

הועדה המאזינת לתכנון
נתקבל בתאריך 29.1.89

התכנית טעונה
אישור השר

מרחב תכנון מקומי "טובים"

תכנית מתאר מס' 40/102/02/8

שינויי לתכנית מתאר מס' 31/102/02/8

שכונת הנרקיסים - קרית מלאכי
בנה ביתר - שכונת קוטג'ים

א ל י א ב

יוזם התכנית

חברה לפיתוח ולקבלנות בע"מ

מנהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע

א. פרישר אדריכל

עורך התכנית

סטאף תכנון ובניה בע"מ

רח' ברגסון 2 תל-אביב

שבט, תש"ן, 28.1.1990

מרחב תכנון מקומי "טובים"

תכנית מתאר מס' 40/102/02/8

שינוי לתכנית מס' 31/102/02/8

1. שם התכנית : תכנית זו על תשריטה תקרא שינוי תכנית מפורטת מס' 31/102/02/8.
2. מקום התכנית : מחוז : הדרום
נפה : אשקלון
מקום : קרית מלאכי
אתר : שכונת הנרקיסים
גוש : 310 - חלקות : מ-1 עד 27 , מ-29 עד 70
3. שטח התכנית : 22846 מ"ר
4. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה כמסומן בתשריט, ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, להלן "התשריט", ק.מ. 1:500.
5. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית לשכונת מגורים ע"י חלוקת מגרשים חדשה, שינוי פיקום מקלט, הקטנת שטח לבינוי ציבורי, (איזור בנה ביתך יכלל בתכנית מס' 10/103/38).
6. גבולות התכנית : גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט המצורף.
7. איזורי מגורים : איזור מגורים ב' מיוחד, ציון בתשריט : תכלת עם פסים כחולים. באיזור זה מותר להקים בתי מגורים עם קיר משותף.
שטח החלקה יהיה לפי המצויין בתשריט.
רוחב חזית המגרש המינימלי , לא פחות מ-6.00 מטר.
גובה הבניין לא יעלה על שתי קומות , למעט מרתפים.
כל הבתים יבנו עם גגות בטון אפקיים.
הגובה המכסימלי הכולל, המותר יהיה עד 8.50 מטר גובה, הנמדד מהמדרכה עד אמצע רוחב של המגרש.
בשתי קומות המגורים המותרות לא יעלה שטח הבניה בקומה כלשהי על 60% מסך הכל שטח הבניה המותר, שצויין לעיל, או 90% בשתי הקומות.
לא תותר כל תוספת בניה ו/או מבנה עזר בתחום המגרש , אלא במסגרת המבנה הראשי, ובהתאם למגבלות, שפורטו קודם.

מרווחי בניה : קדמי : לא פחות מ-5.00 מטר.
אחורי : לא פחות מ-4.00 מטר
צדדי : בקיר משותף : 0.00 מטר :
במרווח הצדדי השני : לא פחות מ-2.00 מ

מגרשים פינתיים : ראה הערה בטבלת זכויות בניה.

8. איזור מגורים ב' איזור מגורים ב' (בנה ביתך) , מסומן בתשריט בצבע תכלת.
"איזור בנה ביתך מגורים ב' יכלל בתכנית מס' :
" 39/102/02/8
השטחים צבועים בתשריט בצבע ירוק.
לא תותר בהם כל בניה מלבד מקלט ציבורי, מתקני משחקים או גינון.
9. שטח ציבורי פתוח
10. דרך משולבת השטחים צבועים בתשריט בפסים אלכסוניים חום וירוק.
תכלול חניה לרכב פרטי ושטחי גינון מותחמים.
11. איזור לבנייני ציבור איזור המסומן בתשריט בצבע חום, מותחם בקו חום כהה.
על השטחים לבנייני ציבור חלות ההוראות כדלקמן :
שירותים ציבוריים המיועדים לשרת בסמיכות את המגורים.
על השטחים הנ"ל יחולו כל ההוראות של תכנית המתאר,
חוק התכנון והבניה תשכ"ה , 1965 , ותקנות הג"א
למקלטים.
זכויות בניה : לפי תכנית בינוי, שתאושר ע"י הועדה המקומית.
12. דרכים האיזורים המסומנים בתשריט בצבע חום הם שטחים לדרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
האיזורים הצבועים בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים (מוצע).
סיפרה שחורה ברקע העליון של העיגול , מספר דרך
סיפרה שחורה ברקע התחתון של העיגול , רותב הדרך.
סיפרה שחורה ברקע הצדדי של העיגול , קו בניין
13. חניה ציבורית שטחים מסומנים בתשריט בקווים מצולבים אלכסוניים על רקע הדרך.
14. תנאים כלליים תותר בניה של סככה לרכב בשטח עד 20.00 מ"ר עם מרווחי בניה קדמי 3.00 מטר וצדדי 0.00 מטר. הסככה תהיה מקורה ויותר קיר, שאיננו עולה על 1.00 מטר, הכל לפי תכנית אחידה. (ראה סעיף 15.1)

על שטח התכנית יחולו תנאי עיצוב ארכיטקטוני באמצעות מגבלות בניה, הוראות לשימוש בחומרים ושיקול דעת הועדה המקומית.

החומרים המותרים לשימוש בעיצוב חזיתות המבנים הם :
גמר קירות חוץ : טיח בהתזה בגוון בהיר ובלישות מבטון גלוי בצבע חום או לבן.

כתנאי מוקדם למתן היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית לביצוע עבור כל מגרש. התכנית תקרא תכנית בינוי לביצוע, ותוכן ע"י אדריכל מוסמך או אדריכל נוף, בק.מ 1:250, שתוגש על גבי מפת מדידה מעודכנת ותכלול :

14.1 תכנית פיתוח לביצוע

א. העמדת הבתים עם מרווחי הבניה וגובה אבסולוטי של + - מפלס קומת כניסה (0.00 + - לקביעת גובה הבית), בהתאם לטיפוס הבית המתוכנן לחלקה זו.

ב. חיבור הבניינים למערכת תשתית : מים, ביוב, חשמל, תקשורת וגז .

ג. פיתוח השטח כולל גבהים ושיפועים להבטחת הניקוז, טיפול במדרונות, קירות תומכים, עקרונות הגינון, מדרכות ושבילי הגישה, כולל הגדרת מידות וחומרי בניה.

ד. סימון ומיקום סככות לרכב ואופן פתיחת דלתות, פחי אשפה וחצר משק, כולל פתרון לתליית כביסה . הכל לפי הנחיות הועדה המקומית.

כל מערכות תשתית יתחברו לבית תת קרקעית, בנקודות, שנקבעו בתכנית הבינוי לביצוע, כנזכר לעיל, ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

14.2 חיבורים למערכות תשתית

המקלטים יהיו ציבוריים בהתאם לתקנות ולאישורי הג"א.

14.3 מקלטים

דוודים וקולטי שמש יותקנו על הגג. הדוד במצב שכיבה.

14.4 מיקום דודי שמש

15.1 מהנדס המועצה ו/או מי שמוסמך על ידו, רשאים לבצע את הפעולות הבאות :

א. להנחות תכנון לגבי כל בקשה למתן היתר בניה, אשר בגבולות התכנית טרם הגשתה לאישור הועדה המקומית.

ב. לחייב, אם דרוש הדבר, לשובת הכלל או כתוצאה מתנאי תכנון ו/או שופוגרפיה מעבר של השירותים ההנדסיים העירוניים (כגון : ניקוז, ביוב, מים וכד'), בתוך שטח המגרשים תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם.

15.2 מהנדס המועצה יוודא, כי חומרי הבניה, אשר בהם ישתמשו להקמת המבנה יהיו תואמים את התקן הישראלי.

16. יחס לתוכניות קודמות .16 הוראות תכנית המתאר לקרית מלאכי חלות על תכנית זו . התגלתה סתירה בין תכנית המתאר ובין הוראות תכנית זו, יהיו הוראותיה של תכנית זו מכריעות.
17. חלוקת שטח .17 השטח יחולק, כפי שמסומן בתשריש ומפורט בלוח ההקצאות או טבלת שטחים, המופיעה בתכנית, ועל סמך מפות לצרכי רישום. שטחי המגרשים בטבלת שטחים, ניתנים לשינויים קלים, כתוצאה מהמדידות הסופיות באתר, דבר זה לא יחשב בשינוי תכנית זו.
18. הפקעה .18 השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.
19. סלילת דרכים .19 חייבים להוציא לפועל סלילתן של כל הדרכים והחניות והמדרכות לפני אכלוס השכונה.
20. ניקוז מי גשם .20 ניקוז מי גשם יהיה ע"י תלחול או ע"י רשת של ניקוז שתונח לפני סלילת הדרכים.
21. ביוב .21 הדירות תתחברנה לקו ביוב ציבורי או למערכת ביוב, הכוללת ציוד לשהור ולסילוק מי שפכין.
22. הספקת מים .22 הספקת המים תהיה מרשות הספקת המים של מועצת קרית מלאכי או מרשת ציבורית מים מקומית.
23. חצירת מגרשים .23 מותר לחצות מגרשים (ללא התנגדות של בעל המגרש) ע"י קווי ניקוז, ביוב, מים, חשמל, טלפון וכו', כולל זכות מעבר לצרכי תיקון.
24. הוראות בניה .24 לפי טבלת חלוקה לאיזורים המצורפת. הטבלה מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
25. חומרי בניה .25 קירות חיצוניים, גמלונים, גגות, גדרות, מעקות : לפי תכנית אחידה, שתוגש לאישור הועדה המקומית.

27/5/90

תאריך

חתימת עורך התכנית

חתימת בעל הקרקע

חתימת הרוזם

"א.א.ב"
חב' לפתוח וקבלנות בע"מ

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 5/10/65

הודעה המחוייבת לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 15.10.90 לאשר את התכנית.

י"ר הת"ה המחוייבת
 סמנכ"ל לתכנון

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס. 8/10/65

הודעה המחוייבת לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 12.3.90 להפקיד את התכנית.

י"ר הת"ה המחוייבת

הודעה על אישור תכנית מס. 5/10/65

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3888
 מיום 13/6/91

הודעה על הפקדת תכנית מס. 8/10/65

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 358
 מיום 12.4.90