

15-597

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מרחב תכנון מקומי קרית מלאכי

לשכת התכנון המחוזית
19-05-1997
מחוז הדרום

קרית מלאכי תכנית מפורטת מס' 2008/מק/18

שינוי לתכנית מתאר מס' 163/במ/18

- | | | |
|-------------|---|---|
| מחוז | - | דרום |
| נפה | - | אשקלון |
| המקום | - | קרית מלאכי |
| גוש | - | 301 חלק מחלקה 28 |
| שטח התכנית | - | 10.403 דונם |
| בעלי הקרקע | - | מנהל מקרקעי ישראל |
| יוזם התכנית | - | מנהל מקרקעי ישראל
ומועצה מקומית קרית מלאכי |
| עורך התכנית | - | עילם זדורי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
הוברמן 22 64075 ת"א פל: 03-5250172 |

לשכת התכנון המחוזית
19-05-1997
מחוז הדרום

מבוא

התכנית הרצי"ב שומרת על עקרונות התכנית הקודמת הן מהבחינה הארכיטקטונית קונספטואלית והן מבחינת יעודים, זכויות ומגבלות בניה.

התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית ע"פ סעיף 62א' (א) תת סעיפים (1), (4), (5), (9), לחוק התכנון והבניה התשכ"ה. מטרת התכנית הינה להסדיר את המצב הקיים בשטח כך שלא יהיה צורך בהריסת מבנה צבורי קיים אשר אך לאחרונה עבר שפוץ.

1. שם התכנית

תכנית זאת תקרא תכנית מס' 18/מק/2008 (להלן התכנית)

2. כפיפות לתכניות

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 18/במ/163 על תכנית זו חלות כל ההנחיות בתכנית הנ"ל, אלא אם כן שונו בתכנית זו.

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת:

- א. 9 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
- ב. גליון אחד של תשרים, ערוך בקנ"ם 1:1000 (להלן התשרים).
- ג. גליון אחד של נספח בינוי/תנועה, בקנ"ם 1:1000 ו-1:200 (להלן הנספח) הנספח הינו מנחה בלבד, ומחייב מבחינת הסדרי תנועה כניסות ויציאות במגרשים.

4. מטרת התכנית

- א. איחוד וחלוקה של המגרשים תוך כדי שינוי בצורה ומיקום מחדש של המגרשים מס. 11 ו-16 אך ללא שינוי בגודלם וייעודם על פי תכנית 18/במ/163, ושינוי הנחיות ומגבלות בניה לצורך התאמת המגרשים החדשים לזכויות הבניה הקיימות בתכנית המאושרת.
- ב. ביטול קביעת מבנה להריסה במגרש 16.

5. שימושי קרקע והמבנים

א. אזור מגורים ג' (מגרש מס' 11)

(1) תיאור כללי:

השטח המסומן בצבע צהוב מיועד לבנייני מגורים בני 4 קומות. הדירות יבנו סביב חצרות פנימיים. הדירות בקומה תחתונה תהיינה צמודות קרקע. בדירות בקומה העליונה תינתן אפשרות להוסיף חדר על הגג. המבנים שרוכים סביב חצר פנימית מרוצפת. תקנות בניה כפי שמצוין במבטל זכויות ומגבלות בניה.

(2) הנחיות עיצוב:

כללי

הבניינים יבוצעו בעיצוב מגובש ליצירת חזיתות מתואמות ואחידות מכיוון הרחוב. לא תותר כל תכנית בניה העומדת בסתירה להוראות שבתכנית זו. במסגרת הבקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית פיתוח כוללת של כל מגרש בקנ"ם 1:250 לאישור מהנדס הועדה המקומית.

לשכת התכנון המחוזית

19-05-1997

מחוז הדרום

גובה הבניינים

גובה מפלס הבנייה (ה- +0.00) לא יפחת מ- 80 ס"מ ממפלס פני הקרקע הצמוד לחזית הכניסה העיקרית. גובה הבניין יימדד במרכז החזית של כל כניסה הפונה לרחוב, מפני הרחוב עד לגובה הסופי של הגג העליון. גובה מרבי: 17 מ'. מס' קומות מרבי: 4+ חדר על הגג.

חומרי בנין

קירות הבנין יהיו מסיביים: בלוקי בניה, במוץ וכד'. לא תותר בניה מעץ, מתכת, אסבסט וכד'. חומרי גמר בחזיתות יהיו קשיחים. ניתן לצפות את המבנים בחומרי הגמר הבאים: קרמיקה, פסיפס, אבן נסורה או שיש. יש להגיש פירוט חומרי הגמר ע"ג חזיתות לאישור מהנדס הועדה המקומית.

גגות ומרפסות

הגגות יהיו משופעים ושמוחים במשולב, כך שסה"כ גגות הרעפים לא יעלה על 50% משטח כלל הגג. הרעפים יהיו מחרס בגוון כתום או אדום. תותר בניית ארגזי רוח שעובייהם לא יעלה על 25 ס"מ. מעקות הגגות השמוחים והמרפסות יהיו בנויים מפולסים ואחידים לכל אורכם. מרפסות המבנים תהיינה מדורגות. לדירות שבקומה העליונה יצורף שטח הגג, זאת לאחר הקצאת שטח מהגג לדודי שמש ולאחר הקצאת שטח גישה לדודי השמש שיהווה לפחות 2% משטח הגג. ניתן יהיה לבנות חדר על הגג עם גרם מדרגות פנימי, בשטח 25 מ"ר עבור כל דירה. שטח החדר נכלל בשטח הבניה המותר.

קומת הקרקע

תינתן אפשרות לבנות יח' מגורים צמודי קרקע בשטח שלא יעלה על 50% משטח כיסוי הקרקע המותר לבניה. לדירות יוצמד שטח לצרכי גינון ופיתוח. בשאר השטח יבנו חדרי אשפה, מחסנים, חדרי שרות וכיו"ב, בצד חללים מקורים ומפולשים.

מסתורי כביסה

לא תותר בנית מתקנים ומסתורים לכביסה בחזית המבנה הפונה לרחוב. המסתורים יהיו מאלומיניום או מעץ בעיצוב ובגוון אחיד. יש להגיש פרט מסתור לאישור מהנדס הועדה המקומית.

מזגנים ודודי שמש

יש להגיש פרט מיקומם של כל המזגנים לאישור מהנדס הועדה המקומית. תינתן אפשרות להסתרתם במבנה (לדוגמה מאחורי מסתורי הכביסה) או במקום המיועד לכך בכל חזיתות המבנה.

אספקת גז

מערכת אספקת הגז למבנים תהא מרכזית ותת קרקעית. יש להגיש מיקום סיכל הגז לאישור מהנדס הועדה המקומית.

שטח התכנון המחזית

19-05-1997

מריז הדגום

גדרות

יש להגיש חזית כוללת של המבנה בכל מגרש, מכיוון הרחוב, הגשה הכוללת גדרות, שערים ומתקנים שהינם חלק בלתי נפרד מהגדר. כמו"כ יש להגיש חתך דרך גדר ושער בק.מ. 1:25, לאישור מהנדס הועדה המקומית. כל הגדרות (קדמיות ואחוריות) תהיינה בגובה סופי של 1.80 מ' במרכז חזית המגרש מכיוון הרחוב במרכז הכניסה למבנה. ניתן יהיה לחייב גדר שגובהה הסופי 1.20 עד 2.20 מ' וזאת לצורך התאמת רצף הגדרות ברחוב לגובה אחיד של 1.80 מ' המתחייב משיפוועי המגרש. הגדר עצמה תבנה מקירות מסיביים בגובה 1.20 מ' עם גב במון גמר אבן, ותוספת סבכה דקורטיבית בגובה 60 ס"מ העשויה ממתכת או עץ.

ב. שטח למוסד (מגרש מס' 16)

(1) תיאור כללי:

השטחים המסומנים בצבע כתום מותחם חום מיועדים למוסדות קהילתיים, כגון בית כנסת, כולל ומקווה. המגרש מכיל מבנה קיים בן קומה אחת. תקנות בניה כפי שמצוין במבטל זכויות ומגבלות בניה.

(2) הנחיות עיצוב

כללי

הבניינים יבוצעו בעיצוב מגובש ליצירת חזיתות מתואמות מכוון הרחוב. לא תותר כל תכנית בניה העומדת בסתירה להוראות שבתכנית זו.

(3) גובה הבניינים

הגובה המרבי המותר יהא 11.00 מ' מגובה פני הרחוב הצמוד במרכז החזית הפונה לרחוב, ועד לגובה הסופי של המעקה בגג העליון, למעט מתקנים ומסתורים למיניהם. מס' קומות מרבי: 3.

חומרי בניין

חומרי הבניין יהיו מסיביים ולא תותר כל בניית מבנים קלים מאזבסט, פח גלי, עץ וכיו"ב. חומרי הגמר בחזיתות יהיו קשיחים. ניתן לצפות את המבנים בחומרי הגמר הבאים: קרמיקה, פסיפס, אבן נסורה או שיש. כל חומרי הבנייה והגימור יהיו מעוגנים אישור מוקדם של מהנדס הועדה המקומית. במידה ותתבצע בניה בשלבים, יהיו עיצוב וגמר הבניינים שייבנו בהמשך זהים לאלו של המבנה הראשוני שנבנה באותו מגרש. כל שינוי יחייב מתן היתר מיוחד של מהנדס הועדה המקומית. לשילוף וסוככים באזור המוסד ייקבע תחום מיוחד ע"ג חזיתות הבניינים, ומתן היתר להקמתם יותנה בקבלת תכנית ביצוע הכוללת פרטים ארכי של הנ"ל בק"מ 1:25 שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

לשכת התכנון המחוזית
 19-05-1997
 משרד התכנון והבנייה

גגות

על הגגות ניתן יהיה להתקין חדרי מעליות ומתקני מז"א הסותרים מכיוון הרחוב. הצבת קולטי שמש ודודים בגג תותר בתנאי שהם יהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג. בנייתם תחייב הצגת פתרון ארכ' הולם כחלק מהתנאים לקבלת היתר בנייה. לא תותר הקמת ארובות על הגגות, אלא באישור מיוחד מהנדס הועדה המקומית כנגד המצאת אישורים על עמידה בדרישות מניעת זיהום אוויר.

גינון פיתוח וגדרות

במדרכות הדרכים לאורך חזית המבנים יש לרצף באבן משתלבת וגינון. הפיתוח, הגינון וההשקיה ברצועות אלה יבוצעו ע"י בעלי הזכויות במגרשים. תנאי לקבלת היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח מפורטת לאישור מהנדס הועדה המקומית. הגדרות לאורך הדרכים תהיינה אחידות בכל שלבי הבניה במגרשים. עיצוב וגמר הגדר בשלב ראשון יקבע לשלבים הבאים. בכל מקרה תידרש התאמה בין הגדרות לקירות המבנים, ותנאי לקבלת היתר בניה יהא הגשת פרטים בקני"ם 1:25 של הגדרות המתוכננות לאישור מהנדס הועדה המקומית.

ג. דרכים

(1) כללי:

תנאי לקבלת היתר בנייה יהא הגשת תכנית תשתיות וכבישים בחזית המבנים, לאישור מהנדס הועדה המקומית.

(2) הנחיות עיצוב:

גדרות

הגדרות בצדי הדרכים תהיינה אחידות לכל אורך הדרך ובכל שלבי הבנייה במגרשים. עיצוב וגמר הגדר בשלב הראשון יהא קובע לגבי תכנון שלבי הבניה הבאים.

6. ציונים בתכנית: לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

7. הוראות בניה

א. היתרי בניה יינתנו על פי תכנית זו ובאישור מהנדס הועדה המקומית ועפ"י בקשה למתן היתר בניה, הכוללת תכנית בינוי ופיתוח.

ב. מבטל זכויות וניגולות בנייה - סוג קיים

לשכת התכנון המחוזית

19-05-1997

פגועי רחוב

גובה בנייה מס'מ"ל	שטח בנייה מס'מ"ל				קווי בניין	גודל מ'רש	מ'רש מגושים (שיקייים)			
	מדי"כ שטח בנייה / יחיד במגושים	אפיפות נמו לדונם	מדי"כ שטח בנייה מותר במ"ר	ביטוי קרקע מ"ר						
3*	14.0	40	9	5150	11	13/3	7	4.48	11	מגורים '1
3	11.0	---	---	720	---	---	3	2.80	16	שטח למסד

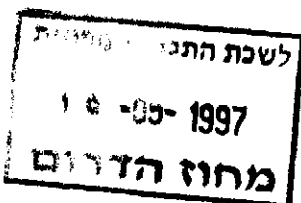
* בנייה אסות קרקע + חדר על הגג.

ג. מבטל זכויות וניגולות בנייה - סוג מוצע

גובה בנייה מס'מ"ל	שטח בנייה מס'מ"ל				קווי בניין	גודל מ'רש	מ'רש מגושים (שיקייים) עיקייים			
	מדי"כ שטח בנייה / יחיד במגושים	אפיפות נמו לדונם	מדי"כ שטח בנייה מותר במ"ר	ביטוי קרקע מ"ר						
4**	17.0	40	9	5150	11	13/3	7	4.48	11	מגורים '1
3	11.0	---	---	720	---	---	3	2.80	16	שטח למסד

* נתן לתעריר & בנייה מקומה לקומה בתמאם לאשור ועדה מקומית

** בנייה אסות קרקע + חדר על הגג.



8. סידורי תנועה וחניה

- א. מספר החניות יהיה בהתאם לתקן החניה שיהא תקף בעת הוצאת היתרי הבניה ובשטח המגרשים.
- ב. סידורי התנועה (הכניסות, היציאות) יתוכננו עפ"י נספח בינוי/תנועה, ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ג. סידורי החניות במגרשים יאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ד. ביצוע ואחזקת החניות במגרשים יעשה ע"י בעלי הזכויות במגרשים ועל חשבונם.

9. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית, וירשמו ע"ש הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 סעיף 188 א' ו-ב'.

10. חלוקה ורישום

- א. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינוי בחלוקת המגרשים ואיחודם לפי שיקול דעתה, הכל בהתאם לתיקון 43 לחוק הנ"ל, ובכפוף להסכמת בעל הקרקע.

11. שלבי ביצוע

מיד עם אישור התכנית.

לשכת התכנון המחוזית
19-05-1997
מחוז הדרום

חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

יוזם התכנית: מנהל מקרקעי ישראל ומועצה מקומית קרית מלאכי

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
קרית מלאכי
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס: 2008/מ/118
ביום 24.12.96 בשעה מס' 13
הוחלט להמקור את התכנית
מהנדס/יו"ר הועדה

עורך התכנית: עילם דדורי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
הוברמן 22 64075 ת"א מל. 03-5250172

עילם דדורי
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
קרית מלאכי
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אשור תכנית מס: 2008/מ/118
ביום 14.10.97 בשעה מס' 16
הוחלט לאשר את התכנית
מהנדס/יו"ר הועדה

הודעה על 27.7.97. תכנית מס 2008/מ/118
פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4496
מיום 27.10.97 עמ' 2272

5 במאי 1997

תאריך: