

נושא מספר 2: תמל/ 1011 ב' – קרית גת מערב-דיון בהפקדת התכנית

הוחלט:

בפני הוועדה הוצגה תמל"ל 1011 ב', קרית גת מערב – רה"תכנון. התכנית היא תכנית מתקנת לתמל"ל 1011 המאושרת, והיא הוגשה לאחר שכמחצית מיחידות הדיור בתמל"ל 1011 כבר נמצאות בהליכי שיווק, במסלול שיווק המכוון לחברה החרדית. התכנית גובלת מדרום לתמל"ל 1011 א' אשר אושרה בשנת 2022. התכנית מציעה התאמה של הפרוגרמה לצורכי ציבור למאפייני משקי הבית של החברה החרדית, ולצורך כך מרחיבה את היקף השטחים למבנים ומוסדות ציבור. במסגרת זאת מציעה התוכנית שינוי יעוד ממגורים א' (מגרשים לבניית צמודי-קרקע) ליעוד מבנים ומוסדות ציבור. כמהלך משלים, התכנית מפחיתה את היקף יחידות הדיור הכולל, מכ-9,300 לכ-7,600 יחידות דיור. יובהר כי התכנית אינה מפחיתה מזכויות הבניה ויחידות הדיור במגרשים הנמצאים כבר בהליכי מימוש.

היקף האוכלוסייה הצפוי בתכנית גבוה בהשוואה לתכנית המאושרת, זאת מאחר וגודל משק הבית הממוצע בחברה החרדית גדול בכ-66% בהשוואה לחברה הכללית. בהתאם לנתון זה, צפיפות הברוטו בתכנית עומדת על כ-28 אלף נפש לקמ"ר. צפיפות הנטו בתכנית, במגרשים אותם התכנית משנה, הוא 18 יח"ד לדונם בממוצע. פריסת שטחי המגורים בתכנית היא -40% לערך משטחה.

עוד כוללת התכנית, בין היתר, עדכון לנספח התנועה, המתאים את מאפייני רשת הרחובות למאפייני ההתניידות של מושא היעד לתוכנית, ובהתאם מרחיב את פתרונות התחבורה הציבורית, ההליכתיות ורשת שבילי האופניים. בתוך כך, התכנית מרחיבה את דרך מס' 1 בתכנית לצורך הוספת נתיב יעודי לתחבורה ציבורית, ומוסיפה מסוף קצה לתחבורה ציבורית לטובת תפעול קווי השירות בה ובסביבתה.

לאחר שהתקיים דיון בתכנית, ונשמעו עמדות חברי הוועדה, מגיש התכנית, ונציגי עיריית קרית גת, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בכפוף לתיקונים הבאים, בתוך 60 יום:

תשריט:

1. לצורך בהירות מסמכי התכנית, יעוד הקרקע של תאי השטח למגורים ששווקו ישונה ל"יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת". ההוראות החלות על סימון "הנחיות מיוחדות" יחולו בשטח זה.
2. לצורך טיוב התחבורה הציבורית בשטח התוכנית, הדרכים המסומנות בתאי שטח 472 ו-571 יוארכו עד למפגש עם דרכים 5 ו-2 בהתאמה, וזאת במקום תאי שטח 552 ו-452 ביעוד שצ"פ, ותוך התאמת גבולות המגרשים הגובלים. יובהר כי שינוי זה מפחית את היקף השצ"פ בתכנית בהיקף מזערי שאינו משפיע על המענה לצורכי הציבור.
3. לטובת גמישות בחיבור התנועתי של השכונה מערבה אל רובע פלוגות המקודם בוועדה המחוזית, בדרך 5 בתכנית, ישונה יעוד "דרך ו/או טיפול נופי" ל"דרך מוצעת" ויעוד זה יאוחד עם זכות הדרך. בנוסף יתוקן גבול תא שטח מס' 45 ביעוד שצ"פ כך שרוחב דרך מס' 5 יהיה אחיד, וכך שניתן יהיה להתאים בעתיד את תפקוד דרך זו לצרכי התחבורה הציבורית של הרובע החדש.
4. תאי שטח 102 ו-112 יאוחדו לטובת שיפור פתרון הנגישות למגרש 112.
5. תא שטח מס' 74 ביעוד דרך מוצעת, המהווה פתרון חניה לשטח פתוח שמחוץ לגבול התכנית, יגרע מתחום התכנית.

6. בכפוף לאישור רשות הגז וחברת נתיבי גז לישראל, תצורף לגבול התכנית רצועה ברוחב כ-15 מ' מתוך השצ"פ הגובל בתכנית ממזרח, שאושר במסגרת תמ"ל 1011, ויותר בשטח זה שימוש לחצרות בתי ספר וגני ילדים, ללא בינוי מלבד מצללות.

בינוי:

7. לטובת גמישות וגיוון בטיפוסי הבינוי והדירות, בכל המגרשים בייעוד מגורים ג' ו-ד' וב"יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת", תותר הוספת קומה נוספת לטובת הקמת דירת דופלקס, במשולב עם הקומה שמתחתיה. שינוי זה אינו משנה את גובה הבינוי המרבי בתכנית. יובהר כי ההוראות המחייבות נסיגה בקומה העליונה יחולו על קומה זו ככל שתוקם.
8. נספח הבינוי, המהווה בדיקת היתכנות, יעודכן כך שיכלול מיקום לחצרות ומגרשי ספורט תקינים לכל מבני בתי הספר. במידת הצורך תעודכן פריסת מוסדות הציבור המוצעת.
9. קו הבינוי ביעוד מבני ציבור בדופן המזרחית והמערבית של התכנית יצומצם עד ל-0; ובצד המזרחי - עד גבול מגבלות הבניה מקו הגז.
10. השטח הנוסף למרפסות בכל התכנית יקבע על 8 מ"ר ליחידת דיור. שטח המרפסות בפועל אפשר שיכלול שטחי מרפסת סוכה, שהם בנוסף לשטחי הבניה המותרים. לטובת גמישות במימוש המרפסות, תתאפשר חריגה קו בניין עבור בניית מרפסות זיזיות בלבד – עד 3 מ' קו בניין אחורי וצדי, ועד 2 מ' קו בניין קדמי, לרבות במגרשים ביעוד לפי תכנית מאושרת אחרת.

תנועה:

11. חתכי הרחובות יעודכנו בהתאם להנחיית הצוות המקצועי בוועדה והנחיות יועץ התנועה לוועדה ובפרט:
 - א. שינוי חתך דרכים 2,5,8 – במקום 2 נתיבים רגילים ונת"צ, לכל כיוון, יהיו נת"צ ונתיב רגיל אחד לכל כיוון. צמצום המיסעה יאפשר הרחבה המדרכות, ומתן מענה מיטבי לנתיבי פניה בצמתים.
 - ב. הוספת שבילי אופניים ברחובות הפנימיים, על חשבון חניה ותוך שינוי אופי הרחוב לחד-סטרי. ניתן להותיר מקטע דו סטרי ללא חניות במקטעים מוגדרים, בתיאום עם הצוות המקצועי בוועדה.
12. בדרך מס' 2, ישונו הוראות התכנית כך שסך רוחב השדרה יהיה 15 מ'; אך תיקבע גמישות בתוכנית כך שניתן יהיה לממש רוחב כולל זה כרצועה אחת, במרכז או בצד הרחוב, או שתי רצועות נפרדות משני צדי הרחוב.
13. ההוראה הקובעת כי תקן החניה יהיה רק מקסימלי ולא מינימלי תחול גם על המגרשים בייעוד על פי תוכנית מאושרת אחרת. הוראות החניה יותאמו להוראות התכנית המאושרת, תמל/ 1011, סעיף חניה 6.4.
14. נספח התנועה יעודכן בהתאם לחוות דעת יועץ התנועה לוועדה ובהנחייתו בעניין השלמת סימון מעברי חציה בצמתים, המשכיות שבילי האופניים, ומרחקים בין תחנות אוטובוס.

הוראות:

15. יפורטו זכויות הבניה בנפרד לכל מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.



16. בייעודי המגורים יותר שימוש למעונות יום (שאינם בהפרשה מבונה), לטובת הקמת משפחתונים ופעוטונים כחלק מיחידת הדיור.
17. היקף הדיוריות המרבי הכולל בתכנית יעלה מ-250 ל-500, ועד 50% מיחידות הדיור המוגשות במסגרת היתר יחיד. ההוראות בעניין דיוריות יאוחדו ויועברו להערות סעיף 5 בהוראות התוכנית.
18. סעיף 4.1.2 (א) (5) המהווה כפילות בהוראות, ימחק.
19. יתווספו הוראות שישדירו את הממשק בין מבני הציבור ומרכז התחבורה בדופן המערבית של התכנית, לבין פארק נחל פלוגות, בין היתר ביחס לכניסות מכוון פארק הנחל.

כללי:

20. תושלם היועצות עם רשות הגז לעניין השימושים בתחום הסקירה מקו הגז.
21. כלל הוראות התוכנית ונספחיה יתוקנו ויעודכנו בהתאם לאמור בהחלטה זו.
22. תיקונים טכניים בהנחיית מתכנתת הוועדה.

הרב נתן אלנתן

יו"ר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור
ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית

שיפי סודרי

מ"מ מזכירת הוועדה למתחמים מועדפים
ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית