

העתק משרדי

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
01.04.2004
נתקבל

מבוא לתוכנית 71/102/02/18

קרית מלאכי

תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

תוכנית זו היא חלק מתוכנית פינוי בינוי.

התוכנית כוללת שני מגרשים שמיועדים לבניה: מגרש אחד גדול ובו יבנו 56 יח"ד ומגרש קטן שבו יבנו 4 יח"ד בלבד.

המגרש הגדול ממוקם לאורך רחוב ספרא וכולל בנין בן קומת קרקע + 9 קומות + קומת גג חלקית.

הדירות בשני המגרשים מיועדות בחלקן למפונים ובחלקן לשיווק חופשי.

משרד הפנים מחוז הדרום
הוק התכנון והבניה תשס"ד - 1943
אישור תוכנית מס. 71/102/02/18
התוכנית המוצגת היא תוכנית מס. 71/102/02/18
ביום 9/4/04
[Signature]
סגן מנהל מחוז הדרום

הודעה על אישור תוכנית מס. 71/102/02/18
כורסמה בילקוט הברסומים מס. 596
מיום 11/4/04

24.6.02

מסמך 1015

העתק מעירודי

לשכת התכנון הסיווגית
מש"ד הפנימי סדרה 4400
01.04.2004
נתקלה

מרחב תכנון מקומי קרית מלאכי

תכנית מתאר מס' 71/102/02/18

שינוי לתכנית מתאר מס' 26/102/02/18

ולתכניות מפורטות מס' 155/03/18, 2/155/03/18, תרש"צ 5/35/20

תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

קרית מלאכי



מרחב תכנון מקומי קרית מלאכי

תכנית מתאר מס' 71/102/02/18

שינוי לתכנית מתאר מס' 26/102/02/18

ולתכניות מפורטות מס' 155/03/18, 2/155/03/18, תרש"צ 5/35/20

תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

קרית מלאכי



מחוז: הדרום
נפה: אשקלון
מקום: קרית מלאכי רח' שדרות בן גוריון פינת ספרא
גוש: 2474
חלקות: 18 (חלק), 22, 23 (חלק), 30, 36 (חלק)

1. שטח התכנית: 3956 מ"ר.
2. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, עיריית קרית מלאכי.
3. היזום: מינהל מקרקעי ישראל
4. עורך התכנית: לאה רובננקו אדריכלים בע"מ.
רח' 32B ת"א. מס' רשיון 21994, טל: 03-6484860.
5. שם וחלות התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 71/102/02/18 שינוי לתכנית מתאר 26/102/02/18, ולתכניות מפורטות 155/03/18, 2/155/03/18, תרש"צ 5/35/20. תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן "התשריטי") המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
6. מסמכי התכנית:
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית. התוכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית) גליון תשריט בק.מ. 1:500 (להלן "התשריטי"), נספח א (להלן נספח בינוי ופיתוח מנחה בק.מ. 1:500) נספח ב' (להלן נספח תנועה וחנייה מנחה בק.מ. 1:500).

העתק משרדי

התוכנית כפופה לתכנית מתאר קרית מלאכי למעט השינויים המפורטים בתוכנית זו. התוכנית מבטלת את התוכניות המפורטות 155/03/18, 2/155/03/18, תרש"צ 5/35/20 בשטחים הכלולים בגבולות תוכנית זו.

7. יחס לתוכניות אחרות:

8. מטרת התוכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים מיוחד ואזור מגורים ג' ע"י שינויים ביעודי קרקע, וקביעת הנחיות מגבולות וזכויות בניה.

9. תכליות ושימושים: אזור מגורים מיוחד

- מספר קומות: קומת קרקע שכוללת כניסה, דירות גן, חניות מקורות ומתקנים טכניים ובנוסף 9 קומות מגורים + קומה שכוללת יציאות לגג וחדרים טכניים כמו חדרי מעליות, מאגר מים וכו'.
- סה"כ 56 יח"ד.
- בקומת הקרקע ניתן יהיה לבנות מועדון לדיירים בשטח של עד 200 מ"ר (כשטח שרות נלווה לטובת הדיירים).
- תותר בנית דירות גן בקומת הקרקע כחלק מהדירות בבנין.
- יותרו חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר נטו. (לא כולל 7 מ"ר שטח שרות למדרגות פנימיות לכל יחידת דיור בקומה העליונה).

אזור מגורים ג'

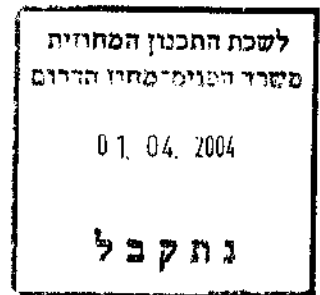
- מספר קומות: קומת קרקע + עד 3 קומות + יציאות לגג.
- סה"כ 4 יח"ד.
- תותר בנית דירות גן בקומת הקרקע.
- יותרו חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר נטו. (לא כולל 7 מ"ר שטח שרות למדרגות פנימיות לכל יחידת דיור בקומה העליונה).

שביל הולכי רגל

- השביל מיועד להולכי רגל. תותר גישה לרכב חרום והצלה. תותר העברת קווי תשתית הנדסית עירונית. השביל יפותח ויגונן בהתאם להנחיות מהנדס העיר לא תותר בניה מקורה כלשהי.
- לא תותר כל בניה בתחום השביל להולכי רגל למעט העברת קווי תשתית הנדסית עירונית.

דרך קיימת

- תואי הדרך ורוחב זכות הדרך כמסומן בתשריט.



העתק משרדי

10. טבלת זכויות ומגבלות בניה מצב קיים

קוי בנין	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבי	היקפי בניה מירביים במגרש (ב-% או במ"ר)				מס' יח"ד	שטח מגרש במ"ר	מס' חלקה	גוש	יעוד		
			מטרות שרות		מטרות עיקריות								
			מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע							
א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט	י				
4	4	5	4	35%	שטח בניה מירבי 80% בכל הקומות יחד				22	2242	22	2474	מגורים ג' מיוחד
לפי תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית			3	35%	לפי תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית				-	847	30	2474	שטח לבניני ציבור

לשכת התכנון המרחבית
 משרד הפנים - תל אביב
 01.04.2004
 נתקבל

העתק משרדי

11. טבלת אזורים שימושים מגבלות חכונות בניה מצב מוצע

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' יחיד	היקפי בניה מירביים במגרש במ"ר				תכסית שטח מירבי מס'	מס' קומות מירבי	קוי בנין			
				מטרות עקריות		מטרות שרות				סה"כ עיקרי שרות + שרות	ק	צ	א
				מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע						
מגורים ג'	1	918	4	-	720	-	1020	450	קומת קרקע + 3	על פי ת ש ר י ט	על פי ת ש ר י ט	על פי ת ש ר י ט	
					לגג יציאה* + חדרי		חדרי יציאה לגג		ק' + גג מתקנים טכניים וחדרי יציאה לגג				
מגורים מיוחד	2	2237	56	-	5600	-	8178	1000	קומת קרקע + 9	על פי ת ש ר י ט	על פי ת ש ר י ט	על פי ת ש ר י ט	
					לגג יציאה* + חדרי		שטח שרות משותף לדירים		קומות קרקע + 9 מתקנים טכניים וחדרי יציאה לגג				

הערות: * חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר נטו (לא כולל 7 מ"ר מדרגות פנימיות כשטח שרות לכל יחיד בקומה העליונה, סה"כ 30 מ"ר).

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 07.04.2004
נח קבל

12. **הוראות מיוחדות:** א. ניתן יהיה להעביר עד 4 יח"ד ממגרש 2 למגרש 1 ובתנאי שלא יהיה שינוי בסה"כ הזכויות בתוכנית עד 400 מ"ר שטח עיקרי ועד 60 מ"ר שטחי שרות.
 ב. ניתן יהיה לבנות את התוכנית בשלבים. תנתן אפשרות להוצאת היתר בניה עבור כל בנין בנפרד.

13. **חניה:** החניה תתוכנן ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה ותהיה בתחומי המגרש בלבד.

14. **תשתיות:** א. יובטחו הסידורים הדרושים להנחת קווי חשמל, תקשורת, מים וביוב, כן יוסדר ניקוז המגרשים, הכל לשביעות רצון הועדה המקומית.
 ב. כל קווי המערכות (מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכד') יהיו במשק תת קרקעי.
 ג. מים-תוכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות.
 ד. ביוב-תוכניות הביוב יתואמו ויותנו באישור משרד הבריאות ויתחברו לרשת הביוב העירונית הקיימת.
 ה. חשמל וחדרי טרפו.
 1. תותר בניית חדרי טרפו בקו בנין 0.
 2. **הוראות בינוי ופיתוח:**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו חשמל	מרחק מתיל 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)		36 מ'

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים מחוז הדרום
 01.04.2004
נ ת ק ב ל

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' כבלים אלה, אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

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) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חלקאיים, חניה ואחסנה פתוחה הקמה של ביתני שרותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל עורקי ניקוז, קווי דלק, וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

3. אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך הבנינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל-מחוז הדרום. 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 התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבנין או במגרש. לא ייתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

לשכת התכנון המחוזית
משרד המניין מחוז הדרום
01 04. 2004
נ ת ק ב ל

15. ממד"ים/מקלטים: ע"פ דרישות פיקוד העורף ובאישור פיקוד העורף.

ציפוי הבנינים יהיה מחומרים עמידים שאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

16. הנחיות בניה ועיצוב אדריכלי:

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ הוראות תוכנית זו ובתנאים הבאים:
א. כל בקשה להיתר תלווה בתוכנית בינוי ופיתוח בק.מ. מתאים שתכלול גבהי קרקע קיימים ומתוכננים, כניסות למגרשים גדרות ושערים, מיקום מיתקן אשפה, חיבור מים, מפלסי שבילים ורוחבם, מגרשי חניה, כל הקשור להסדרת ניקוז, מסתורי כביסה וכו'. הכל בתאום ובאישור הועדה המקומית.
ב. חומרי גמר יהיו אבן, טיח, זכוכית ואלומיניום.
ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המיבנים בתחום התוכנית ופינוי פסולת הבנין לאתר פסולת בנין מאושר.
ד. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תוכנית הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור ותנאי לאיכלוס הינו ביצוען בפועל.

17. תנאים להיתר בניה:



18. שטחי ציבור: בהתאם להנחית היועץ המשפטי לוועדה המחוזית. "מקרקעי ישראל" כהגדרתם בחוק יסוד "מקרקעי ישראל" והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"י מינהל מקרקעי ישראל.
מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור כנוצר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה".

19. חלוקה רישום: חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

20. שלבי ביצוע התכנית: התכנית תבוצע תוך 10 שנים ממועד מתן תוקפה.

21. חתימות:

יוזם התוכנית:

21/3/04



בעל הקרקע:




אדריכלים בע"מ

עורך התוכנית:

לשכת התכנון המרחבית
משרד המרחב והתשתיות
01 04. 2004
נתקבל

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כסופה לאישור רשויות התכנון הרלוונטיות.
אין ספק כי ייתכנו שינויים בתוכנית או ייתכנו בעיות אחרות בשטח התכנית כל עוד לא הוקצת השטח המיועד לתכנית. כניכר ואין תלונותנו זו באה במקום הסכמתנו לתכנית הנדרש ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל דיון ועסקה בין לנו למען הסר ספק מובהר בזה כי אם בעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתכנתנו על התכנית הכרה או
29-03-2004
הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לטעון בגלל הפרתו ע"י מי שרכש כאמור על פני זכויות כלשהן בשטח הנ"ל על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ו/או כל דיון.
עמוס המרמן, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים