

1005882

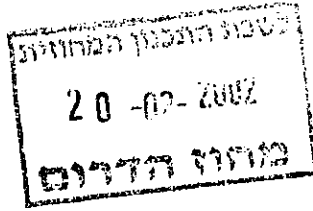
תקנון  
מס' 461 - תמונת

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי - קריית מלאכי

תכנית מס' 18 / מק / 2016

רצועת חב"ד



תכנית איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים.

שינוי לתכניות מס' 18/במ/55 ; 6/102/02/18 ; 9/102/02/18 ; 26/102/02/18 ;

28/102/02/18 ; תרש"צ 5 35/ 8/ ו- 5 35/ 10/ .

התכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י תיקון 43 בחוק התכנון והבניה.

היוזם: מנהל מקרקעי ישראל באמצעות חב' מקיף פיתוח ותשתית

(1993) בע"מ

בעל הקרקע: עיריית קריית מלאכי, מנהל מקרקעי ישראל

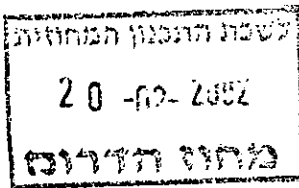
המתכנן: אדרי' מרדכי גורליק מס' רשיון 10965

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

פקס 08-8502614, נייד 058-578058

תאריך: מאי 97

תאריך	שינויים / עדכונים
25.05.97	תיקונים עפ"י דרישת חב' מקיף
30.11.97	שינויים עפ"י דרישת חב' מקיף
10.06.98	תיקונים עפ"י דרישת הועדה המקומית וחב' מקיף
18.10.98	תיקונים עפ"י דרישת הועדה המקומית וחב' מקיף
11.04.99	תיקונים עפ"י דרישת מנהל תכנון משרד הפנים ומשרד התחבורה
19.04.01	תיקונים עפ"י דרישת מנהל תכנון וחב' מקיף



מבוא

התכנית מתייחסת למתחם הנמצא בין דרך באר-טוביה רח' יגאל הורביץ ושכונת חב"ד.

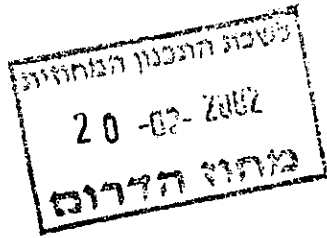
מטרת התכנית:

1. לתת פתרון תכנוני הולם לבעיית קווי תשתית תת קרקעית העוברים בתחום המגרשים הקיימים.

2. לתת פתרון לבעיית גישה מוטורית למגרשים מכוון צפון בהתאם להתניה שבתכנית מס' 18 / במ / 55 (סעיף 9 - ג)

3. אין שינוי בהיקפי הבניה המותרים.

4. התכנית הנה בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62 א (א), (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8).



מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי - קריית מלאכי

תכנית מס' 18 / מק / 2016

רצועת חבי"ד

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים.

שינוי לתכניות מס' 18/במ/55 ; 6/102/02/18 ; 9/102/02/18 ; 26/102/02/18 ; 28/102/02/18 ;  
תרש"צ 5 35/ 8/ ו- 5 35/ 10/ .

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 18 / מק / 2016 רצועת חבי"ד

2. מסמכי התכנית:  
א. 10 דפי הוראות לתכנית (תקנון).  
ב. תשריט בק.מ. 1250:1.  
ג. נספח בנוי בק.מ. 1: 500, 1: 250 (מנחה בלבד).  
ד. נספח לוח הקצאות ואיזון.

3. מקום:  
מחוז: הדרום  
נפה: אשקלון  
מקום: קריית מלאכי  
גוש: 2414 2412 311  
חלקות: 28, ח"ח 24 32 ח"ח 80 ; ח"ח 176 ; 191

4. ציונים בתשריט: כמסומן במקרא

5. שטח התכנית: 24,807 דונם

6. בעל הקרקע: עיריית קריית מלאכי, מנהל מקרקעי ישראל  
7. יוזם התכנית: מנהל מקרקעי ישראל באמצעות חבי"ד מקיף פיתוח ותשתית (1993) בע"מ

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 18 / 02 / 26 ותכנית מס' 18 / במ / 55 פרט לכל עניין המופיע בתכנית זו.

10. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים א' עפ"י סעיפים בתיקון 43 לחוק התכנון והבניה כדלהלן:



- א. איחוד וחלוקה מחדש - סעיף 62א (א) 1.
- ב. הרחבת דרך קיימת - סעיף 62א (א) 2.
- ג. הגדלת שטחים לצורכי ציבור - סעיף 62א (א) 3.
- ד. - שינוי קווי בנין - סעיף 62א (א) 4.
- ה. שינוי בינוי ועיצוב אדריכליים - סעיף 62א (א) 5.
- ו. קביעת הנחיות וזכויות הבניה ללא שינוי בהיקפי הבניה המותרים - סעיף 62א (א) 6.
- ז. שינוי בגודל מגרש מינימלי - סעיף 62א (א) 7.
- ח. הגדלת מספר יחידות דיור - סעיף 62א (א) 8.

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. נספח בינוי היינו מנחה בלבד וקובע רק לגבי גישה לחניה בתוך המגרשים. לפני הוצאת היתרי בניה תוגש תכנית בינוי כללית בק.מ. 1:500 שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ג. היתרי בניה יוצאו למגרש שלם.
- ד. הוצאת היתרי הבניה תותר באישור תכנית הסדרי תנועה המפורטים ע"י רשויות התמרוך.

12. תכליות ושימושים:

א. מגורים א'

- הקמת בנייני מגורים דו או תלת משפחתיים.  
מגרשים מסי' 11-1 הס' דו - משפחתיים.  
מגרשים מסי' 12 - 23 הס' תלת משפחתיים.

1. זכויות הבניה והוראותיה: \_

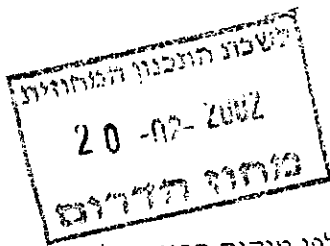
ראה טבלת זכויות ומגבלות בניה להלן סעיף 17.

2. גובה הבנין על כל מתקניו:

גובה בנין בעל גג שטוח לא יעלה על 8.5 מ' (כולל מבנה למדרגות יציאה לגג) מעל הנקודה הגבוהה ביותר על השצ"פ בחזית הכניסה למגרש.  
גובה בנין בעל גג משופע לא יעלה על 10.5 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 מוסך לחניה בתחום המגרש בקו בנין קדמי וצדדי "0", לפי מיקום הכניסה לחניה ובלבד ששטחה לא יעלה על 30 מ"ר.
- ג. ניתן להשתמש בגגות המוסכים למרפסות גג פתוחות עד קו בנין "0".

#### 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:

- זז: 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 ויוסתרו 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 תהיה 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 לשצ"פ חובה להקים גדר בגובה מינימלי של 0.60 מ' ובגובה מירבי של 1.80 מ' מעל פני מפלט 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.

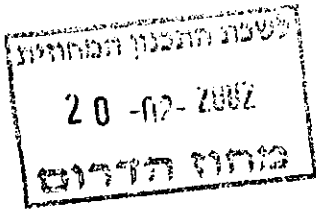
#### 8. מיקלוט: במסגרת קוי הבנין המותרים ועפ"י הוראות פיקוד העורף.

#### 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. שטח ציבורי פתוח

יותרו כל השימושים עפ"י תכנית מתאר 18 / 02 / 102 / 26

ג. דרכים

יותרו כל השימושים עפ"י תכנית מתאר 18 / 02 / 102 / 26. לא תיהיה גישה ישירה לרכב למגרשים מרחוב הרוביץ (דרך מסי 15).

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 לשביעות 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 מתברת 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 הקימת. 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:**

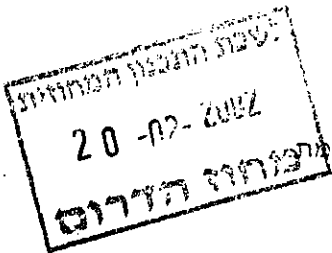
- א. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.  
ב. סטייה של עד 5% בשטח המגרשים לא תחשב כשינוי לתכנית.

**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:**

- א. מיד עם אישור התכנית.  
ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להוציא היתרי בניה לעבודות עפר ותשתית עם תום הפקדת התכנית.



17. טבלת זכויות ומגבלות בניה.

א. טבלת זכויות בניה עפ"י תכנית מס' 18 / במ' / 55 (מצב קיים)

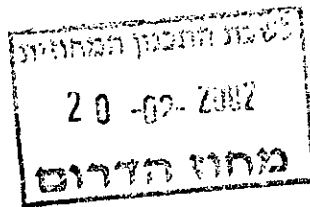
מספר יחיד	מספר קומות מירבי	תכנית מירבית %	היקפי בניה מירביים למגרש				גודל מגרש	מספר מגרש	האזור
			סה"כ מ"ר	למטרות שירות מ"ר	למטרות עיקריות מ"ר	מיקום ביחס ל±0.000			
56	2	60	203	143	160	מעל	עד 280 מ"ר	156-101	מגורים א'
			-	-	-	מתחת			

הערה: חישוב שטחי שירות ליח"ד : מוסך לחניה - 15.0 מ"ר

ממ"ד תקני - 8.0 מ"ר

מרפסת גג - 20.0 מ"ר

סה"כ ליח"ד - 43.0 מ"ר





ב. טבלת זכויות ומגבלות בניה - מצב מוצע

9	הערות	8			7	6	5	4				3	2	1														
		א	צ	ק				היקפי בניה מירביים למגרש																				
שטחי מרפסות לא מקורות אינם כלולים בשטחי הבניה המותרים.		קווי בנין			מספר יחיד למגרש	מספר קומות מירבי	תכנית מירבית	סה"כ למתרו	סה"כ למטר <sup>2</sup> עיקריו	מ"ר	מיקום ביחס ל±0.000	גודל מגרש מינימל מ"ר	מספר מגרש	אזור														
															2	+ 2 עליות גג	%	430	90	340	מעל מתחת	440	11-1	מגורים א' (דו משפחתי)				
																									4.730	990	3.740	סה"כ בכל המגורים (דו משפחתיים)
															36	3	+ 2 עליות גג	70	-	-	-	410	100	310	מעל מתחת	475	23-12	מגורים א' (תלת משפחתי)
58	58						11.450	**2.490	*8.960				סה"כ בכל אזור מגורים א'															

הערות: הישוב סה"כ שטחי בניה המותרים:

סה"כ שטח עיקרי: 160 מ"ר x 56 = 8.960 מ"ר ← 58

סה"כ שטחי שירות: 43 מ"ר x 58 = 2.494 מ"ר

לשכונת התכנון המחוזית  
20-02-2002  
מחוז הדרום

Handwritten notes and signatures in Hebrew, including names like 'ד"ר אהרן...' and 'ד"ר אהרן...'

18. חתימות:

לשכת התכנון והבניה  
20-02-2002  
מחוז הדרום

מנהל  
19/11/01

מנהל  
מחוז הדרום

יוזם התכנית:

בעל הקרקע:

מתכנן:  
מ. גודריק  
אדריכל בנין  
רשיון מס' 10965

ועדה מקומית:

החליטה על...  
מס' 5083  
מס' 2684

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
קרית מלאכי  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תוכנית מס' 9016/1/17  
ביום...  
הוחלט לאשר את התוכנית  
סמכ"ל תכנון

- תאריך: מאי 97
- עדכון: נובמבר 97
- עדכון: יוני 98
- עדכון: אוקטובר 98
- עדכון: אפריל 99
- עדכון: 19.04.01