

(C)

הוסבר ע"י מנהל  
צנרת מאונעלות  
התכנון  
בוחמריס  
18/4/94

1502  
20-10-74

101/02/9

תכנית מתאר - קריה-גה

תקנון בנין ערים

מגיש התכנית: עיריח קריה-גה

המתכנן: ש. מרגולין - אדריכל

התקבל 19/4/94

תכנית מתאר קריית - גת

תקנון בנין ערים

תוכן הענינים

מס' עמוד

2 -	כ ל ל י	פרק א'
3	הוראות מפורטות	פרק ב'
4	שמוש בקרקעות ובבנינים	פרק ג'
5 -7	רשימת התכליות	פרק ד'
3	דרכים ונסיעות	פרק ה'
9	ניקוז חיעול ואספקת מים	פרק ו'
10	תכנית בנינים ומראיהם החיצוני	פרק ז'

10.12.94

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא "תכנית מהאר של תהום קרית גת", תכנית בניין עיר מס' 10.12.94.

2. תחולת התכנית

תכנית זו חלה על שטח הקרקע המותחם בקו כחול עבה בחשריט המצורף לתכנית זו. החשריט ערוך בקנה מידה 1:5000 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. להלן החשריט.

3. יחס לתכניות אחרות

תכניות בניין ערים מפורטות ותכניות תלוקה ואחוז חלקות שניתן להן תוקף על-פי אישור הועדה המחוזית לפני שנכנסה תכנית זו לתוקף, תישארנה בתוקפן רק כדי אי סתירה בין הוראותיהן ובין הוראות תכנית זו. היתה סתירה בין הוראותיהן ובין הוראות תכנית זו, הוראות תכנית זו קובעות.

4. מטרת התכנית

מטרת התכנית היא:

- א. להתוות את רשת הדרכים בשטח התכנית ולקבוע את רוחביהן ואת המרווחים הקדמיים של מגרשים הגובלים בהן כמסומן בחשריט.
- ב. לקבוע את יעודי הקרקעות והשמוש בכנינים כמפורט בפרק "שמוש בקרקעות ובכנינים" שלהלן.
- ג. לקבוע את ההגבלות החלות על שטח התכנית כמפורט בטבלת ההגבלות שלהלן.
- ד. לקבוע שטחים לתעשייה, למסחר, למגורים, למוסדות צבור ולשטחים צבוריים.

5. גבולות התכנית

גבול התכנית הוא קו כחול עבה כמסומן בחשריט.

6. שטח התכנית

שטח התכנית הוא כ-8285 דונם.

7. יעוד התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

8. המתכנן

ש. מרגולין - אדריכל.

9. מסירת מסמכים

כל הודעה, או צו או מסמך אחר שיש למסרם לפי תכנית זו יראום כאילו נמסרו כדין, אם נמסרו נכתב לפי מען המגורים הידוע לאחרונה של האדם שלו נועדו או נשלחו בדואר רשום לפי המען האמור. נערכו המסמכים אל בעל קרקע או בנין, או אל המחזיק בהם - אפשר למסרם לאחד מבני משפחתו הבוגרים הגרים עמו שם, או לידי כל אדם בוגר העובד או מועסק שם ובאין אדם שאפשר למסרם לידיו כאמור לעיל-אפשר לקבע במקום כולל בבנין

10/12/94 שם נאצי ואלים ואלים ואלים ואלים

הוראות מפורטות

פרוש מונחים

1.

פרוש כל המונחים בתכנית זו יהיו לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולפי תקנות התכנון והבניה תש"ל 1970.

ציונים בתשריט ופירושים

2.

- קו כחול כהה.....גבול התכנית
- גבול בהיר.....מלאכה
- גבול בהיר עם קו גבול בסגול כהה.....תעשייה
- כתום.....אזור מגורים א'
- צהוב.....אזור מגורים ב'
- צהוב עם קו גבול אדום.....אזור מגורים מיוחד
- אפור עם קו גבול שחור.....אזור מסחרי
- קווקור צהוב חום.....מרכז עירוני
- ירוק בהיר.....שטח צבורי פתוח, או פרק עירו
- ירוק בהיר עם קו גבול כירוק כהה.....אזור ספורט
- חום עם קו גבול חום כהה.....מוסדות תינוך
- חום מקווקור חום עם קו גבול חום כהה.....מוסדות להשכלה גבוהה.
- צהוב עם רשת קווים ירוקים.....בית עלמין
- קווקור אפור לבן.....תחנה מרכזית
- לבן.....שטח רכבת ישראל
- קווקור צהוב לבן.....שטח רזרבי
- אדום בהיר.....כבישים
- ורוד בהיר.....כבישים לבטול
- ירוק כהה.....דרכי הולכי רגל
- ספרה ברבע התחתון של מעגל.....דוחב כללי של הדרך.
- ספרה ברבעים הצדדיים של המעגל.....קו בנין בחזית מגרש הגובל עם אותה דרך.
- פסים ירוקים אלכסוניים.....אזור חקלאי

פרק ג'

שמוש בקרקעות ובבנינים

1. כללי

- 1.1 לא ישמשו שום בנין או שטח קרקע, הנמצא באיזור המסומן בתשריש לשם תכלית מסוימת, אלא לתכלית זו, כפי שהיא מוגדרת ברשימה התכלית.
- 1.2 הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית, רשאית להתיר שימוש במבנה או בקרקע לתכלית אחרת בתנאי שינתן היתר לשימוש חורג.

2. מגרשים מיוחדים

בתכנית מפורטת אפשר לקבוע מגרשים מיוחדים לתכליות צבוריות שלא פורטו ברשימת התכליות.

3. מגרשים הנמצאים באיזורים שונים

מגרשים הנמצאים בתחום איזורים שונים יבנו רק לפי מכניות מפורטות או בהתאם להוראות הפתוחה המהמירות החלות באחד מהם באיזור הועדה המחוזית.

4. אחוזי בניה, מס' יחידות, מרווחים, מספר קומות ושטחי חניה

ראה טבלת הגבלות לאיזורים.

5. סמכויות האיזור של הועדה המקומית

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר פעולות בשטח התכנית בתנאים הבאים:

- 5.1 שבחכנית בנין ערים מפורטת יועדו שטחים לשירותים ציבוריים הכרחיים כגון: מגרשים לבתי ספר, גני ילדים, מרכזים מסחריים, מוסדות בריאות, דת וכד'.
- 5.2 שהפעולה העומדת להתבצע באזור אינה עומדת בניגוד למגבלות הקיימות בתכנית בנין ערים מפורטת בדבר שטח מגרש מינימלי, אחוזי בניה, גובה בניה, מס' יח' דיור, מקומות חניה וכד'.
- 5.3 שיובטחו הסידורים לבצוע ניקוז הקרקע, סלילת הכבישים, הנחת קווי חשמל וכד' לשביעות רצונו של מומחה המוכר ככזה ע"י הועדה המקומית.
- 5.4 שתובטח הסדרת רשת אספקת המים ורשת ביוב להנחת דעתו של מהנדס העיר.
- 5.5 שיובטח יישור ומילוי הקרקע לשביעות רצון מהנדס העיר.
- 5.6 שיובטחו סידורס הג"א לשביעות רצון הרשות המוסמכת לפי חוק ההתגוננות האזרחית חס"א.
- 5.7 למרוח כל האמור לעיל יהיה בכוחה של הועדה המקומית להחיר הקמת בנינים לפני אישור התכניות המפורטות בתנאי שקבלה את הסכמת הועדה המחוזית.

פרק ד'

רשימת התכליות

- 1. אזור מגורים א'**
- 1.1 בחי מגורים חד קומתיים ודו-קומתיים שאינם בחי דירות.
  - 1.2 מועדונים שלדעת הועדה אינם גורמים מסרד.
  - 1.3 בחי ספר, גני ילדים, כתי כנסת, מגרשי משחקים, גנים צבוריים, מרפאות ותחנות טפול באם ובילד.
  - 1.4 חנויות ומלאכות שתכליתן היא אחת מן המפורסות להלן:
    - חנויות קמעוניות למכירת מזון
    - חנויות לכלי בית
    - מספרות ומכוני יופי
    - בחי מרקחת
    - חנויות פרחים
    - חנויות ספרים וצרכי כתיבה
    - חנויות לטבק וממתקים
    - מכבסות
    - חייטים
    - מתקני נעליים
    - צלמים
    - בחי קפה
    - צרכי חשמל
  - 1.5 משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים.
  - 1.6 שטחי חניה פתוחים או מקורים לפי טבלת ההגבלות לאיזוריים.

- 2. אזור מגורים ב'**
- 2.1 כל התכליות שהותרו לגבי אזור מגורים א' לרבות:
    - א. בחי הארחה קטנים.
    - ב. מסעדות ובתי-מלון.
    - ג. בחי דירות עד 4 קומות ועד בכלל בתוספת קומת עמודים.

- 3. אזור מגורים מיוחד**
- 3.1 כל התכליות שהורשו לגבי אזור מגורים ב' אלא שבנייני המגורים יהיו בני 6 קומות ויותר באזור הועדה המתוזת.

- 4. אזור מרכז העיר**
- לא תאושר כל בניה באזור אלא לאחר אישור חכנית בנוי של כל איזור המרכז עם עיצוב ארכיטקטוני. רשימת התכליות הכלולות במרכז העיר היא:
- בניני ציבור
  - בחי קולנוע
  - תיאטרונים
  - אולמי רקוד ונגינה
  - ספריות צבוריות
  - אולמי אספות
  - אולמי תערוכות
  - בחי קפה ומסעדות
  - שוקים
  - מרכז תחבורה
  - בחי מרתץ
  - בחי כנסת
  - בחי מלון
  - משרדים
  - חנויות למכירה קמעונית
  - בחי מלאכה שאינם גורמים רעש, מסרד, רי עשן, אשפה או חנועה.
  - מוסדות רפואה
  - מרכזי תרבות
  - מגרשי חניה פתוחים או מקורים
  - מגורים בכתיס רב-קומתיים או בקומות עליונות מעל לקומה מסחרית.
  - מוסדות חינוך
  - תכליות מיוחדות שיאושרו ע"י הועדה דמו

5. איזור לחינוך

- 5.1 בתי ספר
- 5.2 מתקני ספורט
- 5.3 ספריות
- 5.4 כל מבנה או מגרש המיועד להדרכה, תרבות וחינוך שלא למטרות רווח.

6. איזור למוסדות להשכלה גבוהה

- 6.1 כל התכליות שאושרו לאזור החינוך
- 6.2 בניני מינהל, מסעדה ומגורי מרצים וסטודנטים

7. איזור ספורט

- 7.1 מתקני ספורט
- 7.2 מסעדות
- 7.3 בתי קפה
- 7.4 מועדונים

8. איזור מלאכה תעשייה ואחסנה

- 8.1 תעשייה או מלאכה שאינה גורמת למטרד חברואתי ומטרדי ריח, רעש ועשן בלתי סבירים.
- 8.2 מחסנים
- 8.3 מוסכים ותחנות דלק וסיכה
- 8.4 שירותים ציבוריים ועירוניים.

9. איזור ציבורי פתוח

- 9.1 ככרות, גנים לרביים, נטיעות, מזרקות, גני נוי וכו'.
- 9.2 מתקני גן ובתי שימוש ציבוריים בחנאי שאינם גורמים מטרד חברואתי או ריח.
- 9.3 בריכות ומגדלי מים.
- 9.4 מגרשי משחקים
- 9.5 מתקני ספורט ונופש ציבוריים.
- 9.6 אמפיתאטרון
- 9.7 מתקני בידור ותיעול בחנאי שאינם גורמים מטרדים חברואתיים או מטרדי ריח.
- 9.8 בתי קפה וקיוסקים.
- 9.9 שבילים להולכי רגל.
- 9.10 אגם לשיט ודיג
- 9.11 בית חולים

10. פארק עירוני

- 10.1 כל התכליות שאושרו לגבי איזור ציבורי פתוח לריבות בריכות שחיה, שחי עתיקות ופרט לבית חולים.

11. איזור בית קברות

- 11.1 קברים ומצבות.

12. אזור הקלאי

12.1 סככות או חממות לגידול צמחים בלבד.  
12.2 מחסנים.

13. רזרבי - בעתיד

לא תאושר כל בניה באזור זה אלא לאחר אישור חכניה מפורטת המלווה בחכניה בנוי לאיזור כולו.

14. טבלת האזורים

סעיף	אזור	צפיפות	שטח בניה ב-1000 המגרש	מס' קומות	חניה	כ ל ל י
1	מגורים א'	עד 2.5 יח'	עד 25%	עד 2	1 מקום חניה לכל דירה	גודל מגרש מזעון לפי חכניה מפורטת
2	מגורים ב'	עד 6 יח'	עד 35% בכל קומה	לא יותר מ-6	2 מקומות חניה ל-1 ח.ב.ע.מ. דירה	קני בנין לפי ח.ב.ע.מ.
3	מגורים מיוחד	עד 22 יח'	לא פחות מ-6	1 מקום חניה לכל דירה	קני בנין לפי ח.ב.ע.מ.	
4	מרכז העיר			לא פחות מ-1 מ"ר לכל 3 מ"ר בנין	חובה להגיש חזון עיבוד ארכיטקטוני	
5	אזור לחינוך	עד 25%	עד 4			
6	מוסדות להשכלה גבוהה	עד 25%			קני בנין, צפינה גובה וחניה לפי ח.ב.ע.מ.	
7	אזור ספורט	עד 25%	עד 2			
8	מלאכה תעשייה אחסנה			לא פחות מ-1/1 לכל 5 עובדים	קני בנין, צפינה לפי ח.ב.ע.מ. אסור להקים גדר פח.	
9	צבורי פחון		עד 2		קני בנין וחניה לפי ח.ב.ע.מ.	
10	פארק עירוני				"	
11	בית קברות				"	
12	חקלאי				מבנים חקלאיים לצומח לפי אישור הועדה המקומית	
13	רזרבי בעתיד				קני בנין, צפינה גובה וחניה לפי חכניה בעלת עיבוד	



החוקה 19/4/84

פרק ה'

דרכים ונסיעות

1. התווית דרכים ורוחבן

התווית הדרכים ורוחבן של אותן הדרכים יהיו כמסומן בחשויט.

2. איסור בניה ועבודות בדרכים

אין להקים על כל קרקע שהיא מקום של דרך, כל בנין ולעשות עליה על עבודות חוץ מהעבודה הקשורה עם סלילת הדרך, החזקתה ותיקונה.

3. תעול מתחת פני הדרך

שום איש לא יניח בתוך הדרך כל צינור מיט, כבל, ביב, תעלה או כל קו אספקה אחר או סלוק אחר, מעל או מתחת לדרך, מבלי לקבל על כך היתר מהועדה המקומית.

4. קירות תומכים

הועדה המקומית רשאית לבנות כל קיר תומך המגביל לדרך צבורית באופן שיסיים את הגבול של הרכוש הפרטי מעבר לקו המאושר של הדרך. בניה זו תהיה לבסוסו של הקיר כשיחס שפועו הוא 3:1.

5. גדרות משוכות ועצים

5.1 הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי הקרקעות הגובלות עם הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או גדרות גבול או מחסומים וכן לקבוע את גובהם החומר שממנו ייבנו ואופן בנייתם וכן לאסור עליהם כל פעולה כאמור ולצוות על נטיעה וזימור של עצים ושיחים. את סילוקן של כל מחסום בין קו הבנוי וקו הדרך שיש בו משום הפרעה שדה ראיה חפשי להנועה.

5.2 כל בעל שנמסר לו צו, לפי פסקה זו, יקיים במשך התקופה שנקבעה בצו את הדרך או הקיר או שיסלק המחסום וימלא בדרך כלל אחרי הצו. אם לא ימלא אחרי הצו במשך התקופה הנ"ל רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בצו לגבות את ההוצאות ממי שחייב בכצוען.

6. נסיעות עצים ושמירתם

6.1 הועדה המקומית רשאית להרשות את נסיעתם ולהיטיב את שמירתם של העצים וצמחים לאורך כל המדרכות ודרכים.

7. דרכים

דרכים צבוריות למעט דרכים שהוכרזו ע"י שר העבודה מיועדים למטרה ציבורית לפי סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה ויופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש העירייה.

תקנה 19/11/91

פרק 1

ניקוז תיעול ואספקת מים

1. שמירה קרקע לצרכי ניקוז ותיעול

- 1.1 הועדה המקומית רשאית לשמור כל קרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי שופכין מזוהמים ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מעבודות לביצוע הניקוז או התיעול.
- 1.2 ניקוז של קרקע, שעתידיים לנצלה לפעולות בניה, יטפלו בו עד ההתחלה של הבנייה כפי שחאשר הועדה המקומית. אם הועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של קרקע כל שהיא שבתחומי התכנית מחייבים טפול מיוחד. יהיה מסמכותה של הועדה המקומית לכלול בהיתר בנייה על קרקע כזאת את תנאי הטיפול הנאותים לדעתה. כל בעל מגרש מחוייב לתת זכות מעבר לכל קו ניקוז או תעול ממגרשים גובלים הנמצאים מעל למגרש האמור.

2. ב י ר ב

- 2.1 כל בנין שנבנה לאחר מתן תוקף לתכנית הזאת יחובר למערכת הביוב כפי שתאושר הרשות המקומית.
- 2.2 בעל בנין, שבמרחק עד 100 מ' מדרך שלאורכה הותקנה רשת ביוב כללית, הייב לחבר את רשת הביוב של הבנין שלו לרשת הביוב הכללית.
- 2.3 בעל בנין שנדרש בכתב על-ידי הועדה המקומית לבצע את העבודות המפורטות בפסקה 2.2. ולא קיים אחרי ההודעה וזאת תוך חודש ימים מתאריך מסירתה, רשאית הועדה המקומית להיכנס לבנין ולבצע את העבודות ועל בעל הבנין לשלם לועדה המקומית את הוצאות הביצוע.

3. תעלות למי-גשם

- 3.1 אין לחבר שום חלק מקרקע שבבעלות הפרט להולכת מי-גשמים, אל דרך מהדרכים הציבוריות עד אשר יותקנו מתקנים לטפול במי גשמים, לשכיעות רצונו של מהנדס העיר. יש לבנות תעלות, או להתקין צינורות בקוטר ותכנון מספיקים שאושרו על-ידי מהנדס העיר.
- 3.2 אסור להניח או לבנות רשת צינורות לאספקת מים לבית ללא הסכמת הרשות המקומית. המבקש חייב למלא אחר כל דרישות הועדה המקומית להבטחת איכות המים מבחינה פיזית, כימית ובקטרילוגית, שום באר פתוחה, בור צבורי באר עמוקה, ברכה או משאבה לא ייבנו או יונחו ללא היתר מאת הועדה המקומית.

4. אמצעים סניטריים

לפני פיתוחה של קרקע הכלולה בתכנית הזאת, דשאית הועדה המקומית לדרוש מאת בעליו ומבצעה של התכנית כל שהיא למלא, עד להוצאת תעודת היתר לבניה, אחד הדרישות המיוחדות של רשות הבריאות בדבר אמצעים סניטריים נגד מלריה או מחלות אחרות.

התקרא (מ/מ/מ) 9

חוק התכנון והבניה חסכה - 1965  
 תאריך: 23/1/73  
 מס' תכנון מקומי: 204  
 תאריך: 10/02/9  
 מס' תכנון: 204  
 תאריך: 29.9.75  
 מס' תכנון: 204  
 תאריך: 25.10.75  
 מס' תכנון: 159

תכנית מס' 10/02/9 פורטמה להגן תוקף בילקוט  
 הכרטיזים מס' 2572 מיום 25.10.75 עמוד 159

משרד הבניה

חוק התכנון והבניה חסכה - 1965

תאריך: 23/1/73

מס' תכנון מקומי: 204  
 תאריך: 10/02/9  
 מס' תכנון: 204  
 תאריך: 29.9.75  
 מס' תכנון: 204  
 תאריך: 25.10.75  
 מס' תכנון: 159

תכנית מס' 10/02/9 פורטמה להפקדה בילקוט  
 הכרטיזים מס' 2572 מיום 25.10.75 עמוד 193