

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך

21.9.88

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך
21.9.88

מרחב תכנון מקומי קרית גת

תכנית מס' 21/101/02/9

שנוי לתכנית המתאר לקרית גת ולתכניות מפורטות מס' ד/106/03/9, 2/103/03/9, 14/101/02/9.
מחוז: הדרום

נפת: אשקלון

מקום: קרית גת

גוש: 1910, 1912

יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה - קרית גת

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז ירושלים
רח' בן יהודה 34, ירושלים 94583

מגיש התכנית: משהב"ש, רח' הלל 23, ירושלים 91007

המתכנן: דוד גוגנהיים/אלכס בלוך - אדריכלים ומתכנני ערים
רח' עמק רפאים 10, ירושלים 93105

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ובניה
קרית גת
תכנית מפורטת מיתאר מס' 1/86/1
הועדה המקומית בשיבתה מס' 19/9/86
מיים התניטה להפקיד לתח
חוקר לר"ת הנ"ל
ינו"ב הועדה

יוני 1987

מרחב תכנון מקומי קרית גת

תכנית מס' 21/101/02/9

שינוי לתכנית המתאר לקרית גת ולתכניות מפורטות

מס' ד/106/03/9, 2/103/03/9, 14/101/02/9

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 21/101/02/9 (להלן: התכנית) המהווה שנוי לתכנית המתאר לקרית גת ולתכניות מפורטות מס' ד/106/03/9, 2/103/03/9, 14/101/02/9.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט), גליון אחד של נספח בינוי בק.מ. 1:1250 (להלן: נספח מס' א), כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 120 דונם.

5. מקום התכנית:

(א) קרית גת בין הרחובות הרימון בדרום ובמזרח, העצמאות במערב ורובע הפרחים בצפון. גושים 1910, 1912.
(ב) שטח בין קואורדינטות אורך 127600 ו- 128200 ובין קואורדינטות רוחב 112400 ו- 112900.
(ג) הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- (א) התווית דרכים חדשות.
- (ב) קביעת אזור מגורים ב'.
- (ג) קביעת אזור מגורים ג'.
- (ד) קביעת שטחים לבנייני צבור.
- (ה) קביעת שטח צבורי פתוח.
- (ו) קביעת קווי בנין.
- (ז) קביעת בינוי עקרוני.
- (ח) קביעת זכויות בניה.
- (ט) חלוקה למגרשים.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לקרית גת (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שבתכנית (מפורטת) מס' ז.ו. במידה של סתירה בין התכניות הנ"ל תקבע תכנית מס' ז.ו.

8. אזור מגורים ב':

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים ב' וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- (א) קווי הבנין יהיו קדמי ואחורי 5 מ' וצדדי 0 או כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום או סגול.
- (ב) גובה הבנינים יהיה 2 קומות (7.0 מ' ברוטו מגובה הקרקע הצמודה).
- (ג) הבנינים יהיו צמודי קרקע. לא תותר בנית קומת עמודים.
- (ד) גגות הבנינים יהיו שטוחים.
- (ה) זכויות הבניה יהיו בהתאם לטבלת זכויות הבניה דלהלן:

מספר יחידות דיור מכסימלי	שטח בניה* במ"ר	שטח המגרש	מספר מגרש
6	900	1260	1
5	750	980	2
4	600	925	3
5	750	1148	4
6	900	1688	5
3	450	616	12
3	450	616	13
3	450	616	14
3	450	588	20
4	600	784	21
7	1050	1300	22
7	1050	1300	23
4	600	840	24
4	600	784	25
6	900	1092	26
6	900	1092	27
5	750	980	28
6	900	1176	29
4	600	784	30
5	750	1092	31
7	1050	1512	32
6	900	1176	33
6	900	1176	34
5	750	1008	35
5	750	1008	36
5	750	1036	37

* השטח הנו ברוטו - כלומר כולל מקלטים, מחסנים וכד'.
 (ז) אופי הבניה - הבניה תהיה של קוטג'ים טוריים ברוחב של כ- 7 מ' כל אחד ב- 2 קומות, כאשר לכל קוטג' חזיתות פתוחות (קדמית ואחורית) כאשר קווי הבנין הקדמיים הנם מחויבים, לפחות בקומת הקרקע ו 50% מהקומה השניה.

(ז) נתן בחזית הבנין - בין קו המגרש לקו הבנין - לבנות מוסך בשטח של 15 מ"ר בגובה 2.4 מ' ברוטו (גג תמוסך יהיה שטח ויכול לשמש כמרפסת בלתי מקורה).

9. אזור מגורים ג':

השטח הצבוע כתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים ג' וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים ג' וכך ההוראות הבאות:

- (א) קווי הבנין יהיו כמסומן כתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ב) גובה הבנינים יהיה 3 קומות.
- (ג) הבנינים יהיו צמודי קרקע. לא תותר קומת עמודים אלא לצרכי מקלטים ומחסנים כאשר בשום מקרה לא תהיה קומת עמודים פתוחה.

(ד) שטח יח"ד ממוצע יהיה 100 מ"ר.

(ה) זכויות הבניה יהיו בהתאם לטבלת זכויות הבניה דלהלן:

טבלת זכויות בניה:

מספר מגרש	שטח המגרש	שטח בניה מכסימלי במ"ר		מס' יחידות	מס' חדרים
		מסחר	מגורים		
6	4295	300	2700	30	5
7	3448	240	2160	24	4
8	1330	-	1080	12	2
9	1895	-	1080	12	2
10	2610	-	2160	24	4
11	956	-	2160	24	4
15	1489	-	1080	12	2
16	3164	-	2160	24	4
17	2459	-	2160	24	4
18	2939	300	2700	30	5
19	2873	240	2160	24	4

(ו) הבנינים יהיו מדורגים לשם קבלת מרפסת גג.

(ז) נספח א' הנו נספח מחייב לגבי ההזרות הנ"ל. תותר סטיה של

עד 10% מקווי הבינוי המופיעים בנספח.

(ח) יותרו 8% מחסנים משטח הבניה הכולל.

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח

לבנין צבורי וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(ב) תותר בניה רב-תכליתית במגרשים ושילוב מספר פונקציות

בבנין אחד.

(ג) חבינוי המופיע בנספח הבינוי הנו מנחה בלבד לפני קבלת היתר

בניה תוגש תכנית בינוי לאשור הועדה המקומית. מגרשים מעל

גודל של 4.0 דונם יהיו חייבים באשור הועדה המחוזית.

10. שטח לבנין צבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי וחלות על

11. אזור מסחרי:

שטח זה ההוראות הבאות:
(א) השמוש יהיה לכל-בו בלבד.
(ב) הבינוי לפי הבנין הקיים ונספח הבינוי. כל שינוי יהיה חייב באשור הועדה המקומית.
החזית של הבנינים המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות

12. חזית מסחרית:

על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) זכויות הבניה כמצוין בטבלה בסעיף מס' 9.

(ב) קווי הבנין כמופיע בתשריט.

(ג) בחזית החנויות תהיה ארקדה בעומק מינימלי של 3,0 מ'.

(ד) בבקשה להיתר בניה יוצג מיקום השילוט בבנין. לא יותר כל

שילוט מחוץ למסגרת זו.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח צבורי וחלות על

13. שטח פתוח צבורי:

שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים צבוריים.

(א) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב הוא שטח של חניה פרטית.

14. חניה פרטית:

(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח

אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים

לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנינים שיוקמו בשטח.

(ג) הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר חלק מהחניה בדרך המגורים המשולבת.

הבנינים המותחמים בקו צהוב ע"ג התשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם לפני תחילת בניה במגרש.

15. בנין להריסה:

תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

16. דרכים:

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים

צבוריות קיימות או מאושרות.

(ב) הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום

מיועדות לכטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

(ג) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברלים צבועים להולכי רגל. במגרש 606 נתן לסוע ברכב לשם שרות למגרשים 303, 304.

(ד) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול עם פסים אלכסוניים בצבע ירוק הם שטחים של דרך מגורים משולבת. דרך המשרתת את המגורים הצמודים אליה, רכב והולכי רגל בכפיפה אחת, אך מועדפת אוכלוסית הולכי הרגל על פני הרכב. הרחוב יקבל עצוב מיוחד - שלוב רצופים, צמחיה, רהוט רחוב וכד'.

דרך זו יכולה להתבצע כדרך רגילה ורוחבה המינימלי יהיה 10 מ'.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

17. הפקעה:

הזמן המשוער לביצוע התכנית הנו 15 שנה מיום אשורה.

18. שלבי ביצוע:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך בית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון.

19. תחנת טרנספורמציה:

(א) אנטנות טלוויזיה ורדיו - בכל בנין או קבוצת בנינים תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

20. הוראות עצוב:

(ב) קולטי שמש על הגג -

(א) בגגות שטוחים קולטים ודודי שמש יהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

(ג) חבורי צנרת -

כל בנין יבנה עם כניסות מתאימות מראש וחדירה של כבלים תשמל, טלפון, טלוויזיה, מים, גז, דלק וכד'.

(ד) השלמת בנינים -

יש לשוות לכל בנין מראה מושלם וגמור גם במקרה שהבנין לא נבנה במלא ההיקף המורשה בהיתר הכניה.

(ה) תכנון פתוח שטח -

לבקשה למתן היתר בניה יש לצרף תכנית מדידה מעודכנת ע"י מודד מוסמך.

כמו כן בתכנית ההגשה יכללו: גבהים סופיים, קירות וגדרות, מתקן אשפה, מיקום מיכלי גז, שבילים, חניה, כל מתקן נוסף, הכל בתכנית בק.מ. 1:100 לפחות.

(ו) שטחים צמודים - בהתאם להוראות הבאות:

- יש להמנע ככל האפשר מקומות עמודים.
- יש לנצל הצמדות לקרקע להגדרת חצרות פרטיות ליחידות דיור.

- הבנין יגע בקרקע בקירות שלמים ולא ע"י עמודונים.
- השטחים יוגדרו ע"י גדרות בנויים בגובה של 1.0 - 2.0 מ' מחומר הבנין (נתן לשלב בו מסגרות או נגרות כאשר לפחות 0.80 ס"מ ראשוניים יהיו מחומר הבנין. לא יותרו גדרות רשת).

(ז) מעקות הגגות -

לפחות 10% מהם יהיו המשך של חזית הבנין.

(ח) כניסות לבנינים -

- יהיו קלות לזיהוי זאת ע"י הרחבה, נסיגה וכד'.
- מספר הבנין יהי בולט, ברור ואחיד ובמקום אחיד.

(א) לכל שטח התכנית תוכן תכנית פתוח מפורטת. תכנית הפתוח

20. פתוח שטח:

המפורטת תקבע את עצוב שטחי הקרקע לנטיעות למינהן, לריצוף, לסלילה וחומר סלילה, תציין את הדרכים והשבילים, את רשת התאורה ואת מקום גופי התאורה, סוגם וצורתם, את הקירות התומכים, המדרגות, אבני השפה, הספסלים, לוחות השלטים והמודעות, תיבות המכתבים, סלי האשפה, תאי הטלפון וכל שאר עצמים הקרויים "רהוט רחוב".

(ב) כל בנין יחוייב בתכנית פתוח שטח בק.מ. 1:100 לפחות.

תכנית זו תוגש לאשור יחד עם הבקשה להיתר בניה.

(ג) לא תנתן תעודת גמר ללא בצוע פתוח שטח.

(ד) מהנדס העיר רשאי יהיה לדרוש נטיעת עצים חצי בוגרים או

בוגרים בהתאם לתכנית פתוח השטח.

(ה) תכנית פתוח השטח תכלול פתרון פנוי האשפה או מהשטח הפרטי

ז/או מהשטח הציבורי.

(ו) על תכניות פתוח השטח יחולו כל ההוראות העצוביות אשר מופיעות בסעיף 19 לעיל.

21. הערה:

הוראות התכנית חלות אך ורק בין אותם סמנים או פרטים אשר נתן להם זיהוי במקרא שבתשריט ע"י ציון הסימן; ציונים המופיעים במקרא שבתשריט ואינם מסומנים ע"י הסימן אינם חלים ואינם מתייחסים לתכנית.

22. היטל השבחה:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

23. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור והמצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, וחלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

צווייטער פארשטיי
 חוק התיקון והתקנה משנת 1965
 תאריך: 21.1.88
 מס' תיקון: 153
 מס' תיקון: 368
 מס' תיקון: 30.7.89
 מס' תיקון: 9277

תאריך: 21.1.88
 מס' תיקון: 153
 מס' תיקון: 368
 מס' תיקון: 30.7.89
 מס' תיקון: 9277

צווייטער פארשטיי
 חוק התיקון והתקנה משנת 1965
 מס' תיקון: 371

מרחב הכסף: 21.1.88
 מס' תיקון: 371
 מס' תיקון: 64.87
 מס' תיקון: 371

תאריך: 21.1.88
 מס' תיקון: 371
 מס' תיקון: 64.87
 מס' תיקון: 371