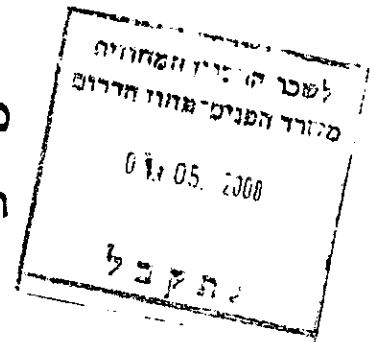


מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי קרית מלאכי

תכנית מתאר מס' 160/02/18

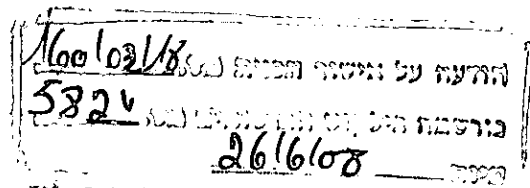
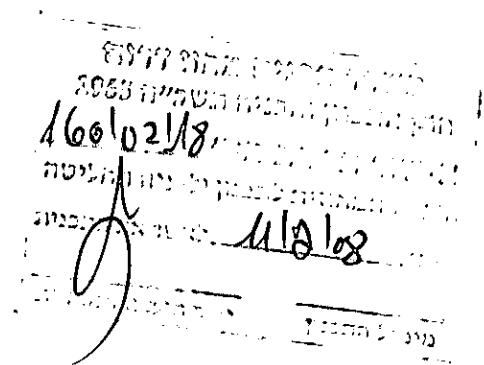
שכונת "נאות הכפר"



תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלי הקרקע

101/02/8	שינוי לתכנית מתאר
34/101/02/8	שינוי לתכנית מתאר
26/102/03/18	שינוי לתכנית מתאר
117/03/8	שינוי לתכנית מתאר מפורטת
55 / במ / 18	שינוי לתכנית

1999	מרץ	תאריך:
1999	יולי	עדכונים:
2000	אוקטובר	
2000	נובמבר	
2001	אפריל	
2001	יולי	
2001	אוקטובר	
2004	מאי	
2004	יוני	
2004	אוקטובר	
2008	פברואר	



מבוא - עקרונות תכנון

המתחם נמצא בחלק המערבי של קרת מלאכי בתוך תחום השיפוט העירוני על אדמות חקלאיות של מושב באר-טוביה.

מטרת התכנון: יצירת שכונה חדשה ושטח לבנייני ציבור בגבול המערבי של קרת מלאכי בסמיכות לישובים באר-טוביה ואורות. התכנית מסדירה ומחברת את סיום רח' הרצל לבניסה המערבית של העיר.

בשכונה מתוכננים מגורים צמודי קרקע ומבנים כאשר במרכזה ש.צ.פ. גדול ושטח לבנייני ציבור. שבילים להולכי רגל מקשרים בין חלקי השכונה והאזור המרכזי.

160/02/18	תכנית מתאר מס'
	שכונת "נאות הכפר"
	תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלי הקרקע
101/02/8	שינוי לתכנית מתאר
34/101/02/8	שינוי לתכנית מתאר
26/102/03/18	שינוי לתכנית מתאר
117/03/8	שינוי לתכנית מתאר מפורטת
55 / במ / 18	שינוי לתכנית

1. שם התכנית: תכנית זאת תקרא תכנית מתאר מס' 160/02/18 שכונת "נאות הכפר" בקרת מלאכי.

2. מסמכי התכנית:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

- 15 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
- תשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן התשריט).
- נספח בינוי מנחה ערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן נספח בינוי).
- נספח תחבורה ערוך בקנה מידה 1:1000 (להלן נספח תחבורה).
- נספח מיגון אקוסטי (4 דפים)

3.	<u>מקום</u> :	מחוז	:	הדרום.
		נפה	:	אשקלון.
		מקום	:	קרת מלאכי
		גושים וחלקות	:	גוש 325 חלקה 52 (חלק)
				גוש 326 חלקה 117 (חלק)
				גוש 311 חלקה 220 (חלק)
				גוש 2412 חלקה 34 (חלק)

4. ציננים בתכנית: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. שטח התכנית: 143.179 דונם.

6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

7. יחם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה – קרת מלאכי ומינהל מקרקעי ישראל באמצעות חב' מקיף פתוח ותשתית (1993) בע"מ.

8. המתכנן: פורת-להב, אדריכלות ובינוי ערים:

אורנה פורת - אדריכלית, רשיון מס' 37005.
דורית להב - אדריכלית, רשיון מס' 37507.
כפר מונש 42875, טלפקס 8986638 – 09

9. **יחס לתוכניות אחרות :**
 תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר מ.א. באר-טוביה ואת תכנית מפורטת למושב באר-טוביה מס' 117/03/8 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו. התכנית כפופה לתכנית מתאר קרת מלאכי למעט השינויים המפורטים בתכנית זו ומהווה שינוי לתכנית מס' 8 /במ/ 55 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
10. **מטרת התכנית :**
 יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים, בי"ס מקיף, ושטח לבנייני ציבור נוספים כחלק מהעיר קרת מלאכי ע"י איחוד וחלוקת מגרשים (בהסכמת בעלי הקרקע), שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות לזכויות ומגבלות בניה.
11. **תנאים למתן היתר בניה:**
 היתר בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו בהתאם לתנאים הבאים:
- 11.1 **פיתוח:**
 היתר בניה במגרשי המגורים יוצאו עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית. הוועדה תהיה רשאית לאשר תכניות פיתוח למתחמי משנה לפי שלבי ביצוע התכנית כפועל. תכניות הפתוח יכללו: גובה מפלס הכניסה הקובע לכל המגרשים, סימון חניה, פילרים, יחידות חיבור מים, גידור לרכות גידור בין שכנים צמודים.
- 11.2 **ביוב:**
 היתר בניה לשכונת מגורים חדשה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע כד בכד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- 11.3 **מבנים להריסה:**
 במגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, לא יינתן היתר בניה טרם ביצוע ההריסה.
- 11.4 **מיקלוט :**
 יתוכנן ע"פ תקנות הג"א.
- 11.5 **תנועה:**
 הוצאת היתר בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור. לא תהיה גישה ברכב למגרשי המגורים מכביש מס' 1 ומכביש מס' 2.
- 11.6 **דרכים:**
 היתר בניה במגרשים יוצאו רק לאחר הקמת כיכר בצומת בן-גוריון/רייצמן.
- 11.7 **תכנון אקוסטי:**
 היתר בניה במגרש 401 (מוסד חינוכי), למבנים הכוללים כיתות לימוד או ספריה, ילוו בתכנון אקוסטי באופן שתובטח עמידה בהמלצות המשרד לאיכות הסביבה, בדבר רמות רעש מרביות מתנועה על כביש מס' 3703.
12. **תציה:**
 התניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן התניה הארצי שיהיה כתוקף בעת מתן היתר בניה.

13.1 אזור מגורים א':

- ישמש להקמת מבני מגורים חד-משפחתיים ומבני מגורים חד-משפחתיים עם קיר משותף.
- 13.1.1 במגרשים מס' 101-134 יוצמדו כל שתי יחידות דיור זו לזו בקיר משותף לפי התשריט.
- 13.1.2 לא תותר הקמת קומת עמודים.
- 13.1.3 תותר הקמת מרתף בשטח כמפורט בטבלה, במסגרת תכנית קומת הקרקע. גובה מירבי של המרתף 230 ס"מ נטו.
- לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני הקרקע.
- 13.1.4 פרגולות – מיקומן, שטחן וחמרי הבניה שלהן יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- 13.1.5 חניית במגרשי מגורים:
- א. חניה בקו בנין קדמי וצידי "אפס" – יותר קירוי קל בלבד, לא תותר סגירת קירות בהיקף החניה.
- ב. חניה במסגרת קו הבנין המותרים למבנה העיקרי – תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי. במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו.

13.2 אזור מגורים ב':

- ישמש להקמת מבני מגורים טוריים או משותפים, בגובה של שתי קומות וקומת גג חלקית. מבני המגורים יהיו צמודי קרקע (שטח גינה לפחות 35 מ"ר ליחידה) ויוצמדו בקיר משותף.
- 13.2.1 תותר הקמת קוטג'ים טוריים או דירות גן ודירות גג. כתנאי שלפחות למחצית מיחידות הדיור תוצמד חצר. שטח מינימלי ליחיד 135 מ"ר (למטרת עיקריות). לדירות גג ללא גינה תותר תוספת קומת גג חלקית, לפי המפורט בטבלת זכריות בניה.
- הכל בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל מגרש.
- 13.2.2 לא תותר הקמת קומת עמודים.
- 13.2.3 תותר הקמת מרתף בשטח כמפורט בטבלה, במסגרת תכנית קומת הקרקע. גובה מירבי של המרתף 230 ס"מ נטו.
- לא תהיה כניסה נפרדת למרתף ולא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני הקרקע.
- 13.2.4 תותר הקמת פרגולה בשטח של עד 12 מ"ר לדירה. מיקומה וחמרי הבניה יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- 13.2.5 כאשר הגג שייך לדירות העליונות יש להקצות שטח משותף עם גישה לתחזוקה עבור הצבת קולטי-השמש של הדירות התחתונות. הפתרון יכלל בבקשה להיתר בניה.
- 13.2.6 לכל מגרש תותר גישה אחת לכלי רכב אל הדרך הציבורית הסמוכה.

13.2.7 חניות כמגרשי מגורים :

- א. חניות מחוץ לקו בנין – לא יותר קרדי כל שהוא.
 - ב. חניה במסגרת קווי הבנין המותרים – תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.
- במקרה זה גובה התקרה לא יעלה על 230 ס"מ נטו.

13.3 אזור מגורים ג' :

ישמש להקמת מבני קומות משותפים למגורים.

- 13.3.1 לכל דירה בקומת הקרקע תוצמד חצר בת לפחות 35 מ"ר.
 - תותר הצמדת מרתף לדירה צמודת קרקע בשטח מירבי של 50 מ"ר.
- 13.3.2 דירות עליונות יתוכננו כדירות דופלקס.
 - דירות עליונות יתוכננו כדירות דופלקס (קומות 4,3). בקומה 3 תתוכנן מרפסת בשטח מינימלי של 25 מ"ר לכל דירה. בקומה 4 תתוכנן מרפסת בשטח מינימלי של 9 מ"ר לכל דירה.
- 13.3.3 תותר הקמת מרתף בשטח כמפורט בטבלה, במסגרת תכנית המבנה.
 - גובה מירבי של המרתף 230 ס"מ נטו.
 - לא יותר שימוש במרתף לחדרי מגורים. תותר הבלטת חלונות מרתף 80 ס"מ מפני הקרקע.
- 13.3.4 תותר הקמת פרגולה בשטח של עד 12 מ"ר לדירה ככל קומה. מיקומה וחמרי הבניה יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- 13.3.5 **מחסנים :**
 - א. תותר בניית מחסנים ליחידות מגורים בלבד. גודל המחסן המירבי יהיה עד 6 מ"ר ליחידת דיור אחת.
 - שטח המחסנים יכלל במסגרת שטחי השירות המאושרים לבניה.
 - ב. לא יותרו חיבורי מים ואינסטלציה במחסנים.
 - ג. המחסנים יוצמדו ליחידות הדיור לצרכי רישום בטאבו ולא ירשמו בנפרד.
 - ד. לא יותר חיבור מחסנים ליחידה אחת או פירוק מחיצות ביניהם.
 - ה. הכניסות למחסנים יהיו מחלל חדר המדרגות, למעט דירות צמודות גן בהן תותר כניסה למחסן גם מתוך הגינה הצמודה לדירות או במרתף דירת הגן.
 - ו. המחסנים יבנו במסגרת קווי הבנין המותרים.
 - ז. יותר שימוש במרתפים לצרכי מחסנים.
- 13.3.6 השטח הפתוח המשותף ישמש למעבר, חניה ויותר להקים בו מתקני נופש משותפים לכל הדיירים כגון: פינות צל, משחקים וכד', אשר יפורטו במסגרת תכנית בינוי שתוגש ע"י מבקש ההיתר במסגרת הבקשה להיתר הבניה.
 - מינימום שטח משותף לגיבון ונופש 10 מ"ר לכל יחידת דיור כמגרש.
 - את השטח הנותר לאחר הפרשת החניה והגיבון המשותף ניתן להצמיד לדירות צמודות קרקע.

- 13.4 שטח לבנייני ציבור :
ישמש להקמת מבני ציבור, חינוך, דת, תרבות וכד' עפ"י החלטת הועדה המקומית.
השטח הציבורי בדרום השכונה (מגרש 401) ישמש להקמת מוסד חינוכי כלל עירוני.
- 13.5 שטח מסחרי :
מבנה בן שתי קומות אשר ישמש למסחר קמעונאי ומשרדים, לשרותים מקומיים (כגון: מרפאה, דאר וכו') לא יותרו שימושים אשר לדעת הועדה המקומית יגרמו למטרדים סביבתיים.
- 13.5.1 תותר הקמת קולונדה החורגת (כולה או חלקה) מקו בנין בחזית המבנה הפונה לכבישים 2 ו-3.
- 13.5.2 השטח בין קו בנין החזית ובין הדרך לאורך המבנה כלכד ישמש כחלק מהמדרכה ותורשם לגביו זכות מעבר לציבור.
- 13.5.3 סידורי החניה, טעינה ופריקה יבטיחו להפרעה מינימלית לדיירי הסביבה.
- 13.6 שטח ציבורי פתוח :
השטח מיועד לגינון, נטיעות, שבילים להולכי רגל, מדרכות, מערכת תשתיות, שטחי ניקוח, מתקני נופש, ספורט ומשחק, דרכים, מתקנים ציבוריים לרוחת תושבי האזור, מערכות ומתקני תשתית כגון: תחנת שאיבה ח. בוק, טנספורמציה וכו', עפ"י תכנית פתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. למערכות ומתקני תשתית הג"ל תאושר ע"י הועדה המקומית תכנית בינוי מפורטת. מתקן תשתית עליו יהיה מרחק לפחות 5 מ' מגדר מגרש המגורים הקרוב.
מותר קו בנין "0" משטח ציבורי.
- 13.7 שבילים להולכי רגל :
תואים ורחבם לפי המסומן בתשריט.
ישמשו למעבר הולכי רגל, אופניים, גינון והעברת תשתיות עירוניות.
- 13.8 דרכים
תואים ורחבם עפ"י המסומן בתשריט.
ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן העברת תשתיות עירוניות.
- 13.9 דרכים משולבות :
תואים ורחבם עפ"י המסומן בתשריט.
ישמשו למעבר חנית כלי רכב, מעבר הולכי רגל, גינון והעברת תשתיות עירוניות.
14. הנחיות בניה ועיצוב אדריכלי :
- 14.1 מגורים א' :
- 14.1.1 מפלס רצפת הכניסה ± 0.00 לא יעלה על 1.20 מ' מפני המדרכה במרכז המגרש ויקבע עפ"י תכנית הפיתוח.
- 14.1.2 גובה הבנין לא יעלה על 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה ± 0.00 של הבנין ועד דום גג הרעפים, או 7.5 מטר לסיום מעקה גג שטוח.
- 14.1.3 שיפוע גג הרעפים המותר עד - 50%. תותר בית גג רעפים, גג שטוח או גג רעפים משולב בגג שטוח בתנאי ששטחו של הגג השטוח במקרה זה לא יעלה על 50% מסה"כ הגג. בחישוב שטח אופקי.

- 14.1.4 ניקוז גג רעפים ו/או גג שטוח של כל המבנים יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכך.
- 14.1.5 מבנים בעלי קיר משותף – חייבים להתכצע בחומרי גמר מתואמים, גוונים מתואמים, באופי ארכיטקטוני ובשיטת קרוי כתאום. בקשה להיתר בניה תכלול גם את המבנה הצמוד, במידה ויש לו היתר בניה.
- 14.1.6 במידה ותוקם פרגולה – לא יותר כיסוי כל שהוא ע"ג הפרגולה או מילוי בין קורותיה. המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח.
- לא תותר בניית קירות לפרגולה.
- 14.1.7 קולטי שמש ינחו על גבי גגות הרעפים והדוורים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח – יוסתרו הקולטים ודוד השמש מאחורי מסתור בנוי, הפתוח יכלול בבקשה להיתר בניה.
- 14.1.8 גדרות יוקמו בכל המגרשים למגורים הגובלים בשטחים ציבוריים. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה ואישורן יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. במגרשים פינתיים – גובה הגדר לא יעלה על 60 ס"מ עד למרחק 12 מ' מהפינה (כולל גובה הצמחיה).
- גובה גדר בניה מכסימלי – 120 ס"מ.
- הועדה המקומית רשאית לחייב במסגרת בקשות להיתר בניה, ביצוע גדרות לפי פרטי פיתוח אחידים מחייבים (לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית).
- 14.1.9 גמר הבתים: חיפוי חוץ לפחות 50% מחומרים קשיחים (כגון: אבן, סיליקט וכד') והשאר מחומרים עמידים (כגון: טיח, צבע איכותי וכד') שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ובאישור מהנדס הועדה.
- 14.2 מגורים ב':**
- 14.2.1 לפחות לחצי מיחידות הדיור תוצמד חצר. בכל מקרה, לפחות כל 4 יחידות יהיו צמודות זו לזו.
- 14.2.2 גובה הבנין לא יעלה על 9 מטר מדוד ממפלס רצפת הכניסה ± 0.00 של הבנין ועד רום גג הרעפים, או 7.5 מטר לסיום מעקה גג שטוח.
- במקרים בהם מותרת קומת גג, גובה הבנין לא יעלה על 10.5 מטר ממפלס ± 0.00 עם סיום מעקה גג שטוח בלבד.
- 14.2.3 שיפוע גג הרעפים המותר עד - 50%. תותר בבית גג רעפים, גג שטוח או גג רעפים משולב בגג שטוח בתנאי ששטחו של הגג השטוח במקרה זה לא יעלה על 50% מסה"כ הגג. בחישוב שטח אופקי.
- 14.2.4 ניקוז גג רעפים ו/או גג שטוח של כל המבנים יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכך.
- 14.2.5 במידה ותוקם פרגולה – לא יותר כיסוי כל שהוא ע"ג הפרגולה או מילוי בין קורותיה. המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח.

- 14.2.6 קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדוודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח – יוסתרו הקולטים ורוד השמש מאחורי מסתור בנוי.
- 14.2.7 גדרות יוקמו בכל המגרשים למגורים הגובלים בשטחים ציבוריים. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה ואישון יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. במגרשים פינתיים – גובה הגדר לא יעלה על 60 ס"מ עד למרחק 12 מ' מהפינה (כולל גובה הצמחיה).
- גובה גדר בבניה מכסימלי – 120 ס"מ.
- הועדה המקומית רשאית לחייב במסגרת בקשות להיתרי בניה, ביצוע גדרות לפי פרטי פיתוח אחידים מחייבים (לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית).
- 14.2.8 גמר הבתים: חיפוי חוץ לפחות 50% מחומרים קשיחים (כגון: אבן, סיליקט וכד') (השאר מחומרים עמידים (כגון: טיח, צבע איכותי וכד') שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ובאישור מהנדס הועדה.

14.3 מגורים ג':

- 14.3.1 לא תותר הקמת קומת עמודים.
- 14.3.2 מפלס רצפת הכניסה ± 0.00 לא יעלה על 1.20 מ' מפני המדרכה במרכז המגרש ויקבע עפ"י תכנית הפיתוח.
- 14.3.3 שיפוע גג הרעפים המותר עד - 50%. תותר בנית גג רעפים, גג שטוח או גג רעפים משולב בגג שטוח בתנאי ששטחו של הגג השטוח במקרה זה לא יעלה על 50% מסה"כ הגג. בחישוב שטח אופקי.
- 14.3.4 ניקוז גג רעפים ו/או גג שטוח של כל המבנים יהיה לתוך המגרש. לא יותר ניקוז למגרש שכך.
- 14.3.5 במידה ותוקם פרגולה – לא יותר כיסוי כל שהוא ע"ג הפרגולה או מילוי בין קורותיה. המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח.
- 14.3.6 קולטי שמש יונחו על גבי גגות הרעפים והדוודים יוסתרו בתוך חלל הגג. במקרה בו הגג שטוח – יוסתרו הקולטים ורוד השמש מאחורי מסתור בנוי.
- 14.3.7 גדרות יוקמו בכל המגרשים למגורים הגובלים בשטחים ציבוריים. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה ואישון יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. במגרשים פינתיים – גובה הגדר לא יעלה על 60 ס"מ עד למרחק 12 מ' מהפינה (כולל גובה הצמחיה).
- גובה גדר בבניה מכסימלי – 120 ס"מ.
- הועדה המקומית רשאית לחייב במסגרת בקשות להיתרי בניה, ביצוע גדרות לפי פרטי פיתוח אחידים מחייבים (לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית).
- 14.3.8 גמר הבתים: חיפוי חוץ קשיח (כגון: אבן, סיליקט וכד') שיפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- 14.3.9 במגרשים 303 ו-304 יותר לפצל את הביניי למקסימום 3 בניינים נפרדים. התניות יפוצלו לפחות לשני אזורים נפרדים בכל מגרש.

14.3.10 לא תותר הכלטת מרפסת או כל הבלטה אחרת מחוץ לקרוי הבנין בחזיתות הפונות לרחובות ולשטחים ציבוריים פתוחים.

14.4 שטח מסחרי:

14.4.1 גובה הבנין לא יעלה על 10 מ' מדוד ממפלס הכניסה ± 0.00 של הבנין ועד לסיום מעקה הגג. מעקה גג ת. המכונות והמדדנות יוכל להגיע לגובה של 11.50 מ' ממפלס ה- ± 0.00 .

14.4.2 גמר המכנה יהיה מחומרים עמידים כגון: אבן נסורה טבעית או מלאכותית, קרמיקה וכד'. לא יותר גמר טיח.

14.5 שטח לבנין ציבור:

גמר המבנים יהיה מחומרים עמידים כגון: אבן נסורה טבעית או מלאכותית, קרמיקה וכד'. לא יותר גמר טיח.

15. מצב קיים

עגלת האזורים התכליות והמגבלות לפי תכנית מס' 26/102/02/18

אזור	מס' חלוקת סימון בתשרי	שטח חלקה מיינמלי 2	שטח בנייה מקסימלי	מספר קומות	מבני עור	רוחב חזית	קו בנין צדדי	קו בנין אחורי	תכליות	אזור
חקלאי	מקוקון	5000	---	1	---	---	30	5	מבנים לחקלאות בלבד	

מצב מוצע

קווי בנין	תכנית מירבית (כולל חניה מקורה)	סה"כ (עיקרי + שרות)	למטרות שרות (מ"ר)			היקף בנייה למגורש (מ"ר)			מיקום ביחס ל-0.0	מס' יח"ד מירבי בכל מגורש	שטח מגורש מיינמלי (מ"ר)	מס' מגורש	אזור					
			למטרות שרות	למטרות שרות	למטרות עיקריות	מספר קומות מירבי	מספר קומות	מספר קומות						מספר קומות				
לפי תשריט	160	218	8	60	180	---	2	מעל	1	400	1-34	מגורים א'						
לפי תשריט *	120	198	8	50	160	---	2	מעל	1	250	101-134							
לפי תשריט	860	1504	64	320	---	1200	1	מתחת	8	1720	201-216	מגורים ב'						
													320	120	600	2	1000	217
													752	32	600	2	1000	217
לפי תשריט	550	160	160	160	---	1420	4	מעל	12	1650	302,305	מגורים ג'						
													1645	225	---	4	1650	302,305
לפי תשריט	550	200	200	560	---	3550	4	מעל	30	3950	303,304	סה"כ יחידות דיוור						
													4110	500	---	1	3950	303,304
לפי תשריט	1360	500	500	500	---	---	1	מתחת	284	---	---	סה"כ יחידות דיוור						
													500	---	---	1	---	---
לפי תשריט	11600	15000	3000	---	12000	3	מעל	---	---	29,000	401	בנייני ציבור						
													---	---	---	---	---	---
לפי תשריט	300	---	40	---	350	2	מעל	---	---	750	402	מסחרי						
													---	---	---	---	---	---
לפי תשריט	600	---	70	---	700	2	מעל	---	---	1500	403	מסחרי						
													---	---	---	---	---	---
לפי תשריט	600	1040	40	---	1000	2	מעל	---	---	1800	501	מסחרי						
													---	---	---	---	---	---
לפי תשריט	30	30	30	---	---	---	1	מעל	---	---	605,603	שע"פ						
תשריט	---	---	---	---	---	---	---	מתחת	---	---	608,607							

מערב:

*

במגורשים מס' 130 עד 133 (כולל), קווי הבנין הם עפ"י קווי הבנין המפורטים בתכנית זו, זאת, על אף קו בנין מאושר מצויר דרך הגישה מכביש 4703 למושב אורות עפ"י תכנית 34/101/02/8

16. הנחיות כלליות לתשתית:

16.1 פיתוח:

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוח הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

16.2 תשתיות חשמל:

16.2.1 הנראות בינוי ופיתוח:

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

סוג קו החשמל	מרחק מתיל (כבל) קיצוני	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 בניינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקורים העיליים, לצורך גיגון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ – מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

16.2.2 אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.
רשת החשמל כמתחים עליון ועל תדיה עילית.
רשת החשמל כמתחים גבוה תמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-
קרקעית.

למרות האמור לעיל, בכבישים קיימים תותר רשת מתח גבוה עילית.
תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית
בתוך הבנינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות
ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו
בתיאום עם חברת החשמל – מחוז דרום.

היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך
המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע
לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת
החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת
כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל
תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת
החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית
הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר
לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

16.3 תקשורת:

תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכד' יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק, חברת
הטל"כ הפועלת במקום ומהנדס הרשות כמשק תת קרקעי.
חדרי ריכוז לטלפונים עבור חברת בזק ימוקמו בתוך הבנינים בכל מגרש או בכל
קבוצת מגרשים לפי תאום עם חברת בזק.
תותר גם הקמתם בשטחים ציבוריים פתוחים עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י
הועדה המקומית.

16.4 ניקוז:

תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות ומהנדס הרשות, ויתחברו
לרשת הקיימת.

16.5 ביוב:

תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, ויתחברו לרשת הביוב הקיימת.

16.6 מים:

תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות ומהנדס הרשות, ויתחברו
לרשת הקיימת.

- 16.7 אשפה:
סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות אגף התברואה ומהנדס הרשות. פסולת מוצקה, לרכות פסולת בניה, תועבר לאתר מוסדר עפ"י הנחיות הועדה המקומית ובתיאום עם משרד איכות הסביבה.
- 16.8 תשתית קיימת:
לא תורשה כל בניה על קודי תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו בתאום עם מהנדס הרשות.
17. רעש מטוסים:
התכנית נמצאת בתחום רעש מטוסים כגין שדה תעופה חצור. ראה נספח הנחיות למיגון אקוסטי.
18. חלוקה ורישום:
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ו' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965.
19. הפקעה לצורכי הציבור:
"מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ח – 1965 יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל, או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה, תשכ"ח - 1965.
20. שלבי ביצוע:
התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן התוקף.

21. חתימות

יוזם התכנית:

אדריכל דוד רייטר
 פקיד-פיתוח ותשתית (1993) בע"מ

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה 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 עמו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, למי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם

17-04-2008

בין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או חוואה בקיום הסכם כאמור ו/או חתור על זכויותינו לבטל או לגלות המרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

עמית אבדמובין, מלכנה המחוז
 מ"ר לשכת התכנון עש"מ

כפר מונש 09-8986638
 ח"א 03-6964382

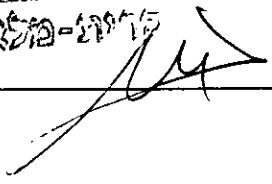
בעל הקרקע:

המתכנן:

ועדה מקומית:

ועדה מחוזית:

ועדה מקומית לתכנון עש"מ
 03-6964382 - פול אבדמובין



תאריך: 26.3.08