

10

1-781

107 - 126/03/9

מרחב הכנון מקומי קריית גת

20.9.95

תכנית מפורטת מס'

2431/11
2-113

שם התכנית: 1

תכנית זו על כל מסמכיה ותשריטיה האמורים להלן, תקרא: תכנית מפורטת מס' 126/03/9

פירוש
שם התכנית
מסמכי התכנית
מקום התכנית
מתוזז הדרום
נפת: אשקלון
ישוב: קריית גת
גושים: 1565, 1570, 1609

מסמכי התכנית: 2

- דפי הוראות בכתב (תקנון 15 דפים).

- גליון אחד של תשריט בקניימ 1:1250.

- פרטי תכנון מנחים - 3 גליונות - נספחים א, ב ו-ג.

מקום התכנית: 3

- מתוזז הדרום.

- נפת: אשקלון.

- ישוב: קריית גת.

- גושים: 1565, 1570, 1609.

שטח התכנית: 4

180 דונם בקירוב, מדוד גרפית בתשריט.

גבולות התכנית: 5

התכנית חלה על השטח המוחתם בקו כחול בתשריט, בין קואורדינטות רוחב 113 ל- 114 וקואורדינטות אורך 120350 ל- 126650 בקילומטרים.

משרד הפנים
מחוז מודיעין - באר שבע
ר"מ אהרן חשוד
12.3.95
חנין הפני

85565

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בהחלטקה
20.10.83

יזום התכנית .6

עיריית קרית גת.

עורך התכנית .7

אלי פירשט - אדריכל.

בעל הקרקע .8

מינהל מקרקעי ישראל.

מטרת התכנית .9

מטרת התכנית היא ליצור מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים לבהים צמודי קרקע, ובכלל זה:

9.1 קביעת יעוד קרקע שבתחום התכנית.

9.2 קביעת מערכת הדרכים.

9.3 חלוקת השטח למגרשים שתשמש יסוד לחלוקה ע"י מודד מוסמך.

9.4 קביעת תנאים והוראות בניה בנושאים כגון: צפיפות הבניה, גובה הבנינים, קווי בנין, חומרי הבניה, עיצוב ארכיטקטוני, פיתוח שטח וכיו"ב.

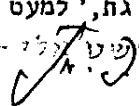
9.5 קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח ובינוי שיחייבו את מבצעי התכנית.

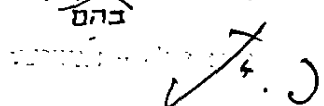
9.6 הצעת פרטי עיצוב מנחים (נספחים א, ב, ג לתכנית).

יחס לתכניות אחרות .10

על תכנית זו תחולנה ההוראות של תכנית מיתאר קרית גת, למעט מקרים של סתירה/שוני אשר יקבעו הוראות תכנית זו. פירוש על ידי - הנדסים

15/10/02/9





סימונים בתשריט

.11

שטח בדונמים (מקורב)	הסימון והצבע בתשריט	פירוט הסימון
---	קו כחול	גבול התכנית
113	כתום	מגורים א
15	תכלת	מגורים ב
4.8	תכלת עם פסים אפורים	אזור משולב מסחר ומגורים
4.3	חום עם מסגרת	שטח לבנייני ציבור
9	ירוק	שטח ציבורי פתוח
34.6	אדום	דרך
180.7	סה"כ	

תנאים למתן היתר בניה .12

12.1 נוהלים ותנאים להגשת היתרי בניה:

12.1.1 לא תוגש בקשה להיתר בניה ללא בדיקה מוקדמת ואישור של בעל הקרקע ו/או נציגו הפועל מטעמו.

12.1.2 אין לראות בבדיקה ובאישור הנ"ל משום פגיעה בסמכויות מוסדות התכנון.

12.2 תנאים מוקדמים:

12.2.1 לשטחים המיועדים למוסדות ציבור, לאזור מגורים "ב" ולאזור המשולב למגורים ומסחר תוכן תכנית בינוי.

12.2.2 לא תאושר כל בקשה להיתר בשטח תכנית זו, אלא אם כן תהיה מכוססת על תכנית מדידה של מודד מוסמך, ערוכה בקנ"מ 1:250.

אזורי מגורים .13

13.1 אזור מגורים "א".

13.1.1 השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום יהוו אזור מגורים "א" לבניית בתים חד-משפחתיים על מגרשים בגודל 400 מ"ר לפחות, או בתים דו-משפחתיים על מגרשים שגודלם 650 מ"ר לפחות.

13.1.2 שטח ויעוד המגרשים: שטח בניה לרישוי וקווי בנין יהיו בהתאם לטבלה מס' 1 המצורפת לתקנון זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

13.1.3 מכנה גגות ומרפסות לא מקורות: כל גגות הבתים יהיו גגות רעפים, למעט בקטעי מרפסות גג בלתי מקורות, כאמור בס' 13.1.5. שיפוע הגג לא יקטן מ- 30° מהקו האופקי. פרטי מזחלות מי גשם, גמלון לרעפים וארגז רוח לפי נספח פרטי תכנון מבחים.

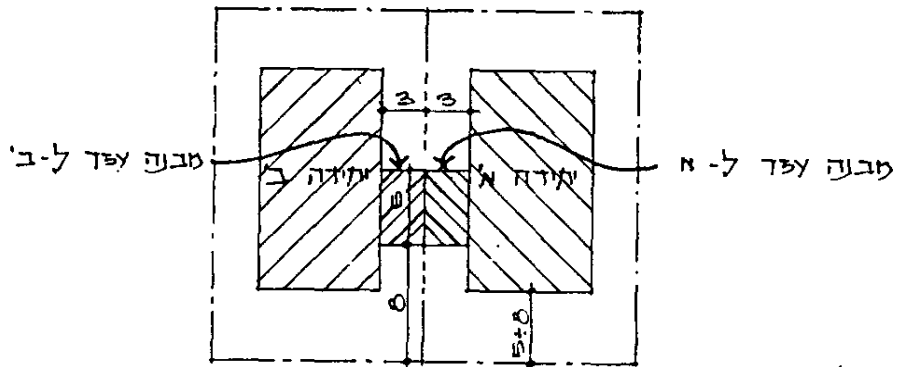
13.1.4 קולטי השמש ישולכו כשיפוע גג המכנה, כל פתרון אחר טעון אישור מהנדס העיר ובלבד שהקולטים יהיו מוסתרים.

13.1.5 מרפסות גג לא מקורות - עד 10% משטח המגרש. חל איסור על מרפסת זיז. מכנה המעקות לפי נספח פרטי תכנון מבחים ב'.

13.1.6 גובה בנינים: גובה שיא שיפוע גג רעפים לא יעלה על 8.5 מ'. הגובה ימדד בציר הכביש המתוכנן מול מרכז הכניסה לרכב למגרש. פרטי תכנון מבחים למכנה גג הרעפים בנספח א'.

13.1.7 הבתים הדו-משפחתיים יבנו כאחת משתי הצורות הבאות:

א. עם חיבור באמצעות מכנה עזר כמתואר בתרשים שלהלן:



יותר להשתמש בגג של מכנה העזר כמרפסת פתוחה בכפופות להנחיות הבאות:

- לא יותר כל כיסוי, כולל פרגולה.

- גובה פני המעקה לא יעלה על 3.5 מ' מדוד ממפלס רצפת מבנה העזר.

- יבנה קיר בקו החלוקה בין מבנה העזר של יחידה א' ומבנה העזר של יחידה ב', עד לגובה 2.20 מ' מדוד מרצפת המרפסת. הקיר יטוייח משני צידיו.

כ. בקיר משותף אך ורק אם לתקיימו התנאים הבאים:

- תוגש תכנית בינוי משותפת לשני המגרשים, במסגרת הבקשה להיתר.

- יהיה תאום תכנוני הנדסי ואדריכלי, לשביעות רצון מהנדס העיר.

- תינתן הסכמה בכתב משני בעלי המגרשים לתכנית הבינוי המשותפת.

13.1.8 סה"כ שטחי הרצפה כוללים כל בניה שבתחום קווי הבנין כולל מרתף ומכני עזר, למעט מקלט, למעט מרפסת גג בכפופות לס' 13.1.5, מרפסת על גג מבנה עזר בכפופות לס' 13.1.7 וחלק משטח הקומה המפולשת בכפופות לס' 13.1.9.

13.1.9 קומת עמודים:

שטח מפולש מכסימלי מותר - 25 מ"ר, מתוך זה 12.5 מ"ר לחניה אשר יחשבו כחניה במבנה עזר ויכללו באחוזי בניה.

13.1.10 פתחים בחזיתות:

כמכנים דו-משפחתיים תותר פתיחת פתחים בחזיתות הכניה הפונות אחת לרעותה (בין כתי השכנים בדו-משפחתי) רק כאשר הן מצויות בקו בנין 3 מ' ויותר, מגבול החלוקה בין המגרשים.

13.1.11 חומרי גמר בניה:

חומר הגמר החיצוני יהיה אחד מהחומרים הבאים:

טיח מותז, אבן או עץ. במקרה של גימור אבן נדרשים 20% מפני החזית הפונה לרחוב, להיות מעובדים בטיח מותז.

כל חומר אחר טעון אישור מהנדס העיר או נציגו.

שילוב של חומרי גמר נוספים יהיה מינימלי ויהיה טעון אישור מהנדס העיר או נציגו.

חומרי הגמר יצוייכו על גבי החזיתות בבקשה להיתר בניה.

13.1.12 מתקני עזר:

תלית כביסה באזור מוגדר ומוסתר לפי אישור שינתן ע"י מהנדס העיר או נציגו.

13.1.13 מבני עזר:

כל מבנה עזר (חניה מקורה למכונית, מחסן, חדר כביסה, מקלט וכיו"ב) יהיה בתחום קווי הבנין, צמוד למבנה העיקרי ולא תורשה כל חריגה.

13.1.14 קיר גדר בקו רחוב:

בקו הרחוב יש לבנות קיר גדר מבטון מצופה בחלוקי נחל עד גובה 60 ס"מ לפחות, מדוד מפני המדרכה המתוכננת כתחתית הקיר. פני הקיר יהיו בקו ישר ורצוף.

הקיר יבנה על ידי בעל ההיתר בשלבי הבניה הראשונים במקביל לביצוע יסודות הבית.

לענין קירות תמך, גדרות, שערים, מעקות וסורגים, ראה נספחי פרטים מנחים ב' ו-ג'.

13.1.15 צנרת:

לא תותר התקנת צנרת גלויה מכל סוג שהוא על חזיתות המבנה ובכלל זה עבור ניקוז מי גשמים.

13.1.16 תכנית פיתוח: לכל בקשה להיתר בניה יצורף תשריט בקני"מ 1:100 שיכלול את תכנון פיתוח השטח, קיר גדר בקו הרחוב, גידור ושערים, ציון גובה פני קרקע סופיים, ניקוז, שתילה וגיבון, מערכת השקיה, מיקום מיכלי גז והסתרתם, מחלי כביסה, מיקום אשפה, מיקום מיכל דלק וכיו"ב.

על בעל ההיתר להתחייב לבצע הפיתוח במקביל לשלבי הבניה ולסיימו עם גמר הבניה, למעט קיר הגדר בקו הרחוב לפי ס' 13.1.14 טיבנה במקביל לביצוע יסודות הבית.

13.1.17 כל מערכות התשתית (מים, טלפון, חשמל וכיו"ב) בתחום המגרש תהיינה תת-קרקעיות.

13.1.18 בתחום שבילי הגישה למגרשים העורפיים (2.5 מ' רוחב) המשמשים לגישה כרכב וברגל למגרשים, תותר התקנת מערכות תשתית בלבד; לא תותר כל בניה בתחום שבילי הגישה. פרטי תכנון מנחים בנספח ג'.

13.1.19 ארובות:

לא תותרנה ארובות גלזיות מעל מפלס הגג אלא אם כן תצופנה להנחת דעתו של מהנדס העיר. גובה הארובה יהיה לאפחות מ- 1.5 מ' מעל לנקודת הגג הגבוהה ביותר.
ציד שיש עלי - אודריכל

13.1.20 מיקום הארובה טעון אישור מהנדס העיר. בחזית כל בית יותקן שלט מואר עם מספר הבית במתכונת אשר תאושר ע"י מהנדס העיר או נציגו.

13.1.21 תותקן תיבת דואר משולבת בגוף השער או בקיר הגדר הקדמית בסמוך לשער.

13.1.22 חניה:

לכל מגרש - מקום חניה אחד לפחות בגבולות המגרש.

בתואי הכניסה לחניה תונמך אבן השפה של המדרכה במקום שקבע ע"י מהנדס העיר או נציגו. הביצוע ע"י מגיש התכנית או מי מטעמו.

13.2 אזור מגורים "ב"

השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב יהוו אזור מגורים "ב" לבנית דירות מגורים ב - 2-3 קומות כפוף להגשת תכנית כינוי מפורטת.

אזור משולב מגורים ומסחר:

.14

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב-עם פסלים הוא שטח המיועד למגורים משולבים בשטח למסחר, לפי הפירוט שלהלן:

קומת קרקע - מסחר עד 200 מ"ר + מגורים 35% (כולל מקלטים ושטחי עזר).

קומה א' מגורים 30%.

קומה ב' מגורים 25%.

הקמת המבנה/ים באזור זה טעונה הגשה של תכנית בינוי ופיתוח, לאישור הועדה המקומית.

שטח למוסדות ציבור:

.15

השטחים המסומנים בתשריט בצבע חום הם שטחים למוסדות ציבור. הקמת בנינים למוסדות ציבור טעונה הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:250, לאישור הועדה המקומית.

גובה מבנים לא יעלה על 2 קומות.

שטח ציבורי פתוח ושבילים:

.16

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק יהווה שטח ציבורי פתוח ושבילים להולכי רגל. בתחום שטח זה תותר התקנת מתקנים הנדסיים, מתקני ספורט לקהל הרחב ופונקציות שירות זעירות מסוג קיוסק או מזנון ושרותים, ששטחם הכולל לא יעלה על 40 מ"ר.

דרכים:

.17

תואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

18. מקלטים :

לא תתן היתר בניה לכל מבנה מגורים, מסחר או ציבור אלא אם כן יותקן בו מקלט בהתאם לתקנות המקובלות.

19. ביצוע התכנית :

א. תוך 6 שנים מיום קבלת תוקף.

ב. עם גמר ביצוע הפיתוח וקביעת מיקום הגדרות, תוכן ותוגש ע"י מינהל מקרקעי ישראל תכנית חלוקה לצרכי רישום בהתאם לתכנית זו שתועבר לביצוע בספרי האחוזה ע"י מינהל מקרקעי ישראל.

20. חתימות :

י ר ז מ התכנית

מ ג י ש התכנית

כ ע ל הקרקע

מאלי סג"ר ט"ט - אדריכל
רח' סוסי 17 תל אביב טל. 229488

עורך התכנית

אישורים

אני/אנחנו/החברה/התכנית/המסמכים
לשירות התכנון המוסמכות.
לתימחננו הינה לצרכי הכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות
ליוזם ההכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח המוגדר כל עוד לא
תוקצת השטח ונחתם עינו הסכם מתאים בהתאם ו/או התייבתנו זו
באת במקום וסכמת כל בטל זכות בשטח המוגדר ו/או כל רשות
מוסמכת, לפי כל הנהג ונפיי כל דין.
למען חסר טפק מוכחו בהו סי אם נכחה או יישה על ידינו הסכם
בגין חשטה הסלול בהכנית, אין בויחיתנו על התכנית הכרת או
חודאה בקיום הסכם המוגדר ו/או ויהוד על זכנתנו לבטלו בגלל
הפרתו ע"י מי קרובים במלנו על פיו חליות כליתו בשטח, ו/או על
כל זכות אחרת הנתנת לנו טכח הסכם כאמור וע"י כל דין, שכן
התימתנו גיתנת אך ורק במקרה מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחנה זמני

מאלי

טבלת מס' 1 - שטחים וקנינות בניה

ייעוד האזור	מצב בתשלום	גודל מגרש מקנינות ** במ"ר	גודל האזור בדונם	אחוזי בניה		מספר המגרש	מספר יח' מגורים במגרש	סתימת יח' מגורים	גובה בניה ממסלול	קורב בניה	קודם	צדדי	אחורי
				קנין	סתימת								
מגורים י"א	כחום	400 (למד משפחה)	113	50%	30%	101-285	1	184	8.5	5	1א 3	*3.5	3 א 4 **
מגורים י"ב	כחום	650 (לדו-משפחתי)	15						3	קומות	תוגש תכנית בנייה לאישור הועדה המקומית		
מגורים י"ג	כחום	4.8	4.8	35% ק.ק. + 200 מ"ר למסחר		1001-1003			2	קומות	תוגש תכנית בנייה לאישור הועדה המקומית		
מגורים י"ד	כחום	9	9	30% א.ק. 25% ב.ב.ק. 90%		1101-1104			3	קומות	תוגש תכנית בנייה לאישור הועדה המקומית		ראו טעיף 16 בתקנון
מגורים י"ה	כחום	180.7	180.7								תוגש תכנית בנייה לאישור הועדה המקומית		

ראו הערות לכוכבים בדף הבא



הערות לטבלה:

* בכל המגרשים המסומנים בתשריט בכוכבית יהיה קו בנין צידדי לצד דרך הגישה למגרש העורפי - 3.5 מ'.

** בכל המגרשים המסומנים בתכנית ב-2 כוכביות יותר קו בנין אחורי 3 מ'. בכל המקרים האחרים - 4 מ'.

*** ראה סעיף 13.1.7 בתקנון.

** חזית מי ניםלית למגרש חד משפחתי - 15.5 מ'.

** חזית מי ניםלית למגרש דו משפחתי - 28 מ'.

חוק התכנון וחכניה תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון ובניה
קרית-גת

תכנית מס' ~~מס' 2182/א~~ מס' 2182/א
הועדה המקומית בושיכתה מס' 2182/א
מיום 11-10-82 החליטה להסכים/להח
לוקף לתכנית הנ"ל.

איל
יו"ר מועצה
מחוז גת

קרית גת-שכונה מערבית (שלב א)

מגרשים חד-משפחתיים

שטח המגרש במ"ר	מספר המגרש	שטח המגרש במ"ר	מספר המגרש
400	131	400	101
410+(60)	132	410+(60)	102
400	133	400	103
410+(60)	134	410+(60)	104
400	135	400	105
405+(60)	136	410+(60)	106
400	137	400	107
410+(60)	138	390+(60)	108
475	139	400	109
510+(60)	140	415+(60)	110
490	141	400	111
410+(60)	142	425+(60)	112
400	143	400	113
410+(60)	144	425+(60)	114
400	145	400	115
410+(60)	146	430+(60)	116
400	147	400	117
450+(60)	148	415+(60)	118
415	149	400	119
410+(60)	150	390+(60)	120
460	151	400	121
410+(60)	152	425+(60)	122
480	153	400	123
410+(60)	154	425+(60)	124
410	155	415	125
520+(60)	156	425+(60)	126
400	157	510	127
435+(60)	158	400+(60)	128
400	159	510	129
410+(60)	160	410+(60)	130

שטח המגרש במ"ר	מספר המגרש	שטח המגרש במ"ר	מספר המגרש
1025+(60)	192	400	161
400	193	410+(60)	162
410+(60)	194	400	163
400	195	400+(60)	164
650+(60)	196	400	165
430	197	400+(60)	166
415+(55)	198	400	167
410	199	435+(60)	168
410+(60)	200	410	169
410	201	435+(60)	170
410+(60)	202	480	171
410	203	435+(60)	172
410+(60)	204	410	173
410	205	435+(60)	174
410+(60)	206	410	175
410	207	435+(60)	176
410+(60)	208	410	177
610	209	435+(60)	178
610+(60)	210	400	179
485	211	400+(60)	180
475+(50)	212	400	181
400	213	400+(60)	182
460+(60)	214	400	183
430	215	450+(60)	184
415+(60)	216	400	185
420	217	450+(60)	186
415+(60)	218	400	187
405	219	450+(60)	188
445+(60)	220	400	189
410	221	725+(60)	190
445+(60)	222	400	191

435
60
495

שטח המגרש במ"ר	מספר המגרש	שטח המגרש במ"ר	מספר המגרש
430+(60)	254	540	223
525	255	445+(60)	224
410+(60)	256	410	225
415	257	445+(60)	226
410+(60)	258	415	227
415	259	415+(60)	228
410+(60)	260	465	229
415	261	385+(60)	230
410+(60)	262	465	231
415	263	385+(60)	232
410+(60)	264	465	233
415	265	410	234
395+(65)	266	500	235
415	267	425+(60)	236
415+(65)	268	435	237
415	269	425+(60)	238
415+(65)	270	435	239
435	271	425+(60)	240
415+(65)	272	435	241
440	273	425+(60)	242
415+(65)	274	435	243
440	275	425+(60)	244
415+(65)	276	470	245
440	277	430+(60)	246
405+(65)	278	535	247
510	279	440+(60)	248
475+(60)	280	600	249
510	281	435+(60)	250
485+(60)	282	470+(60)	251
485+(60)	284	425+(60)	252
485+(60)	286	400	253

קרית גת - שכונה מערבית (שלב א')

מגרשים דו-משפחתיים

מספר מגרש	שטח חצי מגרש במ"ר	שטח מגרש	שטח חצי מגרש במ"ר
01	385	20	365
02	360	22	350
03	350	23	400
04	355	24	395
05	415	25	370
06	360	26	370
07	360	27	370
08	410	28	385
09	360	29	370
10	425	30	365
11	355	31	380
12	335	32	360
13	370	33	360
14	390	34	355
15	395	35	340
16	450	36	350
17	365	37	350
18	365	38	350
19	365		

הערות:

1. שטחי המגרשים עשויים להשתנות בהמלך הסימון המדויק באתר. שינוי בשטחי המגרשים במסגרת הוראות התכנית, לא יהייב הגשת שינוי לתכנית.
2. המספרים בסוגריים מבטאים שטח שביל גישה פרטי למגרש עורפי.

28280

28250

משרד הפנים
חוק התכנון והכניה השכ"ה - 1965
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי 126/03/9
 תכנית 115 מס' 126/03/9
 הועדה המחוזית/משנה נפת 19/12/83
 בישיבתה מס' 115
 מיום 19/12/83 להחליטה להפקיד את
 לתוכנית הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מס' 126/03/9 פורסמה למען מוקד בילקוש
 הפרסומים מס' 115 מיום 19/12/83

משרד הפנים
חוק התכנון והכניה השכ"ה - 1965
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי 126/03/9
 תכנית 115 מס' 126/03/9
 הועדה המחוזית/משנה נפת 2/9/83
 בישיבתה מס' 294
 מיום 2/9/83 להחליטה להפקיד את
 התוכנית הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מס' 126/03/9 פורסמה למען מוקד בילקוש
 הפרסומים מס' 294 מיום 2/9/83