

מחלקת הנדסה  
עיריית קרית מלאכי  
05. 04. 1998  
נ ת ק ב ל

שכת התכנון המחוזית  
26-04-1998  
מחוז הדרום

מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי קריית מלאכי  
תכנית מס' 18/מ/ק/2012  
שינוי לתכנית מס' 18/במ/55

הוראות התכנית

שכת התכנון המחזית

26-04-1998

מחוז הדרום

## מבא :

התכנית המוצעת, מהווה תכנית שינוי לתכנית בנין עיר (ת.ב.ע.) תקיפה, שמספרה 18 / במ / 55 אשר חלה על המיתחם הנדון. ("מיתחם גיבשטיין")

התכנית המוצעת, הינה בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ובניה - מרחב תכנון קריית מלאכי, וזאת ע"פ סעיפים 62 א' (א) תתי סעיף (4) (5) (8) (9).

השינויים המוצעים בתכנית זו מהווים תנאי הכרחי להקמת בניני המגורים אשר תוכננו על-ידינו עבור עמותת נחלת מנחם

המטרות בתכנית הת.ב.ע. המוצעת כוללים בעיקר, את השינויים הבאים :

א. תוספת קומת מגורים ללא שינוי בשטח המותר לבניה.

ב. קביעת שינויים בהוראות הבניה ופתרון החניה.

ג. שינוי בקווי בניה פנימיים.

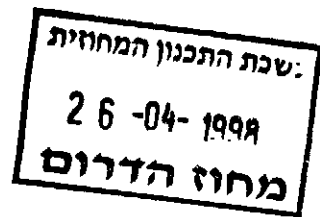
ד. תוספת כניסות נפרדות לדירות גן.

ה. הגדלת מספר יח"ד מ- 32 יח"ד למגרש מס' 604, ל- 34 יח"ד, ללא תוספת לשטח המותר לבניה

בכבוד רב

ש.מגורי-כהן

אדריכל ומתכנן ערים.



2

## מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי קריית מלאכי  
תכנית מפורטת מס' 18/מק/2012  
שינוי לתכנית מס' 18/במ/55

- (1) נפה : אשקלון
- (2) עיר : קריית מלאכי  
שכונת גן
- (3) שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 18/מק/2012  
שינוי לתכנית מס' 18/במ/55 .
- (4) גבולות התכנית : תכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו הכחול בתשריט .  
(להלן התשריט)
- (5) מסמכי התכנית : א. דפי הוראות 6 עמודים .  
ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 .  
ג. נספח בינוי .  
המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית .  
נספח הבינוי הינו מנחה בלבד .
- (6) גוש וחלקות : גוש 311  
חלק מחלקות 45-47, 75, 76 .
- (7) ציון בתשריט : ע"פ המסומן בתשריט ומתואר במקרא .
- (8) שטח התכנית : 7.707 דונם .
- (9) עורך התכנית : ש. מגורי-כהן - אדריכל ומתכנן ערים  
פרישמן 6, כפר-סבא. טל : 09/7416603 פקס. 09/7489139
- (10) יוזם התכנית : בעל הקרקע והוועדה המקומית לתכנון ובניה
- (11) בעלי הקרקע : אחים גיבשטיין .
- (12) מטרת התכנית : א. תוספת קומת מגורים , ללא שינוי בשטח המותר לבניה .  
ב. קביעת שינוי בהוראות הבניה , והחניה .  
ג. שינוי קווי בניה .  
ד. קביעת נספח בינוי ופתרון חניה .  
ה. תוספת כניסות נפרדות לדירות גן .  
ו. הגדלת מס' יח"ד מ- 32 יח"ד למגרש מס' 604 , ל- 34 יח"ד ללא תוספת סה"כ השטח המותר לבניה .
- (13) יחס לתכנית מיתאר : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' 18/במ/55 . כל הוראות  
התכנית 18/במ/55 יחולו על תכנית זו למעט אלו אשר שונו  
בתכנית זו .

14 טבלת זכויות ומיגבלות בניה - מצב קיים :

מספר יחיד למגרש	מספר קומות	קו בנין	תכנית מירבית מ"ר %	זכויות בניה			שטח מגרש מ"ר	מסי מגרש	הייעוד
				סה"כ	מטרות שירות	מטרות עיקרי			
32 יח"ד	3+1	כמסומן ב ש ר י ט	40% (1210) מ"ר	134.5%	(3) 34.5% 1043 מ"ר	(1) 100% (3025) מ"ר	3025 מ"ר	603	מ ג ו ר
				26.5%	(2) 26.5% 800	—			
32 יח"ד	3+1	כמסומן ב ש ר י ט	40% (1591) מ"ר	147%	(6) 47% (1873) מ"ר	(4) 100% (3978) מ"ר	3978 מ"ר	604	ר י ס
				20%	(5) 20% 800	—			

- (1) בשטח הבניה של 100% לא נכללים :
- (2) חניה מקורה -  $25 \cdot 32 = 800$  מ"ר (תת קרקעי)
- (3) - מקלטים/מ.מ.ד. -  $8 \cdot 32 = 256$  מ"ר
- מרפסות פתוחות ללא הגבלה
- קומת עמודים - 30% מקומת קרקע  $3025 \cdot 40\% \cdot 30\% = 363$  מ"ר
- מחסנים דירתיים -  $7 \cdot 32 = 224$  מ"ר
- מחסנים כלליים / מיתקנים -  $4 \cdot 50 = 200$  מ"ר
- (2) סה"כ שטחי שירות מתחת לקרקע : 800 מ"ר
- (3) סה"כ שטחי שירות מעל לקרקע : 1043 מ"ר
- (4) בתוך 100% משטח המגרש לא נכללים :
- (5) חניה מקורה -  $32 \cdot 25 = 800$  מ"ר (מתחת לקרקע)
- (6) - מ.מ.ד.ג.ם - 256 מ"ר
- מרפסות פתוחות - אין הגבלה
- קומת עמודים 30% -  $30\% \cdot 3978 \cdot 40\% = 477$  מ"ר
- מחסנים -  $224 + 200 = 424$  מ"ר
- (5) סה"כ שירות מתחת לקרקע - 800 מ"ר
- (6) סה"כ שירות מעל הקרקע - 1873 מ"ר
- (7) גובה הבנינים : 3 קומות - 10 מ' ומעל קומה חלקית נוספת בגובה 2.7 מ' מפני הגג .
- שטח הקומה הרביעית לא יעלה על 33% משטח הקומה שמתחתיה .
- הקומה הנוספת תשמש אך ורק כחלק מהדירה שמתחתיה .

שכת התכנון המחוזית  
26-04-1998  
מחוז הדרום

טבלת זכויות - מצב מוצע :

מספר יחיד למגרש	מספר קומות	קו בנין	תכנית מירבית מ"ר %	זכויות בניה				שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	הייעוד
				סה"כ שטח	שטח שירות מ"ר	שטח עיקרי מ"ר	מיקום			
32 יח"ד	(1) 4 ק' + חלקית	כמסומן ב ת ש ר י ט	עד 40% 1210 מ"ר	4069 מ"ר	1043 מ"ר	3025 מ"ר	מעל לקרקע	3025 מ"ר	603	מ
—	1 ק'		—	800	800	—	מתחת לקרקע			ג
34 יח"ד	(1) 4 ק' + חלקית	כמסומן ב ש ר י ט	עד 40% 1591 מ"ר	5851 מ"ר	1873 מ"ר	3978 מ"ר	מעל הקרקע	3978 מ"ר	604	ו ר י
—	1 ק'		כנ"ל	800	800	—	מתחת לקרקע			ס

הערות :

- (1). א. שטח קומת הגג יהיה עד 33% משטח הקומה שמתחתיה .  
ב . קומת הגג תשמש אך ורק את הקומה שמתחתיה .  
ג . גובה המבנה לא יעלה על 15 מ', לא כולל הגג .
- (2). שטח הגינון המינמלי במגרש יהיה 20% .
- (3). תותר כניסה נפרדת לכל דירות הגן .

מגורים ג' :

תותר חניה בתוך קו בנין פנימי ובתנאי שהשטח המיועד לחניה אינו עולה על 50% מהשטח התחום בקו בנין פנימי .

(15) נספח הבינוי

: נספח הבינוי הינו מנחה בלבד .  
הוועדה המקומית לתכנון ובניה רשאית לאשר שינויים  
ובלבד שתישאר התפיסה והאופי הכללי המוצע , וכן השמירה  
על קווי הבנין .

: כמסומן בתשריט .

(16) קווי בנין

שכת התכנון המחוזית  
26-04-1998  
מחוז הדרום

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 סעיף 188 א' ב'.

17) הפקעות

החניה תבוצע בהתאם לתקנות התכנון והבניה ( התקנת מקומות חניה ) 1983 . החניה תהיה בתחום המגרשים . הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע תקן למקומות חניה ובלבד שמספר מקומות החניה לא יקטן מן הדרוש בחוק .  
ותר ספירת מקומות חניה המותקנים ברחוב בקטע הסמוך למגרש הבניה .

18) חניה

מותר להעביר קווי מים , ניקוז , וביוב ממגרש למגרש . יותר מעבר ניקוז דרך המגרשים .

19) תשתיות

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס הוועדה המקומית אישר את תכנית הפיתוח לשטח המתוכנן .  
תכנית הפיתוח תכלול : פתרון חניה , אינסטלציה סניטרית , גדרות , קירות תומכים , סידורי אשפה , מיתקנים לאספקת גז , שבילים , ושטחי גינון .

20) תכנית הפיתוח

חלוקה ורישום המגרשים תבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 .

21) חלוקה ורישום

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק .

22) היטל השבחה

תוך 5 שנים ממתן תוקף לתכנית .

23) שלבי ביצוע

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
קרית מלאכי  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הפקדת תכנית מס' 2012/קד/18  
ביום 7.1.98 בשיבת מס' 22  
הוחלט להפקיד את התכנית  
מהנדס/יו"ר הוועדה

הודעה על תכנית מס' 2012/קד/18  
פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4622  
מיום 26.2.98 עמ' 2639

חתימות :

חתימת בעל הקרקע :

משרד לתכנון והנדסה  
מגורי - בתי המגורים אדריכלים  
טל. 09-916603 פקס 09-989139

חתימת עורך התכנית :

209-97

חתימת הוועדות :

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
קרית מלאכי  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אשור תכנית מס' 2012/קד/18  
ביום 8.4.98 בשיבת מס' 25  
הוחלט לאשר את התכנית  
מהנדס/יו"ר הוועדה

הודעה על תכנית מס' .....  
פורסמה בילקוט הפירסומים מס' .....  
מיום ..... עמ' .....