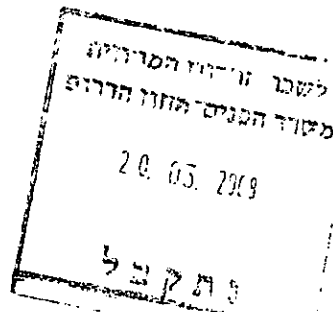


1010554



עקרונות התכנון

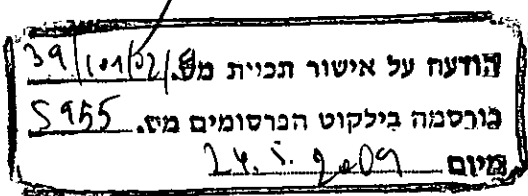
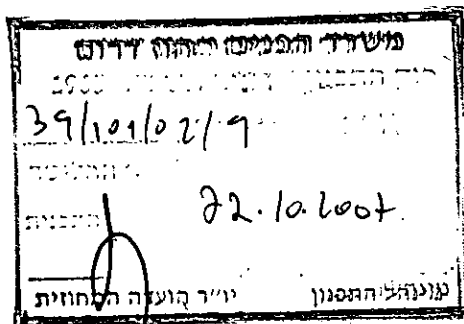
רובע הפרחים נמצא בלבה של קרית גת וסמוך למרכז העסקים והמינהל שלה.

בשל נסיבות מן העבר, מגורים פשוטים שפנו ונהרסו כמעט כולם, נותר רובע זה כמו "חור שחור" במרקם העירוני.

תכנית זו באה לתקן מצב זה ומציעה "מילוי" של בינוי הכולל מגורים, מסחר ומוסדות ציבור.

הנושאים העיקריים בתכנית הם:

1. פיתוח אינטנסיבי של שדרות לכיש: התכנית מציעה בניה בגובה של 10 קומות מגורים מעל שטחי מסחר. החזית המסחרית פונה לדרך שירות וחניה המטופלת כשדרה עירונית.
2. פיתוח גן לינארי לאורך רחוב היסמין. התכנית כוללת גן הנמשך לאורך רחוב היסמין והוא ציר הולכי רגל מהשכונות שבמערב העיר אל שדרתה העיקרית: שדרות לכיש.
3. פארק שכונתי ועירוני: שטח הואדי המנקז את המרחב העירוני מתוכנן כפארק. הניקוז הפתוח בואדי יוחלף בניקוז במובל תת קרקעי.
4. בניה רוויה: עיקר שטח התכנית מוקצה למגורים. התכנית מנחה כמה עקרונות לבינוי זה -
 - 4.1 בניינים בני 4 - 5 קומות.
 - 4.2 בניינים גבוהים בני 16 קומות הנמצאים לצד שדרות היסמין ומשני צידיו של הפארק השכונתי.
 - 4.3 דירוג הקומות זו ביתס לזו. פיתוח מרפסות מדורגות לדירות והקטנת צללית המבנים.
 - 4.4 שילוב חלק מהחניות תחת הבניינים.
 - 4.5 עיצוב חזיתות הבניינים בבניית אבן בקומות המסד ובטיח עץ חשפי אבן בקומות העליונות.
 - 4.6 אל הדירות בקומת הקרקע משויכות גינות פרטיות וכן מוגדרת גינה משותפת לצד המבואה לכל בנין.
5. מוסדות ציבור:
 - 5.1 בשטח התכנית קיימים מספר מוסדות ציבור שגבולות המגרשים שלהם אינם מתוחמים. התכנית מגדירה מגרשים אלו ל- 8 מבנים קיימים.
 - 5.2 שטח המגרש של בית הספר שבצומת שדרות לכיש ורחוב העצמאות מורחב כדי לענות על צרכיו.
 - 5.3 התכנית מגדירה עוד 4 מגרשים חדשים לצורכי ציבור.



מרחב תכנון מקומי קרית גת

תכנית מתאר מס' 39/101/02/9

תכנית מתאר עם הוראות תכנית מפורטת

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

101/02/9	שינוי לתכנית מתאר מס'
7/101/02/9	שינוי לתכנית מתאר מס'
9/101/02/9	שינוי לתכנית מתאר מס'
12/101/02/9	שינוי לתכנית מתאר מס'
14/101/02/9	שינוי לתכנית מתאר מס'
18/101/02/9	שינוי לתכנית מתאר מס'
1/102/03/9	שינוי לתכנית מפורטת מס'
9/109/03/9	שינוי לתכנית מפורטת מס'
4/113/03/9-5/44/1	שינוי לתכנית מפורטת מס'
113/03/9 (ד/379)	שינוי לתכנית מפורטת מס'
117/03/9 (ד/766)	שינוי לתכנית מפורטת מס'
3/113/03/9 (5/39/2)	שינוי לתכנית מפורטת מס'

רובע הפרחים – קרית גת

מחוז : הדרום

נפת : אשקלון

מקום : קרית גת

גושים 1830, 1832, 1901, 1902, 1904, 1916, 1993, 2295 בחלקים

יוזמי התכנית : משרד הבינוי והשיכון – מחוז ירושלים

רח' הלל 23, ירושלים. טל' 02-6291160

עירית קרית גת

רח' החרושת 1, קרית גת. טל' 08-6874719

המתכנן :

נ. מלצר, ג. איגרא – אדריכלים בע"מ

רח' לוי ג'ורגי 4, ירושלים. טל' 02-5610463

תאריך : פב רואר 2008

מרחב תכנון מקומי קרית גתתכנית מתאר מס' 39/101/02/9

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס' 39/101/02/9 (להלן: התכנית)
 שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/9
 שינוי לתכנית מתאר מס' 7/101/02/9
 שינוי לתכנית מתאר מס' 9/101/02/9
 שינוי לתכנית מתאר מס' 12/101/02/9
 שינוי לתכנית מתאר מס' 14/101/02/9
 שינוי לתכנית מתאר מס' 18/101/02/9
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/102/03/9
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 9/109/03/9
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 4/113/03/9-5/44/1
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 113/03/9 (ד/379)
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 117/03/9 (ד/766)
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 3/113/03/9 (5/39/2)
2. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 2.1 23 דפי הוראות התכנית בכתב (להלן: הוראות התכנית).
 2.2 גיליון אחד של תשריט בק.ג.מ. 1:1250 (להלן: התשריט).
 2.3 גיליון אחד של תכנית מנחה לבינוי ופיתוח בק.ג.מ. 1:1250 (להלן: נספח מס' 1).
 2.4 גיליון אחד של תכנים מנחים בק.ג.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 2).
 2.5 שלושה גליונות של נספח תנועה וחניה מנחה בק.ג.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 3).
 2.6 גיליון אחד של תכנית פינויים והריסות בק.ג.מ. 1:1250 (להלן: נספח מס' 4).
3. ציונים בתכנית: כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.
4. מקום התכנית: א. מחוז הדרום, נפת אשקלון, מרחב תכנון מקומי-קרית גת, רובע הפרחים
 ב. גוש 1830 – חלקות 62, 111-116, 166, 185, 191, 192
 גוש 1832 – חלקות 119, 138 חלק מחלקות 122, 154
 גוש 1901 – חלק מחלקות 52, 63, 86, 87
 גוש 1902 – חלקות 23, 24, 26-36, 38, 39, 40-43, 81-84, 88, 89.
 חלק מחלקות 16, 79, 80
 גוש 1904 – חלק מחלקות 22, 26
 גוש 1916 – חלקה 55, חלק מחלקות 3, 4, 5, 45
 גוש 1993 – חלק מחלקה 76
 גוש 2295 – חלק מחלקה 77
 ג. שטח בין קואורדינטות אורך: 177800 – 178700
 לבין קואורדינטות רוחב: 613150 – 613750
 ד. הכל על פי הגבולות המסומנים בקו כחול.
5. שטח התכנית: 191.36 דונם.

6. מטרות התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים מיוחד ותכנון מחדש של אזור עירוני קיים ברובע הפרחים במרכז קרית גת על ידי שינויים בייעודי הקרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה. התכנית כוללת:

- שינוי דרך קיימת לאזור מגורים ג', לאזור מגורים מיוחד, לשטח פתוח ציבורי שכונתי, לשטח פתוח ציבורי עירוני ולשטח לבניני ציבור.
- שינוי שטח ציבורי פתוח לאזור מגורים ג', לשטח לבניני ציבור, לשטח לדרך ולשטח לדרך משולבת ולשטח פתוח ציבורי שכונתי.
- שינוי אזור מגורים א' לאזור מגורים ג', לשטח לבניני ציבור, לשטח לדרך ולשטח פתוח ציבורי שכונתי.
- שינוי אזור מגורים ג' לשטח פתוח ציבורי עירוני, לשטח לבניני ציבור, לשטח למסחר ולשטח לדרך.
- שינוי שטח לתכנון לאזור מגורים ג', לאזור מגורים מיוחד, לשטח לבניני ציבור, לשטח לדרך, לשטח פתוח ציבורי שכונתי ושבילים להולכי רגל.
- שינוי שטח למסחר לאזור מגורים ג' ולשטח פתוח ציבורי שכונתי.
- שינוי שטח לבניני ציבור לאזור מגורים מיוחד, לאזור מגורים ג' לשטח לדרך לשביל להולכי רגל ולשטח למתקנים הנדסיים.

7. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר קרית גת מס' 101/02/9 ומהווה

- שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/9
- שינוי לתכנית מתאר מס' 7/101/02/9
- שינוי לתכנית מתאר מס' 9/101/02/9
- שינוי לתכנית מתאר מס' 12/101/02/9
- שינוי לתכנית מתאר מס' 14/101/02/9
- שינוי לתכנית מתאר מס' 18/101/02/9
- שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/102/03/9
- שינוי לתכנית מפורטת מס' 9/109/03/9
- שינוי לתכנית מפורטת מס' 4/113/03/9-5/44/1
- שינוי לתכנית מפורטת מס' 113/03/9 (ד/379)
- שינוי לתכנית מפורטת מס' 117/03/9 (ד/766)
- שינוי לתכנית מפורטת מס' 3/113/03/9 (5/39/2)

8. תכליות ושימושים: אזורי מגורים

אזור מגורים ג' : אזור מגורים ג' מיועד לבניית בתי מגורים בני 4-5 קומות כולל קומת קרקע וחלות עליו ההוראות הבאות:

- 1.א.8 **מגורים**
תותר בניה למגורים בלבד.
תותר בניית דירות בקומת הקרקע.
- 2.א.8 **מחסנים**
חלה חובה לבנות מחסנים בקומת המרתף או בקומת הקרקע בתוך תחום תכנית הבניין לאחר הקצאת השטחים הנדרשים למבואה, לחניות מקורות ולדירות קרקע. שטח מחסן ליחידת דיור יהיה 4.0 – 6.0 מ"ר וגובה המחסנים 2.20 מ'.
- 3.א.8 **מרפסות ודרוגים**
לפחות ל- 50% מהדירות בכל בניין תהיה גינה או מרפסת הנוצרת מדרוג הבניין. בדירות בהן אין מרפסת כזו, תבנה מרפסת זיזית.
(1) עומק מינימלי של מרפסת הנוצרת מדרוג הבניין יהיה 2.0 מ' ורוחבה המינימלי 2.5 מ'.
(2) עומק מקסימלי של מרפסת זיזית יהיה 2.0 מ' ואורכה יהיה פי 1.5 עד פי 2 מעומקה.
(3) במרפסות הנוצרות מדרוג הבניין תותר התקנת פרגולות לא מקורות בשטח עד 6.0 מ"ר. הפרגולות תהיינה עשויות עץ או ברזל, לפי תכנית אחידה לכל הבניין. לא תותר בניית פרגולות במרפסות זיזיות.

- (4) שטח מרפסת המקורה ע"י חלק בנין בקומה מעליה, ייחשב כשטח עיקרי.
 (5) בקומה העליונה תותר בניית דירות בשטח שלא יעלה על 70% משטח הקומה שמתחתן.

- 4.א.8 מבואות – לא יקטן שטח המבואה הפנימית בקומת הקרקע מ- 15 מ"ר נטו.
 5.א.8 קווי בנין – קווי הבנין המצוינים בתשריט הם קווים מירביים. קו הבנין הפונה אל הרחוב הוא קו בנין מחייב ולפחות 40% מאורך החזית חייב להיות על קו מחייב זה.
 6.א.8 חניה – דרישות החניה יהיו ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. דרישות החניה ימולאו בתחומי המגרשים.
 7.א.8 גינות – יש להצמיד ליחידות הדיור שבקומות הקרקע את שטח הגינה.
 8.א.8 כניסות נפרדות – תותר יצירת כניסות נפרדות לדירות הגן שבקומת הקרקע, כולל כניסה לחניה נפרדת, אם כניסה זו משתלבת בתכנית התנועה והחניה.
 9.א.8 מעליות - חלה חובה על התקנת מעלית לכל בנין.

ב.8. אזור מגורים מיוחד

אזור מגורים מיוחד מיועד לבניית בנייני מגורים בני 16 – 7 קומות וחלות עליו ההוראות הבאות:

- 1.ב.8 מגורים – תותר בניית מבנים למגורים בלבד, פרט למגרשים 201, 202, 203 ו- 204, שם ייבנו בנוסף לדירות המגורים שטחי מסחר.
 2.ב.8 מחסנים – חלה חובה לבנות מחסנים בקומת המרתף או בקומת הקרקע בתוך תחום תכנית הבנין לאחר הקצאת השטחים הנדרשים למבואה, לחניות מקורות ולדירות קרקע. שטח מחסן ליחידת דיור יהיה 4.0 – 6.0 מ"ר וגובה המחסנים 2.20 מ'.
 3.ב.8 מרפסות ודרוגים – במגרשים 202, 203 יש לדרג 40% מהדירות בכל מגרש. רק לדירות להן אין מרפסת הנוצרת מדירוג הבנין תותר בנית מרפסת זיזית. הכל לפי המתואר בסעיפים 3.א.8 (1)(2)(3)(4).
 במגרשים 301 ו- 302 (בניינים בני 16 קומות) וכן במגרשים 201 ו- 204 (בניינים בני 10 קומות מגורים) בהם לא חלה חובת הדירוג תותר בנית מרפסות זיזיות בכל הקומות פרט לשתי הקומות העליונות שם יש ליצור מרפסות ע"י דירוג הבנין לפי המתואר בסעיפים 3.א.8 (1)(2)(3).
 4.ב.8 מבואות – לא יקטן שטח המבואה הפנימית בקומת הקרקע מ- 20 מ"ר נטו במגרשים 301 ו- 302 לא יקטן שטח המבואה מ- 40 מ"ר נטו.
 5.ב.8 קווי בנין – קווי הבנין המצוינים בתשריט הם קווים מירביים. במגרשים 201, 202, 203, ו- 204 מסומן קו בנין 0 (אפס) והוא מחייב. על קו זה במפלס הרחוב תבנה אכסדרה מסחרית ש- 100% מאורכה יהיה על קו אפס. במגרשים אלו מסומן גם קו נוסף במרחק 4 מ' מקו המגרש, זהו קו הבנין המרבי של קומות המגורים שמעל לאכסדרה.
 6.ב.8 חניה – דרישות החניה יהיו ע"פ התקן הארצי התקף בשעת הוצאת היתרי הבניה. דרישות החניה ימולאו בתחומי המגרשים במגרשים 301 ו- 302, כל החניות שבשטח המגרש יהיו תת-קרקעיות. תשמר רצועת נטיעות היקפית. הקירוי בחניות התת-קרקעיות יתוכנן כך שניתן יהיה לגנן מעליו.
 במגרשים 201 ו- 204 תתאפשר חניה תת קרקעית במידת הצורך. החניות למסחר יהיו בכביש השירות לאורך שדרות לכיש. במגרש 159 תהיה חניה דו מפלסית.
 7.ב.8 חזית מסחרית – חזית מסחרית המופיעה בתשריט מתייחסת למסחר במפלס הרחוב וחלות עליו ההוראות הבאות:
 - על קו בנין 0 (אפס) תבנה אכסדרה רצופה ואחידה ברוחב מינימלי של 4.0 מ' ובגובה מינימלי של 3.8 מ'. מרחק בין העמודים בחזית לא פחות מ- 2.5 מ' ולא יותר מ- 5.0 מ'. לא יותר שימוש מסחרי בשטח האכסדרה ותשמר בה זיקת הנאה לציבור. ראה סעיף 3.8 להלן.

- כל הכניסות אל החנויות ובתי העסק יהיו מן האכסדרה, כולל פריקה וטעינה.
- חזית האכסדרה הפונה אל שדרות לכיש תהיה מצופה אבן בנדבכים אופקיים.
- תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין.
- לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים, לשכות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.
- יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי מזון.
- 8.ב.8 הכניסות לבנייני המגורים יופרדו לחלוטין מהכניסות לשטחי המסחר. כל האספקות לשטחי המסחר יהיו מדרך השירות אשר מקבילה לשדרות לכיש.
- מערכות המים והביוב של אזור המגורים ושל שטחי המסחר יופרדו לחלוטין.

שטח למסחר

8. ג.

- על שטח למסחר חלות ההוראות הבאות:
- 1.ג.8 מסחר – תותר בניית מבנה אחד למסחר בלבד, ויותר בו השימושים הבאים: קיוסק ו/או מסעדה ו/או שימוש מסחרי אחר ע"פ החלטת מהנדס העיר.
- 2.ג.8 קווי בנין – קווי הבנין המצויינים בתשריט הם קווים מירביים. במקום בו מסומן קו בנין 0 (אפס) לצד הרחוב, הוא מחייב.
- 3.ג.8 קומות – תותר בניית מבנה בן קומה אחת בלבד.

שטח עם זכות מעבר לציבור

8. ד.

- השטח תחת האכסדרה המתוארת בסעיף 7.ב.8) הוא מעבר ציבורי מקורה. זכות המעבר תירשם כזיקת הנאה לציבור בפנקס לרישום המקרקעין.
- 1.ד.8 פיתוח המעבר ישתלב בפיתוח המדרכות ובמפלסיהן ולפי הוראות בניית האכסדרה בסעיף 7.ב.8).
- 2.ד.8 השטח יתוכנן בהינף אחד על ידי מבקש הבקשה להיתר בניה הראשון מבין מגרשים חדשים 201 – 204. התכנון יכלול תכנית וחזיתות בקנ"מ. 1:250 עם פירוט החומרים והמפלסים.
- 3.ד.8 בתחום שטח פתוח ציבורי 502 תשמר זכות מעבר למגרש מס' 405. זכות זו תרשם כזיקת הנאה בפנקס לרישום מקרקעין.

שטח לבנייני ציבור

8. ה.

- על שטח לבנייני ציבור חלות ההוראות הבאות:
- 1.ה.8 גובה הבנין הציבורי יוגבל ל- 2 קומות ועלית גג. גובה קומה מקסימלי לצורך קביעת גובה הבנין יהיה 4.0 מ' ברוטו.
- 2.ה.8 גובה מרבי לבנין ציבורי עם גג רעפים, יהיה 12 מ' ברוטו עד שיא גג הרעפים.
- 3.ה.8 גובה הבנין ימדד מפני מפלס הכניסה הקובעת לבנין.
- 4.ה.8 שטח עליית הגג יחושב בכל שטח חלל גג רעפים שגובהו עולה על 1.8 מ'.
- 5.ה.8 קווי הבנין יהיו כמצוין בתשריט.
- 6.ה.8 גגות המבנים יטופלו כחזית חמישית – גגות רעפים משולבים בגגות שטוחים מרוצפים.
- 7.ה.8 השימושים המותרים בשטח זה יהיו למטרות ציבוריות לרבות חינוך, ספורט, דת וכיוצ"ב, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית.
- 8.ה.8 הוועדה המקומית תהא רשאית לצרף מספר שימושים של בנייני ציבור במגרש אחד.
- 9.ה.8 הוועדה המקומית תהא רשאית לצרף שני מגרשים סמוכים למגרש אחד או לחלק מגרש אחד לשניים. במקרים אלה תקבענה זכויות הבנייה על פי גודל המגרשים החדשים וקווי הבנין עפ"י חיבור המגרשים או חלוקתם.

- 8.ה.10) במגרשים המיועדים לבנייני ציבור יותר שילובם של מתקנים הנדסיים, בתוך המגרש, לרבות חדרי טרנספורמציה ותקשורת.
- 8.ה.11) תתוכנן גישה לנכים לכל הבניינים הציבוריים וכן כל המתקנים הנדרשים ע"פ החוק.
- 8.ה.12) במגרש 411 תותר בניית קו ניקוז וביוב ותותר גישה לקו לצורכי תחזוק ותפעול.
- 8.ה.13) היקף החניה ומיקומה במגרשים לבנייני ציבור יהיה על פי התקן הארצי הנדרש בעת הוצאת היתר בניה ובאישור הועדה המחוזית.
- 8.ה.14) בנייני הציבור יחופו באבן.

שטח ציבורי פתוח שכונתי

- 1.8. על שטח ציבורי פתוח שכונתי חלות ההוראות הבאות:
- 1.1.8) השטחים ישמשו כשטחים פתוחים לציבור. בשטחים אלה תיאסר כל בניה שהיא, למעט בניית מתקני שעשועים ובאישור הועדה המקומית.
- 2.1.8) מסלול אופניים – בתכנית נכלל קטע ממסלול האופניים הכלל עירוני. המסלול יסומן בתכנית נפרדת לאורך המדרכות, בפארק הציבורי ובמעברי החצייה.
- 3.1.8) בתשריט מופיע שטח בו קיימים עצים המיועדים לשימור. עם הגשת בקשה להיתר בניה למגרשים 204, 801, ולעבודות פיתוח במגרשים 513, 515 תוכן תכנית מדידה של העצים הקיימים. עקירת עצים תהיה באישור פקיד היערות בלבד.
- 4.1.8) החניה תהיה לאורך דרך מסי 12 כפי המסומן בתשריט.

שטח ציבורי פתוח עירוני

- ז.8. על שטח ציבורי פתוח עירוני חלות ההוראות שבסעיפים 1.1.8, 2.1.8).

שביל להולכי רגל

- ח.8. השטחים המסומנים כשביל להולכי רגל ישמשו למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. בשטח זה תיאסר כל בניה שהיא לרבות אנדרטאות ומתקנים הנדסיים.

מתקנים הנדסיים

- ט.8. על שטח למתקנים הנדסיים חלות ההוראות הבאות:
- 1.ט.8) כל המגרשים מיועדים לטרנספורמטורים של חברת החשמל. במגרש 603 יהיה בנוסף לטרנספורמטור גם חדר טכני לחברת בזק.
- 2.ט.8) קו בנין במגרשים אלו הוא 0 (אפס).
- 3.ט.8) גמר הקירות של חדרי הטרנספורמטורים יהיה כדוגמת קירות הגדר הבנויים בקרבתם, או בבניית אבן.

דרכים

- י.8. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו על פי המצוין בתשריט ותיאסר בתחומם כל בניה שהיא.

שטח למוסד

- יא.8. על שטח למוסד חלות ההוראות הבאות:
- 1.יא.8) גובה הבנין למוסד יוגבל ל- 3 קומות, ללא גג רעפים.
- 2.יא.8) גובה מירבי של בנין למוסד יהיה 14.0 מ' ברוטו
- 3.יא.8) גובה הבנין ימדד מפני מפלס הכניסה הקובעת לבנין.
- 4.יא.8) קווי הבנין יהיו כמצוין בתשריט.
- 5.יא.8) קומת הקרקע תיועד למעון ילדים.

טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה – מצב קיים

מס' תב"ע מאושרת	יעוד	מס' מגו'ש	שטח מגו'ש מזערי (ד')	מס' יח"ד	היקפי בניה מירביים במגו'ש (במ"ר או ב- %)								מס' קומות מירביות	קווי בנין (מ')		מספר תב"ע מאושרת
					תכנית שטח מירבית (%)	סה"כ עיקרי + שירות	מעל קובעת	מתחת קובעת	מעל קובעת	מתחת קובעת	מעל קובעת	מתחת קובעת		א	ק	
14/101/02/9	דרך קיימת	28														
	מעבר להולכי רגל	2	0.508													
	אזור לבנייני ציבור	1	1.150							60%	2	5	4	5		
12/101/02/9	אזור מגורים ג' משולב עם מסחר	4	0.650								4	4	4	4	כמוסמן בתשריט	
	שצ"פ	6	0.468							לא תותר בניה		4	4	4		
	אזור מגורים ג' + מסחר	7	0.650							45%	4	4	4	4		
	אזור מסחר	1	2.000							40%	2	4	4	4		
	שטח לבנייני ציבור	2	1.500							50%	2	4	4	4		
		3	1.500							50%	2	4	4	4		

מס' יחידות	מס' קומות	קווי בנין			שטח החלקה בדונם	יעוד החלקה	מס' חלקה	מס' גוש	מספר תב"ע מאושרת
		צידי	אחורי	קדמי					
8	2	3-6	8	5	1.293	מגורים ב'	17	1902	9/101/02/9
8	2	3-6	8	5	1.098	מגורים ב'	18	1902	
8	2	7-7	7.5	0	0.908	מגורים ב'	19	1902	
8	2	3-6	8	0	0.904	מגורים ב'	20	1902	
8	2	6-7	7	0	0.915	מגורים ב'	21	1902	
8	2	4-6	7	0	0.879	מגורים ב'	22	1902	
8	2	5-8	9	5	1.232	מגורים ב'	57	1901	
8	2	0-7	9	0	1.009	מגורים ב'	58	1901	
8	2	3-5	7	12	1.414	מגורים ב'	59	1901	
8	2	5-7	1.5	5	1.209	מגורים ב'	60	1901	
8	2	0-3	0	0	1.002	מגורים ב'	62	1901	
8	2	5-8	1.5	5	0.863	מגורים ב'	64	1901	
8	2	5-7	1.5	5	0.922	מגורים ב'	65	1901	

מס' יחידות	מס' קומות	קווי בנין			אחוזי הבניה לקומה	שטח החלקה בדונם	יעוד החלקה	מס' חלקה	מס' גוש	מספר תביע מאושרת המשך
		צידי	אחורי	קדמי						
8	2	4-7	2	8	44%	1.041	מגורים ב'	8	1915	
8	2	4-5	4	8	35%	1.533	מגורים ב'	9	1915	
8	2	4-5	4	0	50%	0.924	מגורים ב'	10	1915	
8	2	4-5	0	4	50%	0.924	מגורים ב'	11	1915	
8	2	4-5	0	8	50%	1.008	מגורים ב'	12	1915	
1	1	0	0	0	100%	0.072	מסחר	16	1915	

מס' יחידות	מס' קומות	קווי בנין			אחוזי הבניה לקומה	שטח החלקה בדונם	יעוד החלקה	מס' גוש	מספר תביע מאושרת
		צידי	אחורי	קדמי					
1	3	4	5	כמסומן בתשריט	30%	8.400	בית ספר	מגרש א'	7/101/02/9
1	2	4	5	"	40%	2.410	מרכז רפואי	מגרש ב'	
		4	4	"	בניוי שתאושר ע"י הועדה המקומית	1.660	מוסדות ציבור : ביטוח לאומי, עמידר	מגרש ג'	

מס' קומות	קווי בנין		קדמי	אחוזי הבניה לקומה	יעוד החלקה	מס' חלקה	אזור	מספר תב"ע מאושרת
1	צידי 3 למגורים 3 או 0 למבני עזר מרווח 0 מותנה בהסכמת השכנים	אחורי 4 למגורים 3 או 0 למבני עזר מרווח 0 מותנה בהסכמת השכנים	4	30% בכל הקומות	מגורים	371-382 423-426 427-442 443-454 462-455 357-370	מגורים א'	113/03/9
2	3	4	4	30% בכל הקומות	מגורים	486-490 462-470	מגורים ב'	
3	3	4	4	30% בכל הקומות	מגורים	471-474 473-479	מגורים ג'	
2	4	6	4	25% בכל קומה	מגורים לא תורשה כל בניה לפני פירוק האזבסטון	383-420	שטח שיקום	
2	3	4	4	40%	חניית בתי קפה ומונונים	475,478 492,491	אזור מסחרי	
2	3	4	4	40%	דתי, מוסדות חינוך ותרבות	492,416	שטח לבנייני ציבור	

טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה -- מצב מוצע

א.9. אזור מגורים ג'

קווי בנין (מ')	מס' קומות מירבי (כולל קומת קרקע)	מס' קומות מירבי (כולל קומת קרקע)	היקפי בנייה מירביים במגרש (במ"ר)										מספר בנינים במגרש	מס' יח"ד	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	מגוש	מס' מגרש	שימושים	אזור
			הכסית שטח מירבית (%)	שירותי עיקרי + סה"כ	מגור	מגור	מגור	מגור	מגור	מגור	מגור	מגור							
לפי המצוין בתשריט	5	50	4,310	530	520	3,260	-	2	32	2,619	101	מגורים ג'	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים
	5	50	4,310	530	520	3,260	-	2	32	2,659	102								
	5	50	3,415	595	375	2,445	-	1	21	2,222	103								
	5	50	4,310	530	520	3,260	-	2	32	2,412	105								
	5	50	4,310	530	520	3,260	-	2	32	2,417	106								
	5	50	7,200	840	870	5,490	-	3	54	3,783	107								
	5	50	2,565	425	310	1,830	-	1	18	1,610	108								
	5	50	2,400	280	290	1,830	-	1	18	1,452	110								
	5	50	2,155	265	260	1,630	-	1	16	1,348	113								
	5	50	1,150	200	135	815	-	1	7	885	115								

קווי בנין (מ)	מס' קומות מירבי (כולל קומות קרקע)		היקפי בנייה מירביים במגרש (במ"ר)						מספר בנינים במגרש	מס' יחיד	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	מס' מגרש	שימושים	אזור
	א	ב	תכסי	שירותים	מטרת	מטרת עיקריות	מטרת עיקריות							
א	ב	ק	תכסי	שירותים	מטרת	מטרת עיקריות	מטרת עיקריות	מטרת עיקריות	מס' יחיד	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	מס' מגרש	שימושים	אזור	
			50	2,155	265	260	1,630	-	1	16	1,380	150	מגורים	מגורים
			50	1,140	200	125	815	-	1	7	956	151	מגורים	מגורים
			50	1,105	200	125	780	-	1	7	784	152	מגורים	מגורים
			50	1,455	230	185	1,040	-	1	11	1,144	153	מגורים	מגורים
			50	2,420	410	280	1,730	-	1	16	1,574	154	מגורים	מגורים
			50	1,445	220	185	1,040	-	1	11	1,050	155	מגורים	מגורים
			50	2,155	265	260	1,630	-	1	16	1,784	156	מגורים	מגורים
			50	1,285	215	155	915	-	1	9	1,032	157	מגורים	מגורים
			50	1,430	230	185	1,015	-	1	11	1,093	160	מגורים	מגורים
			50	1,285	215	155	915	-	1	9	1,030	161	מגורים	מגורים
			50	1,285	215	155	915	-	1	9	926	162	מגורים	מגורים
			50	1,020	180	125	715	-	1	7	872	701	מגורים	מגורים
			50	1,020	180	125	715	-	1	7	879	702	מגורים	מגורים
										398			מגורים	מגורים

ג. אזור מגורים ג' משולב במסחר

מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	היקפי בניה מירביים במגרש	הערות
120	757	12/101/02/9	-----
120 א'	212	12/101/02/9	מגרש להשלמה, ראה סעיף 15 להלן
121	985	12/101/02/9	-----
121 א'	89	12/101/02/9	מגרש להשלמה, ראה סעיף 15 להלן

ד. אזור מגורים מיוחד

קווי בנין (מ')	מס' קומות מירבי (כולל קומות קרקע)	מס' עוקרי שטח מירבי שירות (%)	היקפי בנייה מירביים במגרש (במ"ר)												מס' יחיד	מספר בניינים במגרש	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	מס' מגרש	שמושים	אזור	
			מטרת שירות				מגורים				מטרת עיקריות										מס' יחיד
			מסחר	מגורים	מגורים	מגורים	מסחר	מגורים	מגורים	מגורים	מסחר	מגורים	מגורים	מגורים							
כפי המצוין בתשריט	12	50	5,995	500	-	610	555	600	-	3,730	-	1	37	2,258	201	מגורים מיוחד	מגורים + מסחר	אזור			
	7	50	4,660	500	-	950	500	750	-	2,760	-	1	28	2,834	202						
	7	50	4,160	400	-	715	375	600	-	2,070	-	1	21	2,369	203						
	12	50	5,945	450	-	610	555	600	-	3,730	-	1	37	2,413	204	מגורים					
	7	50	3,800	-	740	430	-	-	-	2,630	-	1	26	2,241	158						
	7	50	5,385	-	840	645	-	-	-	3,900	-	2	39	2,183	159						
	16	50	8,190	-	1,220	920	-	-	-	6,050	-	1	60	3,184	301	מגורים					
	16	50	8,190	-	1,220	920	-	-	-	6,050	-	1	60	3,233	302						
														308							

הערות לטבלת אזור מגורים מיוחד

- מגרש 201 חזית פינתית מעוגלת.
- מגרש 204 חזית פינתית מעוגלת.
- מגרשים 201, 202, 203 - קומת המסחר בגובה דו קומתי.

הערות לטבלת שטחי המגורים

- (1) השטחים המפורטים בטבלה כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנית והיתרים) התשנ"ב 1992.
- (2) שטחי המסחר המצוינים בטבלה, למעט שטחי הארקדה, הם שטחים כוללים וניתן למינם בהיתרי הבנייה לשטחים עיקריים ושטחי שירות לפי הגדרות החוק.
- (3) שטחי החניות המקורות והחניות התת-קרקעיות אינם נכללים במניין שטחי השירות המצוינים בטבלה, וחובה יהיה להוסיפם לשטחי השירות במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- (4) תותר העברה של עד 10% מיוחדות הדיור ממגרש אחד למגרש שכן לו ובתנאי שתוצג תכנית בנוי כוללת לשגי המגרשים בבקשה להיתר בניה. זכויות הבנייה ושטחי החניה יועברו בהתאם.
- (5) לא ניתן יהיה להעביר שטחים משטחי שירות לשטחים עיקריים.
- (6) שטחי שירות המצוינים מתחת למפלס הכניסה הקובעת מיועדים למחסנים ולחדרים טכניים. ראה סעיף 2.א.8 ו-2.ב.8 לעיל.
- (7) במצבים בהם יתאפשר מבחינה תכנונית לבנות שטחים המיועדים למטרות אלו, או חלקם, ניתן יהיה לבנותם בקומת הקרקע.
- (8) במגרשים חדשים 159,301,302 תיבנה חניה תת-קרקעית.
- במגרשים 158,201,204 תבנה חניה תת-קרקעית ע"פ הצורך.
- תנאים לקבלת היתר בניה למגרשים: 101, 103, 107, 108, 150, 161, 202, 203, 204, 301, 302 ראה סעיף 2.ג.14 להלן.

קווי ביז (מי)		מס' קומות מירבי (כולל קומות קרקע)	היקפי בנייה מירביים במגרש (ב מ"ר)				מספר בנינים במגרש	מס' יח"ד	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	מס' מגרש	שימושים	אזור
א	ב		א	ב	ק	מס' קומות מירבי (כולל קומות קרקע)						
0	0	1	50	520	60	460	1	1,495	801	על פי המפורט בסעיף הרלוונטי	שטח למסחר	
0	0	1	100	328	-	328	1	333	802			
0	0	1	100	384	-	384	1	404	803			
0	0	1	65	35	35		1	55	601	טרנספור-מטורים של ח"ח	שטח למתקנים הנדסיים	
0	0	1	65	35	35		1	54	602			
0	0	1	70	45	35		1	65	603			
0	0	1	65	35	35		1	53	604			
0	0	1	65	35	35		1	55	605			
0	0	1	65	35	35		1	78	606			
0	0	1	65	35	35		1	56	607			

קווי בנין (מ')	מס' קומות מירבית (כולל קומות קרקע)	תכנית שטח מירבית (%)	סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות לכניסה לקובעות		מטרות עיקריות		שטח מוגרש (מ"ר)	מס' מוגרש	שמושים	אזור	
				מעל לכניסה הקובעות	מתחת לכניסה הקובעות	מעל לכניסה הקובעות	מתחת לכניסה הקובעות	מעל לכניסה הקובעות	מתחת לכניסה הקובעות					
כפי המצוין בתשריט	2	60	2,405	360		2,045				2,402	401	על פי המפורט בסעיף הרלוונטי	בנייני ציבור	
	2	60	598	90		508				598	402	על פי המפורט בסעיף הרלוונטי		
	2	60	2,297	340		1,957				2,294	403	על פי המפורט בסעיף הרלוונטי		
	2	60	990	150		- 840				977	404	על פי המפורט בסעיף הרלוונטי		
	2	60	673	100		573				693	405	על פי המפורט בסעיף הרלוונטי		
	2	60	1,110	165		945				1,084	406	על פי המפורט בסעיף הרלוונטי		
	2	60	667	100		567				677	407	על פי המפורט בסעיף הרלוונטי		
	2	60	596	85		511				601	409	על פי המפורט בסעיף הרלוונטי		
	2	60	665	100		565				687	410	על פי המפורט בסעיף הרלוונטי		
	2	לפי קווי בנין	60	1,500	230		1,270				2,692	411		על פי המפורט בסעיף הרלוונטי
	2	60	16,862	2,500		14,362				17,716	413	על פי המפורט בסעיף הרלוונטי		
	3		60	1,680	250		1,430				1,400	408		על פי המפורט בסעיף הרלוונטי

2000

10. חנייה:

- א. החנייה תהיה עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר הבניה וע"פ נספח החנייה.
 ב. כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית הסדרי תנועה וחנייה מקורה ותת קרקעית ערוכה ע"י יועץ תנועה מומחה. תכנית זו תהיה כפופה לאישור רשות תמרוך מרכזית על פי הצורך..

11. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי:

- א.11. קומות
 1.א.11 מספר הקומות המרבי לכל אזורי מגורים יהיה כמצוין בטבלת זכויות הבניה בסעיפים 9.ב, 9.ג, 9.ד).
 מספר הקומות כולל את קומת הקרקע ואינו כולל את מפלסי החניות וכן את קומות החניון התת קרקעי, חדרי מכוונות למעליות על הגג וחדרי מדרגות עליה לגג.
 2.א.11 גובה חדרי מכוונות למעליות וחדרי מדרגות עליה לגג לא יעלה על 3.5 מ' מעל מפלס הגג.
 3.א.11 מבני הציבור יהיו עד גובה 2 קומות לגג רעפים, לפי המצוין בסעיפים 8.ה.1, 8.ה.2).
- ב.11. גגות
 1.ב.11 שטחי הגגות הנוצרים מדירוג הבניינים ישמשו כמרפסות. גגות אלו ירוצפו.
 2.ב.11 בגגות שטוחים שאינם משמשים מרפסת, יבוצע כיסוי הגג באריחים או בשכבת אגרגט בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות.
 3.ב.11 גגות משופעים במגוון חומרים (רעפים, מתכת וכד') יותר אך ורק במבני ציבור. לבתי מגורים יהיו גגות שטוחים בלבד, פרט לאזור התקנת קולטי שמש.
- ג.11. כניסות
 הכניסה למבנים תודגש ע"י הבלטה, נסיגה וכד'.
- ד.11. חומרי גמר
 כל חזיתות הבתים יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. עיגון האבנים לקירות הבניין ייעשה על פי דרישות התקן.
- ה.11. מרפסות
 לכל יחידת דיור תהיה מרפסת צמודה ו/או יציאה לגינה. הכל לפי המפורט בסעיפים 8.א.3 ו- 8.ב.3) לעיל.
- ו.11. אנטנות
 לכל בניין תהיה אנטנה אחת לטלוויזיה. מיקומה וסימונה בתכנית טעון אישור מהנדס העיר.
- ז.11. קולטי שמש ודודי שמש
 קולטי שמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים ע"י מסתור שיהיה חלק אינטגרלי מהבניין. הצד הנותר יהיה משופע לפי הצורך.
- ח.11. צנרות פרטיות לבתים
 כל צנרת בבניין (כגון: צינורות ביוב, מים, ניקוז גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, כבלים, דלק הסקה, ניקוז מזגנים) תהיה פנימית בלבד. תיאסר התקנת צנרת ע"ג קירות חיצוניים.
- ט.11. מסתורי כביסה
 חובה להתקין מסתורי כביסה לכל הדירות בתכנית. מסתורי הכביסה יהיו בנויים מסבכת G.R.C או פלכר או בטון או מתכת או כל חומר אחר ויהיו חלק אינטגרלי מחזית הבניין.

- 11.ג. ביסוס
 התכנית ההנדסית לביסוס כל בנין שיוקם בתחום התכנית תעשה על סמך הנחיות של יועץ ביסוס שתוכן על ידי מגישי הבקשה להיתר בניה של אותו בנין.
- 11.יא. פרגולות
 11.יא.1) תותר בנית פרגולות אך ורק במרפסות הנוצרות מדירוג הבניין ולא במרפסת זיזית.
 11.יא.2) הפרגולות יהיו פתוחות, עשויות עץ ו/או פלדה ושטחן לא יעלה על 6 מ"ר. ראה סעיף 8.א.3 לעיל.
- 11.יב. שילוט
 שילוט מסחרי ישולב בתכנון המבנה ויקבל אישור המחלקה המתאימה בעיריית קרית גת.
- 11.יג. מזגנים
 בבקשה להיתר בניה יוצג פתרון למיקום מזגנים או מתקן מיזוג אויר אשר יוסתרו בתכנון אדריכלי ראוי, שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- 11.יד. מרחבים מוגנים
 לא תותר הפנית חלונות של מרחבים מוגנים לכיוון רחוב, כיכר שכונתית או שטח ציבורי אחר אלא אם נבנה כחלון הנגרר לתוך חלל הקיר על פי הוראות הסמכות התקפות באותה עת.
- 11.טו. אשפה
 פינויי האשפה ייעשה בשיטה שתדרוש העיריה. אופן איסוף האשפה וגודל המיכלים ייעשה ע"פ הוראות מהנדס העיר ובאישורו.
12. הנחיות כלליות לפיתוח:
- 12.א. כל תכנית הפיתוח הגינון והנטיעות בתחום התכנית יבוצעו בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח (נספח מס' 1) ויאושרו ע"י מהנדס העיר, וראה גם סעיף 14 א. להלן.
- 12.ב. קירות וגדרות
 בגבולות המגרשים ייבנו קירות תמך ו/או קירות גדר בחיפוי אבן בעיבוד מסותת או תחליף אבן בנדבכים אופקיים.
 12.ב.1) במקומות בהם הפרשי הגבהים של הקרקע קטנים מ- 1.0 מ', ימשש קיר הגדר הבנוי גם כמעקה בטיחות וייבנה בהתאם. במקומות בהם הפרשי הגבהים של הקרקע גדולים יותר מ- 1.3 מ' יותקן על גבי הקיר מעקה בטיחות תקני ממתכת.
 12.ב.2) גובה קיר תומך לא יעלה על 2.5 מ', לשם תמיכת קרקע בגובה רב יותר ייבנו קירות תומכים מדורגים.
 12.ב.3) ארונות למתקני תשתיות מכל הסוגים ישולבו בקיר שבקו גבול המגרש או בכניסות לבתים בקירות הניצבים, כל עוד תישמר גישה חופשית אליהם, בתוך גומחות השקועות בתוך הגדר.
 12.ב.4) לא יותר שימוש במסלעות לתמיכת קרקע אלא באמצעות קירות תומכים בלבד.
- 12.ג. נטיעות
 בכל מגרש תהיה חובה של נטיעת עצים בוגרים: לפחות עץ אחד בכל גינה פרטית, לפחות שני עצים בגינה המשותפת ולפחות עץ אחד לכל 4 מקומות חניה לא מקורה.
- 12.ד. עודפי עפר
 כל עודפי העפר הנובעים משינויי מפלס יטופלו בתחום המגרש. עודפי עפר מיינימליים יובאו למקום שפיכה המאושר ע"י עיריית קרית גת.

12.ה. כניסות לבתי מגורים
 בכל כניסה לבית מגורים יפותח שטח של גינה ומדרכה משותפת בגודל של 20 מ"ר לפחות. יש לאפשר כניסת עגלות ילדים וכניסת אנשים עם מגבוליות עד לדלת המעלית מהכניסה הראשית או מחניון הבניין.

12.ו. ריצופים
 לא יותר שימוש באספלט בתחומי המגרשים הפרטיים.

13. הנחיות כלליות לתשתיות:

13.א. כל עבודות התשתית בתחום התכנית יבוצעו בהתאם לתכניות תשתית אשר יאושרו ע"י מהנדס העיר.

13.ב. ביוב:
 כל מערכות הניקוז, אספקת המים והביוב יהיו תת קרקעיות. בשטח התכנית ישנם מובילי מים תת קרקעיים שיבוצעו ע"י יזמי התכנית הזו. תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות.

13.ג. מים:
 אספקת המים תהיה באיכות מי שתיה ממקור מאושר. תכניות אספקת המים יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות.
 תבוצע הפרדה בין מערכת אספקת המים לשתיה משאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'.
 בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) בראש מערכת אספקת מים לכל עסק על פי הנחיות משרד הבריאות.

13.ד. כל מוצא מערך תשתית מעל לפני השטח יבנה בפילרים מבטון /או אבן משולבים במבנה הגדרות. מערכת קריאת שעוני המים זיבנה בפילרים אשר ישולבו במבנה הגדרות וכוסו בדלתות פח בפרופילי רפפה.

13.ה. תשתיות חשמל

13.ה.1. הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו חשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרח' מתיל קיצוני	מרחק מתיל מרכזי
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו		35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני-חשמל אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי הענין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

13.ה.2) אספקת חשמל:
 אספקת החשמל תהיה מרשת חברת חשמל.
 רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.
 רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים
 תהיה תת קרקעית.
 במגרשים המיועדים לכך ייבנו מבנים עבור תחנות טרנספורמציה
 (ראה מתקנים הנדסיים סעיף 8.ט לעיל).

13.ה.3) קווי חשמל:
 בתחום התכנית קווי החשמל יהיו תת קרקעיים למעט הכבישים
 הבאים:
 א) שדרות גת, שם יישארו הכבלים עיליים כפי שקיים בשטח.
 ב) בשדרות לכיש בחלק הצפוני, שם יהיה מעבר מקווי חשמל
 עיליים לתת קרקעיים.

1.13. תאורה
 כל קווי התאורה יהיו תת קרקעיים. פנסי התאורה יותקנו ע"ג עמודים
 בתיאום ועפ"י הנחיות מהנדס העיר.

1.13. אשפה
 פינוי אשפה יתוכנן ויאושר עפ"י הנחיות מהנדס העיר.

1.13. השקיה
 בשטחי ציבור ובמבנים ציבוריים מערכת ההשקיה תהיה ממוחשבת בלבד
 ועפ"י הנחיות מהנדס העיר ותחובר למוקד השליטה העירוני.

1.13. מעבר תשתיות במגרשים
 יותר מעבר של תשתיות ציבוריות בתוך תחום מגרשים פרטיים ובתנאי שלא
 יחרגו מ- 2.0 מ' פנימה מגבול המגרש.

14. תנאים למתן היתר בניה:

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה ע"פ תכנית זו לאחר אישורה
 ועפ"י התנאים הבאים:

14.א. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית פיתוח במסגרת הבקשה להיתר בניה
 הכוללת משטחי חניה ומדרכות, נטיעות וכן פריסה מלאה של קירות וגדרות
 בק.ג.מ. 1:100.

14.ב. באזורי המגורים חלה חובה למיצוי מלא של זכויות הבניה של השטחים
 העיקריים אלא אם כן השתכנעה הועדה המקומית כי לא ניתן לנצל זכויות
 אלה במסגרת המגרש. למבנה אשר ייבנה בשלבים יש לשוות מראה מושלם
 וגמור במעטפתו ובפיתוח השטח שלו.

14.ג. ניתן להציג תכנית בה ימוצו כל זכויות הבניה המצוינות בתכנית כאופציה
 להרחבה עתידית. במקרה זה לא יעלו הרחבות של יחיד על 12.0 מ"ר שטח
 עיקרי. תכנית ההרחבות תוצג כחלק מהבקשה הראשונה להיתר בניה.

14.ד. הבקשה להיתר בניה תכלול בין השאר את הנתונים הבאים:

- פרטי בניה מחייבים לפרגולות.
- מתקן מעלית.
- פרטי בנין מחייבים לחומרי גמר במעטפת הבניין.
- פרטי חשפי אבן בחלונות.
- עיצוב מסתורי כביסה וחומרי הגמר שלהם.
- מסתורים ופרטי עיצוב לקולטי שמש ודודים.
- פתרון ופרטי עיצוב להסתרת מתקני מיזוג אויר.
- בחזית מסחרית – פרטי שילוט ושילובם בקירות הבניין.

14.ה. תנאי למתן היתר בניה הוא תכנון המתקנים הדרושים כדין לשימוש נכים.

14.ו. היתרי בניה למסחר ולחזית מסחרית יינתנו בתיאום עם איגוד ערים לאיכות
 הסביבה.

14.ז. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תוכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסכמות. הסדרי התנועה המפורטים יתוכננו לפי הנחיות משרד התחבורה לאזורי מיתון תנוה.

14.ח. היתרי בניה לשכונת מגורים חדשה או אזור מסחרי אן שטח לבנייני ציבור יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
התכניות יכללו שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

14.ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפעלת מתקן טיהור שפכים סניטרי החדש של העיר קריית-גת שיאושר ע"י משרד הבריאות.

14.י. היתרי בניה לכל מגרש יכללו הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית בתחום אותו מגרש שהוא נשוא הבקשה, וראה סעיף יג. להלן.

14.יא. כל הגדרות שבשטח התכנית מיועדות להריסה גם במקרה שאינן מסומנות בתשריט בצהוב. ההריסה תבוצע ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם. היתרי בניה יינתנו לאחר ביצוע בפועל של הריסת הגדרות שבתחום התכנית.

14.יב. היתרי בניה יינתנו לאחר קבלת אישור להעברת פסולת בניה לאתר פסולת מאושר ומוסדר על פי כל דין.

14.יג. פינויים, הריסות ושלבי ביצוע

14.יג.1 לפני ביצוע בשטח יגיש היזם תכנית פיתוח כללית ובה יוצגו שלבי הפינוי וההריסה וכן שלבי פיתוח הדרכים ושלבי הבינוי.

14.יג.2 פינוי והריסה של מבנים קיימים בשטח תעשה ע"פ נספח מס' 4.

- תנאי לקבלת היתר בניה לכל מגרש אשר בתחומו קיים מבנה המיועד להריסה יהיה פינוי והריסה של אותו מבנה.
- תנאי לקבלת היתר בניה למגרש 101 יהיה פינוי והריסה של מבנה בתחום דרך מס' 5 ומגרש 501.
- תנאי לקבלת היתר בניה למגרש 103 יהיה פינוי והריסה של מבנה וגדרות שחלקם בתחום דרך מס' 6.
- תנאי לקבלת היתר בניה למגרש 107 יהיה הריסת גדר בגבול עם מגרש 407.
- תנאי לקבלת היתר בניה למגרש 108 יהיה פינוי והריסת מבנה וגדר בתחום דרך מס' 16.
- תנאי לקבלת היתר בניה למגרש 150 יהיה פינוי והריסת חלקי מבנים בתחום דרך מס' 4.
- תנאי לקבלת היתר בניה למגרש 161 יהיה הריסת גדר בתחום דרך מס' 7 ובמגרש 403.
- תנאי לקבלת היתר בניה למגרש 202 יהיה פינוי והריסת חלקי מבנים בתחום דרך מס' 14 ובדרך מס' 2.
- תנאי לקבלת היתר בניה למגרש 203 יהיה פינוי והריסת מבנה במגרש 512.
- תנאי לקבלת היתר בניה למגרש 204 יהיה פינוי והריסת מבנה בתחום דרך מס' 2.
- תנאי לקבלת היתר בניה למגרש 301 יהיה פינוי והריסת מבנה במגרש 401.
- תנאי לקבלת היתר בניה למגרש 801 יהיה פינוי והריסת חלקי מבנה בתחום דרך מס' 2 ובתחום מגרש 515 והמבנה הקיים בתחום המגרש.
- תנאי לקבלת היתר בניה במגרשים 115, 701, 702, יהיה הריסת המבנה הקיים בתחומן.

14.ג.3 בידי מהנדס העיר. נתונה הסמכות להורות על פינוי והריסת מבנים אשר לא הוזכרו או לא אותרו במסגרת תכנית זו.

14.ד. הריסת מבנים או חלקי מבנים מאזבסט, יעשו לאחר אישור הועדה הטכנית לאבק מזיק ובאמצעות קבלן מורשה לעבודות אסבסט.

15. חלוקה חדשה ורישום: חלוקה חדשה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה.
רישום מגרשים 120 ו-121 תעשה בכפוף להסדר עם מ.מ.י.

16. הפקעות לצורכי ציבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל, או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

17. שלבי ביצוע וזמן ביצוע:

- התכנית תבוצע תוך 25 שנים מיום אישורה.
- עם אישור התכנית יבוצעו דרכים מס' 1, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 12, 13, 14.
- לא יוצא כל היתר בניה למגרשים קודם מתן היתר בניה לדרך ו/או לדרכי הגישה לאותו אתר.

לצורך שלבי ביצוע להבטחת ביצוע בפועל של שטחים ציבוריים בד בבד עם המגורים יוגדרו 3 אזורים:
א. מצפון לשדי לכיש
ב. מדרום לרחוב יסמין
ג. מצפון לרחוב יסמין

לא יוצא כל היתר בניה למגרשים שבמנת שווק האחרונה בכל אחד מאזורים אלה, אלא לאחר השלמת עבודות הפיתוח של כל השטחים הציבוריים שבאזור.
"מנת שווק האחרונה" לא תפחת מ- 30% מהיקף יחידות הדיור באותו אזור.

חתימות:

אין לנו התנגדות עקרונית לחכנית, כתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על דינו הסכם

19-03-2008

בגין השטח הכלול בחכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרת או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מין זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז
 מחוז - ירושלים

בעלי הקרקע:
 מינהל מקרקעי ישראל
 רח' יפו 216 ירושלים
 טל': 02-5318888

עיריית קרית-גת
 ת.ד. 1, קרית-גת 82100
 טל': 07-7874511

צוות ב. ייזום והשקעות

ויצ"ו
 הסתדרות עולמית לשיח ציוני (ע"ר)
 מס' 1-005732-58

ויצ"ו
 שדרות דוד המלך 38
 תל-אביב
 טל': 03-6923727

מאושר לחתימת הנגיד
 1136
 תאריך
 ש"ק גיל אשכנזי

אדרי מחוז ירושלים
 אילון ברנרד
 משרד הבינוי והשיכון
 28/2/08

היזמים:
 משרד הבינוי והשיכון
 מחוז ירושלים
 רח' הלל 23 ירושלים
 02-6291160

עיריית קרית-גת
 רח' החרושת 1
 קרית-גת
 08-6874719

המתכנן:
 נ.מלצר, ג.איגרא- אדריכלים בע"מ
 הגן הטכנולוגי, בנין 9, מלחה ירושלים
 טל'. 02-6797744

נ. מלצר ג. איגרא- אדריכלים בע"מ
 ח.פ. 512714700