

הגוף משרד

לשכת התכנון המחוזית
22-08-1996
מחוז הדרום

מרחב מקומי קרית גת

תכנית מתאר מס' 30/101/02/9

לשכת התכנון המחוזית
08-08-1996
מחוז הדרום

שינוי לתכנית מתאר מס' 15/101/02/9

שינוי לתכנית מס' 38/במ/9

השכונות המערביות - רובע העפלה

23 / 6 / 96

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ודעה מקומית לתכנון זמנית
קריטריון
30/101/02/9
1/94
09/5/94
מנהל המחוז

משרד המגורים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 30/101/02/9
התוכנית המוגשת לתכנון ולרניה החליטה
ביום 12/6/96
לשקר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר תת"ח המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 30/101/02/9
ורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4465
מיום 26/9/96

מרחב תכנון מקומי קרית גת
תכנית מתאר מס' 30/101/02/9
שינוי לתכנית מתאר 15/101/02/9
ושינוי לתכנית מס' 38/במ/9
השכונות המערביות - רובע העפלה

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא בשם תכנית מתאר מס' 30/101/02/9 שינוי לתכנית מתאר 15/101/02/9 ושינוי לתכנית מס' 38/במ/9, השכונות המערביות - רובע העפלה (להלן התכנית).
2. המקום:
מחוז - הדרום
נפה - אשקלון
מקום - קרית גת השכונות המערביות
חלק מגוש 1570 - חלק מחלקה 37
חלק מגוש 1571 - חלקות: 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 62, 63.
חלקי חלקות: 31, 37, 53.
חלק מגוש 1911 - חלקות: 26, 27, 28, 29.
חלקי חלקות: 16, 17, 24, 30, 54.
חלק מגוש 3023 - חלקות: 56, 57, 58, 59, 88, 89.
חלקי חלקות: 60, 79, 80.
3. שטח התכנית:
כ- 300 דונם
4. יזמים:
משרד השיכון והבינוי, ועדה מקומית קרית גת.
5. בעל הקרקע:
מנתל מקרקעי ישראל
6. המתכנן:
יונתן שילוני - אד' רבונה ערים, ירושלים
7. מסמכי התכנית:
 - 7.1 התכנית כוללת בכתב 14 דפי הוראות לתכנית (להלן: הוראות התכנית)
 - 7.2 גליון אחד של תשריט בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט) המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 - 7.3 גליון אחד של תכנית בינוי בק.מ. 1:1250, נספח מנחה בלבד ולא מחייב (להלן: נספח מס' 1).
 - 7.4 גליון אחד של חתכים כלליים בק.מ. 1:1000, נספח מנחה בלבד ולא מחייב (להלן: נספח מס' 2).
 - 7.5 גליון אחד של נספח תחבורתי, נספח מנחה בלבד ולא מחייב (להלן: נספח מס' 3).
 - 7.6 גליון אחד של פרטים עקרוניים לפיתוח בק.מ. 1:50, נספח מנחה בלבד ולא מחייב (להלן: נספח מס' 4).
 - 7.7 גליון אחד של תחום מדידה מאושר ע"י המרכז למיפוי ישראל, בק.מ. 1:1250 (להלן: נספח מס' 5).

8. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת איזור מגורים, שטח לבניית ציבור, שטח ספורט ואיזור מסחרי בשכונות מערביות של קרית גת ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

9. יחס לתכניות אחרות:

כל הוראות תכניות מאושרות מס' 15/101/02/9 ו- 38/במ/9 נשארות בתוקף למעט שינויים המפורטים בתכנית זו.

10. ציונים בתשריט:

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

11. תכליות ושימושים:

11.1 איזור מגורים א'

- 11.1.1 תותר בנית מבנים למגורים בלבד.
- 11.1.2 מבנים קיימים החורגים מקווי הבנין כפי שמסומן בתשריט ישארו בתקפם. בניה חדשה תבנה בתחום קווי הבנין כמסומן בתשריט.
- 11.1.3 תותר בנית מחסן בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר בקו בנין צידי-אפס, אחורי-אפס בהסכמת השכן.
- 11.1.4 תותר חניה מקורה בשטח של 15 מ"ר בקו בנין קידמי-אפס, צידי-אפס, בהסכמת השכן.
- 11.1.5 בניה על קו הגבול עם שכן במגרש דו משפחתי ובין מגרשים תותר ללא פתחים בקיר המשותף עם השכן.
- 11.1.6 גג הקומה העליונה יהיה גג רעפים. גובה המבנה לא יעלה על 8.5 מ' מעל מפלס דרך הגישה.
- 11.1.7 הגישה לחניה למגרש מס' 18 תהיה מדרך מס' 104. החניה תהיה כלולה בחניה משותפת למגרשים מס' 18 ו- 24. ראה סעיף מס' 11.2.3. ראה נספח מס' 1.

11.2 איזור מגורים ב'

- 11.2.1 תותר בנית מבנים למגורים בלבד.
- 11.2.2 - גגות המבנים יהיו גגות שטוחים.
- יותר ניצול הגג למרפסת גג.
- יותר מבנה של פרגולה על הגג.
- יותר מבנה לחדר מדרגות עליה לגג בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 3.5 מ' מעל מפלס הגג.
- 11.2.3 - הגישה לחניה תהיה מדרך מס' 104 בשלש כניסות בלבד, כמפורט להלן:
כניסה משותפת למגרשים מס' 21, 22,
כניסה משותפת למגרשים מס' 23, 24,
כניסה משותפת למגרשים מס' 18, 24.
ראה נספח מס' 1.

- יותר קרוי החניה מעבר לקווי הבנין הצדדיים בהסכמת כל הדיירים הנוגעים לדבר ובתאום ואישור מהנדס העיר.

	<u>11.3</u>	<u>אזור מגורים ג' - מגרש מס' 31</u>
11.3.1		תותר בנית מבנים למגורים בלבד.
11.3.2		יותרו דירות בגודל עד שישה חדרים במפלס אחד ו/או בשני מפלסים, יותרו דירות גג.
11.3.3		לא תותר הצמדה של שטח קרקע לדירות בקומות הקרקע מעבר ל 100 מ"ר ליחידת דיוור בקומת קרקע.
11.3.4		- לא תותר חניה חיצונית בתחום המגרש לאורך דרכים מס' 95, 106. - תותר קומת חניה תת קרקעית.
	<u>11.4</u>	<u>אזור מגורים מיוחד</u>
11.4.1		תותר בנית מבנים למגורים בלבד.
11.4.2		יותרו דירות בגודל עד שישה חדרים במפלס אחד ו/או בשני מפלסים, יותרו דירות גג.
11.4.3		בקומת הקרקע יותרו מבואות, חדרי מונים, מקום איחסון לעגלות ואופנים, גישה לחניה תת קרקעית. לא יותרו בקומת קרקע מחסנים דירתיים.
11.4.4		במבנים בני שמונה קומות ומעלה קומת הקרקע תהיה בחלקה קומת עמודים מפולשת בשטח שלא יפחת מ 20% משטח הקומה.
11.4.5		לא תותר הצמדה של שטח קרקע לדירות בקומות הקרקע מעבר ל 100 מ"ר ליחידת דיוור בקומת קרקע.
11.4.6		לא תותר חניה חיצונית בתחום המגרשים לאורך דרכים מס' 101, 102, 103. תותר קומת חניה תת קרקעית.
11.4.7		<u>מגרש מס' 34</u>
		א) במגרש יבנו שני מגדלי מגורים לכוון הצומת, הצפוני יותר יהיה בן 12 קומות והדרומי יותר יהיה בן 11 קומות. לכוון בית הספר במגרש מס' 62 יבנה מבנה בגובה מירבי של שלש קומות.
		ב) גג המבנה לכוון בית הספר יטופל כחזית חמישית. הגגות יהיו משופעים ו/או שטוחים ומרוצפים.
		ג) החניה תהיה בחלקה בקומה תת קרקעית.
11.4.8		תנאי למתן היתר בניה במגרשים מס' 33 ו 34 הוא התאמת הבקשה של המגיש השני לבקשה של המגיש הראשון לגבי פרטי הבנין, חמרי הגמר, פרטי הפיתוח של המבנים לכוון הצומת.
11.4.9		תנאי למתן היתר בניה במגרשים מס' 32 ו 35 הוא התאמת הבקשה של המגיש השני לבקשה של המגיש הראשון לגבי פרטי הבנין, חמרי הגמר, פרטי הפיתוח של המבנים לכוון הצומת.
	<u>11.5</u>	<u>אזור מסחרי</u>
11.5.1		<u>מגרש מס' 41</u>
		א) המגרש מיועד להקמת מבנה לבית קפה.

(ב) השטח עם זיקת הנאה לציבור יפותח כחלק מהרחבה הציבורית במגרש מס' 71. לא יותר גידור בגבולות המגרש. ראה סעיף מס' 11.12.

(ג) גג המבנה ימופל כחזית חמישית - גג משופע ו/או גג שטוח מרוצף. יותר ניצול הגג למרפסת גג, יותר מבנה של פרגולה על הגג, לא יותרו קולטי שמש על הגג.

(ד) תנאי למתן היתר בניה במגרש מס' 41 הוא הגשת היתר בניה למגרש מס' 71 ותאום ביניהם.

מגרש מס' 42

11.5.2

(א) המגרש מיועד להקמת מבנה למרכז חנויות משולב. השימושים המותרים יהיו: חנויות, בתי קפה, מסעדות, סניפי בנק, דואר, אולמות קולנוע, אולמות משחק ובידור. לא יותרו השימושים הבאים: אולמות שמחה מכל סוג שהוא.

(ב) המגרש כולל שטח עם זיקת הנאה לציבור כמפורט להלן:

- שטח להרחבת המדרכות ומעבר מקורה - ארקדה - לאורך דרכים מס' 101, 92 כמסומן בתשריט.
- מעבר להולכי רגל מדרך מס' 95 לדרך מס' 101, כמסומן בתשריט.
- רחבה ומעברים פנימיים ראשיים מקורים. שטח הרחבה והמעברים לא יפחת מ 1500 מ"ר. רוחב המעברים לא יפחת מ 5.0 מ'. הרחבה והמעברים יהיו מקורים בקרוי קל ובגובה אשר לא יפחת מ 7.0 מ' מעל מפלס הכניסה. ראה סעיף מס' 11.12.

(ג) המבנה כולל שתי כניסות ראשיות. אחת מכוון צומת הדרכים ואחת מכוון מגרש החניה כמסומן בנספח מס' 1.

(ד) גג המבנה ימופל כחזית חמישית וישלב גגות משופעים ו/או גגות שטוחים מרוצפים עם גגות קלים.

- מעקה הגג יהיה בגובה עד 2.0 מ' מעל פני הגג וישלב בתוכו את השילוט.
- כל המתקנים על הגג יהיו מוסתרים.

(ה) המבנה יצופה באבן ו/או בחומר שווה ערך אחר באישור מהנדס העיר, שימוש מיח יאושר לחלוטין.

(ו) חצר המושק תהיה בקומה תת קרקעית. גישת דכב שירות לפריקה ומעינה בקומת מרתף תהיה מדרך מס' 95 כמסומן בנספח מס' 1.

(ז) מספר קומות התת קרקעיות יקבע בעת מתן היתר הבניה בתאום ובאישור מהנדס העיר.

(ח) לא תותר חניה חיצונית בתחום המגרש לכיוון דרכים מס' 101, 93. לא תותר כניסה לחניה מדרך מס' 101. החניה תהיה בחלקה חיצונית ובחלקה בקומות תת קרקעיות.

מגרש מס' 43

11.5.3

(א) המגרש מיועד להקמת מבנה לבית קפה.

(ב) השטח עם זיקת הנאה לציבור כולל שטח להרחבת המדרכה ולמעבר מקורה - ארקדה - לאורך דרך מס' 94. מבנה הארקדה יהיה מעבר לקווי הבניין לכוון הדרך כמסומן בתשריט. ראה סעיף 11.12.

(ג) גג המבנה יטופל כחזית חמישית - גג משופע ו/או גג שטוח מרוצף.
לא יותרו קולטני שמש על הגג.

(ד) ראה סעיף מס' 17.7.

11.6 שטח למוסד

- 11.6.1 מגרש מס' 45 מיועד להקמת מבנה מרפאה.
- 11.6.2 השטח עם זיקת הנאה לציבור כולל שטח להרחבת המדרכה ומעבר מקורה - ארקדה - לאורך דרכים מס' 93, 94. ראה סעיף מס' 11.12.
- 11.6.3 הכניסה הראשית למבנה תהיה מכיוון דרך מס' 94. הכניסה לחניה תהיה מכיוון דרך מס' 98.
- 11.6.4 גג המבנה יטופל כחזית חמישית - גג משופע ו/או גג שטוח מרוצף.
- 11.6.5 ראה סעיף מס' 17.7.

11.7 שטח לבנייני ציבור משולב בספורט

- 11.7.1 מגרש מס' 51
- (א) המגרש מיועד להקמת מבנה לבית ספר מקיף ולהקמת מבנה למרכז ספורט, כמופיע בנספח מס' 1.
- (ב) מרכז הספורט כולל - היכל ספורט, חדרי חוגים, חדרי שרות, מלתחות ומגדשי ספורט שונים. המבנה יכלול גם שמחים לשרות הארועים המיועדים להתקיים ברחבה הציבורית במגרש מס' 71, כגון מחסנים, שרותים מלתחות.
- 11.7.2 מגרש מס' 52
- (א) המגרש מיועד להקמת מבנה לבית ספר מקיף ולהקמת מבנה למכללה, כמופיע בנספח מס' 1.
- (ב) השטח עם זיקת הנאה לציבור החוצה את המגרש ישמש כמעבר ציבורי להולכי רגל, המעבר כולל מסלול אופניים, דוחב המעבר לא יפחת מ 7.0 מ'.

11.7.3 מגרש מס' 53

המגרש מיועד להקמת קומפלקס הכולל מתנ"ס, אולם אירועים, בריכה ומרכז מניס.

11.7.4 מגרשים מס' 51, 52, 53

(א) השטח עם זיקת הנאה לציבור כולל מעבר מקורה - ארקדה - לאורך דרכים מס' 91, 92. מבנה הארקדה יהיה מעבר לקווי הבניין לכיוון הדרכים ויקרה גם את המדרכה לפני הכניסות הראשיות לבניינים, כמופיע בנספח מס' 1. ראה סעיף מס' 11.12.

(ב) הכניסות הראשיות למבנים תהינה מכיוון דרך מס' 91, כמופיע בנספח מס' 1.

ג) המבנים הפונים לכיוון דרך מס' 91 יהיו בני שתי קומות לפחות.

ד) הגגות יטופלו כחזית חמישית - גגות רעפים משולבים בגגות שטוחים מרוצפים ו/או בגגות קלים.

ה) החניה במגרש מס' 52 תשמש גם את מגרש מס' 61. - תותר קומת חניה תת קרקעית. - יותר שילוב וחפיפה של חניות בין מגרשים מס' 51, 52 ובין מגרשים מס' 52 ו 53 בתאום ובאישור מהנדס העיר.

ו) השלב הראשון בכל מגרש יבנה במקביל לדרך מס' 91 במרחק אשר אינו עולה על 6.0 מ' מגבול המגרש ויכלול גם את מבנה הארקדה.

ז) תנאי למתן היתר בניה במגרשים מס' 51, 52, 53 הוא התאמת הבקשה של המגיש השני ו/או השלישי לבקשה של המגיש הראשון לגבי פרטי המבנה של הארקדה לאורך דרך מס' 91, לגבי פרטי הבניין הגגות והחומרים של המבנים הפונים לדרך מס' 91.

11.8 שטח לבנייה ציבור

11.8.1 מגרש מס' 61

א) על המגרש קיים מבנה לבית ספר יסודי.

ב) מבנים קיימים החורגים מקווי הבנין כפי שמסומן בתשריט ושארן בתקפם. בניה חדשה תבנה בתחום קווי הבנין כמסומן בתשריט.

ג) הכניסה הראשית לבית הספר תהיה מכיוון שביל הולכי הרגל במגרש מס' 82.

ד) החניה תהיה כלולה בחניה במגרש מס' 52.

11.8.2 מגרש מס' 62

א) המגרש מיועד להקמת מבנה לבית ספר יסודי ולגן ילדים.

ב) השטח עם זיקת הנאה לציבור כולל שטח להרחבת המדרכה ולרחבה לפני הכניסה לבית הספר. ראה סעיף מס' 11.12.

ג) גג המבנה יטופל כחזית חמישית - גגות רעפים משולבים בגגות שטוחים מרוצפים ו/או גגות קלים.

11.8.3 מגרש מס' 63

א) המגרש מיועד להקמת מבנה לגן ילדים. יותר יעוד נוסף בקומה עליונה באישור הועדה המקומית.

ב) גג המבנה יהיה גג רעפים.

מגרש מס' 64 11.8.4

א) המגרש מיועד להקמת מבנה לבית כנסת.

ב) גג המבנה יטופל כחזית חמישית - גג משופע ו/או גג שטוח מרוצף ו/או משולב בגג קל.

ג) המבנה יצופה באבן ו/או בחומר שווה ערך אחד באישור מהנדס העיר, שימוש טיח יאושר לחלוטין.

מגרש מס' 65 11.8.5

א) המגרש מיועד להקמת מבנה ציבורי אשר יעודו יקבע בתאום ובאישור הועדה המקומית.

ב) השטח עם זיקת הנאה לציבור כולל שטח להרחבת המדרכה ולמעבר מקורה - ארקדה - לאורך דרך מס' 94. מבנה הארקדה יהיה מעבר לקווי הבנין לכיוון הדרך כמסומן בתשריט. ראה סעיף מס' 11.12.

ג) גג המבנה יטופל כחזית חמישית - גג רעפים ו/או משולב בגג שטוח מרוצף.

שטח ציבורי פתוח 11.9

11.9.1 השטחים ישמשו כשטחים פתוחים לציבור. תותר בהם בניית מתקני שעשועים, ככרות, אנדרטאות, מקלטים, מעברים להולכי רגל, שדות הנדסיים וכל מתקן ציבורי אחר המשמש את טובת הציבור באשר הועדה המקומית ובתאום עם מהנדס העיר.

11.9.2 מסלול אופניים - התכנית כוללת קטע ממסלול האופניים הכלל עירוני. המסלול יסומן בתכנית נפרדת לאורך המזדקות בפארק הציבורי, ובמעברי החציה (כולל מעבר בשדרות צה"ל).
ראה נספח מס' 3.

מגרש מס' 71 11.9.3

המגרש מיועד לרחבה ציבורית/מרכזית לקרית החינוך, וישמש לארועים ומופעים.

הרחבה תכלול את האלמנטים הבאים:
במה מרכזית; משטחים מרוצפים ומעברים; מדשאה ושטחי גינון וטרסות לכיוון הבמה; מסלול לגלגלות; אלמנטים של תאורה וריהוט רחוב; ארקדת הצללה; וכו'.

פיתוח המגרש יכלול גם את פיתוח הרחבה של הבית קפה במגרש מס' 41. ראה סעיף מס' 11.5.1.

מבנה עזר לרחבה, כגון - מחסן; חדרי הלבשה; וכדומה - יהיו מצורפים למרכז הספורט במגרש מס' 51.
ראה סעיף מס' 11.7.1.

- המגרש מיועד לפארק ציבורי.
 פיתוח הפארק יכלול את האלמנטים הבאים:
 - כניסות ורחבות כניסה בפיתוח הפארק.
 - גבעה מלאכותית.
 - מגדל תצפית בגובה 10.0 מ' בראש הגבעה.
 - שבילים; מסלול אופנים; משטחי ריצוף; גינות; דשא;
 פינוח משחקים; ריהוט גן; תאורה; חניה.
 - חניות משולבות בפיתוח הפארק כאמור בסעיף מס' 14.7.
- פיתוח הפארק ישתלב עם פיתוח המדרכות של דרכים
 מס' 93, 101, 102.

- בניני שרות לפארק, כגון - שרותים; מחסנים; מקלט
 - יבנו כחלק ממבנה הגבעה המלאכותית.
- 11.9.5 מגרשים מס' 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, מיועדים
 לרחבות ציבוריות בצמתות ובצידי הדרכים.

פיתוח שטחים אלו ישתלב במדרכות הדרכים, ויכלול
 אלמנטים של ריצוף; גינות; תאורה; וריהוט רחוב.

11.10 שביל להולכי רגל

ישמש מעבר להולכי רגל ולרכב חרום בלבד.
 לא תותר חנית כלי רכב.

11.11 דרכים

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיה כמצוין בתשריט
 ובנספח מס' 3.

11.12 שטח עם זיקת הנאה לציבור ומעבר ציבורי מקורה

- 11.12.1 (א) השטחים המסומנים בתשריט והשטחים האמורים בסעיף
 מס' 11.5.2 (ב) ירשמו עלפי הוראות החוק כשטחים עם
 זיקת הנאה לציבור.
- (ב) השטחים המקורים יחושבו במינין שיטחי השרות.
- (ג) פיתוח השטחים עם זיקת הנאה לציבור, המסומנים
 בתשריט, ישתלב בפיתוח המדרכות ויכלול אלמנטים של
 ריצוף, גינות, הצללה, ריהוט רחוב וכו'.
- לא יותר גידור בין השטחים האמורים לבין המדרכות.

11.12.2 ארקדות

- (א) המעברים הציבוריים המקורים, כמסומן בתשריט יבנו
 כארקדות נפרדות ו/או משולבות במבנה.
- רוחב הארקדה לא יפחת מ 3.0 מ'. גובה הארקדה לא
 יפחת מ 2.7 מ'. המרחק בין העמודים יהיה בין
 2.5-3.5 מ'.
- עמודי הארקדה יבנו מבטון ו/או אבן. בארקדות
 נפרדות הקורות יהיו ממתכת או עץ והקידודי יהיה
 מרשתות מתכת או עץ או פלסטיק.
- ראה נוסף מס' 4.

- (ב) חובת בניית ארקדה בשלב ראשון יהיה חלק בלתי נפרד
 מהיתר הבניה.

קוד	מגרש		אחוזי בניה מירבניים משטח המגרש						מס' שטח	מס' מ"ר	י.עוד
	מס'	שטח	ת	מיקום/משטח			מיקום (6)				
				סה"כ %	סה"כ %	סה"כ %					
מגורים א'	1-17	(1)	על ק.	50	(2)	40	-	2	34	(3)	
	18	750	על ק.	50	3	53	40	2	1		
מגורים ב'	21-24	(1)	על ק.	63	3	66	40	2	18	(4)	
	מגורים ג'	31	6378	על ק.	70	15	85	25	4	40	
תת ק.				-	5	-	-	110	1	-	
מגורים מיוחד	32	5291	על ק.	105	15	120	25	4-8	60		
			תת ק.	-	15	-	-	165	2	-	
	33	4309	על ק.	140	30	170	20	10	55		
			תת ק.	-	15	-	-	225	2	-	
	34	10858	על ק.	155	30	185	25	3-12	152		
			תת ק.	-	20	-	-	245	2	-	
	35	8595	על ק.	145	30	175	25	10-12	120		
			תת ק.	-	20	-	-	235	2	-	
מסחר	41, 43	(1)	על ק.	30	15	45	45	1	45		
			על ק.	55	30	85	60	3	190		
	42	18435	תת ק.	-	25	-	-	2	-		
			על ק.	115	25	140	60	3	165		
מוסד	45	2703	תת ק.	-	25	25	-	1	-		
			על ק.	30	10	40	20	3	60		
בנין ציבורי משולב בספורט	51-53	(1)	על ק.	30	10	40	20	3	60		
			תת ק.	-	10	-	-	1	-		
בנין ציבורי	61, 62	(1)	על ק.	30	10	40	20	3	40		
			על ק.	30	10	40	20	2	40		
	63, 65	(1)	על ק.	35	15	50	30	2	50		
			על ק.	35	15	50	30	2	50		

M.M.

הערות למבלה:

- (1) שטח כל מגדש כמצוין במבולת המגדשים בתשריט.
- (2) שטח שדות מעל הקרקע לכל יחידת דיור - 35 מ"ר.
- (3) בכל מגדש שתי יחידות דיור.
- (4) במגדשים מס' 21, 22, 23 - 4 יחידות דיור לכל מגדש. במגדש מס' 24 - 6 יחידות דיור.
- (5) אחוזי בניה לחניה תת קרקעית.
- (6) במגדשים אשר לא צוין % בניה תת קרקעי ומס' קומות תת קרקעיות - אין זכויות בניה תת קרקעיות.

13. חניות

- 13.1 החניה תהיה על פי התקן הארצי בתוך המגדשים אלא אם צוין אחרת בתכנית. לכל תכנית להיתר בניה תזכך תכנית חניה ותחבורה אשר תוכן ע"י יועץ תחבורה ותאושר ע"י נציג משרד התחבורה ועל פי שיקול דעת מהנדס העיר.
- 13.2 קווי הבנין לקומות המרתף והחניה התת קרקעית במגדשים חדשים שמספרם 31, 32, 33, 34, 35, 42, 45 יהיו 3.0 מקו המגדש.

14. הנחיות

כלליות למבנים

- 14.1 שטחי בניה
- 14.1.1 גלריות וקומות בחלל גג הרעפים יחושבו במנין אחוזי הבניה המותרים לבניה, שטח הגלריה יהיה עפ"י חוק התכנון והבניה.
- 14.1.2 שטח המקלט מ.מ.דים ו/או מקלטים יהיה בהתאם להנחיות הג"א.
- 14.1.3 יותר העברת שטח שדות על קרקעי לשטח שדות תת קרקעי.
- 14.2 קומות
- 14.2.1 מספר הקומות המירבי יהיה כמצוין במבולת זכויות הבניה בסעיף מס' 12, מספר הקומות כולל את קומת הקרקע ואינו כולל קומות מרתף, חדרי מכונות למעליות על הגג וחדרי מדרגות עליה לגג.
- 14.2.2 גובה קומה בין רצפה לתקרה שטוחה לא יפחת מ 2.5 מ' באזורי המגורים ולא יפחת מ 2.7 מ' בשאר האזורים.
- 14.2.3 גובה חדרי מכונות למעליות וחדרי מדרגות עליה לגג לא יעלה על 3.5 מ' מעל מפלס הגג.
- 14.3 גגות
- 14.3.1 גג משופע -
- הגגות המשופעים יהיו גגות בטון מצופים ברעפי חמר, או באבן, או בקרמיקה.
 - גובה מזחלת אופקית לא יעלה על 3.0 מ' מעל מפלס הרצפה של אותה קומה.
 - שיפוע הגג לא יעלה על 30%.
 - יותר שימוש בחלל הגג, במסגרת חוקי התכנון והבניה.
- 14.3.2 גג שטוח -
- איטום הגג יצופה בחומר הלבנה בהיר וקובע, כגון: ריצוף; אגרט; או חומר אחר בר קיימא.
 - כל הגגות השטוחים שלמבנים בני קומה אחת עד שלש קומות יהיו מרוצפים.

- 14.3.3 גג קל -
- גגות קלים יהיו מחמדים שקופים או שקופים למחצה, משולבים במבנה מרחבי ממתכת, כפוף לאישור מהנדס העיר.
- 14.4 כניסות
- הכניסה למבנים תודגש על ידי הבלטה, נסיגה ו/או שינוי חומר הגמר וכדומה.
- 14.5 מרפסות
- לכל יחידת דיור תהיה מרפסת צמודה מכל סוג שהוא, יותרו מרפסות גג בבניינים מדורגים, יותרו דירות גג.
- 14.6 חומרי גמר
- ביצוע עבודות גמר יעשה בחמרי גמר מעולים, ובאישור מהנדס העיר. תוספות בניה יבוצעו מגמר זהה לקיים.
- 14.7 אנטנות
- לכל בנין תותקן אנטנת טלביזיה אחת לדדיו, ואחת לטלביזיה. מיקומם וסימונם בתכנית ועון אישור מהנדס העיר.
- 14.8 אנרגיה סולרית
- היתר בניה יוצא רק לאחר שסומנה מערכת סולרית בבנין. הקולטים ודודי השמש המוצבים על הגגות יתוכננו כחלק אינטגרלי מתכנית הגג. הפתרון התכנוני יסתיר את הקולטים והדוודים, ויהיה כפוף לאישור מהנדס העיר.
- 14.9 שילוט מסחרי ישולב בתכנון המבנה.

15. הנחיות כלליות לפיתוח:

- 15.1 כל תכניות הפיתוח, הגינון, והנטיפעות בתחום התכנית - יבוצעו בהתאם לתכניות פיתוח שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
- 15.2 הגדרות תהינה גדרות בנויות ו/או גדרות סבכה מקצועיות ע"ג מסד בטון ו/או אבן. מוצאי מערך תשתיות יהיה בפילדים בבטון ו/או אבן משולבים במבנה הגדרות. ראה נספח מס' 4.
- 15.3 פיתוח המגרשים יכלול שתילת עצים בוגרים בקוטר 2" לפחות ובכמות של לפחות 4 עצים לדונם.
- 15.4 פיתוח כל שטחי החניה והמסעות יהיה בריצוף בלבד ויהיו משולבים בעצים, גינון, השקיה ובאיי הפרדה ו/או מדרכות. הריצוף בחניות יבוצע במספר צבעים במטרה לגרום להפרדה בין שטחי המסעה ושטחי החניה.

16. תשתית

- 16.1 כל עבודות התשתית בתחום התכנית, יבוצעו בהתאם לתכניות תשתית, אשר יאושרו ע"י מהנדס העיר.

16.2 כל מערכות הניקוז, אספקת המים והביוב, יהיו תת קרקעיות.

- מערכת הניקוז תחובר למערכת תת קרקעית קיימת.
- כל מגרש ינוקז באופן עצמאי אל רשת הכבישים ע"י נגר עילי ו/או תת קרקעי באישור מהנדס העיר.
- לא יתוכננו מעברים ו/או שיבדים ו/או מפרטי מים מעל פני השטח.
- מערכת הביוב תחובר לרשת הביוב העירונית בתאום עם מהנדס העיר.

16.3 כל מוצא מערך תשתית מעל פני השטח יבנה בפולדים מבטון ו/או אבן משולבים במבנה הגדרות. מערכת קריאת שעוני המים תבנה בפילדים אשר ישולבו במבנה הגדרות ויכוסו בדלתות פלדה בפרופילי רפעה, המערכת תהיה ממוחשבת ותבוצע עפ"י הנחיות מהנדס העיר.

חשמל 16.4

16.4.1 הבניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מתוכננים ובקרבתם - אסורה, הכל כמפורט להלן:
 המרחק שבין כל חלק של בנין, ובין האנך המשוך הנמדד מתיל של קו חשמל. כמו כן, המרחק בין כל חלק של בנין לא יפחת מהמרחקים הנקובים בטבלה הבאה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציד הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים, ולא במרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלו.

16.4.2 בתחום התכנית קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך יהיו תת קרקעיים, למעט הכבישים הבאים:
 (א) רחוב אדוריים - כביש מס' 6
 (ב) רחוב מלכי ישראל - כביש מס' 4
 (ג) שדרות צה"ל - כביש מס' 2
 (ד) כביש מס' 105

בכבישים אלו מותר לבנות רשת מתח גבוה עילית, ורשת מתח נמוך תת קרקעית.

16.4.3 בכבישים בהם מותר לבנות קווי מתח גבוה עיליים, מותר להקים תחנות מרנספורמציה על עמודים. בתאום עם חברת החשמל, מותר לבנות מבנים עבור תחנת מרנספורמציה במגרשים המיועדים לבניה. המבנה לתחנה ישתלב בבנין המגרש, ויהיה כלול בבקשה להיתר בניה. יותר קו בנין אפס למבנה. לא יותר לבנות מבנים כנ"ל בשטחים המסומנים כשצפ"ים בתכנית.

16.5 תאורה - כל קווי התאורה יהיו תת קרקעיים, כאשר פנסי התאורה יותקנו על עמודים. בתאום ועל פי הנחיות מהנדס העיר.

16.6 תקשורת - כל קווי התקשורת (טלפון, טל"כ, ואנטנה), יהיו תת קרקעיים.

16.7 במבנים - כל מתקני השרות כולל מזגנים, מרזבים ומפרטים מכל סוג שהוא יוסתרו וישולבו במבנה, הפתרון מעון אישור מהנדס העיר.

16.8 פינוי אשפה יאושר ויתוכנן ע"י הנחיות מהנדס העיר.

16.9 בשטחים ציבוריים פתוחים מערכת ההשקיה תהיה ממוחשבת בלבד ע"י הנחיות מהנדס העיר.

17. תנאים למתן היתר בניה:

17.1 תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תוכנית בינוי ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה. המראה החיצוני, צורתו, תיכנונו וחומרי הגמר של כל המבנה יהיה בכפוף לאישור הועדה המקומית, הועדה רשאית לסרב להוצאת היתר בניה ובתנאי שיוכנסו בתוכנית השינויים המתאימים.

17.2 בבניה בשלבים הבקשה להיתר בניה תוגש יחד עם תכנית בינוי של השלב הסופי שתאשר ע"י הועדה המקומית.

לכל מבנה שיבנה בשלבים עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש לשוות מראה מושלם וגמור בכל שלב כולל פיתוח השטח. ברזלי המשך היציקה (הקוצים) יכופפו ויכוסו בהתאם לפרט המעקה.

17.3 תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הפעולות, העבודות, והמתקנים הדרושים כדין לשימוש של נכים.

17.4 כל בניה שיש לה השלכות סביבתיות, התכנית תתואם עם היחידה לאיכות הסביבה. יזמי התכנית מתחייבים לנקוט בכל האמצעים, ולבצע את הודישות של הרשות לאיכות הסביבה.

17.5 התרי בניה למגורים ינתנו לאחר השלמת תכניות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ונציגי משרד איכות הסביבה לפי סעיף 15.4 בתמ"א/31.

17.6 תנאי למתן היתר בניה במגרשים מס' 43, 45, 65 הוא התאמת הבקשה של המגיש השני והשלישי לבקשה של המגיש הראשון לגבי פרטי הבנין וחומרי הגמר של המבנים הפונים לדרך מס' 94.

17.7 תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכניות תחבורתיות ברמה מפורשת ע"י משרד התחבורה.

17.8 ראה סעיף מס' 20.

18. בנין וגדר להריסה:

הבנין והגדרות המסומנים בתשריט מיועדים להריסה על ידי מגישי התכנית להיתר בניה ועל חשבונם.

19. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות ז' לפדק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

20. הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א'-ב'.

21. שלבי ביצוע

- עם אישור התכנית יבוצעו הדרכים במגרשים מס' 91, 92, 93, 94, 95, 96, 101.

- לא יוצא כל היתר בניה למגרשים קודם מתן היתר בניה לדרך ו/או לדרכי הגישה לאותו מגרש.

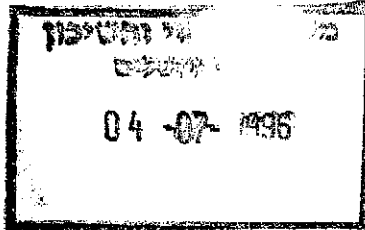
- זמן הביצוע יהיה תוך עשר שנים מיום אישור התכנית.

ח ת י מ ר ת

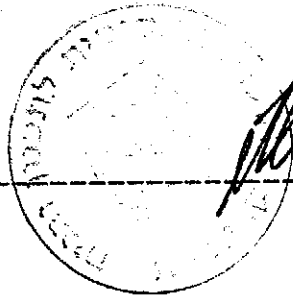
הרזמים

משרד השיכון

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
סוקט דיור
סמנחל החטיבה הטכנית (תיכנון)



ועדה מקומית קרית גת



14.7.96,

המתכנן

ירנתן שילוני אדריכל ובונה ערים

[Handwritten signature]

עמוס המרמן
אדריכל המרחב
ממ"י - מחוז ירושלים

אין לנו התנגדות עקרונית להכניית בתנאי שני ונתיב
מתואמת עם רישיון התכנון המוסמכות.
התימתנו הינה לערכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
התכנית כל עוד לא הוקמה היטת ונתת עמנו הסכם
מחייב בגינו, ואין התימתנו זו באה במקום הסכמת כל
בעל זכות היטת תכנון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
כל הורה ועפ"י כל דין.
לפינו הסר ספק הועבר בזה כי אם נעשה או יעשה על
ידי הסכם בגין היטת הכלול בהכנית, אין בהתימתנו
על התכנית הפרת או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
הגבר על זכותנו לבטלו בגילל הפרתו ע"י מי שרכש
האחזק על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
יציאת תעמית לנו מזה הסכם כאמור ועפ"י כל דין,
שבו התימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט הכוונת.
מינהל מוקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

08-07-1996