

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה  
(הוראת שעה תש"ן - 1990)  
וחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מקומי קרית גת

תכנית מס' 104/מ/9  
המהוה שינוי לתכנית מס' 4/מ/9  
ושינוי " " 33/מ/9  
" " " 38/מ/9

הצדק אסידי

מחוז : הדרום.

נפה : אשקלון.

מקום : קרית גת.

חלקים מגושים : 1608, 1570, 1609.

שטח התכנית : כ-835 דונם.

היוזם : משרד הבינוי והשיכון.

המתכנן : יונתן שילוני-אדריכל.

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.

תאריך : 28.4.91.

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
הפקדת תכנית מס. 104/מ/9  
הועדה לבניה למגורים (מס. 23)  
החליטה ביום 28-4-91 להסיר את התכנית.  
מנהל פיקוד המחוז  
מגורים

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
אישור תכנית מס. 104/מ/9  
הועדה לבניה למגורים (מס. 23)  
החליטה ביום 28-4-91 להסיר את התכנית.  
מנהל פיקוד המחוז  
מגורים

1. שם התכנית ותכולתה:  
תכנית זו תקרא תכנית מס' 104/במ/9 בקריית גת, (להלן התכנית) אשר תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף.
2. מסמכי התכנית:  
התכנית כוללת 6 דפים של הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), וגליון תשריט ערוך בק.מ. 1:2500, 1:1250, ו- 1:20000 (להלן התשריט המצורף לתכנית), המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. מטרת התכנית:  
יצירת מסגרת תכנונית להקמת איזורי מגורים, ע"י קביעת יעודי קרקע ומגבלות בניה.
4. ציונים בתשריט:  
הציונים בתשריט, בהתאם לסימונים המצויינים והמתוארים במקרא.
5. יחס לתכניות אחרות:  
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' 4/במ/9, 33/במ/9 ו- 38/במ/9.
6. חניה:
  - 6.1. החניה תהיה ציבורית בתחום הדרך המשולבת, לפי תקן תכנית המתאר של קריית גת.
  - 6.2. במגרשי מגורים א' יהיה מקום חניה אחד עבור כל יח"ד וזאת בשטח הדרך המשולבת.
7. הפקעות לצורכי ציבור:  
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הרשות המקומית, וירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965, סעיף 188 א.ב.
8. היתרים ומגבלות:
  - 8.1. לפי טבלת איזורים מצורפת, השימוש במהרקעין ובמבנים שבתחום התכנית, יהיו לפי האיזורים שבטבלה.
  - 8.2. איזור מגורים א' - מגרשים 86-331:
    - 9.1. באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע, בבתים חד משפחתיים, בני קומה אחת או שתי קומות.
    - 9.2. החלוקה למגרשים כפי שהיא מופיעה בתשריט, ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית, ובלבד שישמור יעוד הקרקע, אחוזי הבניה, או זכויות הבניה המותרים.
    - 9.3. בכל מגרש תהיה יחידת מגורים אחת - לכל יחידת מגורים תתוכנן חניה אחת. החניות יהיו מרוכזות בדרכים המשולבות.
    - 9.4. לא יוקמו מבנה עזר נפרדים מהמבנה העיקרי.
    - 9.5. גובה מרבי לגג שמונת יתרה 7.0 מ', ולגג דעפים 8.5 מ'. הגובה ימדד מאבן השפה הגבוהה ביותר בחזית המגרש.
    - 9.6. אחוזי הבניה כוללים בתוכם את כל השטחים במבנה, ובתוכם - מרתף, קומת עמודים, מבנה עזר ומחסן (למעט מקלט תקני), הנוסף לאחוזי הבניה, תותר הקמת מרפסות לא מקורות.
    - 9.7. ימצא פתרון נאות להסתרת דודי השמש, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
    - 9.8. גובה מיקום וחומרי הבניה של הגדרות ושל קירות התמוך, יהיו לפי תכנית הפיתוח.
  9. הגדר הקדמית והצדדית תהיה בנויה מחומר קשיח אטום בגובה של 0.6 מ'. ומעליה סבכת ברזל עד גובה 1.0 מ'. הגדר והאחורית תהיה מסבכת ברזל בגובה 1.0 מ' מעוגנת לקרקע כל 1.5 מ'.

9.9. גגות הרחבות הבתים יהיו משופעים עם כיסוי רעפים.

10. שטח לבניני ציבור - מגרשים 512, 513:  
מגרשים אלה נועדו למוסדות ציבור שכונתיים, כגון ילדים, מעונות, ובתי כנסת.

11. דרך מוצעת:  
אזור זה מיועד לדרך מוצעת.

12. דרך משולבת:  
אזורים אלה, מיועדים לדרך משולבת. נשטח אזורים אלה, תותר ביצוע חניות על פי התקן, מתקני משחק, מתקני אשפה, גומחות תשתיות, ריצופים, נטיעות, גינותים, וכך תכנון וביצוע מקלט משותף תקני על הקרקע.

13. שביל הולכי רגל:  
שטח זה יהיו מיועדים לשבילים להולכי רגל, ותותר בו ביצוע תשתיות שכונתיות שונות.

14. שטח ציבורי פתוח - מגרשים 514, 515:  
14.1. בשטח ציבורי פתוח לא תותר כל בניה.

14.2. מגרשים אלה 514 ו- 515, מיועדים בעתיד להמשך תכנון וביצוע שדי' העצמאות ושדרות גת. תותר בהם ביצוע המשך דרכים אלה.

15. הנחיות כלליות לתשתית:  
15.1. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, טלפון/טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, ומתקנים הנדסיים אחרים, הכל לשביעות רצון הרשות המוסמכת.  
15.2. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית, למערכות - מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח מגרשים שכנים יחייב זאת.  
15.3. יחול איסור בניה מעל קווי תשתית, וכל פגיעה בהן, תותקן ע"י בעל היתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשות המוסמכת.  
15.4. רשת אספקת החשמל תהיה עילית, עם חיבורים תת-קרקעיים. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים.  
בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מכו 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'.

15.5. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים, ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מ' מכבלים אלה. ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

**16. טבלת אנזורים ושימושים:**

אזור	ציון בתשריט	מגרש שטח מס' מגרש מזערר במ"ר	% בניה לקומת קרקע	מס' קומות בכל הקומות	% בניה קוד' צד' אח'	הערות
מגורים כתום א'	86 7 331	200 מ"ר	50%	2	0.3 0.2 5	
שטח לבניני מותחם ציבור חום	512 1500	500 מ"ר 513	50% 100%	2 5	0 0 0	
שצ"פ ירוק	514 515					
דרך משולבת ירוקים אדומים						

**17. הערות לטבלת אנזורים ושימושים:**

17.1. גודל יחידת דיור מירבית - 130 מ"ר.

17.2. לאורך דרך מס' 6, קו בנין אחורי יהיה 6.0 מ'.

17.3. בדרך משולבת תותר בנית מקלט תקני על קרקע.

17.4. המרחק בין שני בתים בגבול משותף, כאשר אין ביניהם קו בנין 0, לא יפחת מ- 4.0 מ', אולם ניתן לאשר, בעת ובעונה אחת, קווי בנין 0, ו/או 2.0 לאגפים שונים של אותו מבנה.

17.5. תותר בקו בניה בנין 0 בצד המשותף עם המגרש הצמוד, במגרשים אשר מספרם הראשוני זהה.

17.6. מספר יחידות דיור כ- 210.

**18. חלוקה ורישום:**

חלוקת המגרשים תעשה ע"פ המסומן בתשריט, ע"י מודד מוסמך, בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

**19. תוקף התכנית:**

סיום עבודות התשתית עבור 25% מרח"ד המתוכננות בתכנית, יחשב בתחילת ביצוע התכנית.

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

**20. תנאים למתן היתרי בניה:**

היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

**21. שלבי ותאריכי ביצוע:**

תחילת ביצוע התכנית יהיה לא מאוחר מאוגוסט 1991. וסיומה לא יאוחר מחמש שנים אחרי תחילת הביצוע.

ח ת ר מ ו ת

היוזם : משרד הבינוי והשיכון.

ט 2 מאי 1991

**ארי כהן**  
ס/מנהל מעיבה טכנית  
ותיכנון

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.

אין לנו התנגדות עקרונית להכנית, בתנאי שזו תהיה  
במסגרת פט' רישום התכנון המליצות.  
התייחסו הינה לצדדי התכנון המליצות, אין בה כדי להקנות  
כל זכות ליוזם ההכנית או לכל בעל ענין אחר בטעם  
ההכנית כל זמן לא הוקמה הטעה ונתחם עסקו והם  
ממלאים בגיבוי, ואין התייחסונו יזם טעם הטעה כל  
בעל זכות בטעם התכנון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי  
כל הנותן דעמי' כל דין.  
לשמן הס' טעם מוצגת בזה כי אם נעשה או יעשה על  
ידינו הטעם בגין הטעה המלול בהכנית, אין ביטולנו  
על ההכנית הסרה או הוצאה בקיום הטעם כאמור ו/או  
ויתור על זכותנו למסלול בגלל המליצות ע"י מי שרכש  
כאמור על פד' רישום כלשהו בטעם ו/או על כל זכות  
אחרת הנוגעת לז' טעם הטעם כאמור דעמי' כל דין,  
שכן התייחסנו ליהודי או ור' טעם המליצות.  
מנהל מקרקעי ישראל  
מחוז ירושלים

**עמוס המרמן**  
אדריכל המרחב  
מ.מ.י. - מחוז ירושלים

ט 21 מאי 1991

המתכנן : אדריכל יונתן שירלובני.

**יונתן שירלובני**  
רח' המלך חזקיהו/30 ים  
טל. 663448, 634792-02

הרשות המוסמכת : הועדה המקומית קרית גת.

תכנית מס' 9/במ/104  
עקרונות התכנון

1. נמצאת בשכונת שער דרום קרית גת, לאורך ומערב לרחוב אדוריים ובהמשך תכנון וביצועי ישיב של מתחמים קודמים, ומהווה רצף בנוי מתמשך לאורך הכביש המהיר ת"א - ב"ש.
2. השכונה מיועדת לבניה מהירה אמצעות מבנים טרומים חד ודו משפחתיים של חברת אשטרום.
3. שטח כ- 85 דונם. והיא מכילה 210 יח"ד.
4. בשכונה 2 מגרשים לבניני ציבור. לבית כנסת ולפונקציה דרזבית.
5. הבינוי מחולק ל- 7 קבוצות - להלן מבנתים, בכל מבנת בין 20-30 יח"ד המרוכזות מסביב לרחבה ציבורית של דרך משולבת הכוללת - חניות, גינות, תשתיות, משחקים, נטיעות, ומקלט ציבורי צילי משותף.
6. השכונה נשענת על מוסדות ציבור שונים המתוכננים ונבנים בסמוך.