



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0670539

שם תכנית: תכנית מתאר כוללנית קרית גת



מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: קרית גת

סוג תכנית: כוללנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------











08/05/2022

עמוד 2 מתוך 92



## דברי הסבר לתכנית:

תכנית המתאר הכוללנית, מתווה מסגרת סטטוטורית כוללת למדיניות התכנון. התוכנית מהווה אמצעי אשר יתווה את מדיניות הפיתוח בשנים הקרובות.

הכנת תכנית מתאר כוללנית מחויבת עפ"י חוק התכנון והבנייה והיא מעניקה לוועדה המקומית סמכויות נרחבות אשר יאפשרו לרשות המקומית לשלוט על שלביות ועיתוי הפיתוח. מכוח התכנית ניתן יהיה להכין תכניות מפורטות אך לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה. הוראות תכנית זו קובעות ייעודי ושימושי קרקע, מסגרת זכויות בנייה, מתווה לעיצוב העירוני ולאופיו, שטחי קרקע המיועדים לצרכי ציבור וכמו כן נספחי תשתיות כלליים. בהתאם לאילו נקבעו הנחיות פרטניות להכנת התכניות המפורטות. התכנית מגדירה את מרחב שיקול הדעת של הוועדה המקומית מחד אך מאידך אינה מחייבת אותה לאשר כל תכנית.



## הקדמה ורקע כללי-קריית גת:

חזון העיר ומטרות התכנית נוסחו ע"י הנהלת העיר, נבחרה, תושבי העיר, מהנדס העיר וצוותו והם היוו את הבסיס והקו המנחה להכנת התכנית.



המאפיינים העיקריים של העיר: קריית-גת הינה עיר בת כ-60,000 תושבים השוכנת בחבל לכיש בדרום הארץ ומהווה מרכז עירוני יחיד ברדיוס של כ-15 ק"מ. העיר מאופיינת באזור תעשייה מהמפותחים בארץ, בקיומם של נכסי נוף רבים כשהבולט ביניהם הוא נחל לכיש, בנגישות תחבורתית גבוהה מתוקף מיקומה בסמוך לדרכים ארציות 6, 40, 35 ובסמוך למסילת רכבת. מאפיינים אלו, בצירוף למיקומה הגיאוגרפי, טומנים בחובם פוטנציאל להפיכת קריית-גת לעיר תוססת ואבן שואבת עבור היישובים הכפריים סביבה. בכדי לממש פוטנציאל זה, ולאור תנופת הפיתוח בעיר, הוחלט על הכנת תכנית מתאר כוללנית חדשה עבור קריית-גת.

אתגרים איתם מתמודדת התכנית, והפתרונות העקרוניים המוצעים לכל אחד מהם:

- **חיבור וקישור אזור התעשייה לעיר הותיקה**

אזור התעשייה המזרחי מופרד מהעיר על ידי חץ פסי בדמות מסילת ברזל וכיום אינו לוקח חלק בחיים העירוניים. תכנית המתאר מציעה לשנות מצב זה באמצעות מתן זכויות בנייה באזור החץ והפיכתו למוקד המשלב תעשייה, מלאכה, מסחר, תעסוקה ומגורים.



- **חיבור הרובעים החדשים – כרמי גת, השכונה הצפונית, קריית גת מערב, דרום מערב והשכונה הדרומית – ליצירת מרקם עירוני אחוד**

המחסור בקרקעות זמינות לבנייה במרכז הארץ בעשור האחרון הביא להרחבת גבולות קריית-גת. מצפון לעיר נוספה שכונת "כרמי גת" ובה 8,000 יח"ד (בשלב שיווק ובניה), צפונית לכרמי גת מתוכננת שכונה בת כ-5,400 יח"ד, בדרום העיר מתוכננת שכונה בת כ-8,000 יח"ד ובמערב העיר ומעבר לדרך מספר 40 שתי שכונות, קריית גת מערב בת כ-9,350 יח"ד (שאושרה במסגרת תכנית ותמלי"ת) ושכונת דרום מערב בת כ-8,250 יח"ד. בשל גודלן, חמש שכונות אלו מהוות למעשה תוספת של ארבעה רובעים חדשים לעיר, אשר יגדילו באופן ניכר את שטחה המוניציפאלי של קריית-גת ואת היקף תושביה בשנים הבאות. בכדי ליצור רצף עירוני אחוד לכל רובעי העיר, קובעת התכנית שלד עירוני המורכב משני רחובות ראשיים: רחוב צפון דרום (שדרות לכיש) אשר יחבר בין כרמי גת, השכונה הצפונית, המע"ר, רובע המגורים החדש בדרום העיר, ורחוב מזרח מערב (שדרות העצמאות) אשר יחבר בין השכונות המערביות, המע"ר ואזור התעשייה. התכנית מציעה את ביסוסם של





מוקדים עירוניים מרכזיים לאורך רחובות השלד, באופן שיאפשר פיתוח הדרגתי לאורך צירים אלו עד ליצירתו של רחוב מסחרי אינטנסיבי המאופיין בשימושים מעורבים.

תוספת רובעי המגורים בצפון, במערב ובדרום היא פועל יוצא של יוזמה תכנונית של המדינה, כתוצאה מהגדלת העיר פי חמישה מגודלה הנוכחי יש הכרח בהיערכות מיוחדת להבטחת תשתיות לעיר בסדר גודל זה כמו למשל מט"ש שיוכל לקלוט שפכים של עיר בת כ-250,000 תושבים.

#### • התחדשות עירונית בעיר התיקה

תכנית המתאר רואה חשיבות רבה בעידוד תהליכי התחדשות עירונית בשכונות הותיקות בקרית-גת. חשיבות זו מתעצמת לנוכח הקמתם של הרובעים החדשים מצפון, מדרום וממערב לקרית-גת, והצורך לתת מענה ראוי



לצורכי התושבים הותיקים כמו גם לתושבים החדשים אשר יגיעו לעיר. לשם כך, מאפיינת התכנית אזורים בעלי תבנית בנייה שונה המייצרת אתגרים שונים להתחדשות עירונית – שכונות בבנייה נמוכה המאופיינות בבנייה דלילה על חלקות שאינן מנוצלות, לעומת שכונות בבנייה מרקמית ישנה בת 3-5 קומות. התכנית מתייחסת לשוני ומציעה כלים מותאמים לחידוש המרקם הקיים.

#### • חיזוק מרכז העיר

מרכז העסקים הראשי של קרית-גת מורכב משני מתחמים עיקריים – רובע פ"ז ורובע המלאכה. אזור המע"ר ממוקם בתווך בין אזור התעשייה ממזרח לשכונות המגורים במערב, אך כיום אינו משמש מוקד אטרקטיבי מספיק על מנת לקשר ולחבר בין שני חלקי העיר. תכנית המתאר מציעה נקודת מבט רחבה לגבי מתחם המע"ר, ומגדירה כי הוא משתרע בנוסף לרובעים פ"ז והמלאכה גם על שטח מקביל ממזרח למסילת הרכבת. בנוסף לכך, פיתוח מוקד תרבותי אזרחי במרכז העיר אשר יכלול בית-עירייה חדש, מתחם למכללה, וכן מרכז תרבות עירוני ובו סינמטק ואולם מופעים. השלישית, עידוד עיבוי מרכז העיר באמצעות תוספת זכויות בנייה והגדרת תבנית בינוי בת 8-12 קומות ובנייה גבוהה לאורך שדרות לכיש. שלוש אסטרטגיות אלו יעודדו אינטנסיביות עירונית ההולמת מרכז עיר, ויסייעו ליצור מרחב מעניין לתושבי העיר והאזור אשר יאופיין במסחר, תעסוקה, מגורים, מוסדות ציבור ותרבות. חלקו המערבי של אזור התעסוקה (ממזרח למסילת הברזל) יועד כאזור תעסוקה, מסחר ומגורים על מנת שמרכז העיר יוכל להוות מוקד משמעותי לעיר בסדר גודל של כ-250,000 תושבים.

#### • שימור ופיתוח ערכי טבע ונוף בתחומי העיר

התכנית המוצעת מחזקת ומדגישה את שלד העיר האורבני- המורכב משדרות העיר ורחובותיה הראשיים, בד בבד עם השלד הנופי המורכב ממערך הנחלים והשטחים הציבוריים הפתוחים.

נחל לכיש ומערך הנחלים והיובלים הזורמים אליו מהווים מרכיב נופי-ניקוזי חשוב וייחודי בעיר. הדגשת מערך הנחלים בעיר ושילובם בשלד השטחים הפתוחים והשלד התנועתי- יתרום לזהותה של העיר כעיר המציעה שטחים פתוחים מגוונים ואיכותיים בתוך סביבות המגורים.

חיזוק מערך הרחובות ופיתוחו באופן אחיד ורציף, מתוך תפיסת מרחב הרחוב כמרחב שהיה ציבורי איכותי- יפרוש תשתית מזמינה להולכי רגל ורוכבי אופניים על פני העיר כולה. יצירת היררכיה בין רחובות עירוניים ראשיים, ושדרות ירוקות ראשיות- יתרום לבהירות ושיפור ההתמצאות בעיר.

שילוב שתי המערכות האלו יחד- רשת הרחובות, הנחלים והשטחים הפתוחים, יבסס תשתית נוחה ובטוחה להולכי רגל ורוכבי אופניים על פני העיר כולה, יקשור את חלקי העיר השונים זה לזה, ואל השטחים הפתוחים הגדולים - פארק לכיש ומוקדי הטבע ונוף בסביבה הקרובה. התנועה בתוך שטחים פתוחים – מהווה אלטרנטיבה ומרחב בחירה משלים המציע מציעה חווית הליכה וטיול בתוך העיר, דרך מוקדים של טבע עירוני ושיקום נופי.

הפארק העירוני משתרע משני צדי כביש 35, לאורך ערוץ נחל לכיש. הוא מהווה חוליה אחת מתוך רצף תיירותי אזורי וכן מסדרון אקולוגי. התכנית מציעה לראות בפארק מוקד תיירות אזורי מרכזי, אשר





יתרום לזהותה של העיר ולכלכלתה. בתחום הפארק והכניסה לעיר מוצע לפתח מוקדים מסחריים מבוססי תיירות ומרכז מבקרים, תוך שיקום הנחל ופיתוח מוקדי טבע עירוני. נחל לכיש מהווה עמוד שדרה משמעותי בעיר, במיוחד לאור פיתוח השכונות הצפוניות. הנחל שהיווה את הקצה הצפוני של העיר הופך לאור התפתחות העיר צפונה למוקד מרכזי המחבר בין השכונות השונות. התוכנית מגדירה פיתוח פארק מרכזי לאורך הנחל אשר יהיה הפארק העירוני הראשי, וביחד עם הפארק בכרמי גת והיובלים המובילים אליו מצפון ומדרום יסייע בהגדרת שלד נופי של קשרים עירוניים בין כל חלקי העיר. יצירת שלד לתנועת הולכי רגל ואופניים תאפשר ותסייע בשיקום אפיקי הנחלים, שימור אזורים בעלי פוטנציאל טבע עירוני ותשקם מערכות אקולוגיות במרחב זה.

### עיקרי החזון ועקרונות התכנון



חזון העיר, כפי שנקבע בשיתוף עם הנהגתה, הינו בראש ובראשונה עיר פעילה ותוססת המהווה מוקד משיכה לתושבי העיר ותושבי האזור כולו. יעדי התכנית אשר נגזרים מכך הינם חיזוק מרכז העיר, יצירת שלד עירוני ראשי אשר יחבר בין רובעי העיר השונים – אלו הקיימים ואלו בשלבי פיתוח שונים – לכדי עיר אחת, וכן עידוד התחדשות עירונית בשכונות הותיקות על מנת לענות על צרכי האוכלוסייה הקיימת, לצד פיתוח כרמי גת מצפון, השכונה הצפונית השכונה הדרומית ושתי שכונות חדשות ממערב לדרך 40. זאת ועוד, תכנית המתאר שמה דגש על חיזוקו של אזור התעשייה הקיים במטרה למנף את הצלחתו הנוכחית, ועל חיבורו לעיר הוותיקה באמצעות זיקה תפקודית למרכז העיר.

### עיר ירוקה, חכמה, ומקיימת



התנועה והתחבורה בעיר יתבססו על שימוש באמצעי תחבורה ציבוריים מגוונים ומקיימים. מוסדות החינוך, הציבור, התרבות והקהילה ישולבו גם במרקם העירוני במסגרת עירוב-שימושים. בעיר יתוכננו שדרות, פארקים ואתרי טבע עירוני מדרום לצפון וממזרח למערב. העיר תפתח ותפעל להטמעת מערכות חכמות להתייעלות בתחומים כגון אנרגיה, שירותים לציבור ומיזמים שונים.

### עיר בעלת צביון קהילתי

קרית גת תטפח את עושרה הקהילתי והתרבותי, עיר פעילה ותוססת המהווה מוקד משיכה לתושבי העיר ותושבי האזור כולו. הבינוי לגובה בעיר יהיה מותאם ומידתי, ישתלב במרקם העירוני ובהתאם לצורכי האוכלוסייה והקהילות, על גווינהן השונים.

### עיר של התחדשות עירונית וצמיחה קהילתית



יחודש המרקם העירוני הוותיק של מרכז העיר. יצירת שלד עירוני ראשי אשר יחבר בין רובעי העיר השונים – אלו הקיימים ואלו בשלבי פיתוח שונים – לכדי עיר אחת, העיר תחולל שינויים פיזיים וסביבתיים באזורים המיועדים להתחדשות עירונית, תוך התאמת השינוי לאוכלוסייה המקומית, קידומה ופיתוחה. העיר תמצא הזדמנויות לצמיחה ולהתחדשות בתוך מרקם השכונות הוותיקות.

### עיר של חדשנות, טכנולוגיה והיי-טק

תכנית המתאר שמה דגש על חיזוקו של אזור התעשייה הקיים במטרה למנף את הצלחתו הנוכחית, ועל חיבורו לעיר הוותיקה באמצעות זיקה תפקודית למרכז העיר, תוך ניצול היותו של אזור התעשייה "אכסניה" למפעלי הייטק מהמובילים בארץ ובעולם.



### צפי אוכלוסייה, היקף יחידות הדיור ושטחי התעסוקה



צפי האוכלוסייה, בבסיס התכנית הינו כ-250,000 תושבים, דהיינו תוספת של כ-180,500 תושבים. תוספת היקף יחידות הדיור על פי התכנית הינה כ-51,250 יחידות. מספר יחידות הדיור המתוכנן ומספר התושבים שנגזר ממנו משמעותם כאמור עיר בהיקף של כ-250,000 תושבים. צפי האוכלוסיה על פי התכנית אף מחייב הגדלה משמעותית של היקף שטחי התעסוקה הן על ידי העצמה של זכויות הבניה בחלק מאזור התעשייה שיעודו שונה והן על ידי יעוד שטחים כאזורי תעסוקה חדשים. מאחר ואזור התעשייה משותף עם המועצה האזורית וחלק מתקבולי הארנונה "יוצאים" אל מחוץ לעיר, מצאי שטח לתעסוקה המוצע בתכנית לוקח נתון זה בחשבון ועל כן היקף שטח התעסוקה בבסיס התכנית עומד על כ-9.3 מיליון מ"ר.

### איתור המידע וההוראות הדרושים בהוראות תכנית המתאר:



על מנת לאתר את המידע הדרוש בהוראות תכנית זו במתחם תכנון מסוים יש לאתר את המתחם על פי "מפת מתחמי תכנון". בשלב שני לבדוק את ייעודי הקרקע על פי תשריט התכנית, לאחר מכן יש לעיין בפרק 3 של הוראות התכנית המפרט את השימושים והוראות הבניה על פי קטגוריות של ייעודי קרקע. בשלב האחרון, על מנת לקבל הנחיות ספציפיות עבור המתחם יש לעיין בפרק 4. כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה (חלקם מחייבים וחלקם מנחים), משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. כל אלו יחדיו יוצרים "תמונה תכנונית כוללת".

### הסבר על תוכן הפרקים בתוכנית:

#### ייעודי הקרקע (פרק 3):

ייעודי הקרקע בתכנית הם יעודים מוכללים, כאשר לכל יעוד מגדירה התכנית מגוון שימושים. מיקומם המדויק של השימושים ייקבע בתכנית מפורטת, אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בכפוף להוראות בפרק 3. סל השימושים לכל יעוד, המוגדר בתכנית המתאר, מתווה את מרחב שיקול הדעת של מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת, אולם הוא רשאי לאשר את כולם או רק חלק מהם, משיקולים תכנוניים ובהתאם לנסיבות הספציפיות של התכנית הנדונה.

#### הוראות להכנת תכניות מפורטות (פרק 4):

שטח התכנית מחולק למתחמי תכנון, כאשר מתחם תכנון יכול לכלול יעוד אחד או מספר ייעודי קרקע. פרק זה כולל את ההוראות ביחס לכל מתחם תכנון בתכנית. בחלקו הראשון של הפרק ישנן הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות המתייחסות לכלל מתחמי התכנון המפורטים בהמשכו. בחלקו השני של הפרק מפרטת התכנית הוראות נקודתיות עבור כל מתחם ומתחם בהתאם למטרתו ומאפייניו הייחודיים: כאן מפורטים למשל, תמהיל השימושים המתאפשר בתחומן, הנגזר מתוך ייעודי הקרקע אותם כולל המתחם, הנחיות ספציפיות להכנת תכניות מפורטות במתחם התכנון, הנחיות מיוחדות להקצאות קרקע לצרכי ציבור וכן כללים נוספים הנוגעים לעיצוב העירוני בתחומן, לנושאי תחבורה, סביבה, שימור ותשתיות מסוימות שנכללו במתחם התכנון ומסומנות בתשריט ייעודי הקרקע, ככל שהם שונים מההוראות הכלליות לתכניות מפורטות.

#### הוראות נוספות (פרק 5):

פרק זה כולל הוראות כלליות נוספות לתכנית בנושאים כלליים הבאים: מערכות דרכים, מסילות ברזל, תנועה וחניה, תשתיות רטובות, איכות הסביבה, שימור, עתיקות חומרי גמר וכיו"ב. הוראות פרק 4 למתחמים גוברות על ההוראות שבפרק 5. במקרה של סתירה בין הוראות היעוד (פרק 3) להוראות הכלליות, גוברות ההוראות המחמירות יותר.



## נתונים סטטיסטיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ שטחי בנייה בתכנית (עיקרי+שרות) מ"ר/יח"ד	תוספת שטחי בנייה בתכנית (עיקרי+ שרות) מ"ר/יח"ד	סה"כ שטחי יעוד מוכלל בתשריט (דונם)	שימוש
	כ- 8,051,450 מ"ר	כ- 5,636,510 מ"ר	כ- 6,400 דונם	מגורים
הנתונים לגבי מספר יחידות הדיור משקפים הערכה של מסגרת כללית וניתן להוסיף עליהם בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התכנית.	כ- 73,195 יח"ד	כ- 51,241 יח"ד		
	כ- 10,021,000 מ"ר	כ- 5,007,997 מ"ר	כ- 1020 דונם	תעסוקה, לרבות מסחר ומשרדים -
			כ- 2319 דונם	מבנים ומוסדות ציבור

1. שטחי הקרקע בדונם מפורטים בהתאם לסימון היעוד המוכלל בתשריט. לא נכללים בהם שטחים נוספים שניתן או נדרש להקצות במסגרת תכניות מפורטות בהתאם להוראות התכנית.
2. שטחי הבנייה במ"ר כוללים את סך כל שטחי הבנייה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשימוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו.
3. נתוני טבלה זו מבוססים על הערכה מקורבת לצורך שימוש סטטיסטי, ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו.

**תוכן עניינים :**



**1. זיהוי וסיווג התכנית**

- 1.1 שם התכנית ומספר התכנית
- 1.2 שטח התכנית
- 1.3 מהדורות
- 1.4 סיווג התכנית
- 1.5 מקום התכנית
- 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות תקפות קודמות
- 1.7 מסמכי התכנית
- 1.8 הגדרות בתכנית

**2. מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה**

- 2.1 מטרות התכנית
- 2.2 עיקרי הוראות התכנית

**3. ייעודי קרקע ושימושים**

- 3.1 אזור מגורים
- 3.2 אזור מגורים, מסחר ותעסוקה
- 3.3 אזור מסחר ותעסוקה
- 3.4 אזור תעסוקה
- 3.5 מוסדות ומבני ציבור
- 3.6 שטח ציבורי פתוח
- 3.7 בית קברות
- 3.8 דרכים
- 3.9 מסילת ברזל
- 3.10 נחל/ מאגר מים
- 3.11 מתקנים הנדסיים

**4. זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

- 4.1 הוראות להכנת תכניות מפורטות, תבנית הבנייה והתחדשות עירונית
- 4.2 זכויות והוראות בניה על פי חלוקה למתחמי תכנון

**5. הוראות נוספות**

- 5.1 כללי
- 5.2 יחס לתכניות אחרות
- 5.3 מוסדות ומבני ציבור
- 5.4 אתרי עתיקות
- 5.5 אתרי טבע עירוני
- 5.6 חומרי גמר
- 5.7 איכות סביבה
- 5.8 רעידות אדמה
- 5.9 תנועה ותחבורה
- 5.10 מסמך לבחינת השלכות תחבורתיות
- 5.11 תשתיות
- 5.12 תקשורת
- 5.13 מים
- 5.14 ביוב
- 5.15 ניקוז
- 5.16 תחנות דלק





חניה 5.17

6. ביצוע התכנית

7. בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו  
7.2 חתימות

נספח א': מפת מתחמי תכנון  
נספח ב': טבלת מעקב ובקרה





## 1. זיהוי וסיווג התכנית

### 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית: תכנית מתאר כוללנית קרית גת

מספר התכנית: 606-0670539

### 1.2 שטח התכנית

28,865 דונם.

### 1.3 מהדורות

שלב

1

תאריך עדכון המהדורה: 4.5.2022

### 1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית: תכנית כוללנית

יפורסם  
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת \* לא

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית \* ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל.ר.

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג וחלוקה איחוד

\* ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת ממדי

\* לא





## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קרית גת

177743 קואורדינטה X  
613298 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית קרית גת

התייחסות לתחום כל תחום הרשות, בנוסף, חלקים ממועצות הרשות אזוריות שפיר, לכיש ויואב.

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית יישוב קרית גת

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.5 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מועצה אזורית לכיש, מועצה אזורית יואב, מועצה אזורית שפיר

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות תקפות קודמות

1.6.1. תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה"), קרי תכניות מאושרות. בנייה מכח תכניות תקפות תהיה כפופה לזכויות ושימושים תקפים מכוחן.

1.6.2. תכניות חדשות יתאמו לתכנית זו, ואולם ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת המוגשת מכוחה של תכנית מתאר מקומית תקפה, שאיננה תואמת תכנית זו, ובלבד שיתקבל אישור הועדה המחוזית לתכנית המפורטת, לאחר שבחנה את מידת החריגה ונימקה את החלטתה.

1.6.3. בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו (להלן: "התכנית המפורטת"), ניתן לקבוע כי כל תכנית תקפה, כמשמעה בתכנית זו, החלה על שטח התכנית המפורטת, למעט תכנית זו – בטלה.

1.6.4. תכנית מקומית שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה המחוזית לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שנימקה את החלטתה.





## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		משה כהן, חובב וייס, תומר קפלן	4.5.22	-	95	-	מחייב	הוראות התכנית
		אמיר קולקר, יוליה סקריפקה	4.5.22	2	-	1: 10,000	מחייב	תשריט התכנית
		אמיר קולקר, יוליה סקריפקה	26.5.21	1	-	1: 10,000	מנחה	נספח עיצוב עירוני
		אמיר קולקר, יוליה סקריפקה	4.5.22	1	-	1: 10,000	מנחה	נספח מתחמי תכנון
		שלומי זאבי, איילת זמיר	24.5.21	1	-	1: 10,000	מנחה	נספח נוף
		אייל אשבל	25.5.21	1	-	1: 10,000	מנחה	נספח תנועה ותחבורה
		אייל אשבל	25.5.21	1	-	1: 10,000	מנחה	נספח תחבורה ציבורית
		ערן הלברייך	24.5.21	1	-	1: 10,000	מנחה	נספח תשתיות ומגבלות סביבתיות
		ערן הלברייך	24.5.21	-	33	-	מנחה	נספח הנחיות סביבתיות
		רון לשם	31.5.21	-	88	-	מנחה	נספח נופי סביבתי
		חובב אלגביש, רויטל סטרן	18.5.21	1	-	1: 10,000	מנחה	נספח תשתיות-מים
		חובב אלגביש, רויטל סטרן	26.5.21	-	13	-	מנחה	פרשה טכנית - מים
		חובב אלגביש, רויטל סטרן	18.5.21	1	-	1: 10,000	מנחה	נספח תשתיות-ביוב
		חובב אלגביש, רויטל סטרן	25.5.21	-	9	-	מנחה	פרשה טכנית - ביוב
		רויטל סטרן, ירון קוניצר	26.5.21	1	-	1: 10,000	מנחה	נספח תשתיות-ניקוז
		רויטל סטרן, ירון קוניצר	26.5.21	-	10	-	מנחה	פרשה טכנית - ניקוז
		עזרא סדן, משה כהן, חובב וייס, תומר קפלן	4.5.22	-	25	-	מנחה	נספח פרוגרמה חברתית כלכלית
		ערן בלום	23.5.21	1	-	1: 10,000	מנחה	נספח חשמל
		אורי דור, אקולוג הנדסה בע"מ	1.6.17	-	14	-	מנחה	נספח סקר סיכוני רעידות אדמה
		כל צוות התכנון	26.5.21			-	מנחה	נספח יישום
		אמיר קולקר, אייל אשבל, יוליה סקריפקה, איילת זמיר	4.5.22	1		1: 20,000 1: 500	מנחה	נספח חתכים עקרוניים
		חובב וייס	26.5.21	1		1: 75: 000	מנחה	נספח תכניות מתאר ארציות ומחוזיות



		עמירם גונן ז"ל				-	מנחה	נספח חברתי
		אמיר קולקר, אוהד שפירא	26.5.21		34	-	מנחה	נספח שימור
		עיריית קרית-גת	16.7.18	1	-	1: 7,500	מסמך רקע	תשריטת רקע תכנוני מצב קיים



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 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
"אזור חיפוש בניה לגובה"	אזור שבו תותר בניה לגובה בהתאם להוראות שנקבעו בתכנית זו ולנספח העיצוב העירוני.
"אתר טבע עירוני"	מתחם המפורט בתשריט ובנספח הנוף: "שטחים פתוחים ואתרי טבע עירוני" כ- "מתחם טבע עירוני"; או מסומן בסימול (סימבול) "אתר טבע עירוני" שבהם ערכי טבע, צומח או בעלי חיים.
"בניה לגובה"	בניין שמספר הקומות בו הוא 13 קומות ויותר מעל למפלס הקרקע הסופי הצמוד לכניסה הקובעת.
"בניה ירוקה"	גישה מערכתית כוללת לתכנון, בניה ותפעול של בניינים וסביבתם, המיושמת משלב התכנון המוקדם, תוך ניצול יעיל וחסכוני של משאבי הטבע והסביבה, מזעור מפגעים סביבתיים, בהתאם לתקן 5281 על עדכוניו. זאת במטרה לחסוך אנרגיה, מים וחומרי גלם, וליצור תנאים איכותיים ובני קיימא לדיירים בבניין ולשוהים בסביבותיו. הבניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכן בניה) (בנייה בת קיימא) התש"ף 2020.
"דיור מיוחד"	יחידות דיור מותאמות לאוכלוסיות בעלות צרכים מיוחדים כגוןבתי אבות, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, וגם דירות לאנשים עם מוגבלויות.
"דיור בהישג יד"	בהתאם לחוק התכנון ובניה-התוספת השישית.
"החוק"	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 על תיקונו רבות התקנות והצווים אשר הותקנו וניתנו על פיו.
"הרשות הסביבתית המוסמכת"	המשרד להגנת הסביבה או כל גוף אחר שהוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה לבחינה ולאישור תכניות ו/ או היתרים ו/ או שימושים בתחום הסביבתי הרלוונטי, לרבות איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון.
"התחדשות עירונית"	התערבות באזור בנוי ע"י פעולות כגון חידוש המרחב הציבורי, עיבוי הבינוי, פינוי בינוי וכד', לצורך החיאתו ושיקומו. עיבוי בינוי לענין זה: תוספת קומות ו/או תוספת אגפים למבנים קיימים והוספת בניה במגרשים ריקים או בחלקים ריקים של מגרשים בנויים, מילוי נתקים (infill), לרבות תוספות בניה המתאפשרות מתוקף תמ"א 3/38 או כל תכנית ארצית אחרת שתבוא במקומה.
"זכויות עודפות"	זכויות שנקבעו בתכנית זו, מעבר לזכויות שפורטו לכל מתחם והענקתן מותנית בתועלת ציבורית של התחדשות עירונית או שימור.
"חזית מסחרית"	מקום שהשימוש המסחרי בו מותר בעיקר שטח קומה המצויה במפלס הרחוב בחזיתות של הבניין.
"חניון חנה וסע"	חניון המיועד לחניה בסמיכות לתחנה להסעת המונים המשמש לצורך חניה יומית במטרה להגביר את השימוש בתחבורה הציבורית.
"חניון ציבורי"	חניון ציבורי כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983 וכל דין אחר שיחליף אותן.
"ייעוד קרקע"	יעוד מוכלל, הכולל מגוון שימושים ואשר שמו נגזר מהשימוש העיקרי המאפיין את היעוד.
"מוסדות ומבני ציבור"	בניין המשמש לצורכי חינוך, תרבות, דת, קהילה, בריאות, ספורט, רווחה או סעד וכיוצא באלה ושירותים נוספים מטעם המדינה או העירייה או גורם מטעמם או כל מבנה המיועד לצרכי ציבור כמוגדר בסעיף 188 לחוק.
"מוקד עירוני"	נקודת ציון בעיר, לרבות כיכר עירונית, שטח בעל ערכים נופיים או מבנה ציבור ברמה כלל עירונית.

מונח	הגדרת מונח
"מוקד נופי"	נקודת ציון בעיר המאופיינת בערכים נופיים ו/או בשטח פתוח בעל איכויות ייחודיות.
"מסדרון אקולוגי"	מסדרון אקולוגי נועד לקשור בין שטחים טבעיים וערכיים במטרה לאפשר מעבר מינים, חי וצומח. הסימון הינו סכמטי בלבד כמידע תכנוני למוסד תכנון על מנת לשקול את רציפות השטחים הפתוחים. אין בסימון זה כדי למנוע פיתוח או בינוי בשטחים המיועדים לכך.
"מסוף תחבורה"	מסוף לנוסעים או תחנות של תחבורה ציבורית המיועד למעבר נוסעים בין אמצעי ההסעה ובינם לרכב פרטי העשוי לכלול חניה לרכב ובית נתיבות.
"מסמך מדיניות"	מסמך המתייחס למתחם, או אזור מוגדר, , הקובע עקרונות לתכנון, פיתוח וקידום של האזור, הנחיות לאישור תכניות מפורטות, שיוכנו בתחומו בהתאם לתכנית זו, והיכול שישכלול בין היתר ולפי העניין הנחיות בנושאים הבאים: יעודים ושימושי קרקע; היקף ופריסת שטחי הציבור הנדרשים במתחם בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור, תנועה, תחבורה ומערכות הדרכים והתשתיות; נושאי עיצוב עירוני, סביבה ונוף וכדומה – הכל בהתאם להוראות תכנית זו ולצרכים התכנוניים לעת הכנת המסמך.
"מתע"ני"	מערכת תנועה עתירת נוסעים
"מתחם- מרכז תחבורה משולב"	מתקן תחבורה שבו מתבצע מעבר נוסעים אל התחבורה הציבורית וממנה ו/או בין אמצעי התחבורה הציבורית השונים.
"מתחם תכנון"	מתחם בעל מאפיינים תכנוניים פיסיים שגבולותיו מסומנים בנספח א' של תכנית זו, ואשר בנוגע אליו נקבעו הוראות בתכנית זו.
"מתקן חניה"	מתקן המאפשר חניה של שתי מכוניות או יותר, האחת מעל לשנייה, על ידי הורדה והרמה באופן ממוכן והמאפשר כניסה ויציאה של כל מכונית בנפרד, המאושר ע"י משרד התחבורה ו/או מכון התקנים.
"נחל לפיתוח"	נחל טבעי או נחל שעבר הסדרה הנדסית מינורית. הפיכתו לנחל בעל מופע טבעי היא פשוטה ויכולה להתרחש על ידי התערבות קלה.
"נחל לשיקום"	נחל שעבר הסדרה הנדסית (תעלה מבוטנת/ שינוי תוואי/ מובל תת"ק וכו')- שיקומו, והחזרתו למצב של נחל בעל מופע טבעי דורש התערבות מורכבת.
"פארק עירוני"	פארק בעל שטח הגדול מ- 100 דונם.
"פארק רובעי"	פארק בשטח 100-50 דונם.
"ציר ירוק"	ציר לתנועת הולכי רגל, רוכבי אופניים קורקינטיים וכיוצ"ב לא כולל אופנועים.
"שטח בניה כולל"	כלל שטחי הבנייה כהגדרת מונח זה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות והיתרים התשנ"ב 1992, למעט מרתפי חניה תת קרקעיים.
"שטחים פתוחים"	שטח פתוח לשימוש הציבור לרבות שבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים.
"שימוש משני"	שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי. למשל: שטחי ציבור, מסחר שכונתי (בהיקף מוגבל) לשירות אזור המגורים.
"שימוש עיקרי"	השימוש המרכזי המותר ביעוד קרקע המסומן בתשריט (למשל: מגורים לסוגיהם).
"שימוש נלווה"	שימוש או שימושים מובנים ותומכים לשימוש הייעוד העיקרי, או הנדרשים לתפקודו, לרבות מערכות תשתית, שטחי ומבני ציבור, שטחים פתוחים, דרכים וכיו"ב ובלבד שלא יפגע תפקודו של השימוש העיקרי.
"שימושים ירוקים בגגות"	שימושים ירוקים הינם שימושים המנצלים את שטח הגגות באופן מקיים, כגון: תאים פוטו וולטאים, גגות חיים, חקלאות עירונית מקיימת, השחיית מי נגר וכיו"ב.
"שימושים רגישים"	מגורי קבע, מוסדות חינוך עד גיל 18 (מעונות, גני ילדים, בתי ספר יסודיים ותיכונים), וכן מוסדות המשמשים לשהייה ממושכת, כגון בתי אבות, בתי חולים ובתי החלמה.
"תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור"	תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור שהוכן על ידי מינהל התכנון ואושר בממשלה ב-2016.

מונח	הגדרת מונח
"תיק תעוד"	מסמך מקיף המתאר את המבנה/אתר לשימור ומאפשר את הערכתו מבחינה היסטורית, אורבנית ואדריכלית לקראת הגשת בקשה להיתר בניה במבנה לשימור.
"תיק תיעוד מקדים"	מסמך המתאר באופן ראשוני את האתר / המבנה לשימור ומאפשר את הערכתו מבחינה היסטורית, אורבנית ואדריכלית, לקראת הגשת תכנית מפורטת במבנה או מתחם לשימור.
"תכנית מאושרת/ תקפה"	כל התכניות שנכנסו לתוקף לפני מועד תחילתה של תכנית זו.
"תכנית מפורטת"	תכנית אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה.
"תעשייה בעלת פוטנציאל זיהום גבוה"	תעשייה מייצרת חומרים ראשוניים וכן תשלובות כימיות כבדות, יצור ואחסון נפיצים, יצור ואחסון חומרי הדברה, יצור ואחסון דשנים נוזליים, משחטות, טקסטיל צביעה ואשפחה, יצור צבעים על בסיס מים וממיסים, תעשיית שימורי מזון, מפעלי תעשייה שורפי מזוט, מפעלים לציפוי מתכות, שימוש בשרפים למעט עמודות לריכוך מים, בורסקאות, שימוש בממיסים אורגנים חזקים, מפעלים המייצרים שפכים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגיית נטרול מוכחת, וכל סוג תעשייה ומלאכה אשר הגורם הסביבתי המוסמך יקבע בכתב כי הוא מהווה פוטנציאל זיהום גבוה.
"תעשייה עתירת ידע"	תעשייה שתהליך הייצור או המוצרים שמיוצרים בה מאופיינים במורכבות טכנולוגית ומדעית.
"תקן חניה"	ע"פ תקנות התכנון והבניה, בהתאם לתקן התקף.

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

- א. מתן מענה תכנוני כולל לעיר בהיקף של כ-250,000 תושבים.
- ב. חיזוק השלד העירוני לשלד ברור המחבר בין חלקי העיר – אזור התעשייה, רובעי המגורים החדשים והעיר הוותיקה, לכדי יישות אורבאנית אחת.
- ג. חיזוק המרכז עירוני והפיכתו למוקד משיכה לתושבי העיר והאזור כולו.
- ד. הגדרת אזורים וכלים להתחדשות עירונית בשכונות הוותיקות, במקביל להקמת השכונות החדשות מצפון, דרום ומערב לעיר.
- ה. יצירת מערך מגוון ועשיר של שטחים פתוחים שכונתיים, רובעיים ועירוניים תוך חיזוק ופיתוח מערך השטחים הפתוחים הקיים בעיר והוספת הנדבכים החסרים, בדגש על מערך הנחלים הכולל בעיקר את שיקום ופיתוח נחל לכיש כנדבך ראשי בשלד העירוני.
- ו. יצירת צפיפות מגורים התומכת ומקיימת חיים עירוניים.
- ז. חיזוק אזור התעשייה המהווה את הבסיס הכלכלי של העיר, יצירת חיבור בין אזור התעשייה למרקם המגורים הבנוי באמצעות רצף של מסחר ותעסוקה.
- ח. יצירת מערך תנועה משופר לתחבורה ציבורית, תחבורה פרטית הולכי רגל ורכבי אופניים בהתאם לצורכי האוכלוסייה המגוונת בעיר.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. התוויית מסגרת תכנונית כוללת להמשך פיתוחה של העיר קרית גת.
- ב. קביעת מסגרת של זכויות בנייה לפי מתחמים לתכניות שיאשרו מכוחה של תכנית זו.
- ג. קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות שמכוון ניתן להוציא היתרי בנייה.
- ד. קביעת הוראות לפיתוח שטחי תעסוקה קיימים וחדשים במטרה להגדיל את מספר המועסקים בעיר.
- ה. הגדרת כלים תכנוניים לחיזוק מרכז העיר הוותיק והפיכתו למוקד משיכה ופעילות מרכזית בעיר.
- ו. יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר תמהיל מגוון של אוכלוסייה.
- ז. ניצול הקרקע באופן יעיל ויצירת עתודות קרקע זמינות לבנייה למגורים ולהתחדשות עירונית בהתאם לצפי האוכלוסייה שבבסיס התכנית.
- ח. קביעת תבנית הבנייה בעיר לרבות הגדרת אזורים לבנייה לגובה.
- ט. הגדרת כלים ומסגרת תכנוניים להתחדשות עירונית בשכונות העיר הוותיקות ובאזורי תעסוקה.
- י. התוויית מערכת שטחים פתוחים מגוונת.
- יא. קביעת עקרונות לפיתוח בר-קיימא ועקרונות לבנייה ירוקה.



### 3. ייעודי קרקע ושימושים

- א. ייעודי הקרקע בתכנית הם יעודים מוכללים, כאשר לכל יעוד מגדירה התכנית מגוון שימושים. מיקומם של השימושים בתחום היעוד המוכלל ייקבע בתכנית מפורטת אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כייעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בין בבנין בנפרד ובין בעירוב שימושים בתכנית זו.
- ב. סל השימושים לכל יעוד קובע את מרחב שיקול הדעת, אולם מוסד התכנון המוסך רשאי לאשר את כולם או רק חלק מהם, משיקולים תכנוניים ובהתאם לנסיבות המיוחדות של התכנית הנדונה.
- ג. בכל ייעוד, למעט בשטח ציבורי פתוח, יותרו במסגרת תכנית מפורטת, אלא אם נאמר במפורש אחרת, השימושים הנלווים לשימוש העיקרי ו/או הנדרשים לתפקודו, לרבות: מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים לרבות תחנות שאיבה, בריכות אגירה ותחמ"שים, מוסדות ומבני ציבור ושטחי ציבור פתוחים, שטחים פתוחים פרטיים, דרכים, מסופי תחבורה, חניות הנדרשות לשימוש העיקרי ומגרשי חניה ציבוריים, שבילים להולכי רגל ושבילים לרוכבי אופניים, מתקנים מקומיים/שכונתיים לאיסוף פסולת ומחזור וכדומה.
- ד. ניתן להוסיף שטחי מוסדות ומבני ציבור בכל הייעודים, למעט בשצ"פים שקבועים בתכנית זו.
- ה. לא תופקד תכנית לשינוי ייעוד שטחי ציבור (שטח למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח) אלא אם יוקצה שטח חלופי בייעוד זהה ובאותו סדר גודל שאיכויותיו דומות או עולות על השטח שייעודו שונה.
- ו. זכויות הבנייה ומספר הקומות המפורטים בפרק 4 להלן הינם מרביים ונתונים לשיקול דעת מוסד התכנון אשר בסמכותו שלא לאשר כלל את מספר הקומות או את תוספת הזכויות כאמור, או לאשר תוספת חלקית בלבד, או לקבוע תנאים מיוחדים למתן תוספת מספר הקומות ו/או זכויות הבניה וכיוצא באלה הוראות נוספות, משיקולים תכנוניים שונים לרבות פגיעה באופי הסביבה.
- ז. הקצאות היקף השטחים לצורכי ציבור (מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים) בתכנית עבור היקף האוכלוסייה המתוכנן (ראה נספח פרוגרמה חברתי כלכלי), כולל מענה לתוספת שטחי הבנייה במתחמי התכנון הרלוונטיים במידת הצורך על פי הנחיות תכנית זו. בתכנית מפורטת ניתן יהיה לתת מענה לשטחי ציבור אלה גם במתחמים אחרים בסביבה.
- ח. תותר הפרשה לטובת שטחי ציבור לרבות שטחים ציבוריים מבונים בכל ייעודי הקרקע, כולל אזורי התעסוקה, הכלולים בתכנית מפורטת. הועדה רשאית לקבוע בתכנית את המנגנון להעברת השטחים הציבוריים לבעלות העירייה ולרישום, בין אם בדרך של הפקעה, הפרשה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה או בכל דרך חוקית אחרת, ובכפוף לכל דין.
- ט. הוראות נוספות ראה בפרקים 5 ו-6 להלן.



שם ייעוד: אזור מגורים	3.1
שימושים	3.1.1
מגורים, דיור מיוחד, דיור בר השגה.	עיקרי
מוסדות חינוך (לרבות בתי ספר, גני ילדים ופעוטונים מעונות יום בבניי מגורים), מוסדות בריאות, מוסדות סעד ורווחה, מוסדות דת ומוסדות תרבות וקהילה, שימוש נלווה, אכסון מלונאי, חזית מסחרית ברחובות המסומנים בתשריט התכנית, מסחר, מוסדות ציבור ממשלתיים, בתי אוכל, משרדים ועסקים המתאימים באופיים	משני



	ובהיקפם לאזורי מגורים, שימוש למשרד בדירת מגורים של בעל מקצוע חופשי המתגורר בדירה, מבנים ומתקני ספורט ונופש, חניון ציבורי תת קרקעי ועילי.
<b>3.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	זכויות הבניה והוראות בניה יהיו בהתאם לתכניות תקפות, או כפי שייקבע בתכנית מפורטת בהתאם למפורט בפרק 4.
<b>ב.</b>	באזור מגורים אשר מסומן ב"נספח עיצוב עירוני" – אזור לשמירה על תבנית הבניה הקיימת. יהיו מספר הקומות ותבנית הבניה בהתאם לתכניות תקפות.
<b>ג.</b>	בבנייני מגורים ובבנייני תעסוקה ניתן להתיר שימושים ציבוריים כהגדרתם ב"מוסדות ומבני ציבור".

<b>3.2</b>	<b>שם ייעוד: מגורים מסחר ותעסוקה</b>
<b>3.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>עיקרי</b>	מגורים, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, מבני תרבות ובילוי.
<b>משני</b>	דיוור מיוחד, אכסון מלונאי, מוסדות חינוך לרבות בתי ספר, גני ילדים ופעוטונים, מוסדות בריאות, מוסדות סעד ורווחה, מוסדות דת ומוסדות תרבות, מסחר, שירותי חירום ומשרדי ממשלה, שימוש נלווה.
<b>3.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	מותרים כל השימושים שהותרו בתכניות תקפות וכל שימוש שייקבע בתכנית מפורטת על פי הוראות סעיף 3.2.1 לעיל.
<b>ב.</b>	בחזית מפלס הרחוב יכללו שימושים למסחר, שירותים.
<b>ג.</b>	בקומות הראשונות בבנייני מגורים ובכל הקומות בבנייני תעסוקה ניתן להתיר שימושים ציבוריים כהגדרתם ב"מוסדות ומבני ציבור".
<b>ד.</b>	זכויות הבניה המרביות ומספר הקומות המרבי יהיו כמפורט בפרק 4.
<b>ה.</b>	באזורים המסומנים בנספח עיצוב עירוני כ"אזור חיפוש לבניה לגובה" רשאי מוסד התכנון לאשר תכנית מפורטת לבניה לגובה. אישור תכנית מפורטת לבניה לגובה, בכפוף להוראות פרק 4.
<b>ו.</b>	מותרת יצירה של פסולת משרדית ובכלל זה נייר וקרטון, וכן של פסולת ביתית בלבד.
<b>ז.</b>	אסורות יצירה ואצירה של פסולת רעילה.
<b>ח.</b>	מותרים שימוש בחומרים מסוכנים ואיחסון חומרים כאמור רק מסוגים ובכמויות שאינם מחייבים היתר רעלים.

ט.	מותרים רק שימושים היוצרים שפכים סניטריים ושפכים המותרים להזרמה למערכת הביוב העירונית, בהתאם לתקנות, ללא טיפול מוקדם למעט מפרידי שמנים.
י.	אסורה פליטת ריחות שתורגש מחוץ לגבולות העסק.
יא.	אסורה פליטת מזהמים, כך שריכוזם יעלה על ריכוזי הרקע בגבולות העסק.

<b>3.3</b>	<b>שם ייעוד: מסחר ותעסוקה</b>
<b>3.3.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>עיקרי</b>	תעסוקה א', תעסוקה ב', מסחר ומשרדים.
<b>משני</b>	שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור, מבני תרבות ובידור.
<b>א.</b>	באזור תעסוקה מותר לשלב בבניין שימושים שונים בתנאי שתקבענה הוראות בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים של שימוש כל שהוא לשימוש אחר, לאחר קבלת חוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.
<b>ב.</b>	בתכנית מפורטת ניתן יהיה לקבוע הוראות המבטיחות נקיטת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים ככל שידרש
<b>ג.</b>	בבנייני תעסוקה ניתן להתיר שימושים ציבוריים כהגדרתם ב"מוסדות ומבני ציבור".
<b>ד.</b>	הועדה המקומית רשאית לקבוע את תמהיל השימושים במבנה.
<b>ה.</b>	המסחר ימוקם ככל הניתן בחזיתות הבניין הפונות לרחוב ובמפלס הרחוב.
<b>ו.</b>	אסורה יצירת פסולת מוצקה פריקה ביולוגית שמקורה בייצור תעשייתי.
<b>ז.</b>	מותרות יצירה ואצירה של פסולת רעילה תותר בהגבלות קצב יצירה וכמות אצירה לפי איפיון הפסולת, כפי שייקבעו ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת, בהתייחס לשימושים סמוכים ובדגש על הגבלות ביחס לחומרים נדיפים.
<b>ח.</b>	מותרים שימוש בחומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ואיחסון חומרים כאמור, בהינתן שמרחקי ההפרדה הנדרשים על ידי המשרד להגנת הסביבה אינם חורגים מתחום המגרש, ואף זאת רק במגרש בו ייאסרו רצפטורים ציבוריים בתכנית מפורטת או בהיתר.
<b>ט.</b>	תותר יצירת שפכים תעשייתיים הדורשים מתקני קדם לטיפול בשפכים לעמידה בתקן המאפשר הזרמה למערכת הביוב העירונית, ובלבד שאלה יהיו בתחום המגרש.
<b>י.</b>	אסורה פליטת ריחות שתורגש מחוץ לגבולות העסק.
<b>יא.</b>	יותרו עסקים אשר אינם נדרשים להיתר פליטה לפי תקנות חוק אוויר נקי.

<b>3.4</b>	<b>שם ייעוד: אזור תעשייה</b>
<b>3.4.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>עיקרי</b>	משרדים שאינם מקבלים קהל, מרכזי מבקרים במפעלים, תחנות דלק, שירותי ביטחון, חרום והצלה, מסחר סיוטנאי וחנויות מפעל (אבל לא מסחר קמעונאי), מסעדות פועלים, תחנות דלק

	בייעוד זה מותרים כל השימושים שנקבעו בתכניות מאושרות תקפות וכל שימוש נוסף שייקבע בתכנית על פי המפורט לעיל.
<b>3.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	מותרת יצירה של פסולת מוצקה בכפוף להוראות כל דין.
<b>ב.</b>	מותרות יצירה ואצירה של פסולת רעילה בהגבלות קצב יצירה וכמות אצירה לפי איפיון הפסולת, כפי שייקבעו על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת. בתכנית מפורטת ניתן יהיה לקבוע הוראות המבטיחות נקיטת אמצעים למניעת מפגעים או מפגעים סביבתיים ככל שידרש
<b>ג.</b>	מותרים שימוש ואיחסון חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, בהינתן שמרחקי הפרדה הנדרשים על ידי המשד להגנת הסביבה אינם חורגים מחוץ למגרש אלא לשטחים בהם נאסרו בתכנית מפורטת שימושים המהווים רצפטורים ציבוריים. בבנייני תעסוקה ניתן להתיר שימושים ציבוריים כהגדרתם ב"מוסדות ומבני ציבור".
<b>ד.</b>	מותרת יצירת שפכים תעשייתיים תוך יישום פתרונות גיבוי למקרה תקלה אשר ימנעו הזרמה העלולה להביא לזיהום קרקע או להגיע לנחלים או לים ללא היתר הזרמה. הועדה המקומית רשאית לקבוע את תמהיל השימושים במבנה.
<b>ה.</b>	מותרת אגירה של שפכים שאינם מותרים בהזרמה למערכת העירונית, בהגבלות קצב יצירה וכמות אצירה לפי איפיון השפכים, כפי שייקבע על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת. שפכים שייאגרו יפוגו למתקני טיפול מרכזיים לשפכים תעשייתיים. המסחר ימוקם ככל הניתן בחזיתות הבניין הפונות לרחוב ובמפלס הרחוב.
<b>ו.</b>	אסורה פליטת ריחות שתורגש מחוץ לגבולות העסק. באזור תעסוקה מותר לשלב בבניין שימושים שונים בתנאי שתקבענה הוראות בדבר אמצעים למניעת מפגעים של שימוש כל שהוא לשימוש אחר, לאחר קבלת חוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.

<b>3.5</b>	<b>שם ייעוד: מוסדות ומבני ציבור</b>
<b>3.5.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>עיקרי</b>	מוסדות חינוך, מוסדות דת תרבות בידור וקהילה, ספורט ונופש, מרכזי כנסים ואולמות אירועים, מוסדות ציבור, משרדי עירייה וממשלה מרכזי הצלה ובטחון. בתאי שטח 478-479 מרכז רפואי וכל השימושים הנלווים לו.
<b>משני</b>	מעונות סטודנטים, פנימייה, מסחר, בתי אוכל, שטחים ציבוריים פתוחים, שימושים ירוקים
<b>3.5.2</b>	<b>הוראות</b>

א.	הועדה המקומית רשאית להוסיף שימושים שאינם לצורכי ציבור במגרש המיועד לצורכי ציבור בהיקף שלא יעלה על 20% מסך השטח הכולל המותר לבניה למבני ציבור במגרש. השימוש הסחיר יהיה נלווה לשימוש העיקרי ובכל מקרה ייבנה עמו. שטח זה יבוא בנוסף למניין השטחים המותרים עפ"י תכנית זו.
ב.	תכנית מפורטת המייעדת שטח להקמת מבנה ציבור תשקול את האפשרות לשלב שימושים ירוקים כהגדרתם בתכנית זו.
ג.	הוראות נוספות ראה בסעיף 5.1.3 להלן.
ד.	הקמת מרכז רפואי והשימושים הנלווים הדרושים לו מותנית באישור תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי ופיתוח.

3.6	<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח</b>
3.6.1	<b>שימושים</b>
עיקרי	שטח טבעי, נטיעות, חורשות, גינון, אתר טבע עירוני, מדשאות, מוקדי פעילות.
משני	טיילת, שבילים להולכי רגל, שבילי אופניים, פעילות פנאי ונופש, חווה חקלאית קהילתית, מגרשי משחקים מתקני שעשועים, מגרשי ספורט ומתקני ספורט, מבני שרות לצורכי אחזקת הפארק, מתקני הצללה, ריהוט רחוב וגן, גינות קהילתיות, בתי אוכל, חניה לצורך באי השטח הפתוח ומבנים ארעיים. מתקני תשתית תברואה ובתי שימוש ציבוריים, לירידים ותערוכות.
3.6.2	<b>הוראות</b>
א.	השטח הכולל המותר לבניה המיועד לבתי אוכל בתחום פארק עירוני לא יעלה על 300 מ"ר שטח מרבי, ובפארק רובעי 150 מ"ר, או כפי שנקבע בתכנית מאושרת לפי הגבוה מבין השניים.
ג.	תכנית המאפשרת בניית חניון ציבורי תת-קרקעי תכלול הוראות המבטיחות את שילובו של גג החניון בפארק כשטח בלתי נפרד מהשטח הפתוח המגוון ואת ההוראות המבטיחות תחזוקת החניון ושמירת איטום הגג. עובי נטו של שכבת התערובת הגננית מעל תקרת חניון תת קרקעי יהיה 1.56 מ' לכל הפחות. ההצללה באמצעות נטיעות תהיה לפחות של 50% מהשטח הפתוח.
ד.	בתכניות מפורטות בשטחים אילו ייקבע כי היתר זמני לשימושים של אתר ירידים, מופעי תרבות, מתקני שעשועים וכו' יוצא לאחור אישורה של התכנית המפורטת והן יכללו בין היתר הוראה כי השימוש המבוקש יינתן ל-60 יום בלבד, שלא ניתן להאריכם, וייעשה בבניה פריקה בלבד.

ה.	תוכנית מפורטת כאמור בסעיף לעיל תכלול הוראות המבטיחות כי מבקש ההיתר יפנה במועד שנקבע לכך את כל המבנים שהקים ויחזיר את מצבו של השטח לקדמותו. בתנאי ההיתר יקבעו הערבויות להבטחת האמור לעיל.
ו.	מתקני תשתית ומתקנים הנדסיים יהיו תת קרקעיים וישולבו כחלק אינטגרלי מפיתוח האתר.
ז.	א. מבני שירות לצרכי תחזוקת הפארק ושירותים ציבוריים, חניון תת קרקעי, מזנון ובית קפה. ב. מתקני תשתית ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים לצורך תפקוד הפארק בלבד, למעט מתקני תשתית החייבים מעצם מהותם להיות על קרקעיים. ג. מיגונויות, מקלטים דו תכליתיים ומתקנים לשעת חירום.
ח.	בשטח הציבורי הפתוח יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח. במרחב הציבורי יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים, ועצים נפיצים. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 8 לפי תקן ש.ה.מ.

<b>3.7</b>	<b>שם ייעוד: בית קברות</b>
3.7.1	<b>שימושים</b>
<b>עיקרי</b>	קבורה, קבורה רוויה (קבורה בקומות)
<b>משני</b>	מבנים הדרושים לצורכי פולחן (אולם הספדים, חדרי טהרה וכיו"ב) לניהול ותחזוקת בית העלמין, מתקני תברואה לשימוש ציבור בית העלמין, חנות פרחים, מזנון לשירות באי בית העלמין.
3.7.2	<b>הוראות</b>
א.	על שטח בית קברות חלות הוראות תמ"א/19 על שינוייה תמ"מ/4/14 ותכניות מקומיות תקפות.

<b>3.8</b>	<b>שם ייעוד: דרכים</b>
3.8.1	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	דרכים, מחלפים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, למעט מסילות ברזל לטובת הרכבת הכבדה.
<b>שימושים משניים</b>	קווי תשתית תת קרקעיים, חניון ציבורי תת קרקעי.
3.8.2	<b>הוראות</b>

<p>בתכניות מפורטות בסמכות הוועדה המקומית, ייקבעו מיקומם המדויק של גשרי הולכי הרגל ושבילי אופניים הממוקמים מעל דרכים ארציות.</p>	<p>א.</p>
<p>1) כל שינוי בתוואי הדרכים הארציות המופיעות בתכנית זו, לרבות גריעה או תוספת של מחלפים יהווה שינוי לתכנית זו לענין סעיף 62א(ג) לחוק. על אף האמור לעיל שינויים נקודתיים ולא מהותיים הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים לא יהוו שינוי לתכנית זו.</p> <p>2) לא תותר כל בנייה בתחום קווי הבניין והרצועות לתכנון של דרך ארצית, אלא במסגרת תכנית מפורטת שתבחן על פי הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף. שינוי קווי בניין בתכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p>	<p>ב.</p>
<p>בשדרות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 40% לפחות משטח השדרה. במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות בכל חניה, לאורך כל שדרה, דרך ומדרכה, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p>	<p>ג.</p>
<p>במרחב הציבורי יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 8 לפי תקן ש.ה.מ.</p>	<p>ד.</p>

<b>שם ייעוד: מסילת ברזל</b>	
<p>שימושים</p>	<p>3.9.1</p>
<p>שימושים עיקריים</p> <p>מסילות ברזל, מבני מסילה וכן מיתקנים לצורך מסילת הברזל או הקשורים אליה, המהווים חלק בלתי נפרד ממנה, כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה ובתמ"א/ 23 על שינוייה.</p>	<p>שימושים עיקריים</p>
<p>שימושים משניים</p> <p>קווי ומתקני תשתית תת קרקעיים או עיליים.</p>	<p>שימושים משניים</p>
<b>הוראות</b>	
<p>א.</p> <p>בהתאם להוראות תמ"א/ 23 על שינוייה.</p>	<p>3.9.2</p>
<p>ב.</p> <p>שינויים נקודתיים ולא מהותיים, הנובעים מאילוצים הנדסיים לא יהוו שינוי לתכנית זו.</p>	<p>א.</p>
<p>ג.</p> <p>כל הרחבה או שינוי בתוואי מסילת ברזל המסומנת בתשריט תכנית זו, יהווה שינוי לתכנית זו לענין סעיף 62א(ג) לחוק. על אף האמור לעיל, שינויים נקודתיים ולא מהותיים, הנובעים מאילוצים הנדסיים לא יהוו שינוי לתכנית זו.</p>	<p>ב.</p>

<b>נחל/מאגר מים</b>	<p>3.10</p>
<b>שימושים</b>	<p>3.10.1</p>



<p>עיקרי</p> <p>כל התכליות והשימושים המפורטים בתמ"א 1 לעורך לרבות נטיעות שבילים ושבילי אופניים וגישור חוצה, פעולות לשיקום והסדרת הנחל כולל מתקנים להסדרת הזרימה של המים בנחל.</p>	
<p><b>3.10.2 הוראות</b></p>	
<p>3.10.2.1</p> <p>א. התכנון בתחום ישמור, ככל הניתן, את ערוץ הנחל הטבעי ואת המערכת האקולוגית (צמחיה ובתי הגידול).          ב. תותר העמקת והרחבת אפיק הנחל לצורך ניקוז והסדרה, לשם מניעת הצפות.          ג. ייצוב הגדות ייעשה ככל הניתן באמצעים צמחיים.          ד. בנחל לכיש יותר פיתוח נופי וסביבתי אינטנסיבי של הנחל וגדותיו.</p>	
<p>3.10.2.2</p> <p>במקטע נחל המוגדר "נחל לשיקום" יותרו:          א. הסדרת ניקוז ושיפועים, אשר תבוצע ככל האפשר באמצעים ובחומרים טבעיים.          ב. תשתיות ומתקנים הנדסיים בקרבת הנחל יהיו ככל האפשר בתת הקרקע ו/או ישולבו בפיתוח הנופי של סביבתם.          ג. תובטח נגישות וזכות מעבר של הציבור אל הנחלים ולאורכם.          ד. התווית שבילי הולכי רגל ואופניים לאורך הנחל אשר יקושרו למערך העירוני של תנועת האופניים הולכי הרגל.          ה. יוגדרו שטחים לאורך הנחל לפיתוח למטרות פנאי ונופש.          ו. לאורך הנחל יוגדרו שטחים למטרות ניהול נגר. פתרונות של ניהול נגר יאפשרו שיקום בתי גידול ומערכות אקולוגיות, ושיקום מאפייני הנוף והאיכויות הנופיות של ערוצי הנחלים הקיימים.</p>	
<p>3.10.2.3</p> <p>במקטע נחל המוגדר "נחל לפיתוח":          א. יתאפשרו עבודות להסדרת סביבת הנחל וחתך הנחל באמצעים ובחומרים טבעיים.          ב. תובטח נגישות וזכות מעבר הציבור אל הנחלים ולאורכם.          ג. יותוו שבילי הולכי רגל ואופניים לאורך הנחל אשר יקושרו למערך העירוני של תנועת האופניים הולכי הרגל.          ד. יוגדרו שטחים לפיתוח למטרות פנאי ונופש לאורך הנחל.          ה. יוגדרו שטחים למטרות ניהול מי נגר לאורך הנחל, אשר יתוכננו תוך התחשבות מירבית בשמירה על משאבי הטבע והמערכות האקולוגיות, על מאפייני הנוף והאיכויות הנופיות של ערוצי הנחלים הקיימים.</p>	
<p>3.10.2.4</p> <p><b>נחל לכיש</b></p> <p>פארק נחל לכיש: תוואי הנחל ישוקם ויפותח כפארק עירוני בעל תפקוד אקולוגי. לכל אורך הנחל ישמר ציר ירוק, המאפשר מעבר פתוח לציבור והמיועד להולכי רגל ורוכבי אופניים. תכנית לפיתוח הפארק תטמיע את המלצות סקר הטבע העירוני (סקר תשתיות טבע עירוני, דצמבר 2016, החברה להגנת הטבע) ותכלול בין היתר הוראות בנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. סילוק מינים פולשים ושיקום צמחייה מקומית</li> <li>2. צמצום עבודות עפר ומזעור פגיעה בתוואי הנחל.</li> <li>3. מערך הדרכים ושבילי הגישה בפארק, כולל התייחסות לחומרי ריצוף</li> <li>4. עיצוב התאורה ומזעור השפעות של זיהום אור</li> <li>5. צמצום הגידור והבטחת מעברים לבעלי חיים</li> <li>6. מיקום אזורי פעילות אינטנסיביים כגון מגרשי ספורט ומתקני משחק והממשק בין אזורים אלו לתוואי הנחל ולמסדרון האקולוגי.</li> </ol>	

<p><b>3.11 מתקנים הנדסיים</b></p>	
<p>3.11.1 שימושים</p>	

עיקרי	קווי תשתית, מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית למיניהם, כהגדרתם בחוק.
משני	כל שימוש נלווה הנדרש לתפקודה של התשתית.

3.12	<b>שם ייעוד: קרקע חקלאית</b>
3.12.1	<b>שימושים</b>
עיקרי	עיבוד חקלאי, שטחים פתוחים טבעיים
משני	מבנים ומתקנים הדרושים לעיבוד חקלאי, שבילים ותשתיות תת קרקעיות.

#### 4. הוראות להכנת תכניות מפורטות

4.1	<b>הוראות כלליות</b>
4.1.1	<b>מסמכי מדיניות:</b>
	<p>(1) תנאי להגשת תכנית מפורטת בת יותר מ-100 יחידות דיור במתחמים 1, 2, 3, 6 יהיה התאמתה למסמכי המדיניות אשר יוכנו למתחם כולו או לפחות לחלק משמעותי מהמתחם, בהנחיית מהנדס העיר ובאישור הועדה המחוזית.</p> <p>(2) נושאים להתייחסות במסמך מדיניות כולם או מקצתם:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- אוכלוסיה ויחידות דיור: מספר יחידות דיור ותמהיל יחידות הדיור, היקף אוכלוסיה והתייחסות לדירות בהישג יד ודירות קטנות.</li> <li>- היקף שטחי ציבור בהתאם לצפי האוכלוסיה בהתאם לפרוגרמה שתוכן.</li> <li>- מרחב ציבורי בנוי: עקרונות לעיצוב המרחב הציבורי לרבות התייחסות לשטחים פתוחים ומוקדים ראשיים במתחם.</li> <li>- מערך הדרכים והרחובות והתקשרותם לרחובות ודרכים מחוץ למתחם התכנון.</li> <li>- התייחסות לזכויות עודפות דהיינו זכויות שנקבעו בתכנית זו מעבר לזכויות שפורטו לכל מתחם והענקתם מותנית בתועלת ציבורית.</li> </ul> <p>(3) זכויות הבניה המפורטות להלן מתייחסות לתכניות שיוכנו מכוח הוראות תכנית מתאר זו ואינן גורעות מהזכויות והוראות על פי תכניות מאושרות/ תקפות כל עוד לא הוחלפו או תוקנו על פי תכניות מכח הוראות תכנית זו.</p> <p>(4) מספר הקומות ייקבע בהתאם לנספח עיצוב עירוני.</p> <p>(5) זכויות והוראות בניה על פי חלוקה למתחמי תכנון יהיו כמפורט בפרק 4.</p> <p>(6) היקף הקצאות לצורכי ציבור כמפורט בנספח הפרוגרמה ובהתאם להוראות בפרק 4.</p> <p>(7) תכנית מפורטת הכוללת 100 יחידות דיור ויותר תקצה לפחות 10% מסה"כ הדירות לדיור בהישג יד כהגדרתו בחוק. הועדה המקומית רשאית לפתור באופן מלא או חלקי מדרשה זו מסיבות שיירשמו בהחלטתה.</p>

<p>(8) תכנית מפורטת הכוללת 100 יחידות דיור ויותר יהיו לפחות 10% מסה"כ יחידות הדיור דירות קטנות ששטחן הכולל לא יעלה על 80 מ"ר. הועדה המקומית רשאית לפתור מדרישה זו אם גודל הדירה הממוצע אינו עולה על 100 מ"ר.</p> <p>(9) ניתן להוסיף יחידות דיור מעבר לקבוע בהוראות תכנית זו לגבי כל מתחם הכולל שימוש למגורים, במסגרת סה"כ שטחי הבנייה הקבועים במסגרת אותו מתחם, ובתנאי שניתן מענה לצרכי הציבור ולתשתיות הנדרשות כתוצאה מתוספת יחידות הדיור המוצעת, בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>(10) הוספת השימושים והגדלת השטח כאמור יהיו מותנות במימוש יעדים ציבוריים בתחום המגרש או במגרש גובל. בפסקה זו, "יעדים ציבוריים" מתייחס לחיזוק בניין קיים מפני רעידות אדמה, או מיגונו לצרכי ביטחון, שימור אתר לשימור, פיתוח שטח פרטי פתוח בתחום המגרש תוך קביעה בתכנית של זכות הנאה לציבור לשימוש בו, וכל יעד ציבורי אחר שאושר מכח סעיף 62א (א) (12) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>תכנית מפורטת</b></p> <p>4.1.2</p> <p>(1) לצורך מימוש זכויות הבנייה מכוח הוראות תכנית זו יש להכין תכנית מפורטת.</p> <p>(2) אישור תכנית מפורטת נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון המוסמך. יודגש כי הזכויות המפורטות בהוראות תכנית זו הן בבחינת מסגרת מירבית לזכויות הבנייה והן אינן זכויות מוקנות ולמוסד התכנון המוסמך נתון שיקול דעת מוחלט האם לאשר אותן, כולן או חלקן ביחס לכל תכנית מפורטת.</p> <p>(3) תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר מימושה, ורשאי מוסד תכנון לחייב גם הכללת הוראות המבטלות אותה, כולה או חלקה, תוך פרק זמן שיקבע.</p> <p>(4) תשריט מצב מאושר, יציג בין היתר תרשים, בקני"מ 1:15,000 המציג את ייעודי הקרקע על פי תכנית זו.</p> <p>(5) תכנית מפורטת תכלול בין היתר, קווי בניין, מספר קומות, זכויות הבנייה ושטחי השירות, הוראות בדבר חתכים וחזיתות ותפרט את התייחסות המבנה לטופוגרפיה, השתלבות הבנייה המוצעת במרקם הקיים, עקרונות עיצוב אדריכליים, עיצוב חזית חמישית והוראות בקשר לפרטי בינוי אופייניים ונושאים נוספים ככל שיידרשו ע"י הוועדה המקומית</p> <p>(6) מהנדס העיר רשאי לדרוש לצרף לתכנית מפורטת נספח תנועה ותחבורה, שיציג באופן גרפי ומילולי את מערכת הדרכים באזור, את עקרונות התנועה והחניה, את הגישה למגרשים המיועדים לבניה, נפחי תנועה, פתרונות חניה בהתאם לתקן החניה התקף והתייחסות לתחבורה ציבורית ולנתיבי אופניים ולתנועת הולכי רגל במידת הצורך. הרחובות והמרחב הציבורי יעוצבו באופן שיעודדו תנועה של הולכי רגל. ייבדקו בין היתר: מערכת התחבורה הכוללת, לרבות רחובות חדשים, מדרג הרחובות, איפיונם ורמת השירות בצמתים.</p> <p>(7) בכל תכנית מפורטת יפורטו השטחים הפתוחים ושטחים לצורכי ציבור.</p> <p>(8) תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר שלבי ביצוע שיבטיחו פיתוח התשתיות ומערך הדרכים, בניית מבני הציבור ופיתוח השטחים הפתוחים הנדרשים לבניה.</p> <p>(9) תכנית הכוללת 150 יח"ד ומעלה תכלול נספח פרוגרמתי, ערוך בהתאם להוראות תכנית זו והנספח הפרוגרמתי המצורף לה ו/או התדריך הארצי להקצאת קרקע לצרכי ציבור התקף לאותה עת, ועל בסיס בדיקה תכנונית מוקדמת, המתייחסת למאפייני התכנית ולמאפייני המתחם בו נמצאת התכנית. למהנדס העיר שיקול דעת לדרוש נספח פרוגרמטי גם בתכניות אחרות.</p>	

<p>10) תכניות מפורטות עיבוי או תוספת לבנייה קיימת לרבות שימור מבנים, יכללו הנחיות אשר יבטיחו כי היתר לתוספות בניה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.</p> <p>11) לתכנית מפורטת הכוללת בהיקף בניה מעל 50,000 מ"ר לתעסוקה, או 250 יח"ד, או תכנית שנקבעה על ידי מהנדס העיר כבעלת השפעה תחבורתית ניכרת תצורף בחינת השלכות תחבורתיות ( בה"ת ) בתנאי שתוצג לה חוות דעת תחבורתית כתנאי לדיון להפקדה.</p> <p>12) תכנית מפורטת תכלול הוראות עיצוביות הן בנספחים והן בהוראות התכנית שיעודדו הליכה של הולכי רגל ורוכבי אופניים ברחוב ובמרחב הציבורי והועדה המקומית רשאית לדרוש כתנאי לקידום התכנית או להפקדתה הכנת מסמך סביבתי לרבות תסקיר השפעה על הסביבה .</p> <p>13) בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו ישולבו הוראות בדבר בניה ירוקה על פי הנחיות לבניה ירוקה על פי התקן התקף, ועל פי הנחיות הועדה המקומית.</p> <p>14) התכנית תכלול מסמכים נוספים כפי שיידרש ע"י מהנדס העיר.</p> <p>15) על תכנית הכוללת בתחומה מבנה המיועד לשימור חלות ההוראות הבאות :</p> <p>15.1. תנאי להגשת התכנית הוא אישור תיק תיעוד מקדים בהתאם להנחיות וועדת השימור העירונית ו/או מוסד התכנון המוסמך.</p> <p>15.2. תנאי לדיון בהפקדת התכנית הוא אישור ועדת השימור העירונית.</p> <p>15.3. הוראות תכנית מפורטת לשימור אתר או אתרים שתאושר בתחום העיר יגברו על סעיף זה.</p> <p>16) בתכנית מפורטת לבניה לגובה יכללו גם המסמכים המפורטים להלן :</p> <p>16.1. נספח בינוי המציג את השתלבות הבניין/בנינים במרקם הבנוי, וכולל חתכים וחזיתות, פרטי בנין אופייניים, חומרי גמר ועיצוב חזית חמישית, וכל פרט אחר שיידרש ע"י מהנדס העיר.</p> <p>16.2. נספח תנועה ותחבורה שבו מוצגים באופן גרפי ומילולי מערכת הדרכים באזור, עקרונות תנועה וחניה, גישה למגרשים הבניה, נפחי תנועה ופתרונות החניה בהתאם לתקן החניה התקף, וכל פרט נוסף שידרוש מהנדס העיר.</p> <p>16.3. נספח הכולל בחינת הדרישות של השטחים הציבוריים הפתוחים ושטחים למבני ציבור בהתאם להוראות תכנית זו ומתן פתרונות. מהנדס הועדה רשאי להרחיב את דרישות התסקיר הפרוגרמטי מעבר לגבולות התכנית למתחם כולו או חלקו.</p> <p>16.4. נספח הכולל בחינה פרמטרית של השפעת הבינוי על סביבתו לעניין נוחות אקלימית, משטר רוחות, הצללות וכיוצ"ב וכל פרט נוסף שידרוש מהנדס העיר.</p> <p>17) בתכנית מפורטת יינתן מענה לפתרון הקצה לביוב בהתאם לתכנית האב למים וביוב כפי שתאושר.</p> <p>18) תכנית מפורטת הקובעת את שינוי תכנית הקרקע תכלול נספח לניהול נגר בהתאם להוראות תמ"א 1 לרבות פתרונות לוויסות והשהיית נגר עילי.</p> <p>18.1.</p>	
<p><b>שטחי ציבור</b></p> <p>1) בתכנית המציעה תוספת יחידות דיור, יוקצו שטחי הקרקע הציבוריים הפתוחים והשטחים למבני ציבור לפי תקני ההקצאות של תדריך תכנון הקצאת קרקע לצורכי ציבור או כל תקן ארצי שיבוא במקומו, תוך התאמה, במידת האפשר, לשיעור</p>	<p>4.1.3</p>

<p>ההקצאות הנדרש, בהתחשב גם בהקצאות במתחמי תכנון סמוכים ובכפוף להוראות בפרק 4.</p> <p>(2) בהיעדר אפשרות להקצאת שטח קרקע לצורכי ציבור בהתאם לנספח הפרוגרמה, במרקם הבנוי של העיר לרבות באזורים להתחדשות עירונית, תהיה רשאית הוועדה המקומית להקצות שטח מבונה בבניין בהתאם למפורט להלן.</p> <p>(3) בשטחי מגורים ההקצאה תיעשה בהיקף שבין 1-5 מ"ר מבונה לכל יחידת דיור וכן שטח קרקע כחצר משחקים, או מרפסת גג שתשמש כחצר משחקים, במידת הצורך ההקצאה תיעשה בהתאם לאמור להלן:</p> <p>(4) מהות ההקצאה למבני ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת אשר תכלול, בין היתר, התייחסות למאפייני התכנית ולמאפייני האזור בו נמצאת התכנית כמפורט להלן:</p> <p>א. נתונים ומטרות העומדים בבסיס התכנית, כגון מיקומה של התכנית במרחב העיר, שטח התכנית, קיומם של ערכים ראויים לשימור בתחום התכנית, הרצון לעודד התחדשות עירונית בתחום התכנית וכדומה.</p> <p>ב. הערכה של מספר הנפשות שיתווספו כתוצאה ממימוש התכנית, בהתבסס על מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית והערכה בדבר מספר הנפשות הממוצע במשק בית הצפוי בטווח מימוש התכנית.</p> <p>ג. נתונים פרוגרמטיים הכוללים, בין היתר, את היצע השטחים למבני ציבור המאושרים והמפותחים באזור, ואת האפשרות לספק באזור שטח לבנייני ציבור נוספים לאור צפיפות הבניה הקיימת בו והצפי למימוש תכניות חדשות.</p> <p>(5) הוועדה רשאית לקבוע בתכנית הוראות בנוגע לשלבויות הביצוע של ההקצאות לצרכי ציבור, באופן שיבטיח את ביצועה בד בבד עם מימוש התכנית.</p> <p>(6) במקרה שהוועדה תפטור תכנית מהקצאה של צרכי ציבור על פי האמור לעיל, הדבר ייעשה מטעמים מיוחדים שיירשמו בהחלטה.</p> <p>(7) הוועדה המקומית רשאית להוסיף שימושים שאינם לצורכי ציבור במגרש המיועד לצורכי ציבור בהיקף שלא יעלה על 20% מסך השטח הכולל המותר לבניה למבני ציבור במגרש. הוספת השימושים והגדלת השטח כאמור יהיו מותניים במימוש יחסי של שטח למבני ציבור במגרש.</p> <p>(8) שטחי שירות תת-קרקעיים במוסדות ומבני ציבור, הינם ללא מגבלה ולשיקול דעת הוועדה המקומית.</p> <p>(9) יותרו שימושים נוספים לצורכי ציבור בתנאי שהם על פי סעיף 188 לחוק התו"ב.</p>	
---	--





4.1.4	<p><b>תכנית הבניה בעיר</b></p>
	<p>(1) תכנית מפורטת שתאושר בהתאם לתכנית זו תעמוד בהוראות התכנית לעניין מספר הקומות כמפורט בפרק 4 להלן ובנספח "עיצוב עירוני".</p>
	<p>(2) תכנית מפורטת הכוללת בניה לגובה באזורים שהוגדרו כאזורים להתחדשות עירונית תכלול בחינה של המספר הקיים של יחידות דיור אל מול מספר יחידות הדיור בבניינים הגבוהים מ- 13 קומות על מנת שהתכנית תכלול אף יחידות דיור בבנייה מרקמית עד 9 קומות כדי להבטיח שהדיירים אליהם מתייחסת התכנית להתחדשות עירונית יוכלו להמשיך ולגור במתחם.</p>
	<p>(3) באזורים המסומנים בנספח "עיצוב עירוני", "כאזור לחיפוש בניה לגובה" רשאי מוסד התכנון המוסמך לאשר תכנית מפורטת לבניה לגובה לבניינים בני 13 קומות ויותר בכפוף לתנאים המפורטים להלן:</p>
	<p>3.1. גודל מגרש מינימלי לבניה לגובה יהא 2 דונם, ואולם ב"אזורים להתחדשות עירונית" וברחובות המיועדים לשימושים מעורבים ניתן לאשר בניה לגובה במגרשים ששטחם 1.5 דונם, בהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון המוסמך.</p>
	<p>3.2. הצגת בחינה אדריכלית / תכנונית לנושא הסביבה המוצעת והממשקים שבין הבנייה הגבוהה לבניינים אחרים בסביבתה.</p>
	<p>3.3. חוות דעת סביבתית לעניין ההשפעות של רוח והצללה ונוחות אקלימית בסביבת הבניין ועל בנייני מגורים סמוכים והפתרונות למזעור ההשפעות.</p>
	<p>3.4. הוראות התכנית יקבעו בין השאר שלבי ביצוע אשר יבטיחו את מימושה המלא של התכנית.</p>
	<p>3.5. מתן פתרון חניה תת-קרקעית במלואה בהתאם לתקן החניה התקף ופתרון תנועה ונגישות.</p>
	<p>3.6. בכל האזורים המסומנים להתחדשות עירונית, רשאי מוסד התכנון המוסמך לאשר בניה לגובה בכפוף לאמור בסעיף קטן 2.1 עד 2.2 לעיל.</p>
	<p>3.7. תכנית הבנייה במגרשים באזור המיועד למגורים מסחר ותעסוקה (סעיף 3.2) ובאזור המיועד למסחר ותעסוקה (סעיף 3.3) יהא כפי שתקבע בתכנית מפורטת.</p>
	<p>3.8. בניין הפונה לחזית הרחוב המיועד למסחר ותעסוקה (סעיף 3.3) ובאזור המיועד למגורים, מסחר ותעסוקה (סעיף 3.2) ייבנה על קו בניין אפס ולפחות ב-80% מאורך חזית המגרש.</p>
	<p>(4) בתכנית מפורטת לבנייה לגובה, וכן בתכנית מפורטת ברחובות לכיש והעצמאות, יכללו המסמכים המפורטים להלן:</p>
	<p>4.1. נספח בינוי המציג את השתלבות הבניין/בניינים במרקם הבנוי, וכולל חתכים וחזיתות, פרטי בנין אופייניים, חומרי גמר ועיצוב חזית חמישית, וכל פרט אחר שיידרש על ידי מהנדס העיר.</p>
	<p>4.2. נספח תנועה ותחבורה שבו מוצגים באופן גרפי ומילולי מערכת הדרכים באזור, עקרונות תנועה וחניה, גישה למגרשים הבנייה, נפחי תנועה ופתרונות החניה בהתאם לתקן החניה, וכל פרט נוסף שידרוש מהנדס העיר.</p>
	<p>4.3. נספח הכולל בחינת הדרישות של השטחים הציבוריים הפתוחים ושטחים למבני ציבור בהתאם להוראות תכנית זו ומתן פתרונות.</p>
	<p>4.4. נספח הבודק השלכות מיקרו-אקלימיות לרבות הצללה ורוחות.</p>

<p><b>התחדשות עירונית</b></p> <p>4.1.5</p> <p>(1) באזורים המסומנים בתשריט ייעודי הקרקע כאזורים להתחדשות עירונית, מותרים שימושים בהתאם לפרק 4 של תכנית זו וכן כל השימושים שהותרו בתכניות מאושרות/תקפות.</p> <p>(2) הוועדה המקומית רשאית לקבוע שטחים להתחדשות עירונית גם באזורים אחרים מאלו שסומנו בתכנית זו, על פי החלטה מנומקת, ובהתבסס על האמור בפרק 4.</p> <p>(3) בשטח המסומן כאזור להתחדשות עירונית, יוכנו תכניות מפורטות להתחדשות עירונית הכוללות בין השאר הריסה ובנייה מחדש של מבנים ו/או תוספת קומות ו/או תוספת אגפים ו/או שדרוג ושיפור המרחב הציבורי.</p> <p>(4) מספר הקומות, יכול לחרוג ממספר הקומות המותר עפ"י נספח העיצוב העירוני וייקבע במסגרת התכניות מפורטות.</p> <p>(5) היקף הבניה לרבות צפיפות הבניה ומספר הקומות ייקבעו על ידי הוועדה המקומית בהתחשב בין השאר במצב החברתי כלכלי של האוכלוסייה המתגוררת במבנים הקיימים, בגיל המבנים ובאיכות הפיסית של המבנים בכפוף להיקף המירבי של הנתונים הכמותיים בכל מתחם.</p> <p>(6) לכל תכנית הכוללת הריסה ובנייה ומחדש תצורף חוות דעת כלכלית הבוחנת את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט.</p> <p>(7) לכל תכנית הכוללת הריסה ובנייה ומחדש תצורף בחינה חברתית הבוחנת את יכולת ואפשרות האוכלוסייה הקיימת להמשיך להתגורר בתחום התכנית.</p> <p>(8) הוועדה המקומית רשאית להעניק זכויות עודפות באזורים להתחדשות עירונית ובלבד שסה"כ התוספת של שטחי הבנייה ומספר יחידות הדיור במתחם לא יעלה על 10% מעבר להיקפם המירבי הכולל של הנתונים הכמותיים במתחם וזאת מנימוקים של השגת תועלת ציבורית לרבות השגת יעדים חברתיים של חיזוק האוכלוסייה או הצורך בהשקעות בתשתיות פיסיות וציבוריות, בתנאי שיוכח שניתן לספק את צרכי הציבור הדרושים בהתאם להגדלה המבוקשת כפי שנקבע במסמך מדיניות.</p> <p>(9) 20% מכלל יח"ד שיתוכננו במסגרת פרויקטים להתחדשות עירונית יתוכננו בבניינים של עד 9 קומות.</p>	
<p><b>תכניות הכוללות מתקני הנדסה ותשתית:</b></p> <p>א. מתקני תשתית יוקמו בתת-הקרקע. על אף האמור, מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית הכוללת הקמת מתקני תשתית מעל לקרקע לאחר שתוצג לבחינתו בדיקה תכנונית מוקדמת לפיה מיקום זה נדרש לצורך תפקוד מתקן התשתית או שהקמת המתקן בתת הקרקע איננה אפשרית מבחינה הנדסית או מבחינה תכנונית אחרת.</p> <p>ב. ניתן לקבוע בתכנית כי תנאי להיתר בנייה יהיה פירוק מערכות תשתית על קרקעות והטמנתן בתת הקרקע, ככל שהדבר אפשרי.</p> <p>ג. במסגרת התנאים למתן היתר הבנייה יקבע מוסד התכנון תנאים שיבטיחו את ביצוע התשתיות הנחוצות לצורך תפקוד הבנייה או השימושים המוצעים בתכנית.</p> <p>ד. מוסד תכנון רשאי לדרוש צירוף של נספח תשתיות כתנאי להפקדת תכנית, ולהורות כי נספח התשתיות יתייחס גם לסביבת התכנית.</p> <p>תכנית הכוללת מתקן תשתית תתייחס לרשויות גובלות ותכלול הוראות המאפשרות חיבור למתקן התשתית מכל השטחים המתנקזים אליו גם אם הם ברשויות גובלות.</p>	4.1.6

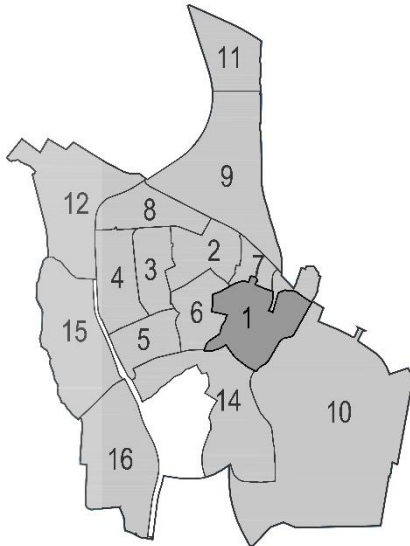
<p><b>דיוק בסימונים:</b></p> <p>1. סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח, ו/או מהצורך ברצף ותצורת שטחי ציבור ו/או שיקולים תחבורתיים של התווית דרכים מקומיות, ו/או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו.</p> <p>סימון הסימבולים במסמכי התכנית אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתור הרצוי של השימוש. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.</p>	4.1.7
<p><b>הוראות לכלל המתחמים:</b></p> <p>1) תכנית הכוללת מתחם תכנון אשר לגביו נקבע שימוש לגן שכונתי ו/או פארק רובעי בהיקף של עשרה דונם ומעלה תכלול גם נספח פיתוח לשטח הגן/ פארק שיפרט, בין היתר, את פני הקרקע הקיימים והמתוכננים, פתרונות ביוב, ניקוז וניהול מי נגר, גינון, נטיעות, ריצוף, תשתיות לרבות ארונות סעף לחיבורי חשמל ותקשורת, פרטים אופייניים של קירות תמך, גדרות, תאורה, מתקנים שונים וכיוצ"ב.</p> <p>1) מוסד התכנון המוסמך יחליט על הפקדת תכנית הכוללת בניה למגורים רק לאחר שיוצגו בפניה שלבים לביצוע התכנית הקושרים בין היתרי הבניה לפיתוח התשתיות, תחבורה וחניה (על פי תקן החנייה התקף), שטחים לשימושים ציבוריים, מתקני תברואה נדרשים ודומיהם, הכל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>2) שטחי הבניה במ"ר, המפורטים בכל מתחם, מתייחסים לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט. שטחים אלה כוללים את תוספת כל שטחי הבנייה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשימוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה למוסדות ציבור, וכן שטחים בנויים בשטחים פתוחים שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם, ואינם כוללים שטחי בניה בתת הקרקע.</p> <p>3) הועדה המקומית רשאית לשנות את גבולות מתחמי התכנון המסומנים בנספח מתחמי תכנון לעת דיון בתכנית מפורטת בתנאי שינתן מענה להיקף הקצאות לצורכי ציבור, בהתאם לנספח הפרוגרמה ' לתכנית ובתנאי כי ישמרו מטרות התכנית.</p> <p>4) בכל מקרה של סתירה בין ההנחיות שבפרק זה לבין שאר פרקי התכנית, יגברו הוראות פרק זה.</p>	4.1.8



**4.2 הוראות למתחמים**

**4.2.1 מתחם 1 – המע"ר**

**4.2.1.1 תיאור המתחם**



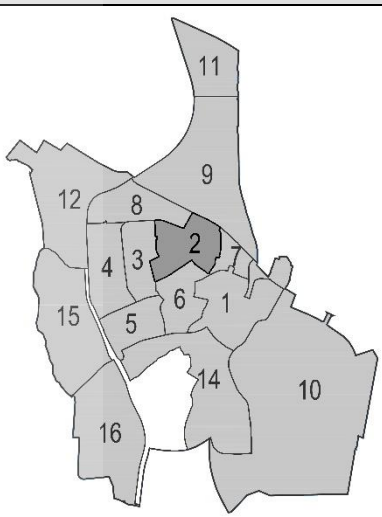
- מתחם זה כולל את רובע פ"ז, רובע המלאכה וחלק מאזור התעשייה, שייעודו שונה לאזור תעסוקה, מסחר ומגורים ובכך מרחיב את שטחו של מרכז העיר (המע"ר).
- בצפון המתחם מצטלבים שני צירי השלד העירוני – שדרות לכיש ושדרות העצמאות.
- שטח זה מוגדר כמע"ר המותאם לעיר בסדר הגודל אליו קרית-גת צפויה להתפתח – כ-250,000 תושבים.
- המתחם מהווה מוקד עירוני וכולל אף מוקד נופי – גן פ"ז.

**4.2.1.2 נתונים כמותיים למתחם**

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	14,353	15,053	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	1,865,610	2,045,610	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור ולשימושים נלווים, שיוקצו בנוסף לשטחי הבנייה המפורטים למתחם.
מגורים	יח"ד	4,101	4,301	
	מ"ר	451,110	473,110	
תעסוקה	מ"ר	1,258,000	1,260,500	
		156,500	312,000	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	-	100	במתחם זה שטח הקרקע המיועדת למבני ציבור מסתכם בהיקף של כ-100 דונם, בעוד ההקצאה הנדרשת למתחם הינה בהיקף של 66 דונם.

שטח ציבורי פתוח	דונם	-	87.5	במתחם זה שטח הקרקע המיועד לשטחים ציבוריים פתוחים הינו כ-87.5 דונם שטחי ציבור, בעוד ההקצאה הנדרשת הינה כ-36 דונם.
<b>הוראות נוספות</b>				<b>4.2.1.3</b>
<p><b>כללי</b></p> <p>א. תכנית מפורטת למתחם תתייחס, בין היתר ולפי העניין, לנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) פיתוח אזור תחנת הרכבת כמוקד עירוני המשלב שימושי תרבות, פנאי ומסחר.</li> <li>2) פיתוח צירי הולכי רגל ושבילי אופניים, אשר יצרו מערך קשרים בין המוקדים העירוניים במתחם (בית העירייה המוצע, היכל התרבות המוצע, גן פ"ז) לבין השכונות המקיפות אותו.</li> <li>3) פיתוח מערך קשרים המחבר בין אזור התעסוקה והמע"ר.</li> <li>4) אופי הבינוי הרצוי במרכז העיר, שפת הרחוב ועיצוב המרחב הציבורי.</li> <li>5) התחדשות מבנים וחזיתות הפונות לרחובות הראשיים.</li> <li>6) התחדשות מבני הציבור במתחם ככל שהמבנים קיימים.</li> <li>7) פיתוח מוקדים אזרחיים ותרבותיים במתחם.</li> <li>8) פתרונות לתחבורה ציבורית.</li> </ol> <p>ב. באזור זה יותרו שימושים לתעסוקה ותעשייה עתירת ידע, בתנאי שנקטו האמצעים למניעת מפגעים ומפגעים סביבתיים.</p> <p>ג. תכנית מפורטת הכוללת את אחד האתרים להלן המיועדים לשימור תכלול הוראות אשר יבטיחו את שימור האתר ואת השתלבותו בתכנון המוצע בתכנית המפורטת:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1- אנדרטת כיכר העיר.</li> <li>2- כיכר העיר.</li> <li>3- מעבר הולכי רגל בין כיכר העיר לפארק פ"ז.</li> <li>4- מבנה הספרייה העירונית.</li> <li>5- מבנה בנק הפועלים.</li> <li>6- פארק פ"ז.</li> <li>7- מבנה תחנת המשטרה של העיר קרית גת.</li> <li>8- אנדרטת הנבל.</li> </ol>				
<p><b>עקרונות בינוי ופיתוח</b></p> <p>ד. שטחי הבנייה לתעסוקה ומסחר יופנו לחזית הרחובות.</p> <p>ה. אזורי השירות של הבניינים, אזורי החנייה ומתקני הטיפול בפסולת והנגישות אליהם ימוקמו כך שיופנו לכיוונים צדדים שאינם מפריעים לפעילות ברחוב, לעסקים הסמוכים או לשטחי הציבור הסמוכים.</p> <p>ו. המסחר יהא במפלס הרחוב.</p> <p>ז. הרחובות במרכז העיר יתוכננו תוך מתן עדיפות להולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית.</p> <p>ח. מבני המגורים יתוכננו כך שתמהיל יחידות הדיור יכלול גם דירות קטנות וכן דירות להשכרה.</p> <p>ט. באזור המסומן בנספח העיצוב העירוני כ"אזור חיפוש בנייה לגובה", יש לפעול בהתאם למפורט בסעיף 4.1.5 להוראות התכנית.</p>				
<p><b>תנועה</b></p> <p>י. בסמוך לתחנת הרכבת ימוקם מרכז תחבורה משולב (מתח"ם), אשר ישמש למעבר בין סוגי התחבורה הציבורית וגודלו ייקבע בהתאם להיקפי התחבורה הצפויים. חניית אוטובוסים כחלק מתחנת קצה של קווי אוטובוס לא תהיה חלק ממסוף התחבורה.</p>				

(ג) יש לפעול כמפורט בסעיף 5.6.	<b>סביבה</b>
--------------------------------	--------------

מתחם 2 – שכונות בני ישראל, השופטים והנביאים					4.2.2
					4.2.2.1
<b>תיאור המתחם</b>					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• שלוש שכונות מגורים ותיקות, אשר ממוקמות בכניסה לעיר והן בעלות מאפיינים כלכליים-חברתיים דומים.</li> <li>• רוב המתחם מוגדר כאזור להתחדשות עירונית.</li> <li>• במתחם עובר אחד מצירי השלד העירוני – שדרות לכיש.</li> </ul>				
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>					4.2.2.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	13,093	27,800		
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	468,930	1,249,240	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור ולשימושים נלווים, שיוקצו בנוסף לשטחי הבנייה המפורטים למתחם.	
מגורים	יח"ד	3,763	10,834		
	מ"ר	413,930	1,191,740		
תעסוקה	מ"ר	44,000	44,000		
מסחר	מ"ר	11,000	13,500	בחזית רחוב, לאורך רחובות ראשיים	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	-	201	במתחם זה שטח הקרקע המיועד למבני ציבור מסתכם בהיקף של כ-201 דונם, בעוד ההקצאה הנדרשת למתחם הינה בהיקף של 177.5 דונם.	

שטח ציבורי פתוח	דונם	-	118	במתחם זה שטח הקרקע המיועד לשטחים ציבוריים פתוחים מסתכם בהיקף של כ- 118.5 דונם שצ"פ שכונתי, כאשר ההקצאה הנדרשת היא 83 דונם שצ"פ.
<b>4.2.2.3 הוראות נוספות</b>				
עקרונות בינוי ופיתוח	<p><b>כללי</b></p> <p>א. אזור המוגדר "כאזור להתחדשות עירונית" יש לפעול כמפורט בסעיף 4.1.5.</p> <p>ב. היקף הבנייה לרבות צפיפות הבנייה ומספר הקומות ייקבעו על ידי מוסד התכנון בהתחשב במצב החברתי כלכלי של האוכלוסייה המתגוררת במבנים הקיימים, בגיל המבנים ובאיכות הפיזית של המבנים.</p> <p>ג. תכנית מפורטת הכוללת את אחד האתרים להלן המיועדים לשימור (ראה נספח שימור) תכלול הוראות אשר יבטיחו את שימור האתר ואת השתלבותו בתכנון המוצע בתכנית המפורטת:</p> <p>ד. 1- אנדרטת פ"ז/ התל.</p> <p>ה. 2- אנדרטת המסע/ עולי אתיופיה.</p>			
	<p>א. באזור המסומן בתשריט כ"מגורים מסחר ותעסוקה", שטחי הבנייה לתעסוקה ולמסחר יופנו לחזית הרחובות.</p> <p>ב. מספר הקומות יהא בהתאם להנחיות הנספח המנחה לעיצוב עירוני.</p> <p>ג. באזור המסומן בנספח העיצוב העירוני כ"אזור חיפוש בנייה לגובה", יש לפעול כמפורט בסעיף 4.1.4 (3).</p>			

4.2.3	<b>מתחם 3 – שכונות מלכי ישראל והקוממיות</b>			
4.2.3.1	<b>תיאור המתחם</b>			
		<ul style="list-style-type: none"> <li>שכונות מגורים המאופיינות בחלקן בבנייה איכותית צמודת קרקע, לגביה נקבע בתכנית כי יש לשמור על תבנית הבנייה הקיימת.</li> <li>יתרת שטח המתחם שאינו מיועד לשמירה על תבנית הבנייה, נקבע כשטח להתחדשות עירונית.</li> </ul>		
4.2.3.2	<b>נתונים כמותיים למתחם</b>			
	נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ



	15,670	2,779	נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה
	487,000	81,070	מ"ר	שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)
	4,420	737	יח"ד	מגורים
	486,200	81,070	מ"ר	
	800		מ"ר	מסחר
במתחם זה שטח הקרקע המיועד למבני ציבור מסתכם בהיקף כ-90 דונם לצרכי ציבור, בעוד ההקצאה הנדרשת הינה 80 דונם.	90	-	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
במתחם זה שטח הקרקע המיועד לשטחים ציבוריים פתוחים מסתכם בהיקף כ-82 דונם, בעוד ההקצאה הנדרשת הינה כ-43 דונם.	82	-	דונם	שטח ציבורי פתוח



<b>4.2.3.3 הוראות נוספות</b>	
<b>כללי</b>	א. בתחום השטח המסומן בנספח העיצוב העירוני כאזור לשמירה על תבנית הבנייה הקיימת תישמר תבנית הבנייה בהתאם להוראות התכניות המאושרות.
<b>התחדשות עירונית</b>	<p>(1) באזור המוגדר כ"אזור להתחדשות עירונית" יש לפעול כמפורט בסעיף 4.1.5 להוראות התכנית.</p> <p>א. היקף הבנייה לרבות צפיפות הבנייה ומספר הקומות ייקבעו על ידי מוסד התכנון בהתחשב במצב חברתי כלכלי של האוכלוסייה המתגוררת במבנים הקיימים, בגיל המבנים ובאיכות הפיזית של המבנים.</p> <p>ב. מספר הקומות יהא בהתאם להנחיות הנספח המנחה לעיצוב עירוני.</p> <p>ג. על אף האמור בסעיף א' לעיל, מוסד התכנון המוסמך רשאי לאשר בניין בן 12 קומות באזור המסומן בתשריט כאזור להתחדשות עירונית כאזור לבנייה עד 6 קומות בנספח העיצוב העירוני, בתנאי שצפיפות המגורים לא תעלה על 32 יחידות דיור לדונם נטו.</p>



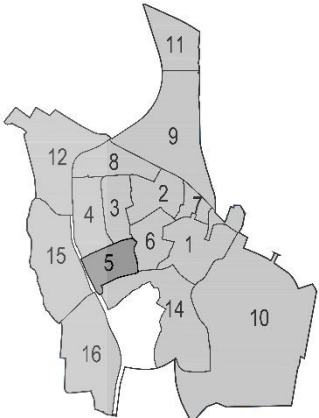


<b>מתחם 4 – שכונות אתרי המקרא, רמות דוד וצה"ל</b>					<b>4.2.4</b>
<b>תיאור המתחם</b>					<b>4.2.4.1</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>שכונות מגורים במערב העיר, המאופיינות באוכלוסייה חרדית (רמות דוד) וכללית (אתרי המקרא וצה"ל).</li> <li>רמות דוד הינה שכונה חדשה יחסית, בעוד אתרי המקרא וצה"ל הן שכונות ותיקות ומבוססות בקרית-גת.</li> <li>במהלך השנים של הכנת התכנית, הרשות המקומית אישרה תכניות לתוספת של כ- 750 יח"ד.</li> </ul>			
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>					<b>4.2.4.2</b>
<b>נושא</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>תוספת למאושר</b>	<b>סה"כ</b>	<b>הוראות</b>	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	3,018	15,177		
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	76,450	462,262	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור ולשימושים נלווים, שיוקצו בנוסף לשטחי הבנייה המפורטים למתחם.	
מגורים	יח"ד	695	4,169		
	מ"ר	76,450	458,590		
מסחר	מ"ר		3,672		
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	-	130	במתחם זה שטח הקרקע המיועד למבני ציבור מסתכם בהיקף כ-130 דונם, בעוד ההקצאה הנדרשת הינה 100 דונם.	
שטח ציבורי פתוח	דונם	-	166	במתחם זה שטח הקרקע המיועד לשטחים ציבוריים פתוחים מסתכם בהיקף 166 דונם, בעוד ההקצאה הנדרשת הינה 45 דונם.	

<b>4.2.4.3 הוראות נוספות</b>	<b>4.2.4.3</b>
<p><b>כללי</b></p> <p>בתחום השטח המסומן בנספח העיצוב העירוני כאזור לשמירה על תבנית הבנייה הקיימת תישמר תבנית הבנייה בהתאם להוראות התכניות המאושרות.</p>	
<p><b>דרכים</b></p> <p>בתכנית מפורטת יתוכננו דרכי החיבור בין מתחם 15 למתחם 4 באופן שייווצר חיבור ראוי בין המרקם החדש במתחם מס' 15 והמרקם הוותיק במתחם מס' 4.</p>	

**4.2.5 מתחם 5 – שכונות ההעפלה ושער דרום**

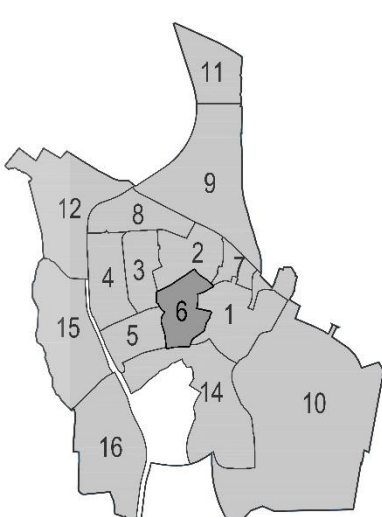
**4.2.5.1 תיאור המתחם**

	<ul style="list-style-type: none"> <li>שכונות מגורים המאופיינות בבנייה איכותית, הן צמודת קרקע והן רוויה.</li> <li>במהלך הכנת תכנית המתאר, העירייה יזמה מספר תכניות להתחדשות עירונית לתוספת יחידות דיור במתחם זה.</li> </ul>
--	---

**4.2.5.2 נתונים כמותיים למתחם**

הוראות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידת מידה	נושא
	5,720	953	נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה
שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור ולשימושים נלווים, שיוקצו בנוסף לשטחי הבנייה המפורטים למתחם.	189,860	29,920	מ"ר	שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)
	1,634	272	יח"ד	מגורים
	179,740	29,920	מ"ר	
	10,120		מ"ר	מסחר
במתחם זה שטח הקרקע המיועדת למבני ציבור מסתכם בהיקף 185 דונם, בעוד ההקצאה הנדרשת הינה 25 דונם.	130	-	דונם	מבנים ומוסדות ציבור

שטח ציבורי פתוח	דונם	-	203	במתחם זה שטח הקרקע המיועד לשטחים ציבוריים פתוחים מסתכם בהיקף כ-203 דונם, בעוד ההקצאה הנדרשת הינה כ-14 דונם.
<b>הוראות נוספות</b>				<b>4.2.5.3</b>
<p>א. בתחום השטח המסומן בנספח העיצוב העירוני כאזור לשמירה על תבנית הבנייה הקיימת תישמר תבנית הבנייה בהתאם להוראות התכניות המאושרות.</p> <p>ב. פארק מעפילי האגוז יישמר ויפתח כפארק רובעי.</p> <p>ג. על אף הגדרת האזור כאזור לשמירה על תבנית הבנייה הקיימת, מקום שבו לא מוצו זכויות הבנייה על פי תכנית מאושרת לעת הפקדתה של תכנית זו, אין בהגדרה על פי תכנית זו משום ביטול האפשרות למיצוי זכויות הבנייה.</p>				

<b>מתחם 6 – שכונות הפרחים ומגדים</b>				<b>4.2.6</b>
<b>תיאור המתחם</b>				<b>4.2.6.1</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>מתחם זה כולל שתי שכונות הסמוכות למע"ר מכיוון דרום-מערב, בעלות אופי בנייה דומה.</li> <li>במרכז המתחם עובר אחד מצירי השלד העירוני – רחוב העצמאות, אשר מפריד בין שתי השכונות.</li> <li>רוב המתחם מוגדר אזור להתחדשות עירונית.</li> </ul>		
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>				<b>4.2.6.2</b>
<b>נושא</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>תוספת למאושר</b>	<b>סה"כ</b>	<b>הוראות</b>
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	7,791	20,877	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	316,060	746,535	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור ולשימושים נלווים, שיוקצו בנוסף לשטחי הבנייה המפורטים למתחם.



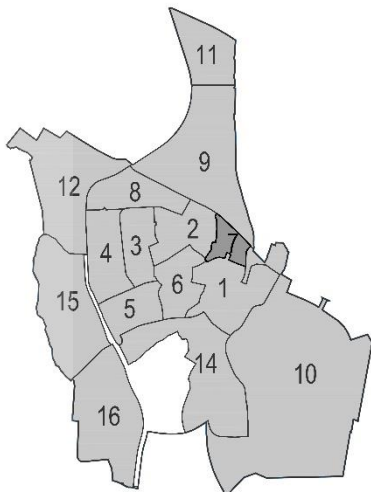


	6,106	2,226	יח"ד	מגורים
	671,660	244,860	מ"ר	
	17,875	14,200	מ"ר	מסחר
	57,000	57,000	מ"ר	תעסוקה
במתחם זה שטח הקרקע המיועד למבני ציבור מסתכם בהיקף של כ-93 דונם, בעוד ההקצאה הנדרשת הינה כ-101 דונם.	93	-	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
במתחם זה שטח הקרקע המיועדת לשטחים ציבוריים פתוחים מסתכם בהיקף של כ-85.5 דונם, בעוד ההקצאה הנדרשת הינה כ-51 דונם.	85.5	-	דונם	שטח ציבורי פתוח
<b>הוראות נוספות</b>				<b>4.2.6.3</b>
<p>א. באזור המוגדר כ"אזור להתחדשות עירונית" יש לפעול כמפורט בסעיף 4.1.5.</p> <p>ב. היקף הבנייה, לרבות צפיפות הבנייה ומס' הקומות, ייקבעו ע"י מוסד התכנון בהתחשב במצבה החברתי-כלכלי של האוכלוסייה המתגוררת במבנים הקיימים, בגיל המבנים ובאיכות הפיזית של המבנים.</p> <p>ג.</p>				כללי
<p>ד. לאורך שדרות העצמאות ושדרות לכיש, המוגדרות בתשריט כ"מגורים מסחר ותעסוקה", שטחי הבנייה לתעסוקה ולמסחר יופנו לחזית הרחובות.</p> <p>ה. מספר הקומות יהא בהתאם להנחיות הנספח המנחה לעיצוב עירוני.</p> <p>ו. באזור המסומן בנספח העיצוב העירוני כ"אזור חיפוש בנייה לגובה", יש לפעול כמפורט בסעיף 4.1.4.</p>				עקרונות בניו ופיתוח



**4.2.7 מתחם 7 – שכונות גליקסון והחורש**

**4.2.7.1 תיאור המתחם**



- המתחם כולל שתי שכונות שונות באופיין – שכונת גליקסון, אשר היוותה בעבר מודל לבנייה מרקמית בארץ אך כיום מצב המבנים בה ירוד, ושכונת החורש – שכונת מגורים אשר מוקפת משלושת צדיה במעי"ר.
- תכנית המתאר מציעה כי שכונת גליקסון תשוקם במסגרת תכנית מפורטת אשר תשלב שימור לצד שיקום, ומגדירה חלק משכונת החורש – החלק הצמוד למעי"ר – כאזור להתחדשות עירונית.

**4.2.7.2 נתונים כמותיים למתחם**

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	736	4,414	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	37,800	154,010	
מגורים	יח"ד	210	1,261	
	מ"ר	23,100	138,710	
תעסוקה	מ"ר	11,700	11,700	
מסחר	מ"ר	3,000	3,600	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	-	98	במתחם זה שטח הקרקע המיועד למבני ציבור מסתכם בהיקף כ-98 דונם, בעוד היקף ההקצאה הנדרשת הינו 24 דונם.
שטח ציבורי פתוח	דונם	-	35.5	במתחם זה שטח הקרקע המיועד לשטחים ציבוריים פתוחים מסתכם בהיקף 35.5 דונם, בעוד היקף ההקצאה הנדרשת הינה 11 דונם.

4.2.7.3	הוראות נוספות
כללי	<p>א. בתחום השטח המסומן בנספח העיצוב העירוני כאזור לשמירה על תבנית הבנייה הקיימת תישמר תבנית הבנייה בהתאם להוראות התכניות המאושרות.</p> <p>ב. באזור המסומן כ"אזור להתחדשות עירונית" בתשריט ייעודי הקרקע, יש לפעול כמפורט בסעיף 4.1.5.</p> <p>ג. תכנית מפורטת המוסיפה יחידות דיור בשכונת גליקסון תתיחס בין השאר לנושאים הבאים:</p> <p>(1) שימור שלד השכונה ואופי המרחב הציבורי הקיים.</p> <p>(2) שימושי הקרקע, העיצוב העירוני, פרישת מבני הציבור הנדרשים במתחם, בהתאם למפורט בנספח הפרוגרמה.</p> <p>(3) התחדשות מבני ציבור, תוך מתן פתרונות לציפוף וייעול השימוש בשטחים המיועדים למבני ציבור.</p> <p>(4) מערך התנועה, התחבורה הציבורית ופתרונות החנייה.</p>
עקרונות בינוי ופיתוח	<p>ד. באזור המסומן בתשריט כ"מגורים מסחר ותעסוקה", שטחי הבנייה לתעסוקה ולמסחר יופנו לחזית הרחוב, המסחר יהא במפלס הרחוב.</p> <p>ה. מספר הקומות יהא בהתאם להנחיות הנספח המנחה לעיצוב עירוני.</p> <p>ו. באזור המסומן בנספח העיצוב העירוני כ"אזור חיפוש בנייה לגובה", יש לפעול כמפורט בסעיף 4.1.4.</p>
נוף וסביבה	<p>א. פארק נחל לכיש יישמר ויפותח כפארק עירוני (ראה סעיף 3.10.2.4 להלן).</p> <p>ב. תנאי לפיתוח המתחם הינו הכנת תכנית נופית-סביבתית מפורטת לפיתוח מרחב הנחל, אשר תכלול:</p> <p>(1) ערכי הטבע ישולבו בתכנית המפורטת והתכנית תכלול הוראות לשימורם בתיאום עם המשרד להגני"ס ורט"ג.</p> <p>(2) תיאום עם רשות הניקוז לתכנית פיתוח מרחב הנחל.</p> <p>ג. לאורך נחל לכיש תוקם טיילת להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p>



<b>מתחם 8 – שכונת הבנים</b>					<b>4.2.8</b>
<b>תיאור המתחם</b>					<b>4.2.8.1</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>שכונת מגורים חדשה שנבנתה בשנים האחרונות, ובה מספר רבי קומות. בסמוך לשכונה עתיד להיבנות במקום האצטדיון מוקד עירוני אשר יכלול דיור מוגן משולב במסחר ותעסוקה.</li> <li>המתחם כולל מוקד נופי – גן הכניסה לעיר, הכולל אנדרטה וחורשת עצים.</li> <li>בצפון המתחם עובר נחל לכיש, ובסביבותיו תפותח האונה המערבית של פארק מטרופוליני לכיש, על פי תכנית אב מאושרת.</li> <li>המתחם עתיד להוות כניסה חדשה לעיר, המשלבת מוקד עירוני ומוקד נופי.</li> </ul>			
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>					<b>4.2.8.2</b>
<b>הוראות</b>	<b>סה"כ</b>	<b>תוספת למאוסר</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>נושא</b>	
	8,136	1,356	נפש	<b>סה"כ אוכלוסייה צפויה</b>	
שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור ולשימושים נלווים, שיוקצו בנוסף לשטחי הבנייה המפורטים למתחם.	274,400	137,170	מ"ר	<b>שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)</b>	
	1,480	247	יח"ד	מגורים	
	162,800	27,170	מ"ר		
	85,000	85,000	מ"ר	תעסוקה	
	26,600	25,000	מ"ר	מסחר	

במתחם זה שטח הקרקע המיועד למבני ציבור מסתכם בהיקף של כ-51 דונם, בעוד ההקצאה הנדרשת הינה כ-44 דונם.	51	-	דונם	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
במתחם זה היקף הקרקע המיועד לשטחים ציבוריים פתוחים מסתכם בהיקף של כ-16 דונם, בעוד ההקצאה הנדרשת הינה 20 דונם.	16	-	דונם	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>הוראות נוספות</b>				<b>4.2.8.3</b>
א. בתחום השטח המסומן בנספח העיצוב העירוני כאזור לשמירה על תבנית הבנייה הקיימת תישמר תבנית הבנייה בהתאם להוראות התכניות המאושרות.				<b>כללי</b>
ב. עבור האזור המסומן "מגורים מסחר ותעסוקה" בתשריט ייעודי הקרקע תוכן תכנית מפורטת, אשר תתייחס בין היתר ולפי העניין, לנושאים הבאים: (1) פיתוח המתחם כמוקד עירוני בעל חשיבות נופית, בהיותו שער הכניסה לעיר. (2) אופי בינוי ושפת הרחוב. (3) עיצוב המרחב הציבורי בדגש על תנועת הולכי רגל. (4) מערך הקשרים בין המתחם לבין פארק נחל לכיש בעורפו. ג. שטחי הבנייה לתעסוקה ולמסחר יופנו לחזית שדרות מלכי ישראל ושדרות לכיש. ד. המסחר יהא במפלס הרחוב. ה. מספר הקומות יהא בהתאם להנחיות הנספח המנחה לעיצוב עירוני.				<b>עקרונות בינוי ופיתוח</b>
ד. פארק נחל לכיש יישמר ויפותח כפארק עירוני (ראה סעיף 3.10.2.4 לעיל). ה. תנאי לפיתוח המתחם הינו הכנת תכנית נופית-סביבתית מפורטת לפיתוח מרחב הנחל, אשר תכלול: (3) ערכי הטבע ישולבו בתכנית המפורטת והתכנית תכלול הוראות לשימורם בתיאום עם המשרד להגני"ס ורטי"ג. (4) תיאום עם רשות הניקוז לתכנית פיתוח מרחב הנחל. ו. לאורך נחל לכיש תוקם טיילת להולכי רגל ורוכבי אופניים. תכנון הפארק יעשה בתיאום עם פארק נחל לכיש מצפון לכביש 35, ועם תכנון יער פלוגות לצורך קבלת מרחב פתוח רציף להולכי רגל, רוכבי אופניים ובעלי חיים.				<b>נוף וסביבה</b>



<b>מתחם 9 – כרמי גת</b>					<b>4.2.9</b>
<b>תיאור המתחם</b>					<b>4.2.9.1</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>רובע מגורים חדש, אשר אושר בשנת 2013 וכיום נמצא בבנייה. הרובע, הממוקם מצפון לדרך 35, עתיד לכלול כ-8,000 יח"ד ולהוות אחד ממספר רובעים חדשים המתווספים לקרית-גת הותיקה.</li> <li>המתחם ממוקם מצדה השני של דרך בין עירונית מס' 35, ובמרכזו יעבור ציר השלד העירוני – המשך שדרות לכיש.</li> <li>בדרום המתחם עובר נחל לכיש.</li> </ul>			
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>					<b>4.2.9.2</b>
זכויות הבנייה המפורטות להלן הן על פי התכניות התקפות ולא תוספת מכוח הוראות תכנית המתאר.					
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	-	28,000		
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	-	912,200	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור ולשימושים נלווים, שיוקצו בנוסף לשטחי הבנייה המפורטים למתחם.	
מגורים	יח"ד	-	8,000		
	מ"ר	-	880,000		
תעסוקה	מ"ר	-	9,300		
מסחר	מ"ר	-	22,900		
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	-	146	מוסדות ציבור שכונתיים ספורטק, ואצטדיון.	
שטח ציבורי פתוח	דונם	-	495	במתחם זה היקף הקרקע המיועד לשטחים ציבוריים פתוחים מסתכם בהיקף של כ-500 דונם, בעוד ההקצאה הנדרשת הינה 67 דונם.	

<b>4.2.9.3</b>	<b>הוראות נוספות</b>
<p>א. מספר הקומות יהא בהתאם להנחיות הנספח המנחה לעיצוב עירוני .</p> <p>ב. המסחר יהא במפלס הרחוב.</p> <p>ג. תכנון הפארק המרכזי של כרמי גת יתוכנן תוך תיאום עם פארק אל"א (פארק נחל לכיש) לצורך קבלת פארק אחד רציף.</p>	

<b>4.2.10</b>	<b>מתחם 10 – אזור התעשייה</b>
---------------	-------------------------------

<b>4.2.10.1</b>	<b>תיאור המתחם</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• אזור תעשייה, ממוקם ממזרח למסילת הרכבת.</li> <li>• באזור התעשייה ממוקמים מפעלים גדולים, דוגמת אינטל ושטח להרחבת המפעל, לצד מפעלים בינוניים וקטנים, וכן מרכזים לוגיסטיים.</li> <li>• חלקו הצפון מערבי של אזור התעשייה שונה לאזור תעסוקה, ומסחר על מנת להגדיל את שטח מרכז העסקים הראשי.</li> <li>• בחלקו הדרום מערבי של מתחם התכנון השטח מיועד כקרקע חקלאית על מנת לתת מענה לשינוי הפריסה של השטח המיועד לפיתוח עירוני.</li> </ul>

<b>4.2.10.2</b>	<b>נתונים כמותיים למתחם</b>
-----------------	-----------------------------

נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	2,173,460	6,540,860	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור ולשימושים נלווים, שיוקצו בנוסף לשטחי הבנייה המפורטים למתחם.
תעסוקה	מ"ר	2,173,460	6,473,460	זכויות על פי תכניות מאושרות, למעט תא שטח 502 הכולל תוספת של כ-2,173,460 מ"ר.
מסחר	מ"ר	-	67,400	

<b>4.2.10.3</b>	<b>הוראות נוספות</b>
-----------------	----------------------

<b>סביבה ונוף</b>	<p>א. במתחם זה יש לפעול כמפורט בסעיף 5.6.12 למניעת זיהום נחלים.</p> <p>ב. תכנית מפורטת במתחם זה, תיגדרש לתיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ג. תכנית מפורטת במתחם זה המאפשרת שימוש בעל פוטנציאל לזיהום מי נגר, תכלול הוראה המתנה מתן היתר הבניה בקיומה או בהתקנתה של תחנה לשאיבת מי קיץ</p>
-------------------	--

<p>במוצא הנקז המשרת את השימוש, לשם הפניית זרימה בעלת פוטנציאל זיהום אל מערכת הביוב.</p> <p>ד. תיבחן אפשרות להקצאת שטח מתאים למתקן ביופילטר עבור טיפול בנגר עילי בטרם הזרמתו לנחלים בשטח מתחם התכנון, ולהתניית שימושים בעלי סיכון לזיהום הנגר העילי בהקמת המתקן.</p> <p>ה. גבעות הטרשים- הגבעות והערוצים בין הגבעות ישמרו כשטח פתוח אקסטנסיבי. תכנית הכוללת פיתוח בשטחים אלו תכלול סקר מפורט למיפוי מינים "אדומים" (בסכנה) והוראות להגנה על מינים אלו, כולל התייחסות לסילוק פסולת ומפגעים.</p> <p>ו. יער נעם- שטח היער ישמר כשטח פתוח ויפותח כיער קהילתי הכולל שבילי הליכה, אזורי פיקניק ופינות הדרכה. תכנית הכוללת פיתוח לשטח היער תכלול סקר מפורט למיפוי מינים "אדומים" (בסכנה) והוראות להגנה על מינים אלו, וכן התייחסות למינים פולשים ופינוי מפגעים סביבתיים.</p> <p>ז. חירבת פטוט ובריכת החורף הגדולה-</p> <p>1. הבריכה תשמר ותפותח כאתר טבע עירוני בהתאם להנחיות סקר הטבע העירוני 2015. סביב הבריכה יוקמו שבילי הליכה ועמדות מסתור לצפייה בציפורים.</p> <p>2. תיאסר הזרמת תשטיפי חקלאות ותעשייה לבריכה.</p> <p>3. כל תכנית פיתוח לבריכה תלווה ע"י אקולוג.</p> <p>ח. תל ערני- תל ערני ישמר ויפותח כפארק ארכיאולוגי. תכנית פיתוח לתל תתווה הנחיות בנושאים הבאים:</p> <p>1. הבריכה תשמר ותפותח כאתר טבע עירוני בהתאם להנחיות סקר הטבע העירוני 2015. סביב הבריכה יוקמו שבילי הליכה ועמדות מסתור לצפייה בציפורים.</p> <p>2. תיאסר הזרמת תשטיפי חקלאות ותעשייה לבריכה.</p> <p>3. יש לפעול על פי הנחיות תמ"א 21 החלה במקום.</p> <p>ט. אזור התעשייה-</p> <p>1. ערוצי נחל שלווה ויובלו ישוקמו כולל שיקום צמחיה וסילוק מינים פולשים.</p> <p>2. הטיית/ הסדרת תוואי נחלים במתחם זה יתואם עם הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>3. תכנית מפורטת במתחם זה תכלול התייחסות להנחיות סקר הטבע העירוני, כולל הנחיות בנוגע לבנייה ירוקה, גגות ירוקים, שטחים פתוחים ואתרי טבע עירוני.</p>	
--	--





מתחם 11 שכונת קרית גת צפון		4.2.11		
תיאור המתחם		4.2.11.1		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>רובע מגורים חדש. הרובע ממוקם מדרום לדרך אזורית מס' 353, ועתיד לכלול 5,400 יח"ד וכ- 18,900 תושבים.</li> <li>על מנת ליישם את התכנית יש הכרח להתחשב במגבלות שמטילות התשתיות הארציות בתחום שטח התכניות ובגבולותיה.</li> </ul>			
	נתונים כמותיים למתחם	4.2.11.2		
זכויות הבנייה המפורטות להלן הן על פי התכניות התקפות ולא תוספת מכוח הוראות תכנית המתאר.				
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	18,900	18,900	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	624,000	624,000	על פי תכנית תמל/ 1115 שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור ולשימושים נלווים, שיוקצו בנוסף לשטחי הבנייה המפורטים למתחם.
מגורים	יח"ד	5,400	5,400	
	מ"ר	594,000	594,000	
תעסוקה	מ"ר	20,000	20,000	
מסחר	מ"ר	10,000	10,000	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	134	93	מוסדות ציבור שכונתיים ועירוניים
שטח ציבורי פתוח	דונם		45	בהתאם לתכנית המאושרת

הוראות נוספות	4.2.11.3
<p>א. תנאי לאישור תכנית מפורטת הוא העתקת קו מתח על החוצה את השכונה.</p> <p>ב. ישמרו מרחקי בטיחות מקו הגז העובר בחלקו המערבי של המתחם ומתקן הגז בהתאם להוראות תמ"א/ 37 / א / 1.</p> <p>ג. מספר הקומות והיקף זכויות הבניה בכל תא שטח ייקבעו במסגרת התכנית המפורטת.</p> <p>ד. בתחום מתחם תכנון זה קיים מתקן הנדסי על פי תכנית מס' 0313155-634, כל השימושים וההוראות והמגבלות הסביבתיות על פי התכנית המאושרת ממשיכות לחול ללא שינוי.</p> <p>ה. אישור תכנית מפורטת מותנית ביכולת המט"ש לקלוט את שפכי הביוב.</p> <p>ו. במתחם התכנון לא סומנו יעודי הקרקע למבני ציבור מאחר ותכנית מפורטת נמצאת בהליכי תכנון מתקדמים.</p>	

מתחם 12 – יער נטע אדם (אזור עם הנחיות מיוחדות)		4.2.12
תיאור המתחם		4.2.12.1
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• חלקו הארי של מתחם זה מיועד בתכנית תמ"א 22 כיער ויעור.</li> <li>• בפניה הצפון מערבית קיים מתקן טיהור שפכים של קרית גת.</li> </ul>	
הוראות נוספות		4.2.12.2

<p>א. פארק נחל לכיש יישמר ויפותח כפארק עירוני (ראה סעיף 3.10.2.4 להלן).</p> <p>ב. תנאי לפיתוח המתחם הינו הכנת תכנית נופית-סביבתית מפורטת לפיתוח מרחב הנחל, אשר תכלול:</p> <p>ג. סקר מפורט של ערכי הטבע המצויים בשטח זה, והוראות לשימורו בתיאום עם המשרד להגנה ורטי"ג.</p> <p>ד. תיאום עם רשות הניקוז לתכנית פיתוח מרחב הנחל.</p> <p>ה. לאורך נחל לכיש תוקם טיילת להולכי רגל ורוכבי אופניים. תישמר רציפות השבילים ואפשרויות קישורם למרחב הסובב.</p> <p>ו. שטח היער ישמר כשטח פתוח ויפותח כיער קהילתי הכולל שבילי הליכה, אזורי פיקניק ופינות הדרכה. תכנית הכוללת פיתוח לשטח היער תכלול סקר מפורט למיפוי מינים "אדומים" (בסכנה) והוראות להגנה על מינים אלו וכן התייחסות לבריכות החורף המערביות.</p>	<p><b>נוף וסביבה</b></p>
--	--------------------------

<b>4.2.14</b>	<b>מתחם 14 שכונת קרית גת דרום</b>
<b>4.2.14.1</b>	<b>תיאור המתחם</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• רובע מגורים חדש בדרום העיר. הרובע ממוקם ממזרח לדרך ארצית מספר 40, ועתיד לכלול כ- 8,000 יח"ד וכ- 28,000 תושבים.</li> <li>• על מנת ליישם את התכנית יש להתחשב במגבלות שמטילות התשתיות הארציות בתחום שטח התכניות ובגבולותיה.</li> </ul>
<b>4.2.14.2</b>	<b>נתונים כמותיים למתחם</b>

זכויות הבנייה המפורטות להלן הן על פי התכניות התקפות ולא תוספת מכוח הוראות תכנית המתאר.				
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	28,000	28,000	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	2,380,000	2,380,000	
מגורים	יח"ד	8,000	8,000	
	מ"ר	880,000	880,000	

תעסוקה	מ"ר	1,300,000	1,300,000
מסחר	מ"ר	200,000	200,000
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	146	
שטח ציבורי פתוח	דונם	67	

4.2.14.3	הוראות נוספות
	<p>א. אישור תכנית מפורטת תכלול התייחסות להבטחת מרחקי בטיחות מרצועת התשתיות העוברת בתחום התכנית לרבות קווי מתח עליון וקו גז.</p> <p>ב. צפיפות הבניה לא תפחת מצפיפות הבניה המינימלית על פי תמ"א/ 35/1.</p> <p>ג. מספר הקומות והיקף זכויות הבניה בכל תא שטח ייקבעו במסגרת התכנית המפורטת.</p> <p>ד. תכנית מפורטת למתחם התכנון תכלול את מלוא שטח המתחם אגב מתן מענה לאמור בסעיף א' לעיל וסעיף ד' להלן.</p> <p>ה. בתחום מתחם התכנון קיים תוואי למסילת ברזל העובר בצפון שטח המתחם. העתקת מסילת הברזל והתווית רצועת מסילה חלופית תתואם עם רכבת ישראל, במסגרת התכנית המפורטת לאזור המגורים ואזור התעסוקה.</p> <p>ו. בניה מעל ל- 2,000 יחידות דיור מותנת באישור חיבור העיר קרית גת לדרך מספר 40.</p> <p>ז. תנאי לפיתוח המתחם הינו הכנת תכנית נופית-סביבתית מפורטת אשר תכלול:</p> <p>ח. סקר מפורט של ערכי הטבע המצויים בשטח זה, והוראות לשימורו בתיאום עם המשרד להגני"ס ורטי"ג.</p> <p>ט. קביעת הוראות לנושאי איכות אויר ורעש מתחבורה, ממשק עם אזור התעשייה הסמוך, סביבה חקלאית.</p> <p>י. תיאום עם רשות הניקוז לתכנית פיתוח מרחב הנחל.</p> <p>יא. אישור תכנית מפורטת מותנית ביכולת המט"ש לקלוט את שפכי הביוב.</p> <p>יב. במתחם התכנון לא סומנו יעודי הקרקע למבני ציבור מאחר ותכנית מפורטת נמצאת בהליכי תכנון מתקדמים.</p>



<b>מתחם 15 שכונת קרית גת מערב</b>		<b>4.2.15</b>		
<b>תיאור המתחם</b>		<b>4.2.15.1</b>		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>רובע מגורים חדש, התכנית המפורטת לרובע המגורים אושר בשנת 2016 על ידי הותמ"ל. הרובע ממוקם ממערב לדרך ארצית מס' 40, ועתיד לכלול כ-9,350 יח"ד, וכ-32,725 תושבים.</li> </ul>		
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>		<b>4.2.15.2</b>		
זכויות הבנייה המפורטות להלן הן על פי התכניות התקפות ולא תוספת מכוח הוראות תכנית המתאר.				
הוראות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידת מידה	נושא
	32,725	-	נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה
על פי תכנית תמל/1011. שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור ולשימושים נלווים, שיוקצו בנוסף לשטחי הבנייה המפורטים למתחם.	1,062,842	-	מ"ר	שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)
	9,350		יח"ד	מגורים
	1,028,500		מ"ר	
	21,600	-	מ"ר	תעסוקה

מסחר	מ"ר	-	12,742
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	-	213
שטח ציבורי פתוח	דונם	-	92
<b>4.2.15.3 הוראות נוספות</b>			
<p>א. מספר הקומות יהיה בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת.</p> <p>ב. באזור המסומן בנספח העיצוב העירוני כ"אזור חיפוש בנייה לגובה", יש לפעול בהתאם לסעיף 4.1.4.</p> <p>ג. שלביות פיתוח השכונה תבוצע בהתאם לקבוע בתמ"ל 1011 ובהתאם להתקדמות כריית החרסית במתחם.</p>			
<b>נוף וסביבה</b>			
<p>ד. ערוץ הנחל יישמר ויפותח כפארק עירוני (ראה סעיף 3.10.2.4 להלן).</p> <p>ה. תנאי לפיתוח המתחם הינו הכנת תכנית נופית-סביבתית מפורטת לפיתוח מרחב הנחל, אשר תכלול:</p> <p>ו. סקר מפורט של ערכי הטבע המצויים בשטח זה, והוראות לשימורו בתיאום עם המשרד להגני"ס ורטי"ג. כולל סקר מיפוי מינים "אדומים" (בסכנה) והוראות להגנה על מינים אלו.</p> <p>ז. תיאום עם רשות הניקוז לתכנית פיתוח מרחב הנחל.</p> <p>ח. לאורך הערוץ תוקם טיילת להולכי רגל ורוכבי אופניים. תישמר רציפות השבילים ואפשרויות קישורם למרחב הסובב.</p>			

<b>4.2.16 מתחם 16 שכונת קרית גת דרום מערב</b>	
<b>4.2.16.1 תיאור המתחם</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>רובע מגורים חדש. הרובע ממוקם ממערב לדרך ארצית מס' 40, ועתיד לכלול כ- 8,240 יח"ד וכ-28,840 תושבים.</li> </ul>
<b>4.2.16.2 נתונים כמותיים למתחם</b>	
זכויות הבנייה המפורטות להלן הן על פי התכניות התקפות ולא תוספת מכוח הוראות תכנית המתאר.	





	<b>5.</b>
	<b>5.1</b>
	<b>כללי</b>
<p>לא יוצא היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת</p>	<b>5.1.1</b>
<p>תכנית מפורטת שתאושר בהתאם לתכנית זו תהא כפופה להוראות תכנית המתאר בנושא השימושים והזכויות החדשות. שימושים אלו יכול ויכללו שימושים שלא צוינו במפורש בתכנית זו בנוגע לאותו שטח, ככל שהם שימושים דומים באופן מובנה לשימושים המצוינים בתכנית המתאר.</p>	<b>5.1.2</b>
<p>בתכנית מפורטת הקובעת שימוש מותר במתחם תכנון, מכוח תכנית זו, ניתן לסמן את ייעוד הקרקע, על פי נוהל מבא"ת, בסימון ייעוד שונה מהקבוע בתכנית זו, ככל שסימון הייעוד החדש תואם את השימוש האמור. לא יראו בשינוי כאמור משום שינוי לתכנית זו כל עוד השימושים שנקבעו בתכנית החדשה הינם שימושים המותרים בתכנית זו.</p>	<b>5.1.3</b>
<p>סטיות לא מהותיות הנובעות מקנה המידה של התשריט (1: 10,000) שאינו מאפשר דיוק מבחינת האיתור, מבחינת גבול השטח ומחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו.</p>	<b>5.1.4</b>
<p>תכנית מפורטת שבתחומה או בסמוך לה מצוי סימבול, תופקד רק לאחר שבבדיקה התכנונית המוקדמת ניתנה התייחסות בדבר הצורך והאפשרות לכלול בתחום התכנית שימושי קרקע התואמים לסימבול. היה ובבדיקה התכנונית המוקדמת נקבע כי יש צורך ואפשרות לכלול בתחום התכנית שימושי קרקע התואמים לסימבול, לא תופקד התכנית אלא אם ייכלל בה שימוש קרקע כאמור.</p> <p>מיקומו המדויק של סימבול המסומן בתשריט אזורי ייעוד ייקבע בתכנית מפורטת, בתחום המתחם</p> <p>תכנית בשטח שמופיע בו סימבול תחבורתי תחייב תיאום עם הרשויות הרלבנטיות.</p> <p>תכנית בשטח שמופיע בו סימבול של מתקן הנדסי / תחנת מעבר תחייב תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	<b>5.1.5</b>

	<b>5.2</b>
	<b>עצים והצללה</b>
	<b>5.2.1</b>
	<b>הוראות</b>





א.	במרחב הציבורי יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.
ב.	גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 8 לפי תקן ש.ה.מ.
ג.	בשבילים ובשטח הציבורי הפתוח יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח.
ד.	בשטח הפתוח בתחום מגרשים ביעוד מוסדות הציבור, יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח הפתוח.
ה.	בשדרות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 40% לפחות משטח השדרה.
ו.	במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה.
ז.	לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות בכל חניה, לאורך כל שדרה, דרך ומדרכה, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.
ח.	עובי נטו של שכבת התערובת הגננית מעל תקרת חניון תת קרקעי יהיה 1.50 מ' לכל הפחות. כמות עצים בוגרים מעל תקרת החניון תהיה כך שיחס עצים/שטח מוצל כפי שפורט לעיל ישמר.

5.3	<b>אתרי עתיקות</b>
5.3.1	<b>הוראות</b>
	על הגשתה ואישורה של תכנית החלה על מתחם תכנון שכלול בו אתר עתיקות, כמסומן בנספח הנופי, יחולו ההוראות הבאות:
א.	לא תאושר תכנית כאמור אלא לאחר שניתנה לרשות העתיקות אפשרות להעיר את הערותיה לתכנית המוצעת.
ב.	תכנית כאמור, אשר אתר העתיקות מצוי בשטח פתוח, תכלול בין הוראותיה הוראות המאפשרות את פתיחת האתר וסביבתו לציבור.

5.4	<b>אתר טבע עירוני</b>
5.4.1	כללי:
	(1) אתרי טבע עירוני נקבעו בהתאם לסקר טבע עירוני, ובתיאום עם מסמך מפורט למדיניות תכנון וניהול טבע בעיר, אשר מסתמך על סקר הטבע העירוני.
	(2) תכניות מפורטות שבתחומן או בסמיכות אליהן קיים אתר טבע עירוני, יחויבו בהגשת סקר אקולוגי.
	(3) בשטחים המסומנים בנספח הנופי בסימול של פוטנציאל לאתר טבע עירוני יחלו ההוראות הבאות:
5.4.2	<b>אתר טבע עירוני בשטח פתוח</b>

<p>תנאי להכנת תכנית מפורטת הינו הכנת מסמך מדיניות בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ותיאומו על ידה. על מסמך המדיניות להתייחס בין השאר ל:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. סקירת ערכי הטבע הקיימים וחשיבותם האקולוגית, הנופית והתרבותית-חינוכית.</li> <li>2. הנחיות לאופן שמירת ערכי הטבע הקיימים בתכנית בתיאום עם רט"ג.</li> <li>3. זיהוי הזדמנויות לשימור/ שיקום /השבחה של ערכי הטבע הקיימים או יצירת ערכי טבע חדשים.</li> <li>4. הנחיות לסוגי צמחיה מומלצים ופרטי בניה המצמצמים פגיעה ושומרים על בעלי החיים המקומיים במידת האפשר.</li> <li>5. תנאי להכנת תכנית מפורטת והגשתה בתחום אתר טבע עירוני הינו תיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</li> <li>6. אי פגיעה במגוון המינים כך שיתאפשר קיום של סביבות טבעיות ומגוונות ככל הניתן.</li> <li>7. פיתוח תשתיות המקיימות מערכות טבעיות וטכניקות בנייה ידידותיות לסביבה.</li> <li>8. הגדרת אזורי חיץ המאפשרים מיתון פעילות העלולה לפגוע או להפריע לתפקודן של מערכות טבעיות.</li> <li>9. הנחיות להכנת תכנית ממשק שתפרט את דרכי הניטור והניהול של השטח כולו ושל המערכות הטבעיות שבתחומו.</li> <li>10. בחינת אפשרויות חיבור לשטחים פתוחים, נחלים ואתרי טבע עירוני סמוכים.</li> </ol>	
<p><b>אתר טבע עירוני בשטח לפיתוח</b></p> <p>תנאי להגשת תכנית מפורטת הינו הכנת סקר טבע לכלל מתחם התכנון בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ותיאומו על ידה. לאחר אישור הסקר תבוצע בדיקה תכנונית מוקדמת אשר תכלול בין היתר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. סקירת ערכי הטבע הקיימים וחשיבותם האקולוגית, הנופית והתרבותית – חינוכית.</li> <li>2. הנחיות לאופן שמירת ערכי הטבע הקיימים בתכנית.</li> <li>3. הזדמנויות לשימור אופי ערכי הטבע הקיימים.</li> <li>4. באם נדרשת פגיעה בערכי טבע בתחום התכנית, הצעת מנגנוני פיצוי ויצירת חלופות.</li> <li>5. הנחיות לסוגי צמחיה מומלצים ופרטי בניה המצמצמים פגיעה ושומרים על בעלי החיים המקומיים במידת האפשר.</li> <li>6. בחינת אפשרויות חיבור לשטחים פתוחים, נחלים ואתרי טבע עירוני סמוכים.</li> <li>7. תנאי להכנת תכנית מפורטת והגשתה בתחום אתר טבע עירוני הינו תיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</li> </ol>	5.4.3

	<b>5.5</b>
<p><b>חומרי גמר</b></p> <p>כללי:</p> <p>הועדה המקומית רשאית לקבוע בתכנית מפורטת את חומרי הגמר בבניין בכפוף לקבלת המלצת מהנדס העיר.</p>	5.5.1

איכות סביבה	5.6
<p>1. תכנית בעלת השפעה סביבתית היא:</p> <p>כל תכנית מפורטת אשר על פי חוות דעתה של הרשות הסביבתית המוסמכת הינה בעלת פוטנציאל להשפעה מהותית על הסביבה, או הנתונה להשפעה פוטנציאלית כזו מסביבתה, וכן כל תכנית הנמנית עם אחת או יותר מאלה:</p> <p>א. תכנית הקובעת דרך עורקית עירונית או מחלף או מסילה חדשים או המרחיבה דרך או מחלף או מסילה כאמור באופן המגדיל משמעותית את נפח התנועה או משנה את אופיה.</p> <p>ב. תכנית הקובעת בינוי בטווח של 200 מ' מדרך ארצית או אזורית, מדרך פרברית מהירה, מדרך עורקית עירונית, מדרך שהיא חלק ממחלף או ממסילה.</p> <p>ג. תכנית הקובעת שימושים מעורבים הכוללים שימושים רגישים לצד תעסוקה ו/או מסחר ו/או מלונאות.</p> <p>ד. תכנית המאפשרת קיום אירועים תחת כיפת השמיים, או הקובעת שימושים של מסחר סיטונאי, מרכזי קניות (קניונים), שימושי בידור, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, וכן שימושי מסחר אחרים אשר לדעת הועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.</p> <p>ה. תכנית המאפשרת שימוש בחומרים מסוכנים בתחומה בכמות ומסוגים המחייבים מרחקי הפרדה מרצפטורים ציבוריים לפי מדיניות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ו. תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה, ולעניין מיקרו-אקלים (הצללה ורוחות) - תכנית המאפשרת בינוי של 10 קומות ומעלה.</p> <p>ז. תכנית הכוללת בתוכה קרקעות ו/או מי תהום מזוהמים או החשודים כמזוהמים על פי חוות דעת של רשות סביבתית מוסמכת ו/או של רשות המים, או שטח החשוד בזיהום קרקע ואזורים רגישים להחדרת נגר עילי כמסומן בנספח תשתיות ומגבלות לתכנית זו.</p> <p>ח. תכנית לשימושים רגישים לריח ו/או לשימושי מזון בטווח של 50 מ' מגבול מגרש של תחנת שאיבה/סניקה לביוב.</p> <p>ט. תכנית המאפשרת שהיית בני אדם בטווח של עד 70 מ' מקו מתח עליון עילי או עד 40 מ' מקו מתח עליון תת קרקעי או מתחמ"ש, ועד 120 מ' מקו מתח על-עליון, לעניין קרינה אלקטרו-מגנטית.</p> <p>י. תכנית לכרייה.</p> <p>יא. תכנית לשימושי תעשייה, מלאכה או תעסוקה, ותכנית בתחום ייעודי תעשייה או תעסוקה ומסחר, לענייני חומרים מסוכנים, רעש, זיהום אוויר, שפכים, פסולת, קרינה וכל השפעה פוטנציאלית רלבנטית אחרת.</p> <p>יב. תכנית למתקן טיפול בפסולת או לתחנת מעבר לפסולת.</p>	5.6.1

יג. תכנית למט"ש או לשידרוג ותכנית לשימושים רגישים לריח המצויה בתחום ההשפעה של המט"ש.  
 יד. תכנית לתחנת כוח.  
 טו. תכנית למתחם 14 – לעניין איכות אוויר, רעש מתחבורה, ממשקים עם אזור התעשייה ועם הסביבה החקלאית וכל השפעה פוטנציאלית אחרת.  
 טז. תכנית למתחם 16.

## 2) נספח סביבתי

א. תכנית בעלת השפעה סביבתית תידרש להגשת נספח סביבתי. הנספח הסביבתי יערך על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת, ותחומי ההתייחסות שלו יותאמו לנושא התכנית ולמיקומה, להשפעות הצפויות עליה מסביבתה ולהשפעות הפוטנציאליות של התכנית על סביבתה. הנספח יכלול, ככל שיידרש על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת, המלצות בנוגע לאמצעים למזעור מפגעים סביבתיים הנגרמים ממימוש התכנית או מביצוע העבודות למימושה.  
 ב. אישור הנספח הסביבתי על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת יידרש כתנאי להפקדת התכנית, לאישורה או לקבלת היתר בנייה על פיה, לפי העניין.  
 ג. מסקנות הנספח הסביבתי יוטמעו בהוראות התכנית ובתשריטיה ו/או בהיתר הבנייה על פי העניין. כל החלטה שלא לאמץ המלצה מהמלצות הנספח הסביבתי תלווה בהנמקה מתאימה שתפורסם כחלק מפרוטוקולי דיוני מוסד התכנון הדרו בתכנית.  
 ד. הוראות סעיף זה לא יחולו על תכנית שנקבע כי היא מחוייבת בתסקיר השפעה על הסביבה.

## הגבלות על שימושי תעסוקה בתחום התכנית:

5.6.2

1) בנוסף על מגבלות השימושים המותרים בהוראות התכנית ובתשריט ייעודי הקרקע, יחולו המגבלות הבאות בכל מקום בו מתירות הוראות התכנית שימושי תעסוקה, תעשייה ומלאכה למיניהם:

א. באזורים המסומנים בנספח התשתיות והמגבלות כ"תעסוקה א+ב+ג" (אזורי תעשייה) יוכלו תכניות מפורטות חדשות להתיר שימושי תעסוקה העומדים במגבלות תעסוקה ג' כמפורט להלן.

ב. באזורים המסומנים בנספח התשתיות והמגבלות כ"תעסוקה א+ב" (ייעודי תעסוקה ומסחר) יוכלו תכניות מפורטות חדשות להתיר שימושי תעסוקה העומדים במגבלות תעסוקה ב' כמפורט להלן.

ג. בכל יתר תחום התכנית, ככל שמותרים שימושי תעסוקה בהוראותיה (ובפרט בייעוד משולב 'מגורים, תעסוקה ומסחר'), יותרו שימושי תעסוקה העומדים במגבלות תעסוקה א' כמפורט להלן.

ד. באזור לתעסוקה א יותרו רק שימושים שאינם גורמים להיווצרות ולפליטה של מזהמים מחוץ לגבולות העסק, וכן כל עסק, אשר לפי צו רישוי עסקים (עסקים

טעוני רישוי) מטרות הרישוי 3 ('הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים') ו-4 ('מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום מקורות מים בחומרי הדברה, בדשנים או בתרופות) אינן נכללות בין מטרות הרישוי העיקריות שלו, ובכפוף למגבלות הבאות:

1. פסולת: מותרת יצירה של פסולת משרדית ובכלל זה נייר וקרטון, וכן של פסולת ביתית בלבד.

2. פסולת רעילה: אסורות יצירה ואצירה של פסולת רעילה.

3. חומ"ס: מותרים שימוש בחומרים מסוכנים ואיחסון חומרים כאמור רק מסוגים ובכמויות שאינם מחייבים היתר רעלים.

4. שפכים: מותרים רק שימושים היוצרים שפכים סניטריים ושפכים המותרים להזרמה למערכת הביוב העירונית בהתאם לתקנות, ללא טיפול מוקדם למעט מפרידי שמנים.

5. רעש: מותרים רק עסקים אשר יעמדו בחוקים ובתקנות למניעת מפגעים.

6. ריחות: אסורה פליטת ריחות שתורגש מחוץ לגבולות העסק.

7. זיהום אוויר: אסורה פליטת מזהמים, כך שריכוזם יעלה על ריכוזי הרקע בגבולות העסק.

ה. באזור לתעסוקה ב יותרו שימושים אשר ניתן, באמצעות אמצעים טכנולוגיים, תפעוליים ואחרים, מוכרים וישימים, למנוע או למזער פליטות והשפעות שלהם על הסביבה, כך שהשפעתם לא תורגש מחוץ לגבולות האזור, ובכפוף למגבלות הבאות:

1. פסולת: אסורה יצירת פסולת מוצקה פריקה ביולוגית שמקורה בייצור תעשייתי.

2. פסולת רעילה: מותרות יצירה ואצירה של פסולת רעילה בהגבלות קצב יצירה וכמות אצירה לפי איפיון הפסולת, כפי שייקבעו ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת, בהתייחס לשימושים סמוכים ובדגש על הגבלות ביחס לחומרים נדיפים.

3. חומ"ס: מותרים שימוש בחומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ואיחסון חומרים כאמור, בהינתן שמרחקי ההפרדה הנדרשים על ידי המשרד להגנת הסביבה אינם חורגים מתחום המגרש, ואף זאת רק במגרש בו ייאסרו רצפטורים ציבוריים בתכנית מפורטת או בהיתר.

4. שפכים: תותר יצירת שפכים תעשייתיים הדורשים מתקני קדם לטיפול בשפכים לעמידה בתקן המאפשר הזרמה למערכת הביוב העירונית, ובלבד שאלה יהיו בתחום המגרש.

5. רעש : מותרים רק עסקים אשר יעמדו בחוקים ובתקנות למניעת מפגעים.

6. ריחות : אסורה פליטת ריחות שתורגש מחוץ לגבולות העסק.

7. זיהום אוויר : יותרו עסקים אשר אינם נדרשים להיתר פליטה לפי התוספת השלישית לחוק אוויר נקי.

ו. באזור לתעסוקה ג' יותרו שימושים אשר יש בפעילותם כדי ליצור חשש לגרימת מפגעים סביבתיים, ובלבד שניתן להפחית פליטת מזהמים לסביבה, לעמידה בדרישות ובתקנות הרלוונטיות, ובתנאי שתוגש חוות דעת סביבתית אשר תאושר ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת, ובכפוף למגבלות המצויינות להלן. בנוסף לשימושים כאמור, יותרו באזור זה משרדים שאינם מקבלים קהל, מרכזי מבקרים במפעלים, תחנות דלק, שירותי ביטחון, חרום והצלה, מסחר סיטונאי וחנויות מפעל ומסעדות פועלים. על מנת להימנע מהגבלת שימושי תעשייה, תכנית מפורטת באזור זה תאסור על שימושים המהווים רצפטורים ציבוריים, ובכללם: מקומות בילוי, תיירות, אולמות שמחה וגני ארועים, מסחר קמעונאי, מגרשי ספורט ואיצטדיונים, שצ"פים המיועדים לשהיה אינטנסיבית של אוכלוסיה ושטחי חניה המשרתים את השימושים הללו.

המגבלות באזור לתעסוקה ג :

1. פסולת : מותרת יצירה של פסולת מוצקה בכפוף להוראות כל דין.
2. פסולת רעילה : מותרות יצירה ואצירה של פסולת רעילה בהגבלות קצב יצירה וכמות אצירה לפי איפיון הפסולת, כפי שייקבעו על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.
3. חומ"ס : מותרים שימוש ואיחסון חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, בהינתן שמרחקי ההפרדה הנדרשים על ידי המשרד להגנת הסביבה אינם חורגים מחוץ למגרש אלא לשטחים בהם נאסרו בתכנית מפורטת שימושים המהווים רצפטורים ציבוריים.
4. שפכים : מותרת יצירת שפכים תעשייתיים תוך יישום פתרונות גיבוי למקרה תקלה אשר ימנעו הזרמה העלולה להביא לזיהום קרקע או להגיע לנחלים או לים ללא היתר הזרמה. נדרש יישום פתרונות גיבוי למקרה תקלה אשר ימנעו הזרמה העלולה להביא לזיהום קרקע או להגיע לנחלים. מותרת אגירה של שפכים שאינם מותרים בהזרמה למערכת העירונית, בהגבלות קצב יצירה וכמות אצירה לפי איפיון השפכים, כפי שייקבע על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת. שפכים שייאגרו יפונו למתקני טיפול מרכזיים לשפכים תעשייתיים.
5. רעש : מותרים רק עסקים אשר יעמדו בחוקים ובתקנות למניעת מפגעים.
6. ריחות : אסורה פליטת ריחות שתורגש מחוץ לגבולות העסק.

7. זיהום אוויר: יותרו עסקים אשר יעמדו בדרישות חוק אוויר נקי והתקנות מכוחו.

ז. בתחום התכנית ייאסרו שימושים אשר לא ניתן, גם באמצעים טכנולוגיים, כי יעמדו בדרישות לשמירת איכות סביבה נאותה, וכאלה העלולים להוות סיכון משמעותי לזיהום מי תהום ונחלים. תכניות מפורטות יקבעו תנאים סביבתיים מחמירים למניעת מטרדים וזיהומים בין השימושים השונים, וייתחסו להגבלת ההשפעות הסביבתיות המצרפיות של השימושים בשטחן.

ח. תכניות מפורטות, המאפשרות הקמת מפעלי מזון, קוסמטיקה ופרמצבטיקה, יצינו את תחומי המגבלות ממפעלים אלה ואת סוגי השימושים האסורים בהם בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

(2) לא יאשר מוסד תכנון חריגה ממגבלות אלו אלא בהתקיים כל התנאים הבאים:

א. הוגש מסמך סביבתי המתאר את החריגה המוצעת ואת השלכותיה על השימושים הקיימים והמאושרים הסובבים אותה, ואושר על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.

ב. התקבלה חוות דעת של הרשות הסביבתית המוסמכת לעניין החריגה ובאשר לאמצעים לצמצום השפעתה, ככל שנדרשים כאלה.

ג. הותנו התניות בתכנית או בהיתר לפי העניין בהתאם לחוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.

(3) שימושים קיימים:

א. תכנית מפורטת חדשה לאזור תעסוקה, הקובעת מגבלות שימושי תעסוקה בהתאם להוראות תכנית זו, תקבע הוראות ביחס לשימושים קיימים שאינם תואמים את מגבלות שימושי התעסוקה.

ב. שימושים קיימים, אשר אינם תואמים את מגבלות שימושי התעסוקה לעיל, יותרו בעסקים הנוכחיים בלבד עד להתפנותם.

ג. תכנית מפורטת, המאפשרת תוספת זכויות ביחס לתכניות קודמות בהתאם לתכנית המתאר, תתנה את תוספת הזכויות בכל עסק בו קיימים שימושים, שאינם תואמים את מגבלות שימושי התעסוקה לעיל, בפינוי העסק משימושים אלה, אלא אם אושרו שימושים אלה על פי ס"ק 2 לעיל.

(4) לתכנית מפורטת, המאפשרת שימושים רגישים באזורי תעסוקה, תעשייה ומלאכה או בסמיכות לאזורים כאלה, יצורף מסמך סביבתי בהתאם לדרישת הרשות הסביבתית המוסמכת, אשר יבחן את השפעות השימושים הקיימים, המתוכננים והמאושרים בתחומה ובסביבתה ביחס לשימושים הרגישים המוצעים בתחומה, ויציע הוראות למיזעור השפעות שליליות משימושים אלה. הנספח יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת. אישור התכנית יותנה בהטמעת הוראות אלו ו/או בקביעת התניות הנוגעות לפינוי שימושים מטרדיים בטרם מתן היתר איכלוס לשימושים רגישים.

**צמצום מפגעים ומטרדים סביבתיים:**

5.6.3

- (1) כלל השימושים בתחום התכנית, ובפרט שימושי התעשייה, התעסוקה והמלאכה, יהיו כאלה העומדים בדרישות הרשות הסביבתית המוסמכת, והמקיימים את דיני איכות הסביבה.
- (2) תכנית מפורטת תקבע הוראות אשר יבטיחו צמצום מירבי של מפגעים סביבתיים ושל מטרדים לשימושים אחרים בתחומה ובסביבתה, לרבות באמצעות שימוש בטכנולוגיות הזמינות המיטביות (BAT).
- (3) תכניות מפורטות מכוח תכנית זו יקבעו התניות לגבי קרבה בין שימושים רגישים לבין שימושי תעסוקה לסוגיהם.
- (4) תכניות באזורים מעורבי שימושים, הכוללים שימושים רגישים, ותכניות באזורי תעסוקה, הסמוכים לשימושי מגורים, יקבעו הנחיות לצמצום מפגעים סביבתיים. בתכניות לשימושים מעורבים תתוכנן הפרדה פיזית ו/או תפקודית בין תשתיות המשרתות את המגורים לבין תשתיות המשרתות את השימושים המסחריים, העסקיים והציבוריים (גישה נפרדת, חניה, פריקה וטעינה וטיפול באשפה). לא יגרמו מטרדים (ובפרט מטרדי רעש וזיהום אוויר) לשימושים בתחום התכנית ובסביבתה ע"י השימושים האחרים והמערכות המשרתות אותם. תנאים להיתר בנייה יינתנו ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה - נפת אשקלון.
- (5) תכניות מפורטות מכוח תכנית זו יקבעו התניות לגבי קרבה בין שימושים מושכי קהל (בידור ופנאי, מסחר וכיו"ב) לבין שימושי תעסוקה מסוג ב' ומסוג ג', למניעת קונפליקטים הדדיים.
- (6) תכנית מפורטת באזור כריית חרסית המאפשרת שימוש זה תכלול תסקיר השפעה על הסביבה או מסמך סביבתי, בהתאם להוראות תמ"א 14/ ב.

- 5.6.4 איכות אוויר וריחות:**
- א. **כללי:** תכניות מפורטות המאפשרות שימושים הפולטים מזהמים יכללו הוראות בדבר טיפול במזהמים ופינויים.
- ב. **שימוש בדלקים:** תכניות מפורטות יאסרו על שימוש בדלקים נוזליים לייצור אנרגיה, למעט שימוש בגנרטורים בשעת חרום.
- ג. **אספקת אוויר צח:** אספקת אוויר צח בכל מבנה תהיה ממקור מרוחק ככל האפשר ממקורות זיהום אוויר מקומיים. תכניות מפורטות המתירות שימוש בתת הקרקע יקבעו הוראות בדבר הגשת תכנית אוורור וניקת אוויר צח, לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
- ד. **שימושים חקלאיים:** תכניות המצויות בקירבה לשימושים חקלאיים קיימים יעמדו בהנחיות המשרד לחקלאות ולפיתוח הכפר לגבי מרחק מינימלי משימושים אלו, ולנוהל להגדרת מפגעי ריח של המשרד להגנת הסביבה ועדכוניו מעת לעת.
- ה. **עבודות פיתוח ובנייה:** תכניות מפורטות יכללו הוראות בדבר מיזעור מטרדי אבק וזיהום אוויר כתוצאה מעבודות פיתוח ובינוי בתחומן.



- ו. **תחנות שאיבה לביוב**: בטווח מגבלות של 50 מ' מתחנות שאיבה לביוב לא יותר שימושים רגישים לריח, ובכללם מגורים, מוסדות ציבור, תעסוקה ומסחר.
- ז. **מט"ש**: תכניות למט"ש או לשידורגו ולהרחבתו, יידרשו לנספח סביבתי הכולל סקר ריחות, ידייקו את תחום ההשפעה בהתאם להמלצות המסמך הסביבתי, ויקבעו תנאים ביחס לשימושים רגישים לריח בתחומן. כל עוד לא נקבע תחום השפעה חדש, לא יאושרו תכניות לשימושים רגישים לריח בתחום ההשפעה של המט"ש המסומן בתשריט התשתיות והמגבלות. **שימושים מעורבים**: תכניות בייעודים הכוללים ערוב שימושי מגורים ותעסוקה ו/או מסחר ובמבני מגורים עם חזית מסחרית ידרשו כי בקשה להיתר בנייה תציג את האמצעים הטכניים והתפעוליים למניעת מטרדי ריחות וזיהום אוויר, לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה - נפת אשקלון.

**חסכון במים:**

5.6.5

- (1) תכניות באזורי פיתוח חדשים ובאזורים בהם מתבצע שדרוג תשתיות יכללו הוראות בדבר הקמת תשתית נפרדת להשקיה בקולחין במרחב הציבורי, בכפוף להנחיות משרד הבריאות להנחת קווי מים לשתיה וקווי מים שאינם לשתיה, ולמתן היתרים להשקיה בקולחין.
- (2) תכניות למבני ציבור, מסחר ותעסוקה יכללו הוראות בדבר הקמת תשתית ויישום בפועל של שימוש במי עיבוי מזגנים להשקיה ולהדחת אסלות, בכפוף להנחיות משרד הבריאות.
- (3) בגינון העירוני יש להעדיף ככל הניתן צמחיה רב שנתית, מותאמת מבחינה אקלימית וחסכונית במים.

**רעש:**

5.6.6

**(1) כללי:**

- במידת הצורך ולפי העניין, תכניות מפורטות יכללו הוראות בדבר:
- א. שמירה על מרחקים נדרשים בין שימושים היוצרים מטרדי רעש לבין שימושים רגישים, בהתייחס לשעות הפעילות.
- ב. נקיטת אמצעים למיגון אקוסטי במקור וביעד בהתאם לבדיקה אקוסטית שתביא בחשבון את מיקום המקורות והשימושים הרגישים.
- ג. צמצום מטרדי רעש כתוצאה מעבודות פיתוח ובינוי בתחומן.

**(2) מערכות תחבורה:**

- א. לכל תכנית הכוללת דרך ארצית, דרך אזורית, מחלף או מסילת ברזל, ולכל תכנית לשימושים רגישים לרעש בסמיכות של עד 200 מ' לתשתיות תנועה אלו, תצורף חוות דעת אקוסטית לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
- ב. מסקנות חוות הדעת האקוסטית יוטמעו בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.
- ג. הרשות הסביבתית המוסמכת רשאית לפטור תכנית מהכנת חוות דעת אקוסטית בהחלטה מנומקת.



<p>ד. תכנון אקוסטי של דרכים בתחום התכנית ושל סביבתן יתבצע על פי מדיניות המשרד להגנת הסביבה בדבר מתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים.</p> <p>ה. ניטור רעש רכבת לאחר תחילת השימוש ברכבת בעלת הנעה חשמלית, ונקיטה באמצעי מיגון מרעש אם יידרשו כאלה, יתבצעו בהתאם להוראות תת"ל 18 ולכתב ההתחייבות של רכבת ישראל המצורף אליהן.</p> <p><b>(3) אולמות ארועים ומקומות בילוי :</b></p> <p>לכל תכנית מפורטת המתירה שימושים של אולמות אירועים ומקומות בילוי בסמיכות למגורים, תצורף חוות דעת אקוסטית לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת, המתייחסת לטיפול אקוסטי במעטפת המבנים למניעת רעש. מסקנות חוות הדעת יוטמעו בהוראות התכנית ובתשריטה, בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p><b>(4) שימושים מעורבים :</b></p> <p>בכל תכנית מפורטת הכוללת שימושים מעורבים, יבחנו היבטים למניעת מטרדי רעש בין השימושים השונים, בהתייחס, בין היתר, לשעות הפעילות.</p> <p><b>(5) מיגון מינימלי</b></p> <p>לכלל השימושים הרגישים לרעש בתחום התכנית ייבחן הצורך במיגון אקוסטי דירת כהגנה מפני רעש שכונתי.</p> <p><b>(6) דרישה לנספח אקוסטי</b></p> <p>א. תכניות מפורטות ידרשו הכנת נספח אקוסטי כתנאי להיתר בנייה לכל מבנה הכולל מערכות אלקטרו-מכניות ו/או שימושי מסחר ו/או תעסוקה העלולים ליצור מטרדי רעש, ולכל מבנה העלול לסבול ממטרדי רעש משימושים סמוכים, לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה - נפת אשקלון.</p> <p>ב. הנספח יכלול בדיקת כלל המערכות המתוכננות, מיקומן, והרעש הצפוי מהן, וכן התייחסות לאפשרות של כניסת עסקים אשר להם פוטנציאל למטרדי רעש בשעות הלילה (כגון פאבים ומועדונים), בהתייחס למבנים המתוכננים בתחומי הפרוייקט וביחס למבנים הקיימים בתחומי התכנית ומחוץ לה. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים למיגון במקור (לרבות משתיקי קול, מחיצות אקוסטיות וכו') ויינקטו הגבלות כדי להבטיח שמפלסי הרעש לא יעלו על המפלסים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן - 1990. המיגון ישולב בעיצוב האדריכלי של המבנה.</p> <p><b>(7) שילוב בתכנון האדריכלי</b></p> <p>התכנון האדריכלי יציג פתרונות הסתרה ומיגון אקוסטי למעבי מזגנים / מערכות איקלום בהיקף המאפשר מיזוג כלל החללים במבנה. מתרסים אקוסטיים למיגון מפני פעילות חוץ של בתי אוכל, ככל שנדרשים כאלה, יתוכננו במסגרת תכנון המבנה כולו וישולבו בעיצוב האדריכלי.</p>	
<p><b>מניעת זיהום נחלים, מים וקרקע וטיפול בזיהום קיים</b></p> <p>(1) א. תנאי להפקדת תכנית מפורטת בשטח החשוד בזיהום קרקע ובאזורים רגישים להחדרת נגר עילי כמסומן בנספח התשתיות והמגבלות לתכנית זו, או בשטח</p>	<p>5.6.7</p>

<p>החשוד בזיהום קרקע על פי מסמך לעניין זה מטעם הרשות הסביבתית המוסמכת, יהיה הכנת סקר שימושי קרקע היסטוריים.</p> <p>ב. הסקר יאושר על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת, ובהתאם לממצאיו תכלול התכנית הוראות להכנת תכנית קידוחים, לביצועה ולניתוח ממצאיה ואישור כל אלה על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת כתנאים למתן היתרים.</p> <p>ג. לא יבוצעו פעולות שינוי פני השטח באופן העלול להביא לחלחול נגר עילי דרך קרקע החשודה כמזוהמת טרם הטיפול בה, אלא לצורך הטיפול.</p> <p>ד. באזורים אסורים להחדרת נגר עילי לתת הקרקע יבוצעו סידורים הנדסיים לוויסות נגר ולהשהייתו ולמניעת סחף קרקע מחד גיסא, ולמניעת חלחול למי התהום מאידך גיסא.</p> <p>(2) תנאי להיתר בנייה בתחום תחנות תדלוק קיימות, או בשטח בו פעלה תחנת תדלוק, יהיה אישור הרשות הסביבתית המוסמכת הקובע כי לא קיים זיהום קרקע הנובע מפעילות התחנה בעבר או בהווה.</p> <p>(3) תכניות מפורטות באזורי תעשייה, תעסוקה ומתקני תשתית, המאפשרות שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע, יידרשו לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>(4) במוצאי נקזים יותקנו פילטרים לפסולת ולמזהמים ותחנות שאיבת מי קיץ, למניעת זיהום מנגר עירוני ומגלישות חירום של מי ביוב. תכניות מפורטות יכללו הוראה המתנה מתן היתר לשימוש בעל פוטנציאל לזיהום מי נגר בקיום או בהתקנה של תחנה לשאיבת מי קיץ במוצא הנקז המשרת אותו, לשם הפניית זרימה בעלת פוטנציאל לזיהום אל מערכת הביוב.</p> <p>(5) לכל שימוש בעל פוטנציאל לזיהום מי נגר יתוכננו פתרונות גיבוי למקרי תקלה במערכת השפכים, אשר ימנעו הזרמה אשר תגיע למערכת הניקוז.</p> <p>(6) תכנית מפורטת לאזורי תעשייה תבחן אפשרות להקצאת שטח מתאים למתקן ביו פילטר עבור טיפול בנגר העילי בטרם הזרמתו לנחל, ולהתניות שימושים בעלי סיכון לזיהום הנגר העילי בהקמת המתקן.</p> <p>(7) בתכניות מפורטות תיבחן הקמת ביו-פילטרים לטיפול בנגר מכבישים, ובכלל זאת במסגרת גינון עירוני מונמך מסביבתו לאורך הדרכים ובשצ"פים.</p> <p>(8) תכניות המתירות הקמת תחנות דלק יידרשו לביצוע של סקר הידרולוגי סביבתי בהתאם להנחיות רשות המים והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(9) הוראות בדבר החדרת מי נגר ייקבעו לפי הנחיות רשות המים.</p> <p>(10) הוראות תכנית מפורטת החלה באזורי מגן סביב קידוחי מי שתייה יהיו בהתאם לתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתייה), והתכנית תידרש לחוות דעת משרד הבריאות.</p>	
<p><b>חומרים מסוכנים:</b></p>	<p>5.6.8</p>

<p>1) שימושי קרקע בתחום התכנית יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה לעניין מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים.</p> <p>2) לא תאושר תכנית מפורטת הכוללת בתחומה רצפטור ציבורי, כהגדרתו בהנחיות המשרד להגנת הסביבה, החופף תחום מרחקי הפרדה של מקור סיכון קיים או מתוכנן, אלא אם הובטחו ההתניות והפתרונות התכנוניים, ההנדסיים והתפעוליים שיבטיחו עמידה בדרישות המשרד להגנת הסביבה למניעת סיכון ממקור סיכון.</p> <p>3) שימושי טעינה ופריקה של חומרים מסוכנים מרכבות משא בתוואי דימונה-ירוחם יותרו בכפוף לעריכת סקר סיכונים שיאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4) בתכנית מפורטת המאפשרת שימושים הכרוכים בחומרים מסוכנים או בפסולת מסוכנת יש לכלול הוראות בדבר שטחים ייעודיים לאחסונם ובדבר פינוי פסולת מסוכנת.</p> <p>5) תכנית מפורטת לתעשייה/ תעסוקה העושה שימוש ו/ או אחסנה בחומרים מסוכנים תכלול הנחיות לעריכת סקר סיכונים.</p> <p>6) תכניות בשטחים בהם קיימים מבנים עם רכיבי אסבסט צמנט או אסבסט פריך או מפגעי אסבסט קיימים יכללו הוראות לגבי פירוק ופינוי האסבסט על פי החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק ותקנותיו, כתנאי למתן היתרי הריסה, חפירה ובניה</p> <p>7) תכניות הכוללות מבנים המיועדים לשהיית בני אדם הנמצאים בטווח של 100 מ' משטחי חקלאות, יכללו התייחסות להגנה מפני ריסוס בשטחים החקלאיים, על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>8) תכניות הכוללות שטחים בהם עוברת רשת החלוקה של גז טבעי, אשר יוגשו למוסדות התכנון לאחר הקמת הרשת בתחומן, יצמצמו למינימום ההכרחי את מגבלות הבנייה, שהוטלו מכוח תכנית העבודה למערכת החלוקה, לשם ניצול מיטבי של משאב הקרקע.</p>	
<p><b>קרינה אלקטרומגנטית:</b></p> <p>1) תכניות מפורטות יוודאו כי המרחק בין מקורות קרינה אלקטרומגנטית לבין אזורים שנועדו לשהיית קבע לבני אדם ימנע אפשרות לחשיפה לקרינה העולה על הספים המותרים על פי הנחיות הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה, בהתאם לשימושים השונים</p> <p>ולהנחיות שניתנו בהיתרי סוג למתקני החשמל על ידי הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה, ככל שיש כאלה לסוג המתקן המדובר.</p> <p>2) תכניות מפורטות המציעות מבנים לאכלוס אדם בטווח של עד 70 מ' מציר קו מתח עליון ו-100 מ' מציר קו מתח על-עליון יידרשו להגשת מסמך לאומדן שטף השדה המגנטי על פי מרחק וגובה מן הקרקע לפי 50% מהזרם המירבי המתוכנן בקו, או</p>	5.6.9

<p>להתנות איכלוס בתחום זה בהעתקת הקו לתוואי חליפי או להטמנתו. במקרה של הטמנה של קו מתח עליון תידרש התקנה משולשת עם אמצעים מיוחדים לצמצום הקרינה, ושמירה על מרחקים ביחס לשימושים רגישים יהיו לפי היתרי סוג של הממונה על הקרינה. בפרט אמור הדבר ביחס למתחם המוצע בתכנית זו מצפון לכרמי גת.</p> <p>3) א. תכנית מפורטת תכלול התייחסות למיקום חדרי השנאה, בהעדפה למיקומם במתקנים תת קרקעיים, שלא בצמוד לשימושים הכרוכים בשהיית אדם בסמיכות אליהם.</p> <p>ב. לא תותר הקמת חדרי השנאה בתחום מבנים המשמשים למוסדות חינוך ובתחום גני משחקים לילדים.</p> <p>ג. לא יותרו תחנות השנאה על עמודים אלא כתחנות זמניות לצרכי בניוי והקמה לתקופה שתיקצב על ידי מהנדס העיר ועל פי אישורו ואישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>פסולת, פסולת בניין ומיחזור</b></p> <p>5.6.10</p> <p>1) תכניות מפורטות יכללו הוראות שיוודאו תשתית מאפשרת להפרדת פסולת במקור בכל השימושים שבתחומן, ובכלל זה התייחסות לחדרי אשפה מוגדלים, למתקני אצירה מספקים, ולנגישות לרכבי האיסוף.</p> <p>2) תכניות מפורטות לשימושי מסחר, תעסוקה, תעשייה ומלאכה יכללו הוראות שיאפשרו תשתית מאפשרת להפרדה בין פסולת ביתית לבין פסולת תעשייתית, אריזות קרטון ופסולת אינרטי, ויצילו פתרונות אצירה מתאימים.</p> <p>3) תכניות מפורטות יכללו הנחיות להקצאת שטח למרכזי איסוף פסולת למיחזור, ובכלל זה במרחב הפרטי, לנגישות לרכבי האיסוף ולהשתלבות מרכזי האיסוף בעיצוב העירוני, בעדיפות לתת הקרקע ולמניעת חריגה מקו המבנה ו/או המגרש אל מרחב הולכי הרגל.</p> <p>4) בעת תכנון מתחמי מגורים חדשים תבוצע בדיקה לבחינת פוטנציאל יישום מערכת פניאומטית לפינוי פסולת בעלת כושר להפרדת פסולת בהתאם לחוות דעת מהנדס/ת העיר.</p> <p>5) תכניות באזורי מגורים צמודי קרקע יכללו הוראות להקצאת שטח לתחנות איסוף לגזם בהתאם לצורך.</p> <p>6) א. בתכנית מפורטת לאזור תעשייה ניתן יהיה לאפשר הקמת תחנת מעבר לפסולת יבשה ולפסולת בניין, בה יתאפשרו גם ריסוק גזם לשימוש עירוני והפרדה וגריסה של פסולת בנייה.</p> <p>ב. בתכנית מפורטת לאזור התעשייה ניתן יהיה לאפשר הקמת תחנת מעבר ממיינת לטיפול בפסולת ביתית, ומתקן לייצור אנרגיה מפסולת.</p>	

ג. תכנית מפורטת לתחנה ו/או למתקן כאמור תוגש בצירוף תסקיר השפעה על הסביבה או נספח סביבתי שיוכנו לפי הוראות תמ"א 1 והנחיות המשרד והגנת הסביבה ויאושרו על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת. במסגרת התסקיר/הנספח ייבחנו חלופות מיקום ויוצעו אמצעים לצמצום מטרדים סביבתיים, אשר יעוגנו בהוראות התכנית.

(7) מיחזור פסולת בניין :

א. תכניות מפורטות יכללו נספח פסולת בניין ומאזן חפירה/מילוי, ייבחנו האפשרויות למירוב השימוש באמצעי בניה רב-פעמיים ו/או בשיטות בניה מתועשות, לנקיטת אמצעים לצמצום פסולת הבנייה ולמירוב שיעור פסולת הבנייה. הניתנת למיחזור, ויוצעו תנאים להיתרים בהתאם להמלצות אלה, לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

ב. הוראות תכניות מפורטות ידרשו הצגת אזור לאחסון והפרדה בעת ההריסה והבניה של פסולת בניין הניתנת למיחזור או לשימוש חוזר ושל פסולת אריזות, טרם העברתן לתחנת מעבר או לאתר מיחזור פסולת בניין.

ג. תכניות מפורטות יחייבו מיחזור של פסולת הבניין (לא כולל עודפי עפר וחול) שתיווצר כתוצאה מהריסה ומבניה בהיקף נפחי או משקלי מוערך של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת. איגוד הערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון יהיה רשאי לפטור חלק מפסולת הבניין מחובת מיחזור מנימוקים מיוחדים שיפורסמו לציבור.

ד. תחנות מעבר זמניות לפסולת בניה יוקמו בשטחים המיועדים לבניוי או לפיתוח אינטנסיבי בלבד.

ה. תכניות לשכונות מגורים חדשות, בהן קיים תכנון לבניוי של מעל 1,000 יח"ד, יכללו פתרונות זמניים לתחנות טיפול ומעבר לפסולת בנייה והריסה במהלך בניוי השכונה, הוראות למיקומן בהתאם להתקדמות מימוש התכנית והוראות לפינויים. באתרי הטיפול תיבדק אפשרות גריסה של פסולת בניין לצורך שימוש חוזר או מיחזור.

ו. תכניות כאמור לעיל יאפשרו בהוראותיהן הצבת מגרסה ניידת זמנית והקמת עמדה זמנית למיון פסולת, ויקבעו תנאים למניעת מפגעים סביבתיים משימושים זמניים אלה. בתכנית הבינוי יאותרו ויסומנו מיקומי המגרסה והעמדות. התנאים והאיתורים יובאו לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת. הרשות הסביבתית המוסמכת רשאית לפטור תכניות מגרסה באתר התכנית משיקולים סביבתיים ואחרים.

ז. בסלילת דרכים בתחום התכנית יעשה שימוש בחומרי בניה ממוחזרים: אגרגטים בשיעור נפחי או משקלי של 50% לפחות, וזכוכית גרוסה בשיעור של 5% מהאספלט.

<p><b>בנייה בת קיימא וייעול אנרגטי:</b></p> <p>(1) בכל תכנית מפורטת הכוללת בינוי חדש תיקבע הוראה מחייבת לעמידה בתקן ישראלי 5281 לבנייה בת קיימא המעודכן לעת הגשת היתר הבנייה בדרגה של שני כוכבים לפחות.</p> <p>(2) היתרי בניה (למעט היתרים למוסדות חינוך ולמבני גרעין ומעטפת) ידרשו עמידה בתקן ישראלי 5282 לדירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה בדרגה B לפחות. היתרים לבניינים בהיקף בניה עילי גבוה מ-10,000 מ"ר ברטו יחויבו בדירוג A לפחות.</p> <p>(3) בתכניות מפורטות למבנים חדשים ולעיבוי של בנייה קיימת ייקבעו הוראות לבחינת אפשרויות להשגת נצילות אנרגטית מקסימאלית, ולהשתלבות מערך הפקת אנרגיה ממקורות מתחדשים בבינוי ובחזות האדריכלית, דוגמת שילוב מערכות פוטו וולטאיות בצורה אינטגרטיבית במבנה, כולל שילובן בקירות מסך.</p> <p>(4) בתכניות לעיבוי מבנים קיימים תיבחן דרישה לתוספת בידוד מעטפת תרמי.</p> <p>(5) תכניות מפורטות למתחמים חדשים ולמתחמים מתחדשים ישימו דגש על נצילות גבוהה של השטחים המפותחים, ובכלל זה בחינת השימוש בתת הקרקע לצרכים מתאימים (אולמות תרבות וספורט, שימושים לוגיסטיים – בדגש על מוצרים רגישים לחום, שטחי מסחר), איגום חניונים והקמת חניונים מתחת למרחב הדרך.</p>	5.6.11
<p><b>סקר אנרגטי:</b></p> <p>(1) לתכניות מפורטות יצורף סקר אנרגטי, ככל שהתכניות יורו על עריכת תכנית פיתוח ועיצוב האדריכלי, יצורף הסקר לתכנית זו. הסקר יתייחס לנושאים שלהלן:</p> <p>א. תחזית צריכת האנרגיה (כולל תשתיות טעינה לכלי רכב חשמליים)</p> <p>ב. חלופות תכנוניות להתייעלות, לניהול ולייצור אנרגיה בתחום התכנית, ובהן:</p> <p>1. האפשרויות להתקנת מערכות ייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות גם מעל המערכות האלקטרו-מכניות (תוך נקיטת האמצעים הנדרשים בהוראות כיבוי אש), בחזיתות המבנים, במצללות ובאלמנטי הצללה במרחב הציבורי, ובהם הצללת חניות רחוב וחניונים עיליים, מדרכות, שבילים, מתקני משחק ומגרשי ספורט.</p> <p>2. האפשרויות להכנת תשתית להתקנה עתידית של מערכות כאמור, ככל שהחזר ההשקעה הגולמי של מערכות כאמור בעת עריכת הסקר אינו מספק, וקיים צפי לשיפורו בעתיד</p> <p>3. האפשרויות להתקנת מערכות אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה</p> <p>4. האפשרות לניצול חום שיורי בין שימושים בתחום התכנית</p> <p>5. צמצום צריכת האנרגיה בתחום התכנית, ובכלל זאת בידוד תרמי של מעטפות המבנים (פרטים תרמיים עקרוניים מחייבים, מערכות זיגוג מחייבות), תאורה טבעית ואורור מפולש (כהנחיות לקומות טיפוסיות).</p> <p>ג. ההשפעות הסביבתיות והאדריכליות של החלופות המוצעות.</p> <p>ד. המלצות מנומקות לחלופות נבחרות.</p>	5.6.12

<p>(2) שילוב מערכות בהתאם להמלצות הסקר האנרגטי יוצג בתכנית האדריכלית או בבקשה להיתר, תוך מתן דגש למיתון המופע הוויזואלי ההנדסי שלהן ולשילובן בעיצוב המבנים והמרחב הציבורי.</p> <p>(3) תנאי להיתרים ולביצוע תכניות הפיתוח יהיה יישום מסקנות הסקר, בדגש על מיצוי כל האפשרויות לייצור חשמל ממקורות מתחדשים.</p> <p>(4) תכניות מפורטות ידרשו התקנת אמצעים לחסכון אנרגטי כמפורט בנספח איכות הסביבה.</p>	
<p align="center"><b>ייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות</b></p> <p>5.6.13</p> <p>(1) 90% משטח הגגות ברוטו יוקצה למערכות ייצור חשמל פוטו-וולטאיות, כולל קירוי מעל מערכות, אלא אם יוכח כי לא ניתן לעמוד בערך זה משיקולים טכניים-הנדסיים, שאז יידרש ערך מקסימלי מתאים.</p> <p>(2) בכלל המצללות בחזיתות הדרומיות, המערביות והמזרחיות בבניין, ככל שמוצעות מצללות כאמור בבניון, ישולבו מערכות לייצור חשמל פוטו-וולטאיות.</p> <p>(3) בשלב ההיתר יבחן החזר ההשקעה הגולמי של שילוב מערכות ייצור חשמל פוטו-וולטאיות בחזיתות דרומיות, מערביות ומזרחיות (בכל חזית בנפרד), ובכלל זה כאמצעי הצללה, בשאיפה ליישום בשטח שלא יפחת מ-50% משטח החזיתות (בניכוי 10 מ' גובה הקומות התחתונות). ככל שהחזר ההשקעה הגולמי לא יעלה על 10 שנים, יחוייב יישום כאמור.</p> <p>(4) בסמכות הועדה המקומית לקבוע בהנחיות מרחביות דרישות מחמירות יותר.</p> <p>(5) בסמכות מהנדס העיר לקבוע דרישות מקלות, מנימוקים שיפורסמו לציבור.</p> <p>(6) טבלת הזכויות בהוראות תכניות מפורטות תתיר בכל הייעודים קירוי במערכות פוטו-וולטאיות (מעבר לזכויות האחרות מנויות בטבלה), גם אם גובה החלק התחתון של הקולטים עולה על 1.5 מטרים מגובה פני הקרקע או מגובה פני הגג, וזאת בהיקף הממצה את כלל האפשרות לקירוי, ובכלל זאת קירוי מעל מערכות אלקטרו-מכניות, מצללות, חניות עיליות, שצ"פים, שבילים, מיסעות ומגרשי ספורט.</p>	
<p align="center"><b>רוחות והצללה:</b></p> <p>5.6.14</p> <p>(1) תכנית לבינוי של 10 קומות ומעלה הכוללת נספח בינוי תכלול ניתוח מיקרו-אקלימי - הצללה ורוחות לפי מודל, לזיהוי נקודות תורפה.</p> <p>(2) תכנית כאמור תדרוש כי בתכנון המפורט לביצוע / בתכנון בקני"מ 1:500 יבוצע ניתוח המתייחס לבינוי המעודכן, אשר יבחן גם את השפעת התכנית על סביבתה. ככל הנדרש יכלול התכנון המפורט דרישה ליישום אמצעים להפחתת מטרדי רוח מחד גיסא ולצמצום חסימת רוחות הנדרשות לאוורור מאידך גיסא בהתאם לממצאים.</p> <p>(3) ככל שבקשת ההיתר כוללת שינוי בינוי ביחס לתכנית הבינוי ששימשה בנייתו משטר הרוחות, יבוצע ניתוח רוחות מחודש לפי הבינוי המתוכנן. תנאי למתן</p>	



<p>היתר בנייה הינו תיאום הפתרונות למיתון הרוחות, ככל שנדרשים כאלה, מול מהנדס העיר.</p> <p>(4) שיעור הצל במרחב הציבורי יהיה כמפורט בנספח הסביבתי. עמידה בהנחיות תנותח ותוצג בנספח מיקרו-אקלימי.</p>	
<p><b>מניעת מפגעים בעת ההקמה:</b></p> <p>(1) תכניות מפורטות ידרשו הכנת נספח ביצוע כתנאי להיתרי הריסה, חפירה ובניה. הנספח יציג עמידה בתנאים למניעת מפגעים על פי הנחיות איגוד הערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון, בהוראות המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת רעש בזמן ביצוע עבודות בניה, בתקנות הרלבנטיות ובהוראות הנספח הסביבתי לתכנית זו, וייתחם לנושאים המפורטים בנספח הסביבתי לתכנית זו, ובפרט לצמצום מטרדי רעש ורעידות ומפגעי אבק וזיהום אוויר ולמניעת זיהום קרקע.</p>	5.6.15
<p>יש לשמור מרחקים בין שטחי ההשקייה בקולחים לבין שימושי מגורים, מבני ציבור ודרכים בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p>	5.6.16
<p><b>הסמכות לסטות מהוראות איכות הסביבה:</b></p> <p>(1) הועדה, בכפוף להמלצת מהנדס העיר ומחלקת איכות ותכנון סביבה בעיריה, רשאית לפטור תכנית מהוראות איכות הסביבה לתכנית זו או מחלקן, או להקל מהן, וזאת מנימוקים מיוחדים, אם שוכנעה כי תכנית מציעה תוספת בינוי מזערית, או שהבינוי והשימושים המוצעים בה אינם משנים באופן מהותי את המצב המאושר, או שאינם רגישים להשפעות הסביבתיות שבסביבת התכנית ואינם משפיעים באופן מהותי על הסביבה הקיימת.</p> <p>(2) הועדה, לאחר שהונחה בפניה בדיקה תכנונית מוקדמת, רשאית לקבוע בתכנית תנאים והוראות בנושא איכות הסביבה, המחמירים יותר מאלה הקבועים בפרק זה ו/או בתנאים המרחביים</p>	5.6.17
<b>רעידות אדמה</b>	5.7
<p>(1) תכנית מפורטת, המאושרת מכוחה של תכנית זו, תכלול הוראות שיבטיחו את חיזוק הבניין ותקבע כי לא יוצא היתר בניה אלא לאחר שיומצא אישור מהנדס השלד הקובע כי המבנה תוכנן לעמידה ברעידות אדמה תוך התחשבות ברמת הרגישות המאפיינת את אותו אזור כאמור בתקן ישראלי 413 או שינוי לו.</p> <p>(2) תנאי להפקדת תכנית שבה מוצעת בניה חדשה על גבי בניה קיימת או בצמידות לה, יהיה הבטחת קיומן של הוראות החיזוק על פי תקן ישראלי 413 או תקן אחר.</p>	א.
<b>תנועה ותחבורה</b>	5.8
<p style="text-align: right;"><b>כללי</b></p> <p>(1) מסילות רכבת ודרכים ארציות, כולל הרחבת דרכים ארציות ומחלפים בדרכים יתוכננו בתת"ל, תמ"א או תכנית דרך. כל הרחבה או שינוי בתוואי הדרכים הארציות/מסילות הברזל המסומנות בתשריט תכנית זו, לרבות גריעה או תוספת של</p>	5.8.1

<p>מחלפים, יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62/א'ג' לחוק. על אף האמור לעיל שינויים נקודתיים ולא מהותיים, הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים, לא יהוו שינוי לתכנית זו.</p> <p>(2) בנספח התנועה סומנו מערכת הדרכים הראשית, בהן סווגו הדרכים הארציות כ"דרכים ראשיות / מהירות". אין בסימונם של הדרכים בתשריט משום קביעה פיסית בדבר התוויתן המדויקת, בין לצורכי מדידה ובין לצורכי ייעוד מקרקעין, וגבולות זכות הדרך יהיו ע"פ הקבוע בתכניות תקפות.</p> <p>(3) מוסד תכנון ראשי לדרוש בתכנית מפורטת להתוויית דרך, תאום של הצמדת והטמנת תשתיות הנדסיות בתחום הדרך או הרצועה לתכנון הדרך.</p> <p>(4) התוויתן של דרכים ורוחבן מותנית באישור תכנית מפורטת הכוללת נספח פיתוח ונספחים אחרים בהתאם לדרישות מוסד התכנון.</p> <p>(5) לאזור המסומן בתשריט כ"שטח אפשרי לקירווי" תוכן תכנית מפורטת הבודקת את היתכנות אפשרות הקירווי לרבות השימושים האפשריים מעל לקירווי, בתיאום עם רכבת ישראל, נתיבי ישראל ומשרד התחבורה.</p> <p>במסגרת תכנית מפורטת ייבחן נושא מיתון תנועה על בסיס מדיניות עירונית, ע"פ החלוקה המוצעת לנפחי הבינוי והתנועה בהתאם להנחיות מיתון תנועה 2002 או אלו שיבואו במקומן.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>מסוף תחבורה</b></p> <p>(1) השטח המסומן בסימול בנספח תנועה ותחבורה כ"מסוף תחבורה", מיועד להקמת תחנת אוטובוסים ו/או בית נתיבות, ו/או מסופי נוסעים לתחבורה ציבורית, ו/או חניה תפעולית או מנהלתית לאוטובוסים, ו/או תחנת קצת לאוטובוסים. כן יותרו שימושים נוספים של שטחי מסחר ומשרדים.</p> <p>(2) לא יוקם "מסוף תחבורה" אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת, אשר תכלול בין היתר נספח בינוי ונספח תנועה מפורטים ומאושרים על ידי הגורמים המוסמכים, ובה ייקבע מיקומו המדויק וגבולותיו של השטח המיועד לשמש כמסוף תחבורה.</p>	<p style="text-align: center;"><b>5.8.2</b></p>



5.8.3	<p><b>שבילי אופניים:</b></p> <p>א. שבילי האופניים יתוכננו בהתאמה לנספחי התנועה והנוף בתכנית זו ובהתאם לעקרונות התכנון המפורטים בהם, ובהתאמה להנחיות לתנועת אופניים בעיר שתהיינה תקפות לעת התכנון המפורט.</p> <p>ב. שבילי האופניים יתוכננו כך שיהיו מוצלים לפחות ב-50% מאורכם, באמצעות נטיעת עצי צל בשצ"פ בו עובר שביל האופניים או במדרכה הסמוכה. במקומות בהם לא יתאפשר לטעת עצי צל ייבנו מצללות.</p> <p>תכנית הכוללת שביל אופניים המסומן במסמכי תכנית זו, או גובלת בו, תכלול הוראות המבטיחות שמירתו.</p>
-------	--



5.9	<p><b>מסמך לבחינת השלכות תחבורתיות</b></p>
5.9.1	<p><b>מסמך לבחינת השלכות תחבורתיות</b></p> <p>(1) תנאי להפקדת תכנית מפורטת למגורים, ו/או משרדים, ו/או מסחר, ו/או תעשייה עתירת ידע ו/או למתקני ספורט, הוא הכנת מסמך לבחינת השלכות תחבורתיות שיצורף למסמכי התכנית, בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.</p> <p>(2) במסמך לבחינת השלכות תחבורתיות של תכנית למגורים יש להגדיר את האזורים שבהם ייסללו הרחובות ויופעלו הסדרי התנועה לפי ההנחיות ל"מיתון תנועה" של משרד התחבורה. תכנון אזורי מיתון התנועה יתבסס על תכנית כוללת מקדימה שתבחן ותקבע את החלוקה של המרחב לאזורי מיתון תנועה על פי ההצדקים המפורטים בהנחיות לתכנון אזורי מיתון תנועה וכן על בסיס נספח מס' באזורי החיפוש ל"מיתון תנועה". תכנית שתכלול אזורי מיתון תנועה תכלול נספח מנחה המגדיר את אזורי מיתון התנועה ורחובות החיץ.</p> <p>(3) ייבדקו בין היתר מערכת התחבורה הכוללת, לרבות רחובות חדשים, מדרג הרחובות, איפיונם ורמת השירות ברחובות ובצמתים.</p>



5.10	<p><b>תשתיות</b></p>
5.10.1	<p>כללי</p> <p>(1) תכנית מפורטת המאפשרת בניית או הנחת תשתיות או הנחת תשתיות בתחומה תקבע במידת האפשר את מיקום התשתית המוצעת בה בצמוד לתשתיות קיימות או מתוכננות.</p>

<p>(2) מתקני תשתית לרבות בריכות אגירה ותחמ"שים ימוקמו בייעודים לתעסוקה/תעסוקה ומסחר/ תחבורה/ מתקן הנדסי.</p>	
<p align="center"><b>מערכת החשמל</b></p> <p align="center"><b>קווי חשמל</b></p> <p align="center"><b>מתח עליון (161KV) ומתח על (400 KV)</b></p> <p>(1) קווי חשמל במתח עליון ומתח – על עיליים יוקמו ברצועה למעבר קווי חשמל כפי שאושרו בתמ"מ/4/14 ומסומנים בנספח חשמל.</p> <p>(2) במרקם הבנוי לא תותר הקמה של קווי חשמל במתח עליון ו/או מתח- על עליות. תותר הקמה של כבלי מתח עליון תת קרקעיים. לתכנית מפורטת יצורף תסקיר השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית (בהתאם לדרישת הרשות הסביבתית המוסמכת) לרבות חישוב עוצמת הקרינה הבלתי- מייננת הצפויה, השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית (בהתאם לדרישות הרשות הסביבתית המוסמכת) לרבות חישובי עוצמת הקרינה הבלתי מייננת הצפויה.</p> <p>(3) ביצוע קו מתח-על עילי או תת קרקעי מותר באישור תכנית ע"פ דין. לתכנית יצורף נספח הכולל תסקיר השפעה על הסביבה, או חוות דעת סביבתית בהתאם לדרישות הרשות הסביבתית המוסמכת לרבות חישוב עוצמת הקרינה הבלתי מייננת הצפויה ואמצעים להפחתה על פי הכללים שייקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה מעת לעת.</p> <p align="center"><b>מתח גבוה (12-33 KV) ומתח נמוך (0.4 KV)</b></p> <p>(1) כבלי מתח גבוה וכבלי מתח נמוך יוטמנו בתת הקרקע.</p> <p>(2) הועדה המקומית רשאית לדרוש במסגרת תכנית מפורטת לתוספת בניה ו/או שינויים במבנה את הסרת כבלי החשמל והשנאים מחזיתות הבניינים והטמנתם בתת הקרקע. הסרת הכבלים תהיה תנאי למתן תעודת גמר.</p>	<p align="center"><b>5.10.2</b></p>
<p align="center"><b>תחנות משנה ותחנות מיתוג</b></p> <p>(1) תחמ"ש תוקם בעדיפות במבנה תעסוקה ותשתיות עם זכויות ייעודיות לו ובמבנה ציבורי ששימושיו לא מוגבלים על ידי תחמ"ש.</p> <p>(2) תנאי להקמת תחנת משנה ו/ או תחנת מיתוג במקום בו לא חלה תכנית מפורטת הוא אישור תכנית מפורטת המתירה זאת. לתכנית מפורטת המתירה הקמת תחמ"ש יצורף נספח הכולל תסקיר השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית בהתאם לדרישות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	<p align="center"><b>5.10.3</b></p>





<p><b>5.10.4 תחנות שנאים, חדרי מיתוג וארונות חלוקה (פילרים)</b></p> <p>(1) תותר הקמת תחנות שנאים פנימיות בלבד (בתוך מבנים). לא תותר הקמת תחנות שנאים עיליות (על עמודים).</p> <p>(2) באזורים מבונים במרקם הבנוי בהם יש קושי באיתור שטחים לתחנות שנאים, תותר הקמת תחנות טרנספורמציה (שנאים) בתחום שטחים המיועדים לבניני ציבור, דרכים ושטח ציבורי פתוח בכפוף לקבלת חוות דעת הגורם הסביבתי המוסמך ואישור מהנדס העיר.-לדיון</p> <p>(3) תחנות השנאים, חדרי המיתוג והפילרים של חברת החשמל יורחקו ממבני מגורים על פי היתרי הקמה והפעלה לסוג של מתקן חשמל ("היתר לסוג") המתפרסם ע"י המשרד להגנת הסביבה מעת לעת. בתכנון תחנות השנאים וחדרי המיתוג ינקטו הפעולות הנדרשות למזעור הקרינה הבלתי מייננת ככל האפשר.</p>	<p>5.10.4</p>																																	
<p><b>5.10.5 מגבלות בניה בקרבת קווי חשמל ומתקני חשמל</b></p> <p>(1) מרחקי הבניה המזעריים מקווי חשמל יקבעו על פי היתרי הקמה לסוג של מתקן חשמל ("היתר לסוג") המתפרסם ע"י המשרד להגנת הסביבה ועל פי הוראות הבטיחות של חברת החשמל, המחמיר מבין שניהם.</p> <p>(2) היתר בניה למבנה בקרבת קווי חשמל יינתן במרחקים המפורטים בטבלה:</p>	<p>5.10.5</p>																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="185 1093 507 1160">מרחק מציר הקו (מטר)</th> <th data-bbox="507 1093 858 1160">מרחק מהתיל הקיצוני (מטר)</th> <th data-bbox="858 1093 1276 1160">תיאור הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>3</td> <td>קו חשמל עילי מתח נמוך (עד 1,000 וולט), תילי חשוף</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2</td> <td>קו חשמל עילי מתח נמוך (עד 1,000 וולט), תילי מבודד</td> </tr> <tr> <td></td> <td>5</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, רשת עילית</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אווירי מבודד</td> </tr> <tr> <td>33</td> <td></td> <td>קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו חד מעגלי</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td></td> <td>קו חשמל מתח עליון 110 – 161 ק"ו דו מעגלי</td> </tr> <tr> <td>35</td> <td></td> <td>קו חשמל מתח על 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0.5</td> <td>כבל חשמל תת-קרקעי מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3</td> <td>כבל חשמל תת-קרקעי מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>כבל חשמל תת-קרקעי מתח עליון בתאום עם חח"י</td> </tr> </tbody> </table>	מרחק מציר הקו (מטר)	מרחק מהתיל הקיצוני (מטר)	תיאור הקו		3	קו חשמל עילי מתח נמוך (עד 1,000 וולט), תילי חשוף		2	קו חשמל עילי מתח נמוך (עד 1,000 וולט), תילי מבודד		5	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, רשת עילית		2	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אווירי מבודד	33		קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו חד מעגלי	20		קו חשמל מתח עליון 110 – 161 ק"ו דו מעגלי	35		קו חשמל מתח על 400 ק"ו		0.5	כבל חשמל תת-קרקעי מתח נמוך		3	כבל חשמל תת-קרקעי מתח גבוה			כבל חשמל תת-קרקעי מתח עליון בתאום עם חח"י	
מרחק מציר הקו (מטר)	מרחק מהתיל הקיצוני (מטר)	תיאור הקו																																
	3	קו חשמל עילי מתח נמוך (עד 1,000 וולט), תילי חשוף																																
	2	קו חשמל עילי מתח נמוך (עד 1,000 וולט), תילי מבודד																																
	5	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, רשת עילית																																
	2	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אווירי מבודד																																
33		קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו חד מעגלי																																
20		קו חשמל מתח עליון 110 – 161 ק"ו דו מעגלי																																
35		קו חשמל מתח על 400 ק"ו																																
	0.5	כבל חשמל תת-קרקעי מתח נמוך																																
	3	כבל חשמל תת-קרקעי מתח גבוה																																
		כבל חשמל תת-קרקעי מתח עליון בתאום עם חח"י																																
<p>(3) אין לבצע חפירה או בניה של מתקן כל שהוא מעל ו/או בקרבת כבל חשמל תת-קרקעי, אלא לאחר תאום וקבלת אישורה של חברת החשמל.</p> <p>(4) אין להתקין מתקני דלק ו/או חומרי נפץ מתחת או מעל או בקרבת קווי חשמל אלא לאחר תאום עם חברת החשמל וקבלת אישורה וכן קבלת אישור הרשויות המוסמכות על פי כל דין.</p>																																		

5.11	תקשורת
	<p><b>כללי</b></p> <p>(1) כל התשתיות של מערכות התקשורת יהיו תת-קרקעיות. לא תותר התקנת כבלים עיליים. לא תותר התקנת כבלים גלויים על קירות מבנים.</p> <p>(2) ועדה מקומית רשאית לדרוש במסגרת תכנית מפורטת לתוספת בניה ו/או שינויים במבנה את הסרת כבלי התקשורת מחזיתות הבניינים והטמנתם בתת הקרקע או בקירות המבנה. הסרת הכבלים תהיה תנאי למתן טופס 4.</p> <p>(3) ארונות למערכות תקשורת יותרו בתחום הדרך ו/או בקירות פיתוח וקירות תומכים ו/או בגומחות בנויות כשהם סגורים בדלתות ונעולים על פי פרטים שיאושרו ע"י מהנדס העיר.</p>
5.11.1	<p><b>אנטנות ומתקני שידור</b></p> <p>(1) הצבה והפעלה של מתקן שידור קטן וזעיר כפופה להוראות תמ"א/36 או כל תכנית מתאר שתבוא במקומה.</p> <p>(2) תשתיות התקשורת יותקנו על פי תמ"א/36 על תיקוניה.</p>
5.11.2	<p><b>תשתיות לתקשורת</b></p> <p>(1) בכל הדרכים רשאית הועדה המקומית לדרוש ולחייב התקנת תשתיות תת-קרקעיות לתקשורת שישמשו לצרכי תקשורת, השחלת סיבים אופטיים, בקרת תנועה, בקרה למתקני העירייה וכיו"ב.</p> <p>(2) תשתיות התקשורת יותקנו בכל דרך חדשה וכן בדרכים קיימות.</p>
5.12	<p><b>מיס:</b></p>
	<p>(1) תכנון מערכת אספקת המים בעיר ייעשה בהתאם להנחיות משרד הבריאות אשר תהיינה תקפות במועד הוצאת היתר הבנייה, ובהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב למים ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס העיר.</p> <p>(2) תכנית מפורטת במתחם חדש לפיתוח תכולול הוראות בדבר חיבור מערכת המים במתחם לרשת המים העירונית, בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>(3) לתכנית המוסיפה 120 יחידות דיור ומעלה או תכנית הכוללת שינוי של צורת המגרשים יוגש נספח מים בהתאם להנחיות שיתקבלו מתאגיד המים העירוני.</p>

5.13	ביוב:
	<p>(1) הקמת תחנות שאיבה לשפכים תהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה שתהיינה תקפות במועד הוצאת היתר הבניה, ויכללו אמצעים למניעת גלישת ביוב בעת תקלות, לרבות ציוד גיבוי והתראה. תחנות השאיבה ימוקמו ככל הניתן בתת-הקרקע ובמידת הצורך יכללו אמצעים למניעת רעש וריחות. תכנית לא תתיר בניה למגורים במרחק הקטן מ-50 מ' מתחנת שאיבה.</p> <p>(2) כל המבנים והמגרשים שיוקמו בשטח התכנית ישולבו במערכת הביוב המרכזית של העיר ויהוו חלק אינטגרלי של המערכת. לא יותר לבצע פעולת בנייה ופיתוח ללא תכנית לחיבור המגרש למערכת הביוב העירונית.</p> <p>(3) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי תהיה בהתאם לתקנים שהוגדרו בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) התשמ"ב – 1981 או למסמך רשמי שיחליף מסמך זה.</p> <p>(4) תכנית מפורטת לתעשייה, למלאכה, למרכז רפואי, לגידול בעלי חיים ולכל שימוש המייצר שפכים שאינם סניטריים, למעט שימושים הנדרשים למפריד שמנים בלבד, תכלול, ככל שיידרש, הנחיות לפתרון הטיפול בשפכים ותנאים למתן היתרי בניה, ובכלל זה: התייחסות לעמידה בתקנים, טיפול קדם, סילוק תמלחות וחומרים נוספים, אמצעי דיגום וניטור ואמצעים למניעת זיהום מי תהום.</p> <p>(5) לא יורשה חיבור קו/תורם ביוב למערכת העירונית, אלא קו/תורם ביוב המוגדר כביוב ביתי. לכל ביוב ממקור אחר, כגון תעשייה, מטבחים וכדומה, יידרש טיפול מוקדם בתחום המגרש המייצר את אותו ביוב. מוצרי הטיפול המוקדם כוללים ביוב ביתי שיזרום למערכת העירונית ומוצרים אחרים, (כמו שומנים), שיסולקו מהמערכת למקום עליו תורה הרשות. ביצוע קדם טיפול מחוץ לתחומי המגרשים מותנה באישור תאגיד הביוב, הרשות הסביבתית המוסמכת ומשרד הבריאות.</p> <p>(6) כל תכנית מפורטת שתקודם בשטח התכנית תדרש להצגת פתרון קצה למערכת הביוב, בהתאם לתכנית האב העדכנית למים וביוב בעיר קרית גת.</p>



<b>5.14</b>	<b>ניקוז וניהול מי נגר עילי:</b>
(1)	<p>לתכנית המוסיפה 500 יחידות דיור חדשות ומעלה ו/או 10,000 מ"ר שטח כולל לתעסוקה ומעלה, יצורף נספח ניקוז המתייחס בין היתר ובמידת האפשר להיבטים הבאים:</p> <p>(א) תדירות חזויה של עונות גשם שבהן המתחם המתוכנן לא יוכל לאפשר חלחול מקומי של כל מי הנגר העיליים, ויהיה צורך לנתב את חלקם למערכת התיעול העירונית.</p> <p>(ב) תדירות חזויה של עונות גשם בהם תיווצרנה הצפות במתחם (כלומר, מערכת החלחול במתחם בתוספת הנתח של מי הנגר המנותב לתיעול העירוני לא יספיקו כדי להכיל את כלל הנגר).</p> <p>(ג) איגום, השחיית וויסות הנגר בשטחים הפתוחים.</p> <p>(ד) מזעור השטח הכולל בעל תכסית אטומה.</p> <p>(ה) הקמת מתקני החדרה למי נגר.</p> <p>(ו) ויסות או צמצום הנגר על ידי איגום.</p> <p>(ז) מניעת הצפת דרכים.</p> <p>(ח) הנחיות לאזורי שקעים מוחלטים.</p> <p>(ט) הנחיות לוויסות ולהשחיית מי נגר עילי מעל גגות חניונים תת-קרקעיים.</p>
(2)	<p>תכניות מפורטות יציגו פתרונות לניקוז משמר נגר ויכללו הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום בהתאם להנחיות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו.</p>
<b>5.15</b>	<b>תחנות דלק</b>
	בהתאם לתמ"א/18 על תיקוניה.
<b>5.16</b>	<b>חניה</b>
<b>5.16.1</b>	<p style="text-align: center;"><b>יחס לתקנות התכנון והבניה ולתכניות אחרות</b></p> <p>(1) תקן החניה יהיה על פי תקנות התכנון והבניה, בהתאם לתקן התקף, לרבות ההוראות לעניין קרן חניה. הקצאת חניות לאופניים במבני מגורים ובמבני תעסוקה תהיה ביחס משופר מיחס המינימום בתקנות, ולפחות ביחס של 2 מקומות לכל יחידת דיור, ומקום אחד לכל 50 מ"ר עיקרי לתעסוקה.</p> <p>(2) כל תכנית מתאר מקומית וכל תכנית מפורטת וכל שינוי לתכנית מתאר מקומית ותכנית מפורטת במרחב התכנון המקומי קרית גת אשר אושרו או הופקדו קודם הפקדתה של תכנית זו, והכוללים הוראות בדבר תקן חניה או נספח בינוי מחייב לעניין מספר מקומות החניה ומיקומם ימשיכו לעמוד בתוקפם ללא שינוי.</p>





<p style="text-align: center;"><b>מתקני חניה</b></p> <p>(1) התקנת מתקני חניה תותר במרתפי חניה תת-קרקעיים או "במבנה חניה" תת קרקעי.</p> <p>(2) מגיש בקשה להיתר ובעל היתר הבניה יחתמו על כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקני חניה, להנחת דעת הועדה המקומית.</p> <p>(3)</p>	<p><b>5.16.2</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>הקמת חניון ציבורי</b></p> <p>(1) חניון אשר מיקומו, הנגישות אליו ומספר מקומות החניה שבו ראוי לדעת הועדה המקומית, לשמש כחניון ציבורי (כהגדרתו בחוק התכנון והבניה), רשאית הועדה המקומית לקבוע כי החניון כולו או מקצתו יהא חניון ציבורי.</p> <p>(2) חניון ציבורי יכול שיהיה כולו או מקצתו בבעלות פרטית ויכול שיהיה כולו או מקצתו בבעלות ציבורית.</p> <p>(3) סדרי החניה ואופן הפעלה של חניון ציבורי ייקבעו ע"י עיריית קרית גת.</p> <p>(4) בחניון ציבורי ניתן לכלול שימושים ציבוריים כגון מקלט ושימושים נלווים.</p> <p>(5) חניון ציבורי בשטח המיועד כשטח פתוח ציבורי יותר בשטח בן 15 דונם ומעלה.</p> <p>(6) תכסית החניון הציבורי לא תעלה על 30% משטח הגן/ פארק הציבורי.</p> <p>(7) ניתן להקצות חניה ציבורית בתת-הקרקע בתחום מגרשים ובנייני ציבור, לצורך מתן מענה לחניות באזורים המיועדים להתחדשות עירונית לרבות בניה במסגרת תמ"א/38.</p>	<p><b>5.16.3</b></p>





<p style="text-align: center;"><b>תשתיות טעינה לכלי רכב חשמליים</b></p> <p>5.16.4</p> <p>(1) כלל מקומות החניה העיליים והתת-קרקעים בתחום התכנית (כולל חניות רחוב) יכללו תשתית לטעינת כלי רכב חשמליים.</p> <p>(2) תכניות מפורטות ידרשו הצגת תשתית למערכות טעינה לכלי רכב חשמליים בכל אחד ממקומות החניה בתחום ההיתר, ובכלל זה הצגת תחשיב צריכה צפויה והקצאת חדרי שנאים בהתאם.</p> <p>(3) בחניונים ת"ק תכלול התשתית לפחות את הרכיבים הבאים: מובילים כהגדרתם בתקנות החשמל, מקום לשנאי הנדרש בחדר החשמל ולוח חשמל יעודי להזנת עמדות הטעינה. בחניוני מבני מגורים יותקן לוח חשמל מלא, הכולל מפסק ראשי, מערכת מניה ומפסקי יציאה לעמדות הטעינה, כולל כל הדרוש בלוח הראשי של המתקן.</p> <p>(4) בחניות רחוב תותקן צנרת מעמדות החניה אל המיקום המוצע ללוח החלוקה.</p>	<p>5.16.4</p>
<p>5.16.5</p> <p>לשם צמצום קטיעת רצף מדרכות ועידוד הליכתיות, כניסות רכב למגרשים יבוצעו במפלס המדרכה. יועדפו רמפות משותפות לשני מגרשים גובלים, וכן רצף בין חניונים של מגרשים סמוכים. על מנת לצמצם את אורך הקטיעה, תועדף הפרדת רמפת הכניסה מרמפת היציאה.</p>	<p>5.16.5</p>





<p>ובכלל זה התייחסות לשיקום, הסדרה ושמירה על אתרי הטבע העירוניים, עדכון בסיס המידע העירוני בדמות סקרי טבע עירוניים מפורטים שנערכו בעיר ושמירה וטיפול של בתי גידול ייחודיים.</p> <p>(4) אחת לחמש שנים תבחן הועדה המקומית את הצורך בשינוייה של התכנית לצורך עדכונה והתאמתה לצרכים המשתנים של העיר ותושביה, ותיזום שינויים כאמור במידת הצורך.</p>	
<b>מימוש התכנית</b>	<b>6.2</b>
צפי האוכלוסיה של תכנית זו הינו כ- 250,000 נפש.	





## 7. מגיש/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

## 7.1.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה (*)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עיריית קרית גת	ל.ר.	קניון לב העיר קומה 4	08-6874500	053-5307403	ל.ר.	michalh@qiryat-gat.muni.il	ל.ר.
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	רשות מקרקעי ישראל	ל.ר.	הצבי 15 ירושלים	08-6264333	073-2021419	ל.ר.	rafaele@land.gov.il	ל.ר.

## 7.1.2 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
ראש צוות התכנון	משה כהן	44998532	ל.ר.	קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ	514204585	המלך גיורג' 16 ירושלים	02-5001522	050-5371116	02-6253417	Office.keshet@gmail.com	
עורך ראשי	אמיר קולקר	6541577	19154	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים	514204585	דרך בגין 19 תל אביב	03-6875717		03-6875754	adminta@kke.co.il	
נוף	זאבי שלומי, איילת זמיר	055076871	35994	מנעד- תכנון נוף בע"מ	510597339	מושב מזור המייסדים 13	03-9733640	054-4663003	03-9773090	nof@tichnun-nof.co.il	
תשתיות- מים ביוב ניקוז	מהנדס חובב אלגביש, רויטל סאטרן	09316590	35268	לביא נטיף מהנדסים בע"מ	510838170	השקמה 3 אזור	03-5584506	050-5219663	03-5584524	office@lavi-natif.co.il	
תנועה	אייל אשבל			פי גי אל הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	512066176	העלייה השנייה 43 אזור	03-7914111		03-7914112	Eyal.Ashbel@pgl.co.il	



eran@e-blum.com	02-6735258	050-5285358	02-6735062	יד חרוצים 4 ירושלים		ג. איטקין ע. בלום הנדסת חשמל בע"מ	16045		ערן בלום	מהנדס	תשתיות-חשמל
office@ecolog.co.il	08-9477008		08-9475222	פקיס 3 רחובות		אקולוג הנדסה בע"מ			אורי דור	גיאולוג	סייסמולוגיה
shl@shl.co.il	02-6427103		02-6427729	הנטקה 34 ירושלים	514131291	לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ל.ר.	050152685	רון לשם, ערן הלברייך	ד"ר	איכות סביבה
Sadan.lowental@gmail.com			03-6967974	תל אביב יפו		סדן לובנטל בע"מ	ל.ר.		עזרא סדן	פרופ'	כלכלה
							ל.ר.		עמירם גונן	פרופ'	חברה
adminta@kke.co.il	03-6875754		03-6875717	דרך בגין 19 תל אביב	514204585	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים	19154	6541577	אמיר קולקר	אדריכל	שימור

## 7.2 חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התכנית
מספר תאגיד:	משרד ממשלתי/שם רשות מקומית: עיריית קרית גת		
תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התכנית
מספר תאגיד:	משרד ממשלתי/שם רשות מקומית: רשות מקרקעי ישראל		

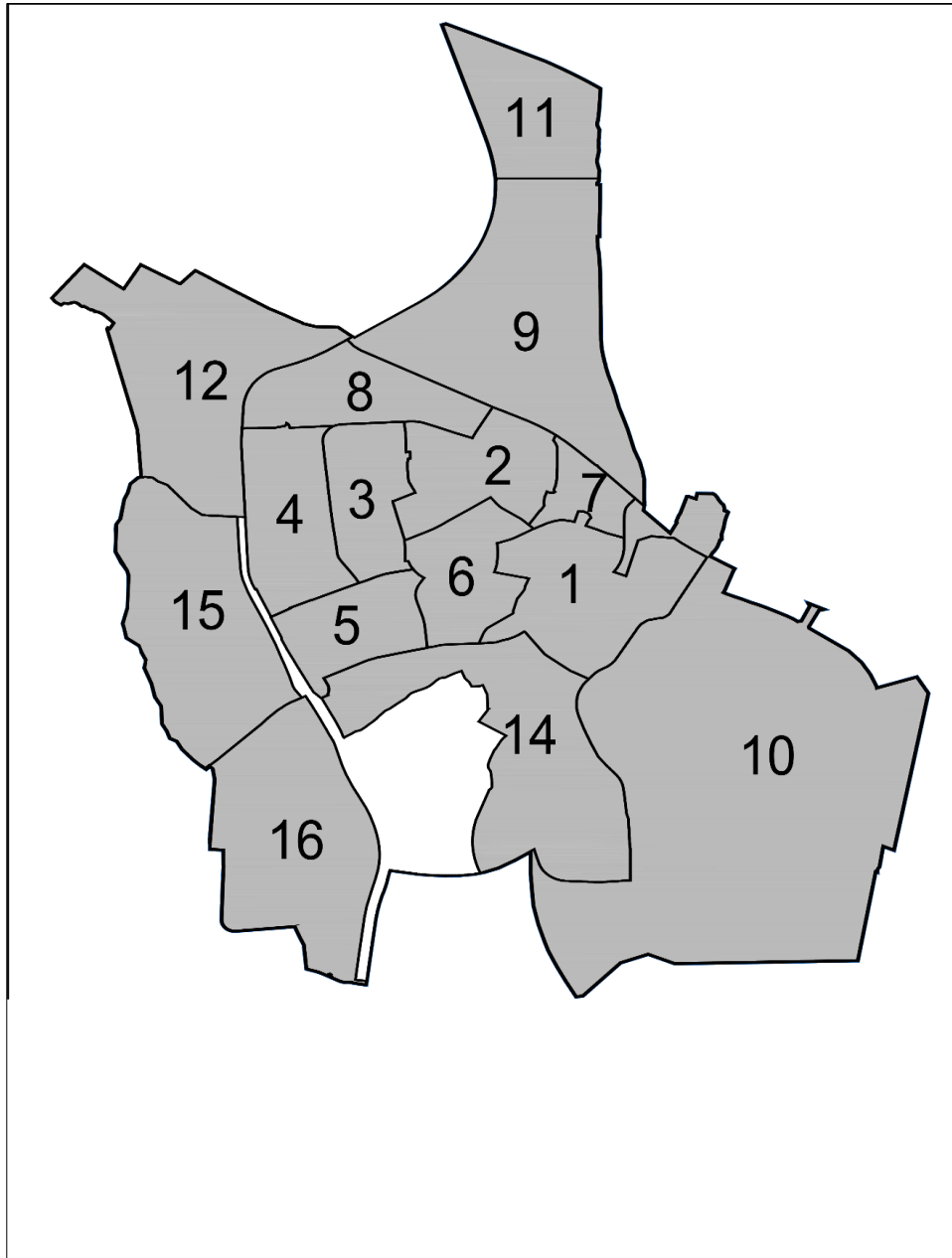


תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התכנית
מספר תאגיד:	תאגיד: קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ		





נספח א' מפת מתחמי התכנון







**נספח ב' טבלת מעקב ובקרה**

כלל תחום התכנית									
מאפיינים פיסיים - אורבניים									
					שטח בדונמים				
קיים בפועל					קיים בעת אישור התכנית: _____				
קיימת בעת אישור התכנית: _____ מתוכננת: _____ קיימת בפועל: _____					קיים בפועל: _____ מתוכנן: _____				
מאושרת: _____ קיימת בפועל: _____ מתוכננת בתכנית זו _____					מאושרות: _____ קיימות בפועל: _____ מתוכנן בתכנית זו _____				
שמושים		שטח יעוד קיים (בתכניות מפורטות)		שמושים		שטח יעוד קיים (בתכניות מפורטות)		שמושים	
המתאר		מ"ר בנוי (לפי ארנונה)		המתאר		מ"ר בנוי (לפי ארנונה)		המתאר	
דונם	מ"ר	דונם	מ"ר	דונם	מ"ר	דונם	מ"ר	דונם	מ"ר
				שטחים פתוחים					מגורים
				דרכים					תעסוקה
				שטחי ציבור					מסחר
				.....					תיירות
									אחר





ניהול מלאי תכנון לפי מתחמים (טבלאות בסיס לעדכון שוטף)

קיבולת ליעד התכנית – מגורים (יח"ד)

הערות	סה"כ תוספת לקיים בפועל	בהליכי תכנון מפורט				יח"ד מאושרות שטרם מומשו				יח"ד קיימות בפועל	סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם/רובע
		תוספת במתחמי פיתוח חדשים		תוספת לקיים/למאושר (ציפוף כולל תמ"א 38)		תוספת במתחמי פיתוח חדשים*		תוספת לקיים (ציפוף כולל תמ"א 38)					
		ריאלי	נומינלי	ריאלי	נומינלי	ריאלי	נומינלי	ריאלי	נומינלי				
													01
													02
													03
													...
													סה"כ

\* מתחמי פיתוח חדשים - מתחמי פיתוח מוצעים בתכנית זו

קיבולת ליעד התכנית – מסחר (מ"ר)

הערות	סה"כ תוספת לקיים בפועל	בהליכי תכנון מפורט		זכויות מאושרות שטרם מומשו		מסחר מ"ר קיים	סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם/רובע
		תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת לקיים/למאושר	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת לקיים				
									01
									02



									03
									...
									סה"כ

**קיבולת ליעד התכנית – תעסוקה (מ"ר)**

הערות	סה"כ תוספת לקיים בפועל	בהליכי תכנון מפורט		זכויות מאושרות שטרם מומשו		תעסוקה מ"ר קיים	סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם/ רובע
		תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת לקיים/ למאושר	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת לקיים				
									01
									02
									03
									...
									סה"כ

**קיבולת ליעד התכנית – תיירות (מלונאות, צימרים, אירוח כפרי וכיו"ב ביחידות/חדרים)**

הערות	סה"כ תוספת לקיים בפועל	בהליכי תכנון מפורט		זכויות מאושרות שטרם מומשו		תיירות (חדרים) קיים	סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם/ רובע
		תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת לקיים/ למאושר	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת לקיים				
									01
									02
									03
									...
									סה"כ





קיבולת ליעד התכנית – שטחים פתוחים ומרחב ציבורי (בדונם)										
הערות	מטרופוליני /אזורי/	עירוני	רובעי	שכונתי		סה"כ מאושר בתכניות מפורטות		סה"כ בתכנית המתאר		מתחם / רובע
					נדרש עפ"י תכנית המתאר	_____		_____		01
					מאושר בתכנון מפורט					
					חסר					
					נדרש עפ"י תכנית המתאר	_____		_____		02
					מאושר בתכנון מפורט					
					חסר					

קיבולת ליעד התכנית – מוסדות ומבני ציבור ורווחה (בדונם/מ"ר)												
הערות	אזורי / מטרופוליני		עירוני		רובעי		שכונתי		סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם / רובע	
	מ"ר בנוי	דונם	מ"ר בנוי	דונם	מ"ר בנוי	דונם	מ"ר בנוי	דונם				
									נדרש עפ"י תכנית המתאר	_____	_____	01
									מאושר בתכנון מפורט			
									חסר			
									נדרש עפ"י תכנית המתאר	_____	_____	02
									מאושר בתכנון מפורט			
									חסר			

במידה וישנן פונקציות ציבוריות, המשלבות מענה בכמה רמות תפקודיות (שכונתי/רובעי/אזורי) – תרשם הערה בהתאם בעמודת הערות בטבלה.

