

13/1/93

תקנון 10-5/

על תכנית חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות השעה) התש"ן 1990, וחוק תכנון הבניה התשכ"ה 1965

מרחב תכנון מקומי קרית-גת תכנית מס' 109/במ/9

ינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 15/101/02/9

ינוי לתכנית מס' 4/במ/9

ינוי לתכנית מס' 104/במ/9

הועדה המחוזית לתכנון נתקבל בתאריך 23-06-1993

הועדה המחוזית לתכנון נתקבל בתאריך 2-2-09-1999

משרד הפנים מחוז דרום חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990 הפקידות והכניית מס. 109/במ/9 הועדה לבניה למגורים (מס. 69) החליטה ביום 28/6/92 קיבלה את התכנית

משרד הפנים מחוז הדרום חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990 אישור הפקידות מס. 109/במ/9 הועדה לבניה למגורים (מס. 62) החליטה ביום 28/6/92 קיבלה את התכנית

- מחוז: הדרום. נפה: אשקלון. מקום: קרית גת, שכונת שער דרום. חלקים מגושים: 1608, 1609, 1570, 1571, 1572, 3023

חלקות וחלקי חלקות:

Table with 2 columns: Plot numbers and Area (in hectares). Rows include plots 32, 35, 37, 39 (1570); 10, 39, 42 (1571); 9, 12-16 (1572); 59 (1608); 25, 26, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 37 (1609); 60, 80 (3023).

מנהל מקרקעי ישראל - יו"ר מנהל חטיבת עסקאות (תל אביב) 1993-08-10

- שטח התכנית: כ- 550 דונם. היוזם: משרד השיכון והבנייה. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל. המתכנן: יונתן שילוני - אד' ובונה ערים.

10.6.93

תאריך:

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 9/במ/109 שכונת שער דרום. אתר לקליטה מואצת. להלן "התכנית".

2. מסמכי התכנית: א. התכנית כוללת בכתב 8 דפי הוראות לתכנית (להלן הוראות לתכנית).
 ב. תשריט בק.מ. 1;2500, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

ג. נספח תכנון הרחבות המבנים בק.מ. 1;100, להלן נספח מס' 1, מנחה בלבד, באישור הועדה המקומית.
 ד. נספח תכנון סוללת עפר וגינון בשצ"פ א, ב, ג, להלן נספח מס' 2, מנחה בלבד, באישור הועדה המקומית.

מחוז: הדרום.
 נפה: אשקלון.
 מקום: קרית גת, רובע קוממיות, שכונת שער דרום.
 חלקים מגושים מס': 1572, 1571, 1570, 1609, 1608, 3023.

3. מקום:
 חלקות וחלקי חלקות:

| גושים | חלקות וחלקי חלקות בגוש בתחום הקו הכחול |
|-------|---|
| 1570 | 32, 35, 37, 39 (בחלקם) |
| 1571 | 10, 39, 42 (בחלקם) 34, 37, 41 |
| 1572 | 9, 12-16 (בחלקם) |
| 1608 | 59 (חלק) |
| 1609 | 25, 26, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 37 (בחלקם) 27 |
| 3023 | 60, 80 (בחלקה) |

4. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

5. שטח התכנית: כ- 550 דונם.

6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

7. יוזם התכנית: משרד הבינוי והשיכון.

8. מתכנן: יונתן שילוני, אדריכל.

9. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המתאר המקומית 9/02/15/101, ושינוי לתכנית מס' 9/במ/4, ושינוי לתכנית מס' 9/במ/104.

10. מטרות התכנית: שינויים קלים ביעודי קרקע, וקביעת הוראות בגין פיתוח שטח ציבורי פתוח לאורך דרך מס' 30 ו-40, למטרת הקמת מחסומים אקוסטיים.

11. תכלית ושימוש: א) אזור מגורים א' מגרשים
1א'-185, 105א'-1238, 239א'-1331

- א.1. בכל המגרשים המוגדרים כאזור מגורים א', תותר הרחבת המבנים עד שטח של 130 מ"ר, הכולל את שטח המבנה הקיים, מחסנים, חדרי מכונות, ומרפסות מקורות. מספר קומות מותר - 2.
- א.2. כל גגות המבנים יהיו משופעים, בעלי כיסוי של רעפי חימר אדומות.
- א.3. קולטי השמש במבני ההרחבות יהיו משולבים בשיפועי גג הרעפים ודוד המים החמים, יהיה מוסתר בתוך חלל הגג המשופע.

ב) אזור מגורים מיוחד מגרשים 506-507

- במגרשים אלה, ששטח כל אחד מהם לא יפחת מ- 5 דונם, יותרו מבני מגורים בעלי 5 קומות מעל קומת עמודים, 50% בניה בכל קומה, סה"כ 300% בניה. קווי הבניין המינימאליים יהיו 5 מ' בכל צד.

ג) שטח לבניני ציבור:

- א.1. שטחי המגרשים המפורטים כאן הוגדלו 503, 504, 508, 511. במגרשים אלה תותר הקמת בית כנסת, גן ילדים, מעון יום, ומבנים נוספים.

- ב.2. אחוזי בניה מותרים 100% בשתי קומות. תכסית הקרקע 50%.

ד) דרך קיימת או מאושרת:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע אוקר, יהיה מיועד לדרך קיימת או מאושרת.

ה) דרך מוצעת:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום, יהיה מיועד לדרך מוצעת.

ו) דרך לביטול:

- השטח המסומן בתשריט בקווים אדומים אלכסוניים, יהיה דרך מבוטלת. והיא תהפוך לשצ"פ מגרש מס' 516.

ז) שביל להולכי רגל:

- השטח הצבוע בתשריט בירוק מותחם בשני קווים אדומים, יהיה מיועד לשביל להולכי רגל.

ח) דרך משולבת:

- השטח הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים אדום וירוק, יהיה מיועד לדרך משולבת. תותר בשטח זה ביצוע חניות לפי התקן, מתקני משחק, מתקני אשפה, פילדים של תשתיות, ריצופים, גינזונים, נטיעות, וכן תכנון וביצוע מקלט משותף תקני.

ט) אזור מסחרי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור, מיועד לתכנון מבנה מסחרי. באזור זה תותר בניית חנויות ומרכזונים מסחריים.

י) שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק, מיועד לשטח ציבורי פתוח.

- 1.ט. בשטח הציבורי הפתוח ממזרח לכביש ת"א-ב"א המסומן בתשריט באות א' תותר הקמת סוללת עפר שתשמש מחסום אקוסטי בהתאם לתנאים הבאים. ולמופיע בנספח מס' 2.
- 2.ט. המחסום האקוסטי יסתיר לחלוטין את הקומה העליונה של מבני המגורים. דהיינו, לא ירוצר קשר עין בין הקומה העליונה לכביש.
- 3.ט. יש לבנות מחסום רציף ללא פתחי ביניים.
- 4.ט. המחסום יוקם בקרבה מקסימאלית לכביש, בגבול המערבי של השצ"פ.
- 5.ט. יש לשתול על גבי המחסום משני צידי צמחיה מתאימה להגנת וייצוב הסוללה מפני סחיפת קרקע, ועל מנת לשנות לו משני צידי מראה נופי.
- 6.ט. במקום שקטעי סוללת העפר שבוצעה במקום גבוה מהנתונים הדרושים לפי סעיף ז' 2, יש להנמיכה ולהביאה לגובה הדרוש, תוך ניצול העפר, ליצירת סוללה בקטעים אחרים.
- 7.ט. בשטח הציבורי הפתוח מצפון לדרך הדרום, המסומן בתשריט באות ב ו-ג, ינטעו עצים בעלי עלווה רחבה, בצפיפות מקסימאלית מותרת, וזאת על מנת ליצור מחסום ויזואלי, ואקוסטי במידה מסוימת, משורת בתים האחרונה ודרך הדרום.
- 8.ט. תכנון וביצוע עבודות המיגון האקוסטיות, הגיגון והנטיעות בשצ"פ א' ב' ו-ג יהיה באחריות משרד הבינוי והשיכון, ויעשו תוך שנה מיום מתן תוקף לתכנית זו.

יא) שטח שנספח מס' 1 חל עליו:

השטח שאינו צבוע והמותחם בתשריט בקו כחול מקוטע, הינו שטח שנספח מס' 1 וסעיף מס' 21 בתקנון זה חלים עליו בלבד. בשאר הנושאים חלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 104/9/במ.

12. שונות -
איסור בניה מתחת
ובקרבת קווי
חשמל קיימים:

(א) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2.0 מ'
בקווי מתח גבוה 22 ק"ו 5.0 מ'
בקווי מתח עליון 110-150 ק"ו 9.5 מ'

(ב) אין לבנות מבנים מעל כבל חשמל תת קרקעיים, ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו. ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

(ג) רשת החשמל תהיה עילית עם חיבורים תת קרקעיים.

13. הנחיות כלליות
לתשתית:

(א) תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע, יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סלוק האשפה, ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

(ב) מותר להעביר קווי מים, ניקוז וביוב, ממגרש למגרש.

14. חלוקה למגרשים:
החלוקה למגרשים, כפי שמופיעה בתשריט, ניתנים לשינוי, מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית זו. ובלבד שישמרו היעוד ואחוז הבניה המותר.

15. הפקעה לצרכי
ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית, על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א' ו-ב' וירשמו על שם עיריית קרית גת, על פי סעיף 26 לחוק זה.

16. תוקף התכנית:
סיום עבודות התשתית עבור 25% מיח"ד המתוכננות בתכנית, יחשב בתחילת ביצוע התכנית.

באם לא הוחל בביצוע כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה, יפקע תוקפה כולה או חלקה.

17. שלבי ותאריכי
ביצוע:

תחילת ביצוע התכנית יהיה לא מאוחר מיוני 92, וסיומה לא יאוחר מחמש שנים אחרי תחילת הביצוע.

18. חלוקה ורישום:
חלוקת המגרשים תעשה ע"פ המסומן בתשריט, ע"י מודד מוסמך, בתכנית מזיכה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

19. שטחים וזכויות
בניה:

כל שטחי המגרשים וזכויות הבניה, יהיו בהתאם לשטחים ולזכויות הבניה בתכנית 9/במ/4 למעט שטחי מגרשים מס' 503, 504, 508, 511 אשר גדלו בהתאם למפורט בתקנון תכנית זו בסעיפים 11ג'.

20. טבלת שטחים וזכויות בניה:

| י ערד | מספר מגרשים | שטח מגרש ד' מינימום | מספר יחיד' למגרש | שטח עיקרי במ"ר | שטח שרות במ"ר | סה"כ במ"ר | כיסוי קרקע ב- % | קודי בנין |
|-------------------|-------------|---------------------|------------------|----------------|---------------|-----------|-----------------|-----------|
| אזור מגורים א' | 1א' - 185 | 0.21 ד' | 1 | 130 | - | 130 | 65% | קד' 5** |
| | 105א-1238 | 0.2 ד' | 1 | 130 | - | 130 | 65% | צד' 2 |
| | 239א-331 | 0.2 ד' | 1 | 130 | - | 130 | 65% | אח' 5 |
| אזור מגורים מיוחד | 506 | 5.0 ד' | 100 | 901.5 | 91 | 992.5 | - | קד' 5 |
| | 502 | 5.0 ד' | 100 | 901.5 | 91 | 992.5 | - | צד' 5 |
| | | | | | | | | אח' 5 |
| מסחר *** | 501 | 0.4 ד' | - | 280 | 120 | 400 | 65% | קד' 0 |
| | 509 | 0.4 ד' | - | 280 | 120 | 400 | 65% | צד' 0 |
| | | | | | | | | אח' 0 |
| בנין ציבור *** | 503-504 | 1.0 ד' | - | 700 | 300 | 1000 | 65% | קד' 0 |
| | 505 | 3.0 ד' | | 4200 | 1800 | 6000 | 65% | צד' 0 |
| | 508, 511 | 1.0 ד' | | 700 | 300 | 1000 | 65% | אח' 0 |
| | 512, 515 | 0.5 ד' | | 350 | 150 | 500 | 65% | |

21. הערות לסעיף 20:

- * שטח יחידת דיור לא יעלה על 130 מ"ר (ראה סעיף 19 ט')
- ** לאורך דרך מס' 6 קו בנין אחורי יהיה 6.0 מ'
- *** באזור מסחרי ובשטח לבנין ציבור, סה"כ אחוזי הבניה מתחלקים כדלקמן:
70% שטח עיקרי, ו- 30% שטחי שרות. במידה ותתוכנן חניה תת קרקעית - החלוקה תשתנה ותהיה 50% שטח עיקרי, ו- 50% שטחי שרות.

22. תנאים למתן

היתרי בניה

להרחבות המבנים: היתרי הבניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית

חתימת

היוזם: משרד הבינוי והשיכון:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. התמיכתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין התמיכתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הגדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בתמיכתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן התמיכתנו ניתנת אך ורק מנקודה מבט תכנונית. האריך

20-06-1997
המרת: 1997

מחוז ירושלים
מזרעתי שיהיה כ"י

אדריכל המרחב
מ.מ.י. - מחוז ירושלים
10.6.97

יונתן ייבוני, אדריכל
רח' המלך ויצמן 100
מל. 003448, 034772-02

הועדה המקומית קרית גת:

תנאים למתן היתרי בניה להרחבות המבנים:

1. כל גגות המבנים יהיו משופעים בעלי כיסוי של דעפי חימר אדומות.
2. קולטי השמש במבני ההרחבות יהיו משולבים בשיפועי גג הרעפים, ודוד המים החמים יהיה מוסתר בתוך חלל הגג המשופע.
3. גובה מכסימאלי של תחתית גג הרעפים (הקצה התחתון של השיפוע - המזחלת האופקית) לא יעלה על 7.0 מ' מפני מפלס הכניסה של המבנה הקיים.
4. במידה ובקשת ההרחבה לא תכלול אפשרות קומה שניה, על גג קומת ההרחבה הראשונה לכלול מעקה גג בגובה 1.0 מ', וגובה קצה מעקה מגג זה, לא יעלה על 4.0 מ' מפני מפלס הכניסה למבנה הקיים.
5. גמלוני הרחבות בקו בנין 0 משותף יהיו מטויחים. בגמלוני אלה לא תותר פתיחת חלונות מכל סוג שהוא.
6. בכל החלונות של תוספות המבנים הפונות לעבר הכביש הראשי ב"ש-ת"א ודרך הדרום, מומלץ להתקין זיגוג בעובי 5 מ'.
7. כל חומרי הבניה, וציוד הבניה הדרוש לביצוע עבודות ההרחבה, ימוקמו במגרש של המבנה המיועד ו/או הנמצא בתהליך הרחבה.
- אין להשאיר כל חומרי בניה ו/או ציוד בניה בדרך המשולבת, ו/או בשביל הולכי הרגל בשטח הציבורי הפתוח.
8. תנאי מתנאי היתר הבניה הוא הנחת דעתו של מהנדס העיר קרית גת בנושאים אלה.
 - 1.8. הבטחת ויציבות שלמות שלמות הבנין והמגרש של שכנו מימינו ו/או משמאלו, לפני ותוך כדי, ואחרי ביצוע הרחבת המבנה.
 - 2.8. הבטחת המשכיות צנרת ביוב של בנין שכן העוברת בשטח מגרש המבנה המורחב.

תכנית מס' 9/במ/109
דף מבוא, עקרונות, תכנון, ונתונים פרוגרמטיים

לתכנית מס' 9/במ/109 זו, שלוש מטרות עיקריות.

1. קביעת שינויים בגין שימושי קרקע במגרשים למבני ציבור שונים, כגון - גני ילדים ומעונות יום, הרחבתם והגדלתם, שינויים בשצפ"ים מקומיים המשמשים מגרשי משחק. וכן ביטולים של שתי דרכים משולבות, לצורך הגדלת שטחי בניני ציבור.
 2. מתן הנחיות בנושאי הרחבות בניני מגורים במתחמים השונים מכ- 50-60 מ"ר בקומת קרקע אחת. ועד ל- 130 מ"ר בשתי קומות. וזאת באמצעות נספח מספר 1 הממצה 4 אלטרנטיבות את האפשרויות השונות להרחבת מבנים אלה.
 3. מתן פתרונות למתחמים אקוסטיים בין הכבישים הפרופיראליים המקיפים כביש ת"א - ב"ש וכביש הדרום, ולבין שכונות המגורים הסמוכות. וזאת ע"י פתרון עקרוני של סוללת עפר המופיע בנספח מס' 2.
 4. בפרויקט זה מתוכננים ונבנים 220 יחידות דיור במסגרת בניה רוויה. יחידות אלה נמצאות ב- 10 מבנים. בכל אחד 5 קומות על קומת קרקע. 221 יח"ד בנינים אלה תוכננו ונבנו על ידי חברת אשטרום.
 5. חב' אשטרום תכננה ובנתה כמו כן 209 מבנים ליחידות דו משפחתיות במבנים טרומיים/מתועשים מסוג אשקובית, וכן 20 מבנים ליח"ד חד משפחתיות במבנים דומים.
 6. חב' אילן גת תכננה ובנתה 97 מבנים. יחידות דו משפחתיות במבנים טרומיים מעץ מיובאים מארה"ב, וכן 70 מבנים ליחידות דיור חד משפחתיות במבנים דומים.
- סה"כ בשכונה 859 יחידות דיור.
7. בשכונת עזר דרום מספר מבני ציבור, גני ילדים, מעון יום, 2 מרכזוני קניות קטנים, 2 מבנים לבית כנסת, 2 מגרשים למבני ציבור גדולים יותר כספרייה, וכו'. וכן שטחים ציבוריים המשמשים כגנים, גינות נוי, מעברים, משעולים, חניות ציבוריות, וכן מקלטים ציבוריים משותפים דו תכליתיים.
 8. השכונה נשענת על דרך מאספת בשם רחוב אדוריים, וממנה כבישים מקומיים בשתי טבעות שמהן כניסות ויציאות לרחבות חניה ציבוריות משותפות, ומהן הכניסה לבתים ולמעברי הולכי הרגל השונים.
 9. בין מתחמי השכונה לכבישים הראשיים - מחסומים אקוסטיים מעפר ו/או עצים, ובין השכונה לעיר קשרים אורבאניים אחרים.
 10. השכונה תוכננה ונבנתה בשנת 90-91 כחלק מהמאמץ הארצי לקליטת גלי עליה חדשים למדינתנו.