

מרחב תכנון מקומי קרית גת
 תכנית מפורטת מס' 126/03/9
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 126/03/9
 =====

1. שם התכנית: _____
 תכנית זו על כל מסמכיה ותשריטתה האמורים להלן, תקרא: תכנית
 מפורטת מס' _____

2. מסמכי התכנית: _____
 - דפי הוראות בכתב (תקנון 6 דפים)
 - גליון אחד של תשריט בקנ"מ 1:500
 - פרטי תכנון מנחים (3 גליונות) בתכנית בינוי מוצעת - בקנ"מ 1:500 - התכנית מנחה בלבד.

3. מקום התכנית: _____
 - מחוז : הדרום
 - נפת : אשקלון
 - ישוב : קרית גת
 - גושים : 1565, 1570

17.9.89
 19.9.89
 17.9.89
 19.9.89

4. שטח התכנית: _____
 25 דונם בקירוב, מדוד גרפית בתשריט.

5. גבולות התכנית: _____
 התכנית חלה על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

6. יזמי התכנית: _____
 - מינהל מקרקעי ישראל.
 - ערים - חב' לפיתוח עירוני בע"מ.
 - עיריית קרית גת

7. עורך התכנית:

אלי פירשט - אדריכל.

8. בעל הקרקע:

רשות הפיתוח.

9. מטרת התכנית:

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

9.1. קביעת יעוד קרקע שבתחום התכנית.

9.2. שינוי יעוד מאיזור מגורים ב' לאיזור מגורים א' וכש.צ.פ., וכן שינוי יעוד מאיזור משוכב למגורים ומסחר לאיזור מסחרי, למגורים ש.צ.פ. ולשטח פרטי פתוח.

9.3. קביעת פתרונות חניה.

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

9.5. קביעת תנאים והוראות בניה בנושאים כגון: צפיפות הבניה, גובה הבניינים, קווי הבנין, חומרי הבניה, עיצוב ארכיטקטוני, פיתוח שטח וכיו"ב.

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

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

9.8. הצעת תכנית רעיונית מנחה לבית גדל (נספח ג' לתכנית).

10. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו תחולנה ההוראות של תכנית מפורטת מס' 126/03/9, למעט מקרים של סתירה/שוני אשר בהם יקבעו ההוראות תכנית זו.

11. סימונים בתשריט

פירוט הסימון והצבע בתשריט			שטח בדונמים (מקורב)
מגורים א'	כתום	15.76	
מסחר	אפור	0.89	
ש.צ.פ.	ירוק	2.2	
ש.פ.פ.	ירוק	0.15	
דרכים	חום	5.9	
סה"כ			24.9

12. תנאים למתן היתר בניה

- 12.1 בנהלים ותנאים להגשת היתרי בניה:
- 12.1.1 לא תוגש בקשה להיתר בניה ללא בדוקה מוקדמת ואישור של הקרקע ו/או נציגו הפועל מטעמו.
- 12.1.2 אין לראות בבדיקה ובאישור הנ"ל משום פגיעה בסמכויות מוסדות התכנון.
- 12.1.3 לא תאושר כל בקשה להיתר בשטח תכנית זו, אלא אם כן תהיה מבוססת על תכנית מזיזה של מודד מוסמך, ערוכה בקנ"מ 1:250.
- 12.1.4 הבניה על כל אחד מהמגרשים תבוצע בהיתר אחד ותכלול את הקמתו של כל יחידות המגורים באותו מגרש.

13. אזור מגורים א'

13.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום יהווה אזור מגורים "א'" ותחולנה עליו ההוראות הבאות:

13.2 מספר יחידות הדיוור וגודל המגרשים כמפורט בטבלה:

מס' המגרש	גודל המגרש בדונם	מס' יח' מגורים
1	1.47	6
2	1.44	6
3	1.50	6
4	1.60	6
5	1.55	6
6	1.70	6
7	2.0	8
8	1.86	6
9	2.64	8
סה"כ	15.76	58

- 13.3 באיזור מגורים א', תותר על כל חלקה, בניית יחידת מגורים אחת בשתי קומות, בשטח שלא יעלה על 150 מ"ר. מתוך זה, בקומת קרקע עד 90 מ"ר.
- 13.4 שטח תת-מגרש הצמוד ליחידת דיור אחת לא יפחת מ-200 מ"ר.
- 13.5 מבנה גגות ומרפסות לא מקורות: כל גגות הבתים יהיו רעפים, למעט בקטעי מרפסות גג לא מקורות, כאמור בס' 13.7, שיפוע הגג לא יקטן מ-30 מעלות מהקו האופקי. פרטי מזחלות מי גשם, גמכון לרעפים וארגז רוח לפי נספח פרטי תכנון מנחים. הרעפים אדומים.
- 13.6 קולטי השמש ישולבו בשיפוע גג המבנה, כל פתרון אחר טעון אישור מהנדס העיר בלבד שהקולטים יהיו מוסתרים (בכל מקרה - הדו"ד בתוך חלל הגג).
- 13.7 מרפסות גג לא מקורות - עד 10% משטח המגרש. חל אישור על מרפסות זיז. גובה מעקה יהיה 1.05 מ'. מבנה המעקות לפי נספח פרטי תכנון מנחים ב'.
- 13.8 גובה בניינים 2 קומות: גובה שיא שיפוע גג רעפים לא יעלה על 9.5 מ'. הגובה ימדד בציר הכביש המתוכנן מול מרכז הכניסה לרכב כמגרש. פרטי תכנון מנחים למבנה גג הרעפים בנספח א'.
- 13.9 קווי הבניין:

קדמי - 5.0
אחורי - 6
צדדי - 0, במקרה של יחידת קצה קו בניין - 4.
- 13.10 סה"כ שטחי הבניה כוללים כל בניה שבתחום קווי הבנין כולל מרתף כולל מוסר ומבני עזר, למעט מקלט, למעט מרפסת גג בכפיפות לס' 13.7. שטח מבני עזר לא יעלה על 20 מ"ר.
- 13.11 חומרי גמר בניה:

חומר הגמר התיצוני יהיה אחד מהחומרים הבאים:
טיח מותז, אבן או עץ. במקרה של גימור אבן נדרשים 20% מפני החזית הפונה לרחוב, להיות מעובדים בטיח מותז, לא תותר אבן נסורה חלקה - "שיש". 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 יצוינו על גבי החזיתות בבקשה להיתר בניה.
- 13.12 מתקני עזר:

תליית כביסה באזור מוגדר ומוסתר לפי אישור שניתן ע"י מהנדס העיר או נציגו.
יותר קירוי מוסר בגג בטון שטוח.

13.13 מבני עזר:

כל מבנה עזר, למעט חניה מקורה למכונית, יהיה בתחום קווי הבנין, צמוד למבנה העיקרי ולא תורשה כל חריגה. סגירת פתח המוסר מותרת בשערים מסוג מתרומם או מתקפל. אין להתקין כנפיים הנפתחות החוצה.

13.14 קיר גדר בקו רחוב:

בקו הרחוב יש לבנות קיר גדר מבטון מצופה בחלוקי נחל עד גובה 60 ס"מ לפחות, מדוד מפני המזרקה המתוכננת בתחתית הקיר. פני הקיר יהיו בקו ישר ורצוף. הקיר יבנה על ידי בעל ההיתר בשלבי הבניה הראשונים במקביל לביצוע יסודות הבית. לעניין קירות תמר, גדרות, שערים, מעקות וסורגים, ראה נספח פרטים מנחים ב'.

13.15 צנרת:

לא תותר התקנת צנרת אלויה מכך סוג שהוא על חזיתות המבנה ובכלל זה עבור ניקוז מי אשמים.

13.16 תכנית פיתוח:

לכל בקשה להיתר בניה יצורף תשריט בקנ"מ 1:100 שיכלול את תכנון פיתוח השטח, קיר גדר בקו הרחוב, גיזור ושערים, ציון גובה פני קרקע סופיים, ניקוז, שתיכה וגינון, מערכת השקייה, מיקום מיכלי גז והסתרתם, מתלי כביסה, מיקום אשפה, מיקום מיכל זלך וכיו"ב. על בעל ההיתר לבתחייב לבצע הפיתוח במקביל לשלבי הבניה ולסיימו עם גמר הבניה, למעט קיר הגדר בקו הרחוב לפי ס' 13.13 שיבנה במקביל לביצוע יסודות הבית.

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

13.18 ארובות:

לא תותרנה ארובות אלויות מעל מפלס הגג אלא אם כן תצופנה להנחת דעתו של מהנדס העיר, גובה הארובה לא יותר מ-1.5 מ' מעל לנקודת הגג הגבוהה ביותר.

13.19 בחזית כל בית יותקן שלט מואר עם מספר הבית במתכונת אשר תאושר ע"י מהנדס העיר או נציגו.

13.20 תותקן תיבת זואר משולבת בגוף השער או בקיר הגדר הקדמית בסמוך לשער.

13.21 חניה:

לכל מגרש - מקום חניה אחד לפחות בגבולות המגרש, בתחום שבין קו בנין קדמי לגבול המגרש. ניתן לקרות - עד 12.5 מ"ר. בתואי הכניסה לחניה תונמך אבן השפה של המזרקה במקום שיקבע ע"י מהנדס העיר או נציגו. הביצוע ע"י מגיש התכנית או מי מטעמו.

14

אזור למסחר:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא שטח המיועד למסחר. בשטח זה מותר להקים מבנה למסחר בשטח של עד 200 מ"ר ובגובה עד 6 מ'. קווי בניין:

קדמי - 5.0 מ' לכוון הכביש
צדדי - 4.0 מ' לכוון איזורי מגורים. וש"פ
קו בנין 0.0 - בגבול עם ש"פ.

15

שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק יהווה שטח ציבורי פתוח ושביכ להולכי רגל.

16

שטח פרטי פתוח:

אדריכל
לשכת המבחן, תל אביב 64322 טל. 292941

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ותחום בירוק כהה שייך לאזור המסחרי ומהווה שטח פרטי פתוח המתקשר לכל חיצ לשטח הציבורי הפתוח.

17

ביצוע התכנית:

התכנית תבוצע תוך 8 שנים מיום אישורה.

18

חתימות:

עיריית תל אביב
החבר למיתות ולדמי בלש

יוזם התכנית

מגיש התכנית

בעל הקרקע

עורך התכנית

אלי פירשט - אדריכל
לשכת המבחן, תל אביב 64322 טל. 292941

אישורים

[107-7]

אין להעביר עקרונות לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם
דשונות התכנון המסמכות.
תתייחסו הינה לצדדי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות
ליתום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא
התקבלה הסכמה ונחתום עמנו הסכם מתאים כמיוזם ואין התייחסו זו
באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הגדון ו/או כל רשות
מוסמכת לפי כל חוקה ועפ"י כל חוק.
לכניס הכנסת ספק מופהר בה כל אדם או גוף או יחידה על ידינו הסכם
בגין השטח העלול בתכנית, אין בה השתתפות על התכנית הכרה או
התחייבות כל שהיא מאתנו על פני זכויות שישוען בשטח, ו/או על
כל חוקה או חוקה הפוסדת לנו מכה הסכם באזור ועפ"י כל דין, שכן
תחייבנו תחת אחריות מנקודת מבט תכנית.

1989

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז "תל אביב"

משרד הפנים

חוק התכנון והתניה תשכ"ה - 1965
מחוז הדרום

מרחב תכנון בקומי 127
תכנית 1010
הוראה התהוות/משנה נפת
ביטולתה כפי 125
מיום 12/2/90
להחליטה להחל הורק
להחליטה הנזכרת
ע"ד מנהל לתכנון

משרד הפנים

חוק התכנון והתניה תשכ"ה - 1965
מחוז הדרום

מרחב תכנון בקומי 127
תכנית 1010
הוראה התהוות/משנה נפת
ביטולתה כפי 395
מיום 11/2/88
להחליטה להפקיד
להחליטה הנזכרת
ע"ד מנהל לתכנון

תכנית 1010
הוראה התהוות/משנה נפת
ביטולתה כפי 395
מיום 11/2/88
להחליטה להפקיד
להחליטה הנזכרת
ע"ד מנהל לתכנון

תכנית 1010
הוראה התהוות/משנה נפת
ביטולתה כפי 395
מיום 11/2/88
להחליטה להפקיד
להחליטה הנזכרת
ע"ד מנהל לתכנון

106
חוק התכנון והתניה תשכ"ה - 1965
מחוז הדרום
127/03/90
1010
12/2/88
ע"ד מנהל לתכנון