

1-2687

5

מחלקת הנדסה עירונית קריית מלאכי
11.11.2003

לשכת התכנון המחוזית משרד הפנים-מחוז הדרום
19.11.2003
נתקבל

מבוא

קריית מלאכי

תכנית מס' 73/102/02/18 א

שינוי לתכנית מס' 73/102/02/18

אתר האקליפטוס תוכנן בשלמותו ולצורך הקמתו הוגשה תכנית 73/102/02/18

שקבלה אשור בתאריך 14/02/02. (שינוי לתכ' 163/במ/18)

עם מימוש הפרויקט והצבת הבנינים במגרש, השינוי המוצע בתכנית הוא הגדלת זכויות הבניה

בלי לשנות מס' המבנים, מס' קומות או יחידות דיור להתאמת הצרכים של הקפי הבניה בפועל.

משרד הפנים-מחוז הדרום
לשכת התכנון המחוזית
19.11.2003
נתקבל

הודעה על אישור תכנית מס' 73/102/02/18
מורכבת בילקוט הפרקומים מס' 5860
מיום 5/11/04

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי קרית מלאכי



תכנית מס' 73/102/02/18 א'

קרית מלאכי - חורשת האקליפטוס

שינוי לתכנית מתאר מס' 73/102/02/18

הוראות התוכנית

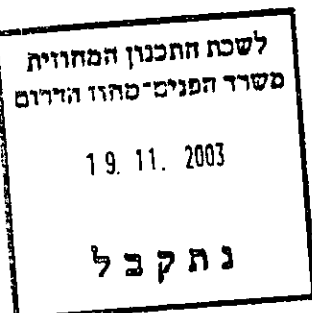
אדר' ליה פורמן
רח' הרצל 8/17 כפר-סבא
טלפקס: 09-7650015

אפריל 2003

1. שם התוכנית: תכנית מפורטת מס' 73/102/02/18 א' המהווה שינוי לתכנית מתאר 73/102/02/18.

2. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

- א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
- ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:500 (להלן התשריט).
- ג. נספח בנוי בק.מ. 1:250.



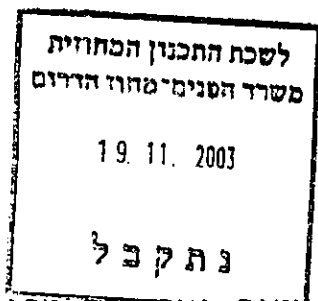
- | | |
|---|-----------------------------|
| הדרום | 3. <u>מחוז:</u> |
| אשקלון | 4. <u>נפה:</u> |
| קרית מלאכי | 5. <u>מקום:</u> |
| 2545 309 301 | 6. <u>גוש:</u> |
| 27 53,50 28 | <u>חלקי חלקה:</u> |
| 12 | 7. <u>מגרש:</u> |
| 8.237 דונם. | 8. <u>שטח התכנית:</u> |
| י.ע.ו. חברה לבניה פתוח והשקעות בע"מ. | 9. <u>המגיש:</u> |
| מנחם בגין 538/2 ק.מלאכי 08-8584131 | 10. <u>בעל הקרקע:</u> |
| מנהל מקרקעי ישראל. | 11. <u>המודד:</u> |
| אבנר שיאון - בן גוריון 7/20 אשקלון 08-6739818 | 12. <u>המתכנן:</u> |
| אדר' ליה פורמן הרצל 8/17 כפר סבא טלפקס: 09-7650015 | 13. <u>ציונים בתכנית:</u> |
| כמתואר במקרא ומצוין בתשריט. | 14. <u>יחס לתכנית</u> |
| תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מס' 73/102/02/18 | <u>אחרות:</u> |
| בכל הקשור להקפי הבניה המוצעים בתוכנית זו, בכל יתר הנושאים, התוכנית זהה בהוראותיה לתכנית מס' 73/102/02/18. | 15. <u>מטרת התכנית:</u> |
| יצירת מסגרת תכנונית להגדלת היקפי הבניה באזור מגורים מיוחד. | 16. <u>תכליות ושימושים:</u> |

אזור מגורים: השטח מיועד לבנית 4 מבני מגורים בני 7 קומות לדירות בקומה התחתונה יוצמד שטח קרקע לפיתוח גינה פרטית ויתוכנן מחסן כחלק מהמבנה.

מינוח: לדירות קומה עליונה יצורף שטח הגג עם אפשרות לבנית חדר ושרותים על הגג. החיבור ביניהם יהיה מתוך הדירות עצמן ע"י מדרגות פנימיות. גודל דירה מינימום כולל שטחים משותפים יהיה 115 מ"ר.

תותר חניה תת קרקעית מחוץ לגבולות של מבני מגורים.

דרך: השטח מיועד למעבר כלי רכב - כל בניה אסורה.



17. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי:

כללי:

הבניינים יבוצעו בעיצוב מגובש ליצירת חזיתות מתואמות ואחידות מכוון הרחוב. לא תותר כל תכנית בניה העומדת בסתירה להוראות שבתכנית זו.

גובה הבנין:

גובה מפלס הכניסה (ה-0.00+) לא יפחת מ-80 ס"מ ממפלס פני הקרקע הצמוד לחזית הכניסה העיקרית. גובה הבנין ימדד במרכז החזית של כל כניסה הפונה לרחוב, מפני הרחוב עד לגובה הסופי של הגג העליון.

חומרי בנין:

קירות המבנים יהיו מסיביים עם חומרי גמר קשיחים בחזיתות. ניתן לצפות את המבנים בקרמיקה, פסיפס, אבן או שיש בתאום עם מהנדס העיר.

גגות ומרפסות:

מעקות הגגות השטוחים והמרפסות יהיו בנויים, או עם מעקה תקני, מפולסים לכל אורכם. לדירות שבקומה העליונה יצורף שטח הגג, זאת לאחר הקצאת שטח מהגג לדודי שמש ולאחר הקצאת שטח גישה לדודי השמש שיהווה לפחות 2% משטח הגג.

מסתורי כביסה:

המסתורים יהיו מאלומיניום בעיצוב ובגוון אחיד.

מזגנים ודודי שמש:

יש להגיש פרט מיקומם של כל המזגנים לאישור מהנדס הועדה המקומית. תנתן אפשרות להסתרתם במבנה (לדוגמא מאחורי מסתורי הכביסה). או במקום המיועד לכך בכל חזיתות המבנה. לא יותר שימוש בדודי שמש בודדים למבנים, תתוכנן מערכת סולרית משותפת.

אספקת גז:

מערכת אספקת הגז למבנים תהא מרכזית ותת קרקעית.

גדרות:

יש להגיש חזית כוללת של המבנה בכל מגרש, מכוון הרחוב, הגשה הכוללת גדרות, שערים ומתקנים שהינם חלק בלתי נפרד מהגדר. כמו"כ יש להגיש חתך דרך גדר ושער בק.מ. 1:25 לאישור מהנדס הועדה המקומית. הגדרות (קדמיות ואחוריות), תהיינה בגובה סופי עד 1.80 מ' במרכז חזית המגרש מכוון הרחוב במרכז הכניסה למבנה. ניתן יהיה לחייב גדר שגובהה הסופי 1.20 עד 2.20 מ' וזאת לצורך התאמת רצף הגדרות ברחוב לגובה אחיד המתחייב משיפועי המגרש. הגדר עצמה תהיה מקורות מסיביים בגובה 1.20 מ' עם גב בטון גמר אבן.

19.11.2003

נתקבל

- 4 -

18. הנחיות כלליות לתשתית:

א. ניקוז ותיעול: ע"י תעלות מתוחות לצידי דרכים, שבילים ושטחי
ציבור לשביעות רצון רשות הניקוז ומשרד הבריאות.

ב. ביוב: יחובר לרשת הביוב של קרית מלאכי לשביעות רצון משרד
הבריאות בתאום עם מחלקת תשתיות ומשרד מהנדס העיר.

ג. אספקת מים:
יחובר לרשת המים של קרית מלאכי בתאום עם מחלקת תשתיות ומשרד
מהנדס העיר.

ד. תברואה:
בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדי רעש וזיהום.

ה. סילוק אשפה:
סילוק האשפה לאתר מורשה יעשה להנחת דעת משרד הבריאות ולהנחת
דעתו של המשרד לאיכות הסביבה.

ו. תשתיות: צנרת וכבלים - כל בנין יבנה עם כניסות מותאמות לחדירת
כבלי חשמל, טלויזיה, טלפון, צנרת מים, ביוב וכו'. כל החיבורים
יהיו תת קרקעיים. יותר מעבר קוי שרותים ציבורים תת קרקעיים
במגרשי מגורים בכפוף לרשות המוסמכת.

ז. חשמל: יחובר לרשת החשמל לפי דרישות חברת החשמל.
הוראות בינוי ופיתוח:
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
בקרב קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים
מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר
קו החשמל לבין החלק הבולט של המבנה.

סוג קו חשמל	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'

19.11.2003

נתקבל

- 5 -

19. רעש: תכנון המבנים יעמוד בדרישות של נספח ד' במסמכי התכנית
מס' 73/102/02/18.
20. חניה: החניה תהיה על הקרקע ותת קרקעית בגבולות המגרש עפ"י תקן חניה ארצי. תותר הקמת חניה בקו 0 אחורי.
21. תנאים למתן היתרי בניה:
היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית זו לאחר אישורה.
תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה עמידה בכל הדרישות למיגון אקוסטי כפי שיקבעו בנספח הנחיות למיגון אקוסטי. לרבות תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה ברשות המקומית או המשרד לאיכות הסביבה ופיקוחם על הביצוע.
22. חלוקה ורישום:
חלוקה ורישום יבוצעו לפי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, על ידי ועל חשבון המגיש.
23. היטל השבחה:
יגבה בהתאם לחוק על ידי עיריית קרית מלאכי והועדה המקומית לתכנון ובניה.
24. הפקעות לצרכי ציבור:
"מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המוחדרת".
25. שלבי ביצוע התכנית: התכנית תבוצע תוך 3 שנים מאישור התכנית.

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש בדונם	מספר יח' דיור	היקפי בניה מירביים ב- מיר						מספר קומות מירבי	קריטריון	גובה מכסימלי ב-מ'
				מעל המרקע	מתחת למרקע		שטח עיקרי	שטח עזרים	שטח עיקרי + עזרים			
					שטח עיקרי	שטח עזרים						
אזור מגורים מיוחד	12	6.764	108	172	24	-	18	214	35%	(3) 7 + מדרג	לפי המסמך בתשריט	26

(2) מיועד לחנייה ותת קרקעית מחוץ לגבולות ותתגבים.

$$2\pi\alpha' \partial^2 \Pi + (3)$$

א. ב. ג. ד. ה.

(4) שטחי שדות: מזוטן, מתקן טכני, חזיר מקורה, מבא, חדר מדרגות.
(5) תיעוד לחזיר מת קרקעית מחוץ לגמגמות הסביבה.
(6) + חדרים על ראג

נחמך בל

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מהוז הדדום
19.11.2003
נהקבל

חתימות

בעל זכות בנכס

י.ק.נ.
חברה לבניה פיתוח
ובשקעות בע"מ

בעל הקרקע

ליה פורמן
אדריכל

המגיש

המתכנן

הועדה המקומית

מחלקת תכנון ופיתוח
מחלקת תכנון ופיתוח
מחלקת תכנון ופיתוח
פ. 50
29.12.02
החלטת הוועדה המקומית
לאשר את התכנית
במסגרת / ת.ת. 50

[Handwritten signature]