

מרחב תכנון מקומי קריית גת
תכנית מפורטת מס' 2103/97 רובע הפרחים

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא בשם תכנית מפורטת מס' ד/.....רובע הפרחים. (להלן התכנית) וחלה על אותן הקרקעות הכלולות בשטח המותחם בקו כחול בתשריט.
2. המקום: מחוז: הדרום.
נפה: אשקלון.
מקום: קריית גת, רובע הפרחים.
גושים וחלקי גושים: מלק מגושים 1910, 1911, 1909, 1902, 1901.
חלקות: ראה טבלת שטחים בתשריט.
3. גבולות התכנית: כמסומן בתכנית בקו כחול.
צפון: שדר' העצמאות.
דרום: רובע המגדים.
מערב: שדר' העצמאות רובע הקוממיות.
מזרח: רח' הרימון.
4. שטח התכנית: 135 דונם.
5. יוזמי התכנית: עיריית קריית גת, מינהל הנדסה.
6. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
7. המתכנן: י. ברכה-ש. חכים אדריכלים
8. מטרת התכנית:
 - א. תכנון קטע מרובע הפרחים.
 - ב. ביטול תכניות קיימות.
 - ג. קביעת יעודי שטחים ל:
 1. אזור מגורים א'.
 2. אזור מסחרי.
 3. שטח לבניני צבור.
 4. שטח ציבורי פתוח.
 5. שטחים למעבר הולכי רגל.

- ד. קביעת מגבלות בניה.
- ה. הסדרת דרכים.

9. יחס לתכניות אחרות:

- 1. על תכנית זו יחולו כל ההוראות הכלליות של תכנית המתאר.
- 2. תכנית זו מבטלת את כל התוכניות הקיימות וכל תכנית אחרת על אותו שטח. (תנאים כלליים להרחבת דיור 9/101/02/9, 10/101/02/9-בי"כ 5/101/02/9 וכו').

10. ציונים בחשריט:

פירוט הציון שלהלן בחשריט הוא כרוסום בצידום:

<u>פירוט הציון</u>	<u>ציון בחשריט</u>
גבול התכנית	קו כחול עבה
אזור מגורים א'	כתום
אזור לבניני ציבור	חום מותחם חום
אזור מסחרי	אפור מותחם אפור כהה
שטח ציבורי פתוח	ירוק
מעבר להולכי רגל	ירוק מותחם אדום
דרך מוצעת או הרחבה מוצעת עם חניה	אדום
דרך וחניה קיימות	ורוד
חניה פרטית	קווים מוצלבים באלכסון על רקע האזור
מספר הדרך	מספר ברבע העליון של עיגול
קו בנין	מספר ברבע הצדדי של עיגול
רוחב הדרך	מספר ברבע התחתון של עיגול

11. האזור וחוקי הבניה: ר א ה ט ב ל ת ה ש ט ח י ס .

~~12. רשום חלקה לצרכי השטחים המנוקדים לצרכי ציבור נוסקו על ידי הועדה המקומית על מבוטל ציבורי פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 ב'.~~

13. היטל השבחה: בהתאם לחוק

14. עבודות פתוח: כל תכניות הפתוח בתחום התכנית יבוצעו בהתאם לתכנית אשר תאושר ע"י מהנדס העיר.

15. חניה לרכב: בהתאם לתקן חניה של חכנית מתאר מקומית. תורשה בניה סככת רכב בקרי בניה צדדי וקדמי - 0 למגרשים לאורך הדרכים.
16. שמירה על איכות הסביבה: כל בניה שיש לה השלכות סביבתיות, התכנית תתואם עם היחידה לאיכות הסביבה.
- יזמי התכנית מחייבים לנקוט בכל האמצעים ולבצע את כל הדרישות של הרשות לאיכות הסביבה.
17. פירושים כלליים: א. גובה הבניה: גובה המבנים יהיה בהתאם למפורט בטבלת השטחים. באזור מגורים א' - גגות רעפים לא יעלה גובה המבנה על 8.5 מ' מפלס דרך הגישה למבנה.
- ב. שטח דירה כולל: אחוזי הבניה המכסימליים כוללים מרפסות וחדרי מדרגות, (למעט מבנה עזר) בהתאם למפורט בטבלה.
18. רשימת התכליות והשימושים המותרים: א. אזור מגורים א': תותר בניית מבנים למגורים בלבד. מספר היח' לכל מגרש בהתאם לטבלת האזורים וחוקי הבניה.
- ב. אזור מסחרי: תותר בניית מבנים למסחר בהתאם לשימושים המפורטים להלן:
1. חנויות לממכר קמעונאי.
 2. חנויות לטבק משקאות וממתקים.
 3. מספרות מכוני יופי.
 4. בתי מרקחת.
 5. חנויות לממכר ספרים וצרכי משרד.
 6. חנויות לצילום, הנעלה, ביגוד, אופטיקאי חשמל, אלקטרוניקה, צרכי בית, פרחים. אופי המבנה מחייב תאום עם מהנדס העיר.
- ג. שטח מוסדות צבור: תותר בניית מבנים לשירות הצבור בהתאם להחלטת הועדה המקומית. אופי המבנה מחייב תאום עם מהנדס העיר.
- ד. שטח צבורי פתוח: השטחים ישמשו כשטחים פתוחים. לצבור חותר בהם בניית מחנני שעשועים, ככרות, אנדרטאות, מקלטים, מעברים להולכי רגל, שרוחים הנדסיים, וכל מתקן ציבורי אחר המשמש טובת הצבור באשור הועדה המקומית ובתאום עם מהנדס העיר.

ה. מעברים להולכי רגל: המעברים ישמשו למעבר הולכי רגל ורכב חרום בלבד.

19. א. שרטוט ארכיטקטוני אחיד:

כוחה על הועדה המקומית יהיה יפה לתכנן את התכנית ובחזית של בנינים הנמצאים בכל אזור או הסמוכים לכל רחוב שבתכנית זו, הכפופים לשרטוט ארכיטקטוני אחיד שיחקבל ע"י הועדה המקומית.

ב. מראה ארכיטקטוני של המבנה:

המראה החיצוני וצורתו של כל בנין יהיה כפוף לאישורה של הועדה המקומית, אם הועדה המקומית תמצא לנכון בהתחשב עם אופיו של המקום או גודלו, היא יכולה לסרב להוציא היתר בניה או להוציא בתנאי שיוכנסו בתכנית השינויים המחאימים.

20. הנחיות כלליות:

- א. ניקוז : ע"י חלחול באמצעות תעלות לשביעות רצון משרד הבריאות, או נקז סגור, לפי דרישת מהנדס העיר.
- ב. אספקת מים: ע"י אספקת מים עירוניים, ובתאום עם מהנדס העיר.
- ג. בריאות : מגישי התכנית מחייבים למלא את דרישות משרד הבריאות ובא-כוחו, כמו כן לבצע סידורים סניטריים ואנטי-מלריים אשר משרד הבריאות ידרוש לבצעם.
- ד. ב י ו ב : ע"י חיבור לרשת הביוב העירונית, ובתאום עם מהנדס העיר.
- ה. ח ש מ ל : בניה בקרבת רשת החשמל; לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקרי חשמל עיליים.

בקרבת קו חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבנין או החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה ובכפוף לאשור חב' החשמל.

בקו חשמל מתח נמוך 1000 ו'.

בקו חשמל מתח גבוה 33 ו' 5.00 מ'.

בקו חשמל מתח עליון 110 ק"ו, 9.50 מ'.

אינן לבנות בנינים מלמעלה וכלי חשמל חת-קרקעיים ולא

במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור

מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאתר
אישור והסכמה מחברת החשמל.

ר. ט ל פ ו ן : לא תותר שום בניה על קו טלפון או מתקן תקשורת
כל-שהוא.

ז. מחקן לסלוק
אשפה:

בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

ח. ג ד ר ו ת : לא תוקם גדר, בלא אישור מהנדס העיר.

ס. מחקני גז : לא יינתן היתר בניה בתחומי תכנית זו אלא אם
הוסדרה הספקת גז בהתאם לדרישות מהנדס העיר

י. גוון ונטיעות: הגינון והנטיעות בשטח התכנית יבוצעו בהתאם
לתכנית פתוח שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

יא. חמרי גמר : ביצוע עבודות גמר יעשה בחמרי גמר מעולים ובאשור
מהנדס העיר.

חוספוח בניה יבוצעו בגמר זהה לקיים.

יב. אנטנות

סלביזיה ורדיו: לכל בנין תוחקן אנטנת סלביזיה אחת לרדיו,

ואחת לסלביזיה מיקומם וסימונם בתכנית טעון
אשור מהנדס העיר.

יג. אנרגיה
סולרית:

היתר בניה יוצא רק לאחר שסומנה מערכת סולרית
בבנין.

הקולטים ודודי השמש המוצבים על הגגות יתוכננו
כחלק אינטגרלי מתכנית הגג, הפתרון התכנוני יסחיר
את הקולטים והדודים ויהיה כפוף לאשור מהנדס
העיר.

תוך 5 שנים מיום אשור התכנית.

21. זמן ביצוע:

טבלת האזוריים וחוקי הבניה

ה ע ר ר ת	אזורי	קונוי בניה		קונוי	מס' קימות	אחוז בניה	מס' מינימאלי ית'	טמח	מס' מברש	צ ב ע	ה א ז ר ר
		אזורי	קדמי								
10 * תוחת בניית מתן בקו בנין 0, 10 מ"ר בהסכמת השכן, אך לא בחזית.	6 * אזורי	4 * 3	2 * 3	במסגרת בתעריט 2 לצד * 3 לצד * השביל דרך מש'	(2)	40% בקומה, 50% ב-2 קומות *9	2	572 מ"ר	ח	כתום	מגורים א'
		5 * 3	3								
1	7 * 5	3	"	"	2	40% לקומה	2	500 מ"ר	ז	חום מזהמים חום כהה	צוררי
		2 לצד דרך מש'	3								
1	2	3	8 *	"	2	60% בקומה	1	500 מ"ר	ס	אפור מזהמים אפור כהה	מסחרי
		2 לצד דרך מש'	3								
									ח	ירוק	ט.צ.פ.
									ז	ירוק מזהמים אדום	מעבר להולכי רגל

תוחת בנייה מקלטים, מברשי מתקנים, מזהמים, קיוסק, וכל מתקן אחר המיישם את טובת הצבור.
 ישמש מעבר להולכי רגל ולרכב חרום בלבד - לא תותר הניית כלי רכב.

- *1. הערה כללית לגבי קונוי בנין: א. קונוי בניה קיימים בפועל לפני בניית התכנית לתוקף יטארו בעינם כל עוד הבניין קיים, לגבי בניה חדשה קונוי הבנין הוותיקים לצי התכנית.
 - ב. טמח הבניה המכסימאלי יותר תוך הקפדה על קונוי בניה המותרים ורווחת השכנים.
 - ג. בניה על קו הגבול עם השכן במגרש דו משפחתי תותר ללא פתחים בקיר המשותף עם השכן.
- *2. פרט למגרשים הבאים בהם קו הבניה הוא מ-2 - 0 גוש 1910 חלקות 42, 43.
 גוש 1911 חלקות 58, 78

- * 3. פרט למגרשים הבאים בהם קו הבניה הוא מ-2 - 0 גוש 1911 חלקות 04, 06, 07.
- * 4. פרט למגרשים הבאים בהם קו הבניה הוא מ-5 - 0 גוש 1910 חלקות 10, 12, 14, 15, 23, 28, 44, 54.
- * 5. פרט למגרשים הבאים בהם קו הבניה הוא מ-2 - 0 גוש 1910 חלקות 12, 39, 49, גוש 1911 91
- * 6. פרט למגרשים הבאים בהם קו הבניה הוא מ-1 - 0 גוש 1910 חלקות 21, 44.
- * 7. פרט למגרש 73 ג' בגוש 1911 בו יהיה קו הבניה האחורי 2 מ'.
- * 8. קו הבניה הקדמי של מגרש 55 לאורך רח' העצמאות קטן מ-2.0 מ'.
- * 9. פרט למגרשים הבאים בהם אחוזי הבניה הם כמפורט מטה:

גוש 1910 חלקה כס'	13	-	2 ק'	-	51%
" "	44	-	2 ק'	-	74%
" "	45	-	2 ק'	-	58%
" "	62	-	2 ק'	-	52%
" "	66	-	2 ק'	-	58%
" "	67	-	2 ק'	-	54%
" "	72	-	2 ק'	-	55.5%
" "	76	-	2 ק'	-	56%
גוש 1911	77	-	2 ק'	-	55%
" "	81	-	2 ק'	-	54%
" "	101	-	1 ק'	-	43%

- * 10. תותר בנית סככה פתוחה לרכב בשטח של 15.0 מ"ר (נוסף לאחוזי הבניה המותרים), בקרי בנין 0 בכל המגרשים הגובלים בדרכים, אך לא תותר כניסת רכב או חניה למסעול הורד והשושן.

ת ת י מ ו ת

.22 תחמת בעל הקרקע

.23 תחמת הירזם

.24 תחמת המתכנן

.25 תאריך.....

.26 אישורים:

הועדה המקומית

הועדה המחוזית

ישראל ברכה - שמואל חכים
אדריכלים ומתכנני ערים

של

מס' תחמת: 2103/03/19

מס' תחמת: 3183/15

תאריך: 5.10.83

מס' תחמת: 213

מנהל תחומי תכנון

מנהל תחומי תכנון

18.4.85

מרחב תכנון מקומי קריית גת

תכנית מפורטת 2/103/03/9/ד

דונע הפרחים

טיוטת קריית גת
הנדסה
20-83-1985
נתקבל
ועדת בנין ערים

תקן תכנית מאר 101/02/9

תקן ת.ר.ש.צ. 5/39/1

משרד התכנון

הוקם תוכנית הרישום והתכנון
ביום 14/5/85
מחיר המטל כקומי 3.18
מס' התכנון 2/103/03/9
מס' הרישום 14/5/85
מס' התכנון 2/103/03/9
מס' הרישום 14/5/85
מס' התכנון 2/103/03/9
מס' הרישום 14/5/85

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון ובניה
קריית גת
הכנת תוכנית מפורטת לתכנון ובניה
מס' התכנון 2/103/03/9
מס' הרישום 14/5/85
מס' התכנון 2/103/03/9
מס' הרישום 14/5/85

מס' התכנון 2/103/03/9
מס' הרישום 14/5/85
מס' התכנון 2/103/03/9
מס' הרישום 14/5/85

משרד התכנון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ביום 16/2/85
מחיר המטל כקומי 3.18
מס' התכנון 2/103/03/9
מס' הרישום 14/5/85
מס' התכנון 2/103/03/9
מס' הרישום 14/5/85

מס' התכנון 2/103/03/9
מס' הרישום 14/5/85
מס' התכנון 2/103/03/9
מס' הרישום 14/5/85