

הועדה המרחיבה לתכנון
נתקבל בתאריך 10-1991
20

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי קרית גת.

תכנית מס' 9/במ/38
שינוי לתכנית מס' 9/במ/38

הוראות התכנית.

שכונה מערבית
חלק ממתחמים 6 ו- 2

מחוז : הדרום.

נפה : אשקלון.

מקום : קרית גת, שכ' קוממיות.

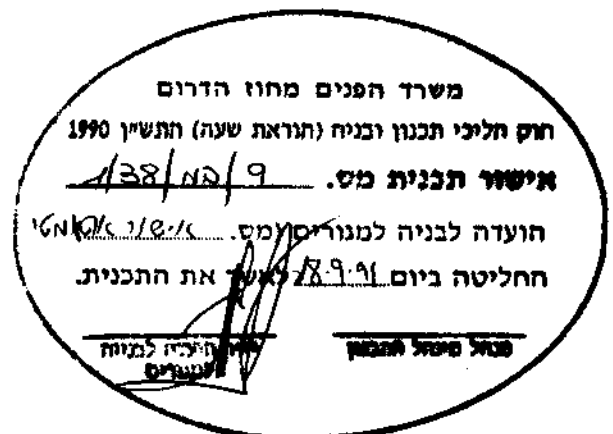
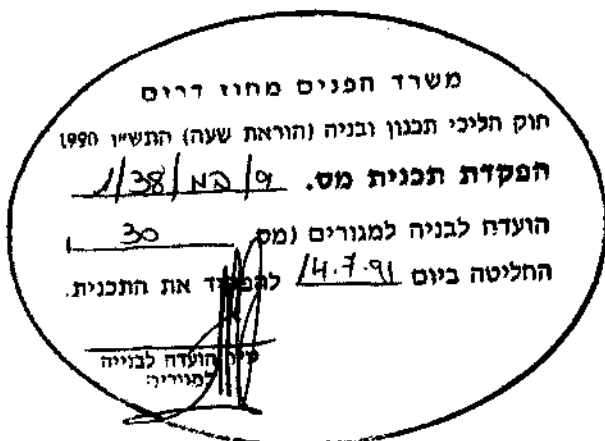
גושים : 1570 (חלק).

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל, מחוז ירושלים רח' בן-יהודה 34,

ירושלים.

היוזם ומגיש התכנית: חב' אי-ערד, חב' להנדסה, פיתוח ובנין בע"מ, ת"ד 50, ערד.

המתכנן : ש. גרדי, אדריכלים, רח' הוברמן 22 תל-אביב.



תכנית מס' 1/38/במ/9

מבוא - עקרונות תכנון

השכונה:

חלל הרחובות בשכונה מוגדר ע"י בנינים שוריים בני 5 קומות הניצבים במקביל לרחוב. הבנינים הגבוהים הם בני 6 קומות על הקרקע או 6 קומות מעל חנויות. 2 בנינים גבוהים מתוכננים בצומת שדרות מלכי ישראל ושדרות הגת ותוחמים כיכר עירונית וגינה ציבורית שבה פינות ישיבה, פרגולות ומתקני משחק וטפורט. החנויות השכונתיות ממוקמות גם הן באותה צומת והגישה אליהן היא מכיוון הכיכר. התנועה המוטורית העקרית מתנהלת ברחובות הראשיים ואילו הכבישים הפנימיים מתוכננים ברחובות משולבים לכלי רכב והולכי רגל ומשמשים את תושבי השכונה בלבד.

רב החנויות לדיירי השכונה מתוכננות מאחורי הבנינים ומיעוטן לאורך הרחובות הראשיים. בתוך השכונה יתוכנן בנין ציבורי שיעודד יקבע ע"פ הפרוגרמה של משה"ש. כל יתר השרותים נמצאים במרחק הליכה ברגל מהשכונה. פיתוח השטחים שבין הבנינים כולל תכנון קירות, גינות, נטיעות עצים ומיקום מכולות לפינוי אשפה ע"י העיריה.

בניני המגורים:

מס' הכניסות לבתים השוריים אינו עולה על 3. החזיתות אינן רציפות, ויש הזזה בקו החזית להגדרת כניסות אינדבידואליות לכל בנין. בכל הבנינים שבהם אין חנויות, מקבלות הדירות בקומות הקרקע חצרות קדמיות ואחוריות. בבתים השוריים לחלק מהדירות מרפסות המתוכננות בנטיגה והמהנות אלמנט חשוב בעיצוב החזיתות. להדגשת השוני שבין הבנינים יקבלו הבנינים הגבוהים והבנינים השוריים הנמוכים יותר גימור בצבעים שונים.

חלוקת הדירות ושטחיהן בשכונה הוא כדלהלן:

כמחצית הדירות בנות 3 חדרים	-	בשטח של כ - 77 מ"ר.
השאר - דירות בנות 2 חדרים	-	בשטח של כ - 65 מ"ר.
דירות בנות 3% חדרים	-	בשטח של כ - 85 מ"ר.
דירות בנות 4 חדרים	-	בשטח של כ - 90 מ"ר.

על תכנית זו חלוקת הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שנת תש"ן 1990)
וחוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965.

מרחב תכנון מקומי קרית גת.

תכנית מס' 1/38/במ/9

שינוי לתכנית מס' 38/במ/9.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 1/38/במ/9 (להלן: (התכנית) המהווה שינוי לתכנית מס' 38/במ/9.

2. מטמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפים של הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון התשריש, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, וגליון אחד של נספח בינוי מנחה ערוך בק"מ 1:250.

3. הצינונים בתשריש: כמסומן בתשריש ומתואר במקרא.

4. שטח התכנית: 25,102.90 מ"ר בערך.

5. מקום התכנית: מצפון שדרות גת, ממערב שד' מלכי ישראל, מדרום דרך מס' 13 וממזרח דרך מס' 15.

6. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י שינויים ביסודי קרקע וקביעת הוראות ומגבלות בניה.

7. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו תהיה כפופה לכל הוראות תכנית 38/במ/9 (להלן: התכנית הראשית) פרט לשינויים המפורשים להלן.

8. אזור מגורים מיוחד: א. במגרשים 303, 304, 305, 306, 307, הכלולים באזור מגורים מיוחד יהיו השינויים שלהלן: מגרש 303 יחולק לשני מגרשים - מגרש 303/1 המיועד למגורים ומגרש 303/2 המיועד לבניני ציבור.

ב. מט' הקומות המותר באזור המגורים יהיה כדלהלן:

במגרשים 303/1, - 5 קומות.

במגרשים 304, 305 - 6 קומות מעל קומת חנויות.

במגרשים 306, 307 - 6 קומות.

9. שטח לבניני ציבור: מגרש 303/2 יהיה מיועד לשטח לבניני ציבור (בהתאם להגדרות התכנית הראשית). המגרש יעבור לרשות העיריה ללא תמורה. על המתכנן להגיש תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית. מט' הקומות המותר - 2.

10. זכויות הבניה תהינה בהתאם לטבלה דלהלן:

טבלת אזורים ושימושים

מצב מוצע:

מסחר במ"ר	קווי בנין	% בניה מירביים בקומת קרקע	מט' קומות	שטח בניה מירבי במ"ר	מט' יח' הדיור	שטח המגרש במ"ר	מט' המגרש	אזור
-	לפי תשריש	25%	5	1,550	20	1,746.00	303/1	אזור מגורים מיוחד
200	"	35%	6	1,750	18	1,436.00	304	"
200	"	40%	6	1,750	18	1,252.50	305	"
-	"	30%	6	9,100	118	7,358.66	306	"
-	"	30%	6	3,100	38	2,223.10	307	"
-	"	40%	2	2,061	-	2,642.30	303/2	שטח לבניני ציבור
-	-	-	-	-	-	7,058.14	-	דרכים
-	-	-	-	-	-	1,386.20	8-פ	ש.צ.פ.
400				19,311	212	25,102.90		סה"כ

טבלת אזוריים ושימושים

מצב קיים:

מס' אזור	מס' המגרש	שטח המגרש במ"ר	מס' יח' הדיור	שטח בניה מירבי במ"ר	מס' קומות	% בניה מירביים בקומת הקרקע	קרי בנין	מס'ר במ"ר
אזור מגורים מיוחד	303	4,438.00	42	4,800	5	35%	לפי תשריט	-
"	304	1,392.00	18	2,150	6	60%	"	200
"	305	1,180.00	18	2,150	6	60%	"	200
"	306	7,257.00	74	8,450	5	35%	"	-
"	307	2,214.00	34	3,750	6	25%	"	-
דרכים	-	7,235.70	-	-	-	-	-	-
שצ"פ	8-פ	1,386.20	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	25,102.90	186	21,300	-	-	-	400

הערות: א. השטחים של מגרשים 303/1 ו-303/2 הנוצרים מחלוקת מגרש מקורי 303 עשויים להשתנות כתוצאה ממדידות וסימון החלוקה בשטח (באישור הוועדה המקומית).

ב. כל שאר הוראות הבניה יהיו בהתאם לסעיף 10 ("אזור מגורים מיוחד") בתכנית הראשית.

11. סימון: תכנית מצב מוצע משורטטת על רקע מפת מדידה שהוכנה ע"י החברה לפוטוגרמטריה והנדסה בע"מ כפי שמופיעה בתכנית מס' 38/במ/9 בק"מ 1:1250.

12. תנאים למתן היתרי בניה: היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

13. חלוקה ורישום: חלוקת המגרשים תעשה ע"פ המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצורכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הוועדה המחוזית. השטחים המצוינים בטבלאות הם לפי מדידה גרפית. בתכנית המדידה לצורכי רישום תהיה מותרת טעיה של עד 0.5%.

14. תוקף התכנית: סיום עבודות תשתית עבור 25% ית"ד המתוכננות בתכנית ייחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה ייקבע תוקפה כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990.

