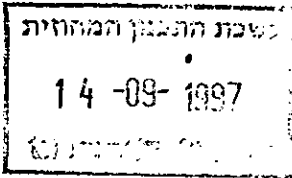


1001566



מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי קרית מלאכי

ת ק נ ו ן

תכנית מתאר מס' 60/102/02/18

שינוי לתכניות מתאר מס' 16/102/02/18, 26/102/02/8

ו-101/02/8 ולתכנית מס' 163/במ/18

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

אישור תכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 14/9 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון

הועדה על אישור תכנית מס' 163/במ/18
הרשמה בילקוט ופיקוח מס' 163/במ/18

הדרום

אשקלון

קרית מלאכי ומושב אורות

גוש 309, חלקות 50 (חלק) ו-53 (חלק)

6.731 דונם

חברת ערים והועדה המקומית קרית מלאכי

אדריכל אלי עמיחי

מינהל מקרקעי ישראל

2.7.97, 20.3.97, 19.12.96, 4.8.96

מחוז

נפה

המקום

גושים וחלקות

שטח התכנית

יוזם התכנית

המתכנן

בעל הקרקע

תאריך

14-09-1997

מ ב ו א

התכנון והנדסה

תקנון זה בא להקנות מסגרת תכנונית להרחבת אזור המגרשים לבניה עצמית מצפון לרח' הרצל, ע"י הוספה של 12 מגרשים חד-משפחתיים חדשים.

גודל המגרשים, היקף הבניה המותרת בכל מגרש, וההנחיות לעיצוב הבתים, דומים לאלה שבמגרשים הקיימים לבניה עצמית, הגובלים בתכנית מדרום ואשר הוגדרו בתכנית מס' 16/102/02/18 (כמגרשים לבנה ביתך).

הגישה למגרשים החדשים היא מדרך ללא מוצא, שתעוצב כרחוב מגורים משולב. דרך זו תתחבר לדרך ההיקפית המתוכננת באזור זה עבור שכונת "צדיקים".

השטחים שבין המגרשים החדשים המוצעים בתכנית ובין הדרך ההיקפית הנ"ל, יעוצבו כ-ש.צ.פ.

14-05-1237

מחוז הדרום-נפת אשקלון

מחוז הדרום-נפת אשקלון

1. שם התכנית
תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס' 60/102/02/18 שינוי לתכניות מתאר מס' 16/102/02/18, 26/102/02/8 ו-101/02/8 ולתכנית מס' 163/במ/18.
2. שטח התכנית
6.731 דונם.
3. גושים וחלקות
גוש 309 חלקות 50 (חלק) ו-53 (חלק).
4. מסמכי התכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט).
ג. פרט גדר המפרידה בין המגרשים לבין שטחי מושב אורות.
נספח הגדר הינו מחייב לגבי גבול התכנית המשותף עם מושב אורות.
5. גבולות התכנית
כמסומן בקו כחול על גבי התשריט.
6. ציונים בתשריט
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
7. יחס לתכניות אחרות
התכנית כפופה לתכניות מתאר מס' 101/02/8 ו-26/102/02/8 ומשנה אותן ואת תכנית מפורטת מס' 140/03/8 ואת תכנית מס' 163/במ/18 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
8. מטרת התכנית
יצירת מסגרת תכנונית לאזור מגורים ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
9. חלוקה ורישום - חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

10. הפקעות לצרכי ציבור

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

11. תכליות ושימושים

11.1 אזור מגורים א'

1.11.1 אזור מגורים א' - חד משפחתי (מגרשים 1-12)

באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע חד-משפחתיות בודדות בנות קומה אחת או שתי קומות.

1.11.2 באחוזי הבניה של השטחים העיקריים יחשבו ויכללו כל

השטחים המבונים בכל המפלסים כולל כל השטחים המקורים לרבות מרפסות מקורות ועליות גג. באחוזי הבניה של שטחי השרות יכללו השימושים הבאים:

(א) מרחב מוגן לפי תקן הג"א.

(ב) מרתף שלא יחרוג מהשטח הבנוי מעליו.

(ג) חניה מקורה יחידה או משותפת לשני מגרשים צמודים.

(ד) מחסן שיבנה צמוד לבית. לא תותר בנית מחסן אחר בכל שטח שהוא של המגרש.

(ה) קומת עמודים מפולשת.

1.11.3 תותר בנית חצר שרות לא מקורה שגובהה לא יעלה על

2.10 מ' ותבוצע במרווח שבין קוי הבניה האחורי או הצדדי לגבולות המגרש. החצר לא תחשב במנין שטחי הבניה המותרים.

11.2 שטחים ציבוריים פתוחים

השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו מנוצלים לפתוח גנני, למגרשי משחק לילדים ולמעבר שבילים להולכי רגל. לא תותר בהם כל בניה. תותר בהם העברת קוי תשתית.

11.3 דרכים ודרכים משולבות

הדרכים יישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל, למעט השטחים המיועדים לחניה ציבורית. תותר העברת קוי תשתית. הדרכים המשולבות תהיינה מרוצפות לכל רוחבן, למעט הקטעים

12.3.5 סימון מיקום, הגישה לחניה, פחי האשפה ומיכלי הגז והסתרתם, מיכל דלק וחצר משק כולל פתרון לתליית כביסה.

12.3.6 פירוט מתקני תלית הכביסה (שלא לחזית המגרש). הזרז

12.4 בגבול הצפוני של המגרשים מס' 1 ו-6 יבנה במסגרת עבודות התשתיות הציבוריות קיר גדר. בניית קיר הגדר תהיה תנאי מוקדם להוצאת היתרי הבניה למגרשים אלה. מבנה קיר הגדר יכלול מסך בטון מזויין בגובה 60 ס"מ ומעליו גדר שבכה מברזל עד גובה כולל של 2.0 מ' לפחות, מדוד מפני הקרקע הקיימת.

13. הנחיות בניה לאזור מגורים א'

13.1 המרתף

גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.20 מ' ותקרתו לא תבלוט יותר מ-0.80 מ' מעל פני הקרקע המתוכננת.

13.2 גובה הבנין

כל הבתים יבנו עם גגות משופעים מרעפי חרס אדומים. שיפועי הגגות במגרשים יהיו לכיוון צפון ודרום. הגובה המקסימלי המותר לקצה העליון של הגג (בנקודה הגבוהה ביותר), יהיה עד 9.50 מ' מדוד ממפלס מרכז הדרך המתוכננת, מול אמצע חזית המגרש.

13.3 מרפסות

יותר מרפסות גג א מקורות שטחן עד 10% משטח המגרש. חל איסור על מרפסות זיז. גובה מעקה המרפסת יהיה 1.05 מ' לפחות.

13.4 חומרי גמר בבניה

חומר הגמר החיצוני יהיה אחד החומרים הבאים:
טיח, אבן או עץ. לא תותר אבן נסורה חלקה - "שיש".
כל חומר אחר טעון אישור מהנדס הועדה המקומית או נציגו.
שילוב של חומרי גמר נוספים יהיה מינימלי ויהיה טעון אישור מהנדס הועדה המקומית או נציגו. חומרי הגמר יצויינו על גבי החזיתות בבקשה להיתר הבניה.

13.5 מיקום דודי שמש לחימום מים

הקולטים ימוקמו במישורי הגג והדודים עצמם יוסתרו בחללים שמתחת לרעפי הגג.

13.6 חיבורים למערכות תשתית

כל מערכות התשתית יחוברו לבית תת קרקעית, בנקודות שנקבעו בתכנית הבינוי לביצוע כנוצר לעיל ובחתימה להנחיות מהנדס הועדה המקומית. לא יותרו חיבורים אוויריים של חשמל ותקשורת.

13.7 מרחבים מוגנים

מרחב מוגן דירתי בכל בית יבנה בהתאם לתקנות חנ"א.

13.8 מחסן

מחסן יהיה בתחום קווי הבניין, צמוד למבנה העיקרי ולא תורשה כל חריגה. שטח המחסנים יהיה 10 מ"מ מקסימום.

13.9 גדרות

13.9.1 קיר גדר בקו הרחוב

בקו הרחוב יש לבנות קיר גדר מבטון מצופה בחלוקי נחל עד גובה 60 ס"מ לפחות, מדוד מפני המדרגה המתוכננת בתחתית הקיר. פני הקיר יהיו בקו ישר ורצוף. הקיר יבנה ע"י בעל החיתר בשלבי הבניה הראשונים במקביל לביצוע יסודות הבית. בכל מקרה לא ינתן "טופס 4" לחיבור חשמל ומים למבנה, לפני השלמת הקיר.

13.9.2 על גבולות המגרש, למעט חזיתותיו, חובה לחקים מסד לבלימת ניקוז הן של המגרש והן של המגרשים הגובלים, בגובה מזערי של 30 ס"מ ממפלס חקרקע הגבוה ביותר באותה נקודת גבול. מותר לבנות גדר ושון מעל מסד זה. מותר לדרג את המסד או את קיר הגדר אולם קווי הרכס יהיו במפלס אופקי.

13.9.3 ביצוע הגדרות בגבול מושב אורות-קריית מלאכי יהיה בהתאם לפרט הגדר המצורף לתקנון זה.

13.10 צנרת

לא תותר התקנת צנרת גלויה מכל סוג שהוא על חזיתות המבנה ובכלל זה עבור ניקוז מי נשמים.

13.11 ארובות

לא תותרנה ארובות גלויות מעל מפלס חנו אלא אם כן תצופנה להנחת זעזו של מהנדס הועדה המקומית. גובה הארובה לא יהיה יותר מ-1.5 מ' מעל לנקודת חנו הגבוהה ביותר.

ע"מ

13.12 בחזית כל בית יותקן שלט מואר עם מספר הבית, במתכונת אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית או נציגו.

13.13 תותקן תיבת דואר משולבת בגוף השער או בקיר הגדר הקדמית בסמוך לשער.

14. חניה

1. בתוכנית המתווה

החניה תתוכנן בתחום המגרש על פי תקן החניה הארצי.

14-05-1987

משרד התכנון והבניה

15. הנחיות כלליות לתשתית

15.1 נקוז מי גשם

נקוז מי גשם יהיה ע"י חלחול או ע"י נקוז טבעי או ע"י רשת של נקוז תת קרקעי שתונח לפני סלילת הדרכים.

15.2 ביוב

צנרת הביוב תתחבר למערכת ביוב מרכזית.

15.3 הספקת מים

הספקת מים תהיה מרשת הספקת המים של מועצת קרית מלאכי או מרשת צנורות מים מקומית.

16. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה - מצב קיים

האזור	גודל מגרש	מספר יח"ד	כיסוי קרקע	שטח בניה	גובה
	בדונם	במגרש	מקסימלי	מקסימלי	הבניה במ'
אזור	0.4 עד	1-2 יח"ד	30%	45%	5.5
מגורים ב'	1.0	בחלקה			
		שטחה			
		פחות			
		מ-0.45 ד'			
		תבנה			
		1 יח"ד			

07-3-59

קוי בנין			מס'	תכסית	מס'	היקפי בניה מירביים (Z או מ"ר)				מס'	שטח	מגרש	אזור
			קומות	שטח	במגרש				יח"ד	מגרש	מס'		
			מירבית	מירבי						מזערי			
א	צ	ק			סה"כ	מטרות	מטרות			בדונם			
					(עיקרי	שירות	עיקריות						
					+								
					(שירות)	מעל	מתחת	מעל	מתחת				
						לקרקע	לקרקע	לקרקע	לקרקע				
מגורים			1-12	0.380	1	45%	40	63	45%	20% +	כמסומן בתשריט		
א'						בשתי	מ"ר	מ"ר	103	63 מ"ר	מרתף		
חד						קומות		מ"ר					
משפחתי						30%							
בודד						מקס'							
						בקומת							
						קרקע							

סה"כ שטחי השרות כוללים חניה מקורה בשטח של 15 מ"ר, קומת עמודים עד 30 מ"ר, מרתף עד 40 מ"ר, מחסן בשטח של עד 10 מ"ר, שיבונה בצמוד לבית וממ"ד בשטח של עד 8 מ"ר.

במסגרת המסגרת לתכנון ובנייה
לארס סטודיו

חברה לפיתוח עירוני בצ"מ

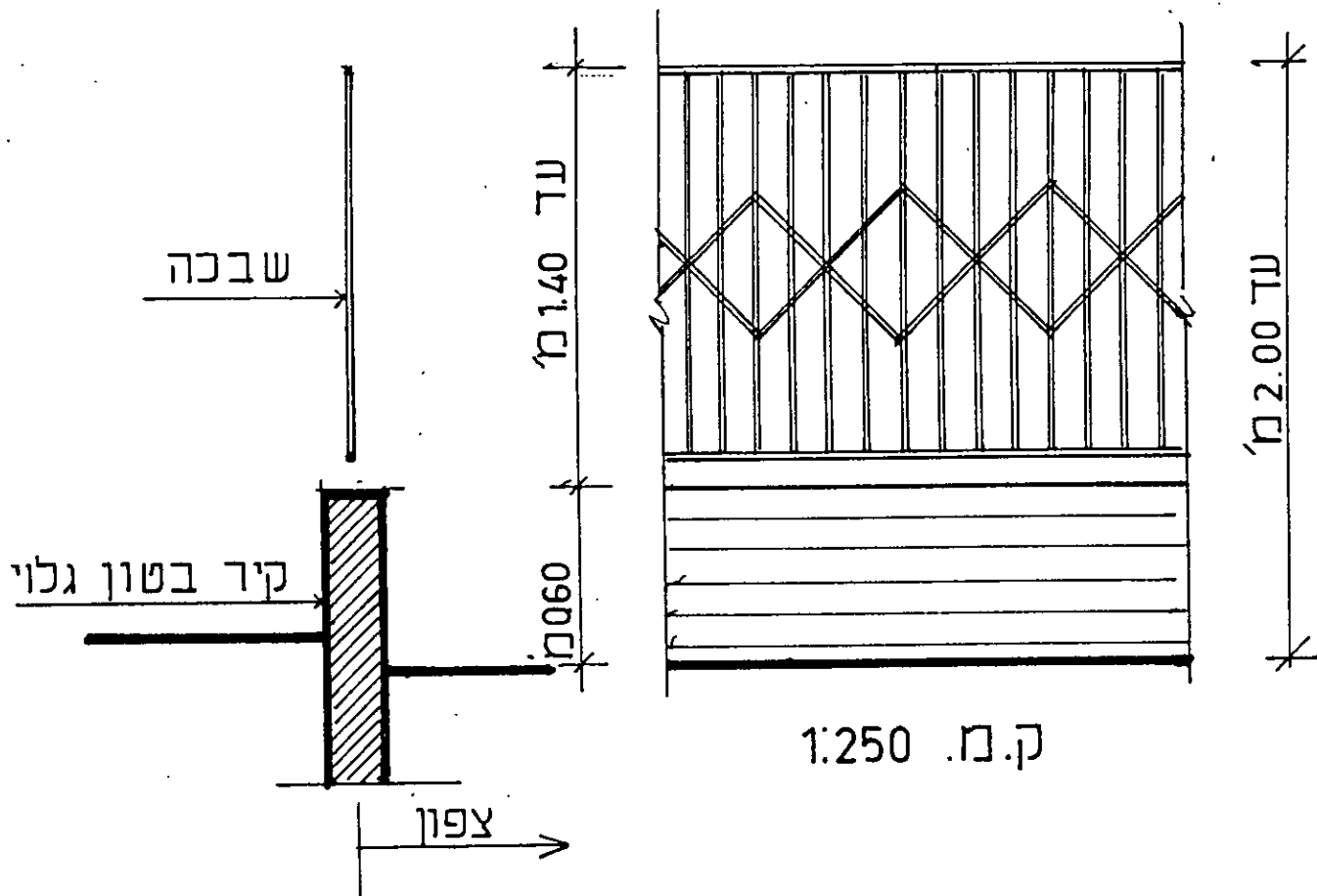
~~772132~~

~~הדבר הכל ומהבנו עדיין~~

המתכנן

חיתך

חזית (קטע)



תכנית מס' 60/102/02/18

פרט גדר בין המגרשים הצפוניים
למושב אורות - נספח לתכנית.

הערות

- מסד הבטון יצבע בגוון בהיר חברה לפיתוח עירוני בע"מ
- השבכה תהיה מברזל.
- לא תותר גדר רשת.

אלי עמחי - אדריכל

אלי עמחי

אדריכל ומתכנן ערים

השדה המקומית לתחנת ומיה
באר טוביה