



העתק משרדי

לשכת התכנון המחוזית
15-01-2002
מחוז הדרום

קרית מלאכי

תכנית מס' 73/102/02/18

שינוי לתכנית מס' 18 / במ / 163

התכנית הוכנה כבקשה להגדלת זכויות בניה במגרש ע"י תוספת
2 קומות ללא תוספת תכסית השטח.
הבקשה תואמת מדיניות העריה להגדלת צפיפות הבניה בגלל מחסור
בקרקות ומשווה גובה המבנים לאלו המתוכננים בסביבה.

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 73/102/02/18
הועדה המינהלית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 26/11/2002 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל תכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 73/102/02/18
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5056
ביום 14/12/2002



העתק משרדי

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי קרית מלאכי

תכנית מתאר מס' 73/102/02/18

המהווה שינוי לתכנית מס' 163/במ/18

אדר' ליה פורמן
רח' סולד 13, רמה"ש
טל: 03-5409208

1. שם התוכנית: תכנית מתאר מס' 73/102/02/18 המהווה שינוי לתכנית מס' 163/במ/18.
2. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
 ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:500 (להלן התשריט).
 ג. תכנית בינוי מנחה.
 ד. נספח הנחיות למיגון אקוסטי.
3. מחוז: הדרום
4. נפה: אשקלון
5. מקום: קרית מלאכי
6. גוש:

2545	309	301
27	53.50	28
- חלקי חלקה:
7. מגרש: 12
8. שטח התכנית: כ- 8.237 דונם.
9. היוזם: י.ע.ו. חברה לבניה פתוח והשקעות בע"מ.
10. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
11. עורך התכנית: אדר' ליה פורמן.
12. ציונים בתשריט: כמתואר במקרא ומצוין בתשריט.
13. יחס לתכנית אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' 163/במ/18 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
14. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים מיוחד. ע"י שינוי ביעוד הקרקע וקביעת הנחיות זכויות ומגבלות בניה.
15. תכליות ושימושים:

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

16. 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.

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 המבנן. 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 מקורית מסיביים בגובה 1.20 מ' עם גב בטון גמר אבן.

17. 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.
- ג. אספקת מים:
יחובר לרשת המים של קרית מלאכי.
- ד. תברואה:
בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדי רעש וזיהום.
- ה. סילוק אשפה:
סילוק אשפה 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 קרקעים.
יותר מעבר קוי שרותים ציבורים תתקרקעיים במגרשי מגורים בכפוף לרשות המוסכמת.
- ז. חשמל:
יחובר לרשת החשמל לפי דרישות חברת החשמל.
הוראות בינוי ופיתוח:
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
בקרבת 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'

18. רעש: תכנון המבנים יעמוד בדרישות של נספח ד' במסמכי התכנית.
19. חניה:
החניה תהיה על הקרקע ותת קרקעית בגבולות המגרש עפ"י תקן חניה ארצי. תותר הקמת חניה בקו בנין 0 אחורי.
20. תנאים למתן חיתרי 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.
21. חלוקה ורישום:
חלוקה ורישום יבוצעו לפי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, על ידי ועל חשבון המגיש.
22. הפסקות לצרכי ציבור:
"מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, הרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם".
23. שלבי ביצוע התכנית: תבוצע תוך 3 שנים מאישור התכנית.



24. טבלת אזוריט, שימושית, זכריות, ומגבלות בניה - מאצ מואע

מספר יחידות דיוק	גובה מקסימלי מ-7	קו' בנ'1	סה"כ כל הקטות	מס' קומות	תכנית מדינת	חסימה	היקף בניה מרבית לסוגי				שטח ומגרש	מספר ומגרש	היעור
							%-7	מ"ר	שטח לקרקע	שטח האקרקע			
		אזורי קומות	%-7	לדיוק	x		מ"ר	שטח	שטח	שטח			
							מ"ר	שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			
								שטח	שטח	שטח			

- ① שטחי שדות: מוסון, מנינה, מתקן סני, חק, מקור, מבוא, חדר מדרגות.
 ② מיעד לחקיה: תח קרקעית מחזק לנגולות המבנים.
 ③ + חדוים על הגג

לשכת התכנון המחוזית
 15-01-2002
 מחוז הדרום

25. זכריות ומגבלות בניה - מאצ מואע

גובה בניה ממקסימלי	אזורי בניה / שטח בניה ממקסימלי				קווי בניה				גודל מגרש	מספר מגרש	שם האזור (שימושים עיקריים)
	אזורי בניה	שטח בניה	מ"ר	מ"ר	אזורי	אזורי	קומות	קומות			
מס' קומות	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	אזורי	אזורי	קומות	קומות			
544	20.0	81	10	8630	2420	---	---	---	1730	6900	אזור מגורים

* בניה צמודה קרקע + חדר על הגג.

