

הועדה הממונה לתכנון
נהקבל בתאריך 08-12-1992

דברי הסבר לתכנית מס' 1/33/מ/9
המהווה שינוי לתכנית בנין ערים מס' 33/מ/9

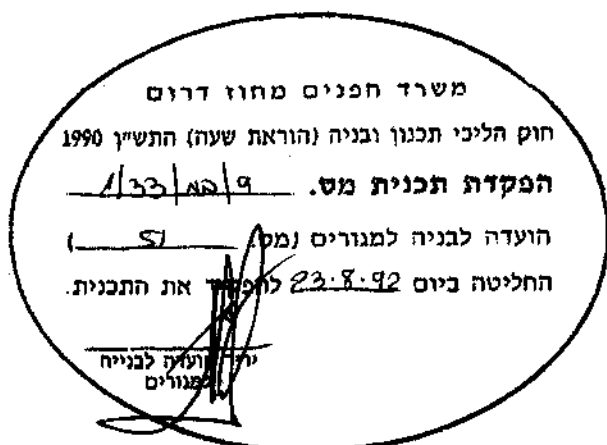
1. תכנית 1/33/מ/9 המוגשת בזה באה לתקן מספר אי התאמות בין הבינוי המוצע ע"י חברות אפרופים ואינספר לבין מספר הוראות בתכנית 33/מ/9.
2. השינויים המוצעים במסגרת התכנית נעשו על דעת מתכנן תכנית 33/מ/9 ובאישורו.
3. התכנית המוגשת בזה אושרה ע"י משרד הבינוי והשיכון מחוז י-ם אשר יזם את תכנית 33/מ/9.
4. השינויים המוגשים בזה עיקרם שינויים בהנחיות הבנייה ואינם משנים מהותית את אופי הבינוי והצפיפויות הכוללות.



5 בנובמבר 1992

איל איצקין - אדריכל

אלי אילן - אדריכל



מרחב תכנון מקומי קרית גת

תכנית מס' 1/33/מ/9

שינוי לתוכנית מס' 33/מ/9

מחוז:	דרום
נפת:	אשקלון
מקום:	קרית גת - שכונות מערביות
גוש:	1570 - חלקי 1565 - חלקי
מגרשים:	14, 22, 24, 31, 33, 34, 40, 42, 50, 140, 141, 142, 150, 152, 154, 210, 212, 213, 220, 221, 230, 232
שטח התכנית:	כ- 90 דונם
בעל הקרקע:	מנהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים, רחוב בו יהודה 34, ירושלים 94583
היוזם:	אפרופים שיכון ויזום (1991) בע"מ.
המתכנן:	איל איצקין - אדריכל איל אילן - אדריכל רחוב כנפי נשרים 3, בית שמואלי, ירושלים.

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה תש"ן 1990) וחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

מרחב תכנון מקומי קרית גת

תכנית מס' 1/33/במ/9

שינוי לתכנית מס' 33/במ/9

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 1/33/במ/9 (להלן: התכנית) שכוונה מערבית, בקרית גת.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 9 דפים של הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
תשריט בק.מ. 1:1,250 (להלן: התשריט), המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:1,250 להלן נספח מס. 1
חוברת טיפוסים להרחבה בק.מ. 1:100 להלן נספח מס. 2

3. מטרות התכנית: א. שינוי בהנחיות ובמגבלות בניה במיבנים B, C, E, F, G, H, N, P, S, T, U.

ב. איחוד וחלוקה מחדש במגרשים 14, 22 ו- 24.

4. מהות התכנית:

א. מצב קיים - סעיף 8.2.1 הבניינים יכללו לא יותר מ- 3 כניסות (חדרי מדרגות). לכל בנין 2 קומות + קומת עמודים כאשר 2 דירות לקומה לכל חדר מדרגות.
יותר בניית דירות בקומת קרקע לפי סעיף 8.2.1.7 ויותר בניית דירות ב- 2 מפלסים בקומה עליונה לפי סעיף 8.2.1.8.

מוצע - בבניינים ארוכים לא יוגבל מספר הכניסות לבניינים בתנאי שלא יהיו יותר מאשר 3 כניסות רצופות בחזית אחת של הבניין.

ב. מצב קיים - סעיף 10.2 בנייני חצרות (בצורת שטיח) (טיפוס א.2) יבנו במגרשים 14, 22, 40, 42, 50, 220, 221, 230, 232. יותר בניית בנייני חצרות צמודים זה לזה בצורת שטיח. על חלקות מישנה שגודלן יהיה בערך 15x15 מ' ובשטח שלא יעלה על 225 מ"ר.
יותר בניית קומה אחת או שתיים על לא יותר מ- 60% (135 מ"ר) משטח החלקה, אבל גודל הדירה לא יעלה על 160 מ"ר.

סעיף 10.2.1 - יותר קו בנין "ס" בחזית הרחוב, וקווי בנין "ס" ביתר גבולות החצר. לאורך גבולות החלקות הלא בנויות הפונות לרחוב או לשבילים תבנה גדר אטומה מחומר הבנין בגובה של 2.0 מ'.

סעיף 10.2.2 - תותר תוספת דירה בשטח הגג של דירה קומה אחת עד לגודל 2/3 משטח הגג, בתנאי שהכניסה תהיה נפרדת מהרחוב או משביל ציבורי. במקרה זה שטח דירת קומת הקרקע לא יעלה על 120 מ"ר. ושטח דירת הגג לא יעלה על 80 מ"ר, כאשר יתרת שטח הגג תהיה משטח מרוצף עם מעקה בנוי בגובה 1.30 מ'.

מוצע - במגרשים 40, 42, 50, 220, 221, 230, 232 יהיה יעוד הקרקע אזור מגורים ב, תותר בניית בתים בני 4 דירות בשלוש קומות כאשר בקומת הקרקע תבנינה 2 דירות חד מפלסיות בנות כ- 110 מ"ר כל אחת ובקומה שנייה תיבנה 2 דירות דו-מפלסיות של כ- 135 מ"ר כל אחת. הכל בהתאם לנספח ג.
בחזיתות הבניינים הפונות לכבישים ושבילים תיבנה גדר עפ"י פרטים שיאושרו ע"י הועדה המקומית.

ג. מגרשים 14 ו- 22 יחולקו בהתאם ליעודי הקרקע ולפי המסומן בתשריט.
מגרשים 14ב', 14ג', 14ד', 14ה', 22ב', 22ג', 22ד', 22ה', יהיו אזור מגורים ג'.
מגרשים 14א', 22א' יהיו אזור מגורים א'.

ד. קו בניין קדמי לבניינים הפינתיים במגרשים 14ב', 14ג', 14ד', 14ה', 22ב', 22ג', 22ד', 22ה', יהיה 0 - 5 מ'. קו בניין צדדי בחזית הרחוב יהיה קו בניין 0. מרחק מינימלי לבניין שכן בקיר אטום יהיה 3.0 מ'.

ה. מגרש 24 יחולק לפי המסומן בתשריט.

ו. במגרשים: 14א', 14ב', 14ג', 14ד', 14ה', 22א', 22ב', 22ג', 22ד', 22ה', 24א', 24ב', 40, 42, 50, 140, 152, 154, 210, 211, 212, 213, 220, 221, 230, 232 יהיה מספר הבניינים, מספר היחידות ומספר הקומות כמפורט להלן בטבלה בסעיף 7.

ז. במבנים G, H, T, ו- U יהיה יעוד הקרקע אזור מגורים ב'.

ח. במגרשים 14א', 14ב', 14ג', 14ד', 14ה', 22א', 22ב', 22ג', 22ד', 22ה', יהיה יעוד הקרקע אזור מגורים ג'.

ט. גבול מגרש 154 יורחב בכיוון צפון מערב עפ"י המסומן בתשריט.

5. יחס לתכניות אחרות: התכנית כפופה לתכנית מס' 9/במ/33 למעט השינויים המתוכננים בתכנית זו.

6. טבלת זכויות בנייה - מצב קיים

מבנה	מגרש	שטח מגרש מ"ר	שימוש	שטח בניה מירב	מספר יח"ד	מס. קומות מירב	מס. בניינים מיזערי
B	14	4650	א'	1200	12	1+2	3
				700	7	1+3	1
				1280	8	2	8
				1760	11	1	11
C	22	5102	א'	1600	16	1+2	4
				1920	12	2	12
				1600	10	1	10
				2400	24	1+3	3
	24	4491	ג' ג+מסחר	2000	20	1+2	1
E	31	1320	ג'	1000	10	1+2	1
	33	1948	ג'	2000	20	1+2	1
F	34	2792	ג'	2600	26	1+2	2
G	40	5469	א'	800	8	1+2	2
				960	6	2	6
				2400	15	1	15
				1200	12	1+2	3
	42	7512	א'	3840	24	2	24
				1600	10	1	10
H	50	5319	א'	400	4	1+2	1
				2560	16	2	16
				1600	10	1	10
N	140	2189	ג'	2600	26	1+3	3
	141	2104	ג'	2000	20	1+2	1
	142	2265	ג'	2000	20	1+2	1
	145	3572	ג'	3800	38	1+3	4
F	150	3962	ג'	4100	41	1+3	3
	152	1848	ג'	2400	24	1+3	2
	154	1854	ג'	1900	19	1+3	2

טבלת זכויות בניה - מצב קיים (המשך)

מבנן	מגרש	שטח מגרש מ"ר	שימוש	שטח בניה מירבי	מספר יח"ד	מס. קומות מירבי	מס. בניינים מיזערי
S	210	4057	ג'	4300	43	1+3	4
	211	2803	ג'	1800	18	1+2	2
	212	1922	ג'	1200	12	1+2	1
	213	1813	ג'	1900	19	1+3	2
T	220	6515	א'	400	4	1+2	1
				1600	10	2	10
				2880	18	1	18
	221	6563	א'	400	4	1+2	1
				1600	10	2	10
				2880	18	1	18
U	230	4246	א'	400	4	1+2	1
				960	6	2	6
				1920	12	1	12
	232	5439	א'	400	4	1+2	1
				1280	8	2	8
				2400	15	1	15

7. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

מבנה	מגרש	שטח מגרש מ"ר	שימוש	שטח עיקרי מירבי	שטחי שרות	מספר יח"ד	מס. קומות מירבי	מס בניינים מיזערי
B	14 א'	2870	א'	2100	210	14	2	6
	14 ב'	463	ג'	700	140	7	1+3	1
	14 ג'	427	ג'	700	140	7	1+3	1
	14 ד'	427	ג'	700	140	7	1+3	1
	14 ה'	463	ג'	700	140	7	1+3	1
C	22 א'	3322	א'	2400	240	16	2	8
	22 ב'	463	ג'	700	140	7	1+3	1
	22 ג'	427	ג'	700	140	7	1+3	1
	22 ד'	427	ג'	700	140	7	1+3	1
	22 ה'	463	ג'	700	140	7	1+3	1
	24 א'	2752	ג'	2500	500	25	1+3	1
	24 ב'	1739	ג'	2100	420	21	1+3	2
E	31	1320	ג'	990	170	10	1+3	1
	33	1948	ג'	1490	250	20	1+3	1
F	34	2792	ג'	1490	250	15	1+3	1
			ג'	990	170	10	1+3	1
G	40	5469	ב'	1130	80	8	2	1
				3920	192	32	3	8
	42	7512	ב'	2840	200	20	2	4
				2940	144	24	3	6
H	50	5319	ב'	1136	80	8	2	2
				2940	144	24	3	6

טבלת זכויות בניה - מצב מוצע (המשך)

מבנה	מגרש	שטח מגרש מ"ר	שימוש	שטח עיקרי מירבי	שטחי שרות	מספר יח"ד	מס. קומות מירבי	מס בניינים מיוערי
N	140	2189	ג'	1660	260	21	1+3	3
	141	2104	ג'	1980	340	20	1+3	1
	142	2265	ג'	1980	340	20	1+3	1
	145	3572	ג'	3190	510	38	1+3	4
P	150	3962	ג'	3250	510	41	1+3	5
	152	1848	ג'	1600	260	20	1+3	2
	154	2086	ג'	1600	260	20	1+3	2
S	210	4057	ג'	3670	595	46	1+3	4
	211	2803	ג'	1980	340	20	1+3	1
	212	1922	ג'	1490	250	15	1+3	1
	213	1813	ג'	2080	340	26	1+3	2
T	220	6515	ב'	1570	110	11	2	2
				3920	192	32	3	8
	221	6563	ב'	1570	110	11	2	2
				3920	190	32	3	8
U	230	4246	ב'	1000	70	7	2	1
				2450	120	20	3	5
	232	5439	ב'	1710	120	12	2	3
				2940	144	24	3	6

8. תנאים למתן היתר בניה: היתרים יוצאו על פי תכנית בנוי שתאושר על ידי הועדה המקומית.

9. תוקף התכנית: יציקת יסודות עבור 20% מיחידות המגורים המתוכננות בתכנית, תחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל בביצוע התכנית תוך שנתיים מיום אשורה ייפקע תוקפה של התכנית והמצב הסטטורי של ייעודי הקרקע בתחום התכנית יחזור להיות כפי שהיה לפני אשור התכנית.

10. שלבי ביצוע: תחילת ביצוע מיד עם אישור תכנית זו. תאריך משוער לסיום 31 לדצמבר 1995.

11. הערה: יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 9 / במ / 33 ולא שוננו במפורש בתכנית זו ימשיכו לחול.

12. חתימות:

בעל הקרקע:

אין לנו התנגדות סקרונית לתכנית, בהנאי שזו תהיה
מלוואית עם רטורית התכנון המועדפת.
התנגדותי הינה לצרכי התכנון בלבד, אין בה כדי להקשות
כל זכות ליוזם התכנית או לכל שלטון אחר במדינה
התכנית כל עוד לא תינקט חלטה המורה על ביטול התכנית
מחלים בגינו, ואין התנגדות זו באה במניין להקשות על
בעל זכות בשטח המיועד ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
כל חוקה ופסיקת כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על
ידינו הסכם בגין השטח המיועד לתכנית, בין בלתי חתום
על התכנית הכרה או תודעה בקיום הסכם כאמור ו/או
יתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י שלטון
מאמנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
אחרת העומדת לנו ככה הסכם מאמנו ופסיקת כל דין.
שכן התכנית ניתנת אך ורק בזה תנאי להקשות על
מינהל מקרקעי ישראלי
מחוז ירושלים

אדריכל
מנהל
מחוז ירושלים
29-11-1991

נמחמים

שיכון ייחסי (1991) בע"מ

הרשום:

המתכנן:

איל איצקין אדריכל
EYAL ITSKIN, ARCHITECT
P.O.B 35358 ת.ד. 5150
JERUSALEM 91352