים הציבוריים.
 - מיקום בורות להחדרת מי נגר, אזורי השגחה ואזורי חלחול טבעי, התייחסות לאזורי השגחה נגר בשצ"פים וקביעת הוראות למניעת מפגעים כגון סחף בתקופת ההקמה ומטרדי יתושים ממים עומדים/מזוהמים באזורים אלה בתקופת הקיץ. כמו כן יפורט במסמך נתוני איגום והשגחה זמניים בשלבי הביצוע השונים ובהתייחס למפלסים של המגרשים הסמוכים אשר מבוזים ו/או מפותחים ו/או טבעיים ו/או בהליך תכנוני
 6. הגשת תכנית להסדרת נחל עוזה והיובל המערבי באישור רשות הניקוז שורק-לכיש.
 7. פתרון פריקה וטעינה ברחובות עבור חנויות קטנות.



תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>8. בנוסף, תכנית בינוי ופיתוח תפרט את הנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל מגרש בארבע פניות לפחות ובמרכז הבלוק. 2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס הבניין לטופוגרפיה הטבעית. 3. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים. 4. חזית הרחוב של המגרש בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחנייה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים). 5. קביעת פרטים אופייניים מחייבים ובכלל זה לחזיתות פעילות ומסחריות. 6. קביעת הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים ובכלל זה הפניית חלונות ממ"דים, מתקני כביסה, צלחות תקשורת ואנטנות. 7. פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות. 8. הנחיות מחייבות לחיבור מערכת פינוי האשפה של הבניין למערכת פינוי אשפה ציבורית פניאומטית. 9. גגות המבנים מהווים "חזית חמישית" לרובע כולו וליחידות הדיור. על כן, בגגות נצפים, שאינם מרוצפים, מגוונים או כוללים בריכות שחייה, גימור הגג יהא מחומרים שלא יהוו מפגע נופי כלשהו. 10. קביעת מיקומם המדויק של זיקות ההנאה. 11. קביעת מיוגונים אקוסטיים דירתיים, ככל שידרשו על פי סקר אקוסטי מפורט. 	
תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>תנאים נוספים למתן היתר בניה בתחום התכנית:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. תנאי להיתר בניה לכל מבנה בו מתקיים עירוב שימושים או מתקן הנדסי (פרט לחדרי שנאים) יהיה הכנת מסמך סביבתי שיוגש לאשור הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית. ב. בניה ירוקה - תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בתקן בניה ירוקה ובהנחיות הרשות המקומית התקפות בעת הוצאת היתר בניה. ג. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ד. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם. ה. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת תכנית למניעת מטרדים בעת ההקמה. התכנית תכלול סימון אתרי התארגנות, דרכי גישה לאתר, מיקום פונקציות הקמה, מערומי עפר, מיקום עגורנים, חניות, שירותים וכיו"ב. במסגרת התכנית תוצג רשימת הוראות סביבתיות לאתר אשר בה יפרטו אמצעים למניעת/מזעור מטרדים סביבתיים במהלך עבודות ההקמה בהיבטים של מטרדי רעש, אבק, זיהום קרקע ומים וכו'. התכנית תוגש לאישור הרשות. ו. אמצעי מיוגון אקוסטי למבנים, באם ימצא כי נדרש - יתוכננו במסגרת התכנון המפורט. ביצוע הבדיקה האקוסטית והצגת הפתרונות יהוו תנאי לקבלת היתר למבנים אלה. ז. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 110-111, 129-132, 168-172, בהם חזויים מטרדי ריחות ממבני משק, על פי המסמך הסביבתי הנלווה למסמכי התכנית, הינו הצגת אישור המשרד להגנת הסביבה כי ננקטו אמצעים מספקים למניעת מטרדי ריחות כלפי המבנים. 	

תנאים למתן היתרי בניה	6.3
<p>תנאים לתחילת עבודות הפיתוח:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי להיתר חפירה / עבודות פיתוח בתחום רצועת הרכבת המבוטלת אישור רכבת ישראל כי השטח נקי מזיהומי קרקע. 2. עריכת תכנית למניעה וטיפול במינים פולשים. תיאסר נטיעה של מינים פולשים או מתפרצים. טיפול במינים פולשים על פי התכנית יחל לפני עבודות הפיתוח בשטח ויימשך עד לסיומן. התהליך כולו יבוצע על פי הנחיות מקצועיות של רשות הטבע והגנים ובפקוח אקולוג. 3. תנאים נוספים להיתר בניה במגרש הגובל בייעוד שטחים חקלאיים: פתרונות תכנוניים למניעת שפיכת עפר, דרדרת ונגר שיטפוני מזוהם לשטחים הסמוכים, כגון: סימון בקווי דיקורה, תכנון זמני מחומרים שיפורטו בתכנית הפיתוח. 4. תנאי למתן היתרי בניה לתאי שטח: 1,3,6,7 ו-10 יהיה הצגת פתרונות להשהיה ומיתון זרימה, הגברת חלחול והקטנת הספיקות המגיעות מהתחום הבנוי ומנחלים לשטחים הפתוחים ודגש על אופי טבעי ואזורי השהיית המים. 5. תנאים נוספים להיתר בניה בתאי שטח בייעוד "שטח ציבורי פתוח" שמספרם 1,3,6 ו-7: <ol style="list-style-type: none"> א. בחינת הצורך באמצעים למניעת מטרדי רעש כלפי מגרשי המגורים הסמוכים ואישור הבחינה ו/או האמצעים הנדרשים ע"י הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית. ב. העתקת קווי תשתית קיימים. 6. תנאי למתן היתר בניה למגרש ספורט בתא שטח 102 יהיה בדיקה אקוסטית אשר תקבע את האמצעים הדרושים על מנת להתאים את רמות הרעש בגבול המגרש כלפי מגורים וכן בדיקות לנושא זיהום אור למגורים הגובלים מכל סוג ואמצעים לצמצום והפחתה. 7. היתר בניה בתאי שטח הכוללים חזית פעילה ו/או מסחרית יכלול את כל ההכנות הדרושות במבנה עבור פעילות של עסקי מזון. 8. תנאי להוצאת היתר לפיתוח הפארק בתוואי נחל עוזה (תאי שטח 1,3,6 ו-7) - תיאום עבודות פיתוח עם רשות ניקוז שורק-לכיש. 9. תנאי להיתר בנייה לבניין במגרש אשר בו חניון המשרת מספר מבנים פירוט תכנון החניון כולו והתייעצות עם הגורם הסביבתי המוסמך בדבר הצורך בבדיקות סביבתיות, סוגן והיקפן. ככל הניתן יעשה שימוש באזור חניונים טבעי ולא יותקנו פירי אזור הפונים אל המרחב הציבורי. 10. תנאי להיתר בנייה לבניין בתא שטח 89 אישור עמידה במגבלות תחנת התדלוק, עפ"י תמ"א 18 על שינוייה. 	

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

6.4	הוראות בינוי
	<p>א. בכ-25% מיחיד בכל תא שטח (בו מתאפשרים שימושי מגורים), ששטחן עולה על 125 מ"ר (שטח עיקרי לדירה כולל ממו"ד) יהיה ניתן לאשר הקמת יחידת משנה אחת למגורים ("יחידת") כהגדרתה בהוראות תכנית זו.</p> <p>ב. היחידות ייכללו בהיתר הבנייה המקורי של יחידת היחיד.</p>
6.5	הוראות בינוי
<p>1. השטח בין גבול המגרש הפונה למרחב הציבורי לקו הבניין, ישמר פנוי מבניה תת קרקעית וישמש לחלחול והחדרת מי נגר ויפוח כרצועת גינון ונטיעות כמפורט בסעיף. סעיף זה לא חל על חזיתות פעילות ומסחריות או במקרה של קו בניין אפס.</p> <p>2. גובה מפלס הכניסה הקובעת למבנים שאינם כוללים חזית מסחרית לא יעלה על 0.5 מ' מפני המדרכה הצמודה לחזית תא השטח הפונה לרחוב. במידה ומגרש גובל בשני רחובות או יותר, מפלס הכניסה הקובעת יקבע על פי מפלס המדרכה במרכז החזית ברחוב הראשי מבין הרחובות הגובלים במגרש. במסגרת תכנית פיתוח לבלוק עירוני ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו רק בשל אילוצים הנדסיים ושינויים במפלסי הדרך, ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>3. אזורי הכניסה לבניינים יתוכנו באופי המשכי לחזיתות המבנים וברצף לפיתוח הרחוב, הן במערך המפלסים והן באופי הפיתוח.</p> <p>4. יותרו מרפסות מקורות וקונזוליות (זיזיות) בתחום קווי הבניין הקבועים בנספח הבינוי והפיתוח. בתאי שטח בהם מותרת בניה בקו בניין 0, יותרו מרפסות החורגות לתחום זכות הדרך הגובלת, בהיקף שלא יעלה על 1.5 מ' ובהתאם לטבלת זכויות בניה בטבלה 5.</p> <p>5. גדר דירת גן תהיה עד גובה 1.8.</p> <p>6. פתרונות למיתון רוח בבניה מגדלית:</p> <p>א. להגנה מפני רוחות, בניית המגדלים תהא לפי תקן ישראלי 414 (עומסים אופייניים במבנים עומס רוח לתכנון מבנים)</p> <p>ב. במידת הצורך, על מנת למנוע מטרדי רוח בשטחים סביב המבנים המתוכננים ובחזיתות, ישולבו בתכנית הפיתוח אלמנטים מקומיים למניעת מטרדי רוח, הנותנים מענה לאזור המעבר, שהיית אנשים בקרנות הרחוב, בין המבנים ובכניסות למבנה.</p> <p>ג. בקשה להיתר בניה תכלול מתן התייחסות לתכנית הפיתוח המגרש נשוא הבקשה להיתר לרבות מיקום עצים ובתי גידול ומיקום סוככים, על מנת לוודא הגנה מרבית מפני מטרדי רוח, בהתאם לצורך.</p> <p>ד. בקשה להיתר בניה תחייב תיאום הפתרונות למיתון רוחות למול המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</p> <p>ה. השטח הדרוש להקמת פתרונות כגון מצללות, פרגולות ויריעות הצללה, לא ייכלל במניין שטחי הבנייה ויתאפשר בנוסף למצוין בטבלה 5.</p> <p>7. מיקום המגדלים והמגדלונים וגובהם:</p> <p>א. ככלל מיקום המגדלים ומספר הקומות יהא תואם לקו הבניין כמפורט בתשריט התכנית ולמספר הקומות כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>ב. כל הקלה בנוגע למס' קומות או שינוי במיקום המבנים ביחס לנספח הבינוי, טעון אישור</p>	

הוראות בינוי	6.5
<p>בדיקת הצללה וזכויות שמש בשפ"פ המגרש נשוא הבקשה וכן בדיקת השפעה על המגרשים הסמוכים בדיקה שכזו תתואם למול הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית.</p> <p>8. סטיו (קולונדות)</p> <p>א. לאורך רחובות 500, 600 ושדרות פולק יבנה סטיו (במקומות המסומנים) בעומק של 5 מ' לאורך 75% לפחות מהחזית הגובלת ברחוב באופן רציף.</p> <p>ב. גובה הסטיו בכל בלוק יהא אחיד ולא יפחת מ- 5.5 מטר נטו בנקודה הגבוהה ביותר במדרכה הצמודה.</p> <p>ג. השטח בתחום הסטיו ירוצף כהמשך למדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי ללא מכשולים והפרעות.</p> <p>ד. על אף האמור בסעיף ג', בשטח שתחת הסטיו ניתן יהיה להקים סגירות חורף ולהעמיד ריהוט רחוב נייד לשירות בתי אוכל ובתי קפה המהווים חלק מן המסחר כל עוד נשמרת רצועת הליכה ציבורית רציפה שרוחבה נטו 2.5 מ' לפחות, כל זאת בהתאם למופיע בחתכי הרחוב ובתיאום עם הרשות המקומית.</p> <p>ה. תחייב התקנת תאורה בסטיו, בנוסף על תאורת הרחוב.</p> <p>ו. במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית תותר בניית סטיו.</p> <p>ז. שטחי הסטיו לא יובאו במניין השטחים המותרים לבניה לפני תכנית זו.</p> <p>ח. בשטח הסטיו תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה אצל רשם המקרקעין.</p>	

הוראות פיתוח	6.6
<p>נטיעות וגינון במרחב הציבורי:</p> <p>1. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2 מטר, ישולבו עצים בוגרים בגודל 8 לפחות, לפי טבלת הגדלים של משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 10 מטר. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים. לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.</p> <p>2. רצועת בית הגידול לעצים תהיה רצופה ונקייה מתשתיות אורכיות. תותר חצייה של תשתיות. הרצועה תהיה ברוחב ובעומק נפח מינימלי אפקטיבי של 10 מ"ק לעץ. עומק הרצועה לא יפחת מ 100 ס"מ.</p> <p>3. נטיעת עצים במגרשי החנייה במגרשים למוסדות ציבור תתבצע ביחס של עץ אחד לכל 5 חניות ניצבות או שתי חניות מקבילות לפחות. העצים ישולבו בערוגות בקוטר 1.2 מ' לפחות. בית הגידול התת קרקעי יהיה בנפח של 10 מ"ק לכל הפחות לכל עץ.</p> <p>4. בסביבת נחל עוזה יש להשתמש במינים מקומיים, בהתייעצות עם אקולוג. בתוך השכונה תינתן עדיפות על עצים מקומיים בשילוב עם עצי צל.</p> <p>5. בפיתוח השטחים הציבוריים תהיה העדפה של מיני צומח מקומי, עצים על פני דשאים וחד שנתיים, ושיטות השקיה חסכוניות.</p> <p>קירות תמך:</p> <p>1. חומרי הגמר יהיו חיפוי אבן או חומרים עמידים אחרים כדוגמת חומרי הפיתוח של הקירות בפארק.</p> <p>2. תימוך המגרשים יעשה בקירות תומכים בלבד, ללא שימוש במסלעות או פתרונות אחרים.</p> <p>3. גובה קירות בגבול מגרשים בכל הייעודים כלפי שטח ציבורי, דהיינו מדרכה, שצ"פ, פארק או שביל לא יעלו על 0.6 מ' אלא באישור הועדה המקומית. גובה קירות הפיתוח בתחום במגרשים</p>	

6.6	הוראות פיתוח
	<p>(של החצרות הפרטיות) לא יעלה על 2 מ'.</p> <p>של החצרות הפרטיות) לא יעלה על 2 מ'.</p> <p>4. במגרשים המיועדים למגורים בסמוך לרצועת הנחל המזרחית או המערבית גובה הקירות התומכים הפונים לשטחים הציבוריים, ובין מגרשים, כולל מעקה האבן הבנוי מעליהם לא יעלה על 2.0 מטר. במקרה בו יש הכרח לעבור גובה זה, יבנה קיר קדמי בגובה של עד 1.5 מטר ובמרחק של 1.0 מטר לפחות, תוך שמירה על אפשרות גישה לטרסת ביניים זו לצורך גינון וטיפול. הועדה המקומית רשאית לשנות את הגבלת גובה הטרסה במקרים מיוחדים. במגרשים בהם מופנות טרסות בקירות לכיוון דרך או מגרש ציבורי פתוח, חלה חובה נטיעה בטרסה של עצים בוגרים, כולל השקיה וטיפול שוטף בכל אזורי הגינון שבתחום המגרש.</p> <p>5. קיר התמך במידה ויידרש בין מגרש למגורים למגרש מגורים, או מגרש ציבורי פתוח או מוסד ציבורי, או בין מגרש לכביש, יבנה על חשבון מגיש ההיתר למגורים, ובתחום המגרש המיועד לבנייה למגורים. הקיר יבנה בהתחשב בגבהי הפיתוח המתוכננים (הסופיים) משני צידי הקיר. קירות תומכים שיבנו במידת הצורך לצרכי בניית מתקנים הנדסיים או לצרכי דרכים ציבוריות, מותר שיפלו לתחום המגרשים הפרטיים.</p> <p>טיילת בפארק נחל עוזה</p> <p>1. הטיילת המסומנת בגבול המערבי של הפארק בערוץ נחל עוזה תשמש כטיילת ציבורית הפתוחה לכלל המשתמשים והמבקרים בגן ובשכונה. יותר מעבר תשתיות ציבוריות בתת הקרקע לאורך הטיילת. הטיילת תשמש גם כדרך תחזוקה לביוב המנקז את השכונה.</p> <p>2. קביעת אופי הבינוי והפיתוח של הטיילת, לרבות תאורה ותשתיות, תעשה בתיאום עם וועדה מקומית ובאישורם.</p> <p>3. בשטח זה יותרו עבודות פיתוח לצורך הקמת טיילת, הכוללת שביל הולכי רגל, שביל אופניים, אזורי שהייה ומשחק, מצפורים, אלמנטי הצללה, שטחי גינון וכד'.</p> <p>4. ישמר מעבר חופשי לציבור לאורך הטיילת ברוחב של 7 מ' לפחות. כולל שביל אופניים, מפרדה, רצועת שתילה, רצועת שירות ומיקום ריהוט רחוב. לא תותר חסימה כלשהי של המעבר הרציף הציבורי.</p> <p>5. הטיילת תפותח כטיילת עירונית בעלת אופי אינטנסיבי. הטיילת תכלול ריהוט גן, הצללות, תאורה, מתקני משחק ומתקנים אחרים.</p>

6.7	חניה
	<p>א. החניה הדרושה למגרשים תתוכנן בתחומם. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת ההיתר או בהתאם למדיניות העיר התקפה באותה עת (הנמוך מביניהם), קביעת תקן החניה תיקבע בהתאם להפעלת מסדרונות מערכת קווי ה-BRT שמאפשרים כיסוי תח"צ ברמת שירות מלאה ותקני חניה מופחתים.</p> <p>ב. כל מקומות החניה בתחום המגרשים ביעודי הקרקע הבאים: מגורים, מגורים א', מגורים מסחר ותעסוקה ודירור מיוחד, יהיו בחניונים תת קרקעיים, יחד עם זאת תותר התקנת מתקני חניה פריקים זמניים במגרשים סחירים למגורים בהתאם לשלבויות הבינוי ותקני החניה התקפים לאותה עת.</p> <p>ג. מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של מצע גידול (נטו), 40 ס"מ לגינון ו-150 ס"מ לשתילת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 8 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון. גובה רצועת הגינון לא יעלה על 50 ס"מ ממפלס המדרכה בכל נקודה.</p>

6.7

חניה

ד. בחניונים המתוכננים תחת שטחים פתוחים (הפנויים מבניה) תקרת החניון תונמך בלפחות 1.5 מטר מפני הקרקע כדי למלא מרחב זה באדמה גנטית על מנת לאפשר נטיעות. פני המרתף לא יבלטו מפני הקרקע הסופיים.

ה. שיפוע רמפת הירידה לחניון יחל לפחות 3 מ' מגבול המגרש, אלא אם נדרש אחרת מבחינה תנועתית.

ו. יותרו קווי בניין תת"ק 0 עבור מרתפי חניה. כמו כן, ניתן לאחד בין חניוני תת"ק הנמצאים בתאי שטח גובלים, במקרה זה יותר קו בנין צידי ואחורי תת קרקעי 0, ובתנאי שכל מגרש יספק את החניות הדרושות למבנים בתחומו.

ז. מס' הכניסות המרבי לחניה התת קרקעית יהא כמפורט בנספח הבינוי והפיתוח. במגרשים עם חזית מסחרית תתאפשר כניסה נוספת לרכב לחניון תת קרקעי באישור הועדה המקומית.

ח. רוחב כניסה לחנייה:

ח-1. לכל תא שטח המיועד למגורים ו/או הכולל שימושים מעורבים והכולל עד 30 חניות לכלל השימושים, תותר מסעה ברוחב של עד 4.0 מ'.

ח-2. לכל תא שטח המיועד למגורים ו/או הכולל עירוב שימושים והכולל יותר מ 30 חניות לכלל השימושים, תותר מסעה ברוחב של עד 6.2 מ'.

ט. ככל האפשר יאוחדו כניסות לרכב בין מגרשים בגבול תאי השטח. במקרה בו מתוכננת כניסה משותפת לשני מגרשים רוחב המיסעה לא יעלה על 7.0 מ' ותרשם זיקת הנאה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969

י. החניונים התת-קרקעיים יתוכננו באופן שייתן עדיפות לאוורור ותאורה טבעיים. מיקום נקודת פליטת האוויר יקבעו באופן שלא יהווה מטרד עבור הולכי הרגל במפלס הרחוב. מיקום פתחי כניסת אוויר מאולץ יעשה באופן שיכניס אוויר בעל ריכוז מזהמי אוויר נמוך כלל הניתן.

יא. מקומות חניה לאופניים

מקומות חנייה לאופניים ימוקמו בתת הקרקע או בתחומי הבניין. מספר מקומות החניה המזערי לחניית אופניים יהיה מקום חניה אחד לכל יח' דיור עיקרי למגורים ולכל 250 מ"ר עיקרי לתעסוקה או בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת ההיתר (הגבוה מבניהם).

יב. בתאי שטח בייעוד מגורים שמספרם 154-156 תותר קומת חניה עורפית במפלס הרחוב, באופן שיבטיח קיומה של חזית פעילה לכיוון הרחוב הראשי. קומת חניה זו תתוכנן באופן שיבטיח עדיפות לאוורור ותאורה טבעיים. מעל קומת החניה יובטח שפ"פ עם זיקת מעבר לציבור, מדרגות ורמפות וכן עומק מינימלי של מצע גידול כמפורט בסעיף ג' לעיל.

6.8




עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, תשל"ח - 1978. היה והעתיקות שימצאו תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא

6.8 עתיקות	6.8
יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.	
6.9 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.9
<p>ניהול מי נגר :</p> <ol style="list-style-type: none"> המפלס המינימלי של רצפות המבנים יהיה גבוה ב-50 ס"מ מגובה ההצפה הצפוי בסופה בהסתברות 1%. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה השהייה ויסות וחלחול של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח. תכנון מערכת הניקוז יהיה כזה שסופות תכן בתדירות של 1:100 שנה יזרמו לכל היותר בכבישים אך לא יציפו בשום מקרה את המגרשים. בכפוף לקידוחי ניסיון, תכנון המגרשים לבינוי יכלול איסוף מי גגות הבניין והמרפסות למרזבים שיועברו לקידוחי חלחול בנפח שלא יקטן מ-20 מק לדונם. במגרשים המיועדים למבני ציבור יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככך הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש. בשטחי מגורים, מסחר ותעסוקה יתוכננו ויבוצעו ככל הניתן גגות ירוקים בשטח של 30% לפחות משטח השפ"פ. הנפח הכולל של הגג הירוק יאגום 30% מנפחו ללא גלישה אל פתרון הקצה הניקוזי שלו. עודפי נגר בתחום המגרשים ו/או נגר מהגגות הירוקים יופנו לשטח ציבורי פתוח הגובל במגרש ו/או לרצועת בית הגידול לעצי רחוב במדרכה הגובלת למגרש. פיתוח הפארקים לאורך ערוצי הנחלים יהיה בהתאמה לנפחי האיגום הנדרשים על פי המצוין בנספח הניקוז, לכל הפחות. תכנון הדרכים יעשה תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. הצמחייה תתוכנן בהתאמה למשטר המים המתוכנן ובהתייעצות עם אגרונום. לא תותר הפניית מי נגר לעבר מערכת הביוב. במקרים בהם תידרש במהלך הביצוע שאיבת מי תהום וניקוזם תוכן תכנית שתיתן מענה ע"י הידרו-גיאולוג. התכנית תאושר על ידי רשות המים. הגדלת התכסית תהא חייבת באישור מהנדס הרשות לפתרונות השהייה ו/או חלחול חלופיים. מתקנים הנדסיים ימוגנו בפני שיטפונות בתדירות סופה של 1:100 שנה. <p>ביוב</p> <ol style="list-style-type: none"> לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי הביוב במידת הצורך ובאין פתרון בתחום הדרכים, יותר מעבר קווי ביוב בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, שטח הנוף הפתוח, בשבילים, במעברים להולכי רגל ובשטחי הדרכים ובשטחים לבנייני ציבור ובכיכרות עירוניות. כמו כן, תישמר דרך שירות ברוחב של לפחות 5.0 מ' לצורך הנחת הקווים תחזוקתם והחלפתם. ביטול תחנת השאיבה הקיימת לביוב יעשה רק לאחר מימוש פתרון קצה חלופי. מפלס 0.00 של רצפת המבנה תהיה גבוהה ב-50 ס"מ לפחות מגובה TL של השוחה אליה 	

<p>6.9</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>המבנה מחובר. 5. פתרון הקצה לשכונה הינו מט"ש קריית גת</p> <p>מים</p> <p>1. חיבורי מים למערכת העירונית יבוצעו בתיאום עם תאגיד מי גת. 2. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה, לבין מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת. חציית קווי מים וקווי מים שאינם לשתייה תתוכנן על פי הנחיות משרד הבריאות- הנחיות להנחת קווי מים וקווי משי"ל, העדכניות לאותה עת. 3. יש לתכנן נקודות דיגום מי שתיה במתחם האמור כחלק מהבקרה על איכות מי השתייה בשכונה, וכן לתכנן נקודות הכלרה לעת חירום</p>	
<p>6.10</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
<p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבנייה שאר מסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. 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.</p>	
<p>6.11</p>	<p>סטיה ניכרת</p>
<p>1. מס' הקומות המרבי המפורט בנספח הבינוי והפיתוח הינו מחייב, תוספת קומות מעל מס' זה תיחשב כסטייה ניכרת, חדר יציאה לגג לא ייחשב כתוספת קומה. תתאפשר בהקלה תוספת קומות במצבים הבאים בלבד: - תוספת של עד 5 קומות למבנים שגובהם מ- 25 קומות ומעלה. - תוספת קומות למבנים שגובהם 5-9 קומות כך שיהיו בני עד 10 קומות.</p> <p>2. המרחק המינימלי בין מבנים בתא שטח יהא כמפורט: א. המרחק המינימלי בין בניינים בני 10 קומות ופחות יהיה לכל הפחות 8 מ'. יותר צמצום המרווח באופן נקודתי בין פינות מבנים ובלבד שהמרווח לא יפחת מ-6 מ'. ב. המרחק המינימלי בין בניינים בני 11 עד 18 קומות יהיה 12 מ'. ג. המרחק המינימלי בין בניינים בני 25 קומות ויותר יהיה 18 מ'. ד. המרחק המינימלי המפורט בסעיפים א'-ג' לא חל על קומת המסד.</p> <p>3. תכסית הבינוי: .: א. תכסית הבניה העל והתת קרקעית בכלל הבלוק העירוני לא תעלה על 80% משטח הבלוק העירוני. לפחות 20% משטח הבלוק העירוני לא יהיה מבונה מעל ומתחת לקרקע.</p> <p>4. קווי הבניין שנקבעו למגרשים הגובלים בתחום הנחלים הינם מחייבים, חריגה מהוראות סעיף זה תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>5. מס' יחידות הדיור המרבי המפורט בטבלה 5 הינו מחייב, תוספת יחידות תיחשב כסטייה</p>	



	<p>6.11 סטייה ניכרת</p> <p>ניכרת.</p> <p>6. שינוי המנגנון לעניין אופן הקצאת דיריות תיחשב סטייה ניכרת.</p>	<p>6.11</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p>6.12 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. מניעת מטרדים בזמן עבודות ההקמה</p> <p>א. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת תכנית למניעת מטרדים בעת ההקמה. התכנית תוגש לאישור הרשות.</p> <p>2. טיפול בעודפי עפר</p> <p>א. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית, שאינם מזוהמים, ישמשו, בעדיפות ראשונה, כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת.</p> <p>ב. עודפי עפר שלא נמצא להם שימוש, כאמור בסעיף לעיל, יש לפנות לאתר מורשה כדין ולהציג הסכם פינוי לרשות.</p> <p>3. טיפול בפסולת בניין</p> <p>א. כחלק מהיתר הבנייה יש להציג חישוב כמויות הפסולת הצפויה (עפ"י מפתח כמויות מקובל) וכן הצגת הסכם התקשרות עבור הטמנת פסולת בניין בהתאם לכמות המוצהרת החזויה.</p> <p>ב. פסולת בניין תפונה באחריות בעל היתר הבנייה לאתר פסולת עימו יעשה הסכם פינוי.</p> <p>ג. מתן טופס 4 / תעודת גמר למבנה יותנה בהצגת תעודת משלוח ואישור האתר על הטמנתה בפועל של הכמויות המוצהרות על שם בעל ההיתר.</p> <p>4. אקוסטיקה</p> <p>א. כל בקשה להיתר בניה תכלול מסמך אקוסטי אשר יוגש לאישור הגורם הסביבתי המוסמך. המסמך יכלול התייחסות ואמצעים נדרשים לנושאים הרלוונטיים: בחינת צורך בבידוד במעטפת המבנים, השקטת מערכות מכניות וחניונים ע"מ לעמוד בתקני הרעש - הן בתוך המבנים והן בסביבתם, מניעת רעש משילוב שימושים - אזורי פריקה, טעינה ואיסוף פסולת בשטח הפרויקט.</p> <p>ב. כחלק מתכנית הפיתוח יערך דו"ח אקוסטי שיחשב מפלסי רעש חזויים כלפי מבנים בתאי שטח שמספרם 129-132 בדופן המערבי של השכונה בקרבה לכביש 40. מבנים בתאי שטח 79-88 במבני התעסוקה ברצועה המזרחית. תאי שטח 90, 93, 94, 135-136, 138-145, מבני מגורים וציבור בשורה שנייה למבני התעסוקה. תא שטח 75 המיועד למסוף תחבורה. המסמך האקוסטי יוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. אמצעי מיגון אקוסטי למבנים, באם ימצא כי נדרש - יתוכננו במסגרת התכנון המפורט. ביצוע הבדיקה האקוסטית והצגת הפתרונות יהוו תנאי לקבלת היתר למבנים אלה.</p> <p>ד. למתקן פסולת בתא שטח 2 למתחם תחבורה בתא שטח 75 ולמתקן שאיבה בתא שטח 78, נדרש להגיש דו"ח אקוסטי בעת הכנת תכנית הפיתוח אשר יבחן מפלסי רעש צפויים ואמצעים למיתון הרעש ועמידה בקריטריונים הנדרשים למניעת מטרדי רעש כלפי שימושים סמוכים.</p> <p>5. איכות אויר</p> <p>א. באם מסוף האוטובוסים המתוכנן בתא שטח 75 יתוכנן להתחלת פעילות במועד בו נמצאים בשימוש אוטובוסים שאינם חשמליים התכנון המפורט למסוף ילווה דו"ח איכות אויר ע"י יועץ סביבה שיבחן את פיזור המזהמים הצפוי מפעילות המסוף ויתן הנחיות לפריסת השימושים בתא השטח והנחיות תפעוליות, ככל שיראה שיש צורך בכך.</p> <p>ב. במבנים בעלי שימושים מעורבים יש לשלב בתכנון המבנים פירי ותעלות אוורור אשר יאפשרו לתעל את פליטות המזהמים לרבות אדים וריחות מעסקי מזון אל גגות המבנים. גובה ואפיון ארובות יתואמו אל מול הרשות העירונית.</p> <p>ג. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור הרשות לענין פתרונות הולמים לאוורור המרתפים</p>	<p>6.12</p>

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.12

ופעילות גנטורים בבנין. ככל הניתן יעשה שימוש באוורור חניונים טבעי ולא יותקנו פירי איורור הפונים אל המרחב הציבורי.

6. פסולת

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

7. שימושים מעורבים

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

8. מיקרו אקלים

בשלב תכנון מפורט למבנים מעל 15 קומות יבחנו אמצעים להפחתת מטרדי רוח.

9. ריחות

א. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 110-111, 129-132, 168-172, בהם חזויים מטרדי ריחות ממבני משק, על פי המסמך הסביבתי הנלווה למסמכי התכנית, הינו הצגת אישור המשרד להגנת הסביבה כי ננקטו אמצעים מספקים למניעת מטרדי ריחות כלפי המבנים.

10. קרינה

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

11. שטחים פתוחים

א. תכנון רצועת השצ"פ והניקוז בתאי שטח 1, 3, 6, 7 ו-10 יעשה בליווי אקולוג לבחינת המצאות אזורי טבע יחודיים והמלצות בדבר אופי צמחיה מומלץ ומיפוי צמחיה פולשנית.

ב. תכנון מפורט לכביש בתא שטח שמספרו 62, החוצה את מסילת הרכבת ומתחבר לאזור התעשייה הקיים, יעשה תוך התחשבות באזורי טבע עירוני והשפעות ניקוזיות על בריכות חורף בסביבתו.

12. במסגרת התכנון המפורט יבחן הצורך בבחינה אקוסטית מצד התה"ר המאושר מתוקף תת"ל/18. הבחינה תערך בהתאם לסטטוס הבינוי שלו, באותה עת.

תנועה

6.13

סימון בתשריט : ציר מערכת הסעת המונים

1. בדרכים בהן סומן ציר מיוחד יובטח אפשרות לקיומם של נתיבי העדפה למערכת אוטובוסים מהירה (BRT)

2. תינתן העדפה ברמזורים לכלי הרכב המועדפים.

זיקת הנאה

6.14

1. בכל בלוק עירוני תתאפשר חצית של הולכי רגל ורוכבי אופניים בכיוון צפון/דרום ומזרח/מערב. ירשמו זיקות הנאה למעבר הציבור להבטחת הוראה זו.

2. בתאי שטח ביעוד מגורים שמספרם 154-156 תתאפשר זיקת מעבר לציבור מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה, מעבר זה יכול שיהיה גבוה ממפלס הרחוב בתחום הפיתוח שיתוכנן מעל לקומות החניה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין.

3. ברחובות בהם מסומנת חזית מסחרית תירשם "זיקת הנאה" בספרי המקרקעין למעבר הציבור בשטחים שבין קו המגרש לחזית המסחרית ובתחום הסטיו, מפלסי הפיתוח בשטח זה יתחברו עם הסביבה הסמוכה להבטחת מעבר ללא כל מגבלה.

4. כל שינוי בגבולות השטח עם זיקת הנאה יחייב אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

6.15

הפקעות לצרכי ציבור

א. 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, או המדינה, בהתאם לדין מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחזרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.

ג. ביעודים 'מגורים', 'מגורים א', 'מגורים', מסחר ותעסוקה, 'תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור' וב-'דיור מיוחד' מתאפשרים שימושים ציבוריים. לגבי שטחים אלה תירשם זכות החכירה ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור.

6.16

הריסות ופינויים
סימון בתשריט: ציר מיוחד

הציר המסומן בתוכנית כציר מיוחד הינו מסילת ברזל קיימת לביטול, לרבות סוללת עפר, מעברים תת-קרקעיים וגשרים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	העתקת מסילת חלץ	תנאי להיתר בנייה ראשון
2	העתקת קו גז טבעי	תנאי להיתר בנייה ראשון בתאי שטח 84, 85, 86, 143, 144, 117, 112, 113, 175, 162, 105, 165, 109, 110, 171, 132.
3	אישור תכנית חלופית להרחבה-מושב עוזה	תנאי להיתר בנייה ראשון בתאי שטח 128, 164, 107, 111, 168, 108, 114, 170, 169, 131, 130, 129.

7.2 מימוש התכנית

20 שנים