

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי - קריית מלאכי

תכנית מס' 18 / מק / 2023

רח' העמק, מתחם בית ארן

מגרשים מס' 183, 184, 185, 186

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

שינוי לתכניות מס' 1/122/03/18, 18/מק/2004 ותרש"צ 5/35/18

התכנית בטמכות הועדה המקומית עפ"י תיקון 43 בחוק התכנון והבניה. ²⁷ 499

היוזם: כהן סלימה מס' ת.ז. 4497522

רח' שלמה בן יוסף 14, תל אביב

טל. 03-6436214, נייד 052-587523

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

המתכנן: אדר' מרדכי גורליק מס' רשיון 10965

נחלת הר חב"ד 149/2, קריית מלאכי. טל' 08-8582923,

פקס 08-8502614, נייד 058-578058

תאריך: 25.07.2001

תאריך	שינויים / עדכונים
10.06.02	שינויים עפ"י זרישת הועדה המקומית

מבוא

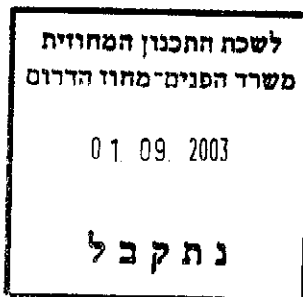
התכנית מתייחסת למתחם בית ארון, מגרשים מס' 183, 184, 185, 186.

מטרת התכנית:

1. איחוד וחלוקת מגרשים הנ"ל לקבלת 2 מגרשים דו-משפחתיים בהתאם לסיכום עם מינהל מקרקעי ישראל..

2. אין שינוי בהיקפי הבניה המותרים.

3. התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62א (א), (1), (4), (5).





מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי - קריית מלאכי

תכנית מס' 18 / מק / 2023

רח' העמק, מתחם בית ארן

מגרשים מס' 183, 184, 185, 186

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

שינוי לתכניות מס' 1/122/03/18, 18/מק/2004 ותרש"צ 5/35/18.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 18 / מק / 2023

רח' העמק, מתחם בית ארן

מגרשים מס' 183, 184, 185, 186

2. מסמכי התכנית: א. 9 דפי הוראות לתכנית (תקנון).

ב. תשריט בק.מ. 1: 250

המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. מקום:

מחוז: הדרום

נפה: אשקלון

מקום: קריית מלאכי

גוש: 301 (גוש בהסדר 2469)

חלקות: 28(חלק) (חלקות בהסדר 2, 3, 87 חלק, 88 חלק),

מגרשים קיימים: 183, 184, 185, 186.

מגרשים חדשים: א/185, א/186.

4. ציונים בתשריט:

כמסומן במקרא

5. שטח התכנית:

1.235 דונם

6. בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

7. יוזם התכנית:

כהן סלימה מס' ת.ז. 4497522

רח' שלמה בן יוסף 14, תל אביב

טל. 03-6436214, נייד 052-587523.

8. המתכנן:

אדרי מרדכי גורליק מס' רשיון 10965

נחלת הר חבי"ד 149/2, קריית מלאכי. טל' 08-8582923,

פקס 08-8502614, נייד 058-678058

9. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית מתאר מקומית 26/102/02/18

ותכנית מס' 1/122/03/18 פרט לכל עניין המופיע בתכנית זו.

10. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית לאיחוד וחלוקת 4 גרשים ביעוד מגורים ב' מיוחד ל-2 מגרשים דו-משפחתיים ביעוד מגורים ב' מיוחד. עפ"י סעיפים בתיקון 43 לחוק התכנון והבניה כדלהלן:

- א. איחוד וחלוקה מחדש - סעיף 62א (א) 1.
- ב. שינוי קווי בנין - סעיף 62א (א) 4.
- ג. שינוי בינוי ועיצוב אדריכליים - סעיף 62א (א) 5.

11. היתרים והגבלות: תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתרי בניה יוצאו על פי תוכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ואשר תקבע גם את אופן השילוב בין השטחים הציבוריים לבין השטחים הפרטיים.
- ב. היתרי בניה יוצאו למגרש שלם.

12. תכליות ושימושים:

- א. מגורים ב' מיוחד
- תותר בניית שתי יח"ד במגרש במבנה אחד.

1. זכויות הבניה והוראותיה:

ראה טבלת זכויות ומגבלות בניה להלן סעיף 17.

2. גובה הבנין על כל מתקניו:

גובה בנין בעל גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' (כולל מבנה למדרגות יציאה לגג) מעל הנקודה הגבוהה ביותר על הדרך בחזית הכניסה למגרש.
גובה בנין בעל גג משופע לא יעלה על 9.5 מ' (כולל מבנה למדרגות יציאה לגג) מעל הנקודה הנ"ל.

3. מרפסות גג: הגדרה: מרפסות גג הן שטחי גג שטוחים מרוצפים ומוקפים במעקה מעל קומה ראשונה או שניה.

תותרנה מרפסות גג בכל שטחי הגג השטוח.

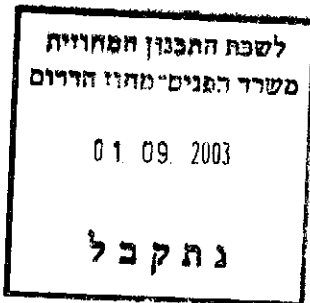
לא יותר קירוי מעל מרפסת גג.

4. חניה פרטית:

א. לכל יח"ד יוקצו 2 מקומות חניה.

ב. תותר הקמת סככה לרכב בתחום המגרש בקו בנין קדמי וצדדי "0" ובלבד ושטחה לא יעלה על 15 מ"ר לכל יחידת דיור.

ג. יותר קירוי קל בלבד בתאום עם מהנדס הועדה.



01.09.2003

נתקבל

5. מתקנים על הגג:

לא תותר הקמת מתקנים על הגגות למעט מערכות חימום סולריות ומיכלי מים שישולבו בגג כחלק אינטגרלי מהמבנה. בגגות משופעים יהיו קולטי השמש צמודים למישור הגג והדודים בתוך חלל הגג. בגג שטוח תותר הקמת מבנה למדרגות יציאה לגג שישולב ארכיטקטוניית בבנין.

6. מתקני עזר:

גז: לא תותר הצבת בלוני גז גלויים והצבתם תאושר בבקשה להיתר בניה בתשריט הפיתוח.
תליית כביסה: מסתורי כביסה יהיו חלק מהבנין ולא יבלטו מקונטור הבנין.
מזגנים: ישולבו ארכיטקטוניית בבנין ויוסתר ע"י מעקות.
מחסנים: חובה להקים מחסן לכלי גינה בשטח עד 7.5 מ"ר לכל יח"ד צמודות קרקע. המחסנים יהיו חלק אינטגרלי מהמבנה.

7. פיתוח שטח במגרש:

לועדה תיחיה סמכות להתנות תכנית פיתוח של חלקה אחת בגבולה עם חלקה שניה - בתכנית הפיתוח של החלקה השניה, למניעת גיבוב קירות תמך אחת על השניה. בחזית החלקות הפונה לרחוב חובה להקים גדר בגובה מינימלי של 0.60 מ' ובגובה מירבי של 1.80 מ' מעל פני מפלס הקרקע הנמוך יותר (קיר בנוי בין 0.60 מ' ומקסימום 1.00 מ' ומעליו סבכה עד גובה מירבי של 1.80 מ').
 אפשרויות חומרי הבניה לבניית הגדרות והקירות: סיליקט, לבני טרקוטה, בטון חשוף, אבן כורכר, יחידות טרומיות (לגינון) או כל גדר דקורטיבי אחר. בחירת החומר תעשה בהתאם לאישור הועדה המקומית ובהתאם לתכנית הפיתוח הכללית.

8. מיקלוט: במסגרת קוי הבנין המותרים ועפ"י הוראות פיקוד העורף.

9. מסדים:

לא תותר הקמת בנין על עמודים ומסדים יסגרו בכל חזיתות הבית.
 גובה תקרת המסד לא יעלה על 1.2 מ' מעל פני קרקע סופיים.

10. מספור הבית:

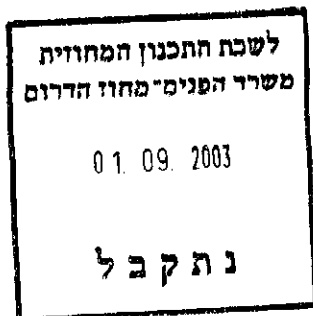
כל בית יחויב במספר מואר.

11. חומרי הגמר:

חומרי הגמר יהיו מסוג עמיד בתיאום עם מהנדס הועדה.

ב. דרך משלכת

בדרך זו ינועו הלכי רגל וכלי רכב באותו שטח תוך מתן עדיפות להלכי רגל.



13. הנחיות כלליות לתשתית.

א. פיתוח:

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשיעור רצון הרשויות המוסמכות.

ב. חשמל:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

ג. תקשורת:

תכניות התקשורת, הטלפון וכו' יתואמו ויאושרו על ידי חברת בזק ומהנדס הועדה.

ד. ניקוז:

תכניות ניקוז, יתואמו ויאושרו על ידי מהנדס הועדה ויתחברו לרשת הניקוז המרכזית הקיימת. יותר מעבר קו ניקוז במרחק 1.0 מ' מגבול המגרש.

ה. ביוב:

תכניות הביוב יתואמו ויאושרו על ידי מהנדס הועדה ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת הקיימת.

ו. מים:

תכניות המים יתואמו ויאושרו על ידי מהנדס הועדה, מכבי אש ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת הקיימת.

ז. אשפה:

. יתוכנן בהתאם לדרישות מהנדס הועדה ומח' התברואה של הרשות המקומית.

ח. לא תורשה כל בניה על קוי תשתית קיימים.

14. חלוקה ורישום:

- א. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
 ב. סטייה של עד 5% בשטח המגרשים לא תחשב כשינוי לתכנית.

15. הפקעה לצורכי צבור:

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

16. שלבי הביצוע:

מיד עם אישור התכנית.



17. טבלת זכויות ומגבלות בניה.

א. מצב קיים

עפ"י תכנית מס' 1/122/03/18

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז הדרום
01.09.2003
נתקנל

הערות	קווי בנין			מספר קומות מקסימלי בבניין	אחוזי בניה/ מ"ר בניה		שטח מינימלי בדונם	מספר מגרש	האזור
	אחור	צד	חזית		סה"כ	קומת הקרקע			
קו בנין קדמי (ראה תשריט)			עפ"י תכנית בינוי	עד 2 (מי 5.5)	90%	60%	לפי הבינוי	186,185,184,183	מגורים ב' מיוחד

הערה: באזור מגורים ב' מיוחד

- יותר שימוש בחלל גג הרעפים כחלק מזכויות הבניה.
- הובה יהיה מנקודת הבינוי הנמוכה ביותר עד התקרה הגבוה ביותר.
- בגג הרעפים יחושב הגובה העליון התחתית גג הרעפים.
- קצה הרעפים לא יעלו על 8.5 מ' מובה המדרכה באמצע המגרש.

ב. מצב מוצע

מס' יחיד במגרש	קווי בנין			מספר קומות מקסימלי בבניין	סה"כ אחוזי בניה במגרש		שטח מגרש בדונם	מספר מגרש	האזור
	אחור	צד	חזית		סה"כ	קומת הקרקע			
2			עפ"י המסומן בתשריט	2	90%	60%	0.43	N/186, N/185	מגורים ב' מיוחד

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום

01.09.2003

נתקבל

18. חתימות: סלימה כהן

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי שזו תהיה כסופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם בתארים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או

23-09-2001

הודעה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לסלול בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן - שטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

עמוס המדמן, אדריכל המחוז
 ממ"י - מחוז ירושלים

יוזם התכנית:

בעל הקרקע:

מתכנן: **ס. נורניק**
 אדריכל בנין
 רשיון מס' 10965

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 קריית מלאכי

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס' 2023/ק/118

ביום 18.12.01 בשיבת מס' 47

הוחלט להרשות את התכנית

מהנדס/י: *[Signature]*

ועדה מקומית:

הודעה על...ג.ג.ג. תכנית מס' 2023/ק/118

פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5296

מיום 21.7.02 עמ' 3368

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 קריית מלאכי

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אשור תכנית מס' 2023/ק/118

ביום 20.06.02 בשיבת מס' 49

הוחלט לאשר את התכנית

מהנדס/י: *[Signature]*

תאריך: יולי 2001

הודעה על...א.א.א. תכנית מס' 2023/ק/118

פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5201

מיום 1.7.03 עמ' 3223