

יוסף מלכאי

לשכת התכנון המחוזית  
21-04-1996  
מחוז הדרום

קריית מלאכי - דיוור מוגן לקשישים

מרחב תכנון: קריית מלאכי  
מספר תכנית: 61/102/02/18  
שינוי לתכנית מתאר מס': 26/102/02/18

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
יישור תכנית מס. 61/102/02/18  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 21/4/96 אשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון  
ע"ד הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 61/102/02/18  
ורישמה בלוקט הפרסומים מס. 61/102/02/18  
מיום 21/4/96

## מבוא

מטרת תכנית זו היא יצירת מסגרת תכנונית להקמת איזור מגורים מיוחד - דיור מוגן לקשישים - ע"י שינוי ביעוד הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

הפתרון המוצע הוא בנין רב קומות. המגרש המיועד שוכן בשולי פארק עירוני רחב ידיים. הוא כמעט שטוח וגודלו כ-4 דונם.

במבנה מורכב משלושה אגפים המתנשאים לגבהים שונים ומכיל עד 120 יחידות דיור. קומת הקרקע מכילה פונקציות ציבוריות כמו מבואה, מועדון, הנהלה, מגורי אם בית ושרותים טכניים. בתוך המגרש מתוכננת חניה עפ"י תקן חניה ארצי.

**מדחב תכנון מקומי קרית מלאכי**  
**תכנית מס' 61/102/02/18**  
**שינוי לתכנית מתאר מס' 26/102/02/18**

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 61/102/02/18, שינוי לתכנית מתאר מס' 26/102/02/18 (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) ותכנית בינוי בלתי מחייבת - המאושרת ע"י משרד התחבורה.

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. ציונים בתשריט: לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

4. שטח התכנית: כ-4.30 דונם.

5. מקום התכנית: קרית מלאכי, שכונת ויצמן, שטח בין רח' מרדכי זרבקה גובר מצפון ומגרשי ספורט מדרום. גוש: 309, חלק מחלקה 69. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת איזור מגורים מיוחד - דיור מוגן לקשישים ע"י שינוי ביעוד הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

7. יחס לתכניות אחרות: כל הוראות תכנית מס' 26/102/02/18 נשארות בתוקף למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

8. הוראות התכנית: הוראות התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב ובתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באים אינם מצוינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר שבתכנית זו.

9. תכליות ושימושים: במגרש חדש מס' 1 יוקם דיור מוגן לקשישים. א. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע.

מס' י"ח דיור	מס' קומות	קוי בנין			תכסית מרבית %	סה"כ %	זכויות בניה לכל הקומות			שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	היעוד
		ק	צ	א			מטרות עקריות %	מטרות שירות %	מיקום			
120	14	3	3	5	50	200	50	150	מעל לקרקע	3730	1	איזור מגורים מיוחד

ב. ציפוי המבנה יהיה מחומר קשה דוגמת אבן, קרמיקה או כל חומר אחר באישור מהנדס המועצה. לא יודשה ציפוי המבנה בטיח או בכל חומר אקרילי אחר.

ג. טבלת זכויות בניה - מצב קיים.

איזור	תאור האזורים	מס' הדירות בבנין	כיסוי קרקע מכסימלי	שטח בניה מכסימלי	גובה בניה במ'	סטנדרט חניה
איזור מגורים ג' מיוחד	בנינים בני 3-4 ק' צמודות לקרקע	24 יחידות	35 %	80 %	4 ק' צמודות לקרקע = 12 מ'	לפי תקן חניה

10. תנאים למתן היתר בניה: א. התרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית 11.

ב. תרשם אוהרה בפנקס רשם המקרקעין כי הבנין יתופעל ע"י גוף ציבורי. במקרה של העברת הנכס לידי גוף פרטי ידרש תאום עם משרד התחבורה.

11. חניה: החניה תהיה בתחום המגרש ויוסדר מקום חניה אחד לכל ארבע יחידות דיוור.

12. עצים לעקירה: העצים המותחמים בצבע צהוב בתשריט מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר בתאום עם מחלקת גינון של המועצה המקומית.

13. הפקעה לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק תכנון ובניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א' - ב'.

14. ביצוע התכנית: מיד עם אישור תכנית זו.

15. חלוקה חדשה: חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

16. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה בהתאם לדרישות חברת חשמל, ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר הבניה.

17. אנטנות טלוויזיה בבנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת ורדיון: בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

18. קולטי שמש על הגג: בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

19. הנחיות כלליות לתשתית: דרכים, ניקוז, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, תאורה וסילוק אשפה בתאום עם הרשויות המוסמכות.

