

192.98 ה.נ.א.
4619 פ.
23.7.98 א.ו.
4665 ו.ס.
271/4

1005462

מרחב תכנון מקומי: קרית מלאכי

מחוז: הדרום

תכנית מתאר מס' 65/102/02/18
לב הפארק

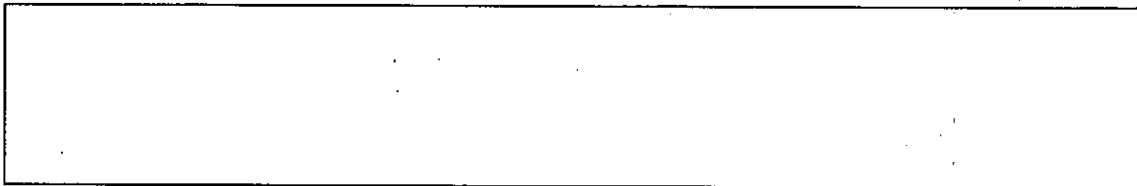
שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 32/102/02/18 ולתכנית 26/102/02/18

היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית מלאכי
ומנהל מקרקעי ישראל
באמצעות חב' מקיף פיתוח ותשתית (1993) בע"מ

עורך התכנית: גרטנר, גיבור, קומט אדריכלים בע"מ
רח' תפוצות ישראל 6, גבעתיים טל': 03-5714620

תאריך: ספטמבר 96, מרץ 98

עדכון: יולי 1997.



מ ב ו א

עקרונות התכנון:

שנוי יעוד קרקע ממלונאות ונופש למגורים, שטח למבני צבור.

מגורים

2 מגדלי דיור, 14 קומות + קומת כניסה מעל החניון.

3 מבנים מדורגים בני 4 קומות כולל דירות צמודות קרקע.

- גג חניון תת קרקעי יגונן כהמשך לפארק.

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: קרית מלאכי

תכנית מתאר מס': 65/102/02/18

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 32/102/02/18, 26/102/02/18

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 65/102/02/18 לב הפארק.
2. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 - א. 8 דפי הוראות בכתב - (להלן הוראות התכנית)
 - ב. תשריט בקני"מ 1:1000 (להלן התשריט).
 - ג. נספח בנוי בקני"מ 1:500 מנחה בלבד ומחייב מבחינת קו בנין וגובה בניה בלבד (להלן נספח הבינוי).
3. מקום: מחוז: הדרום
נפה: אשקלון
מקום: קרית מלאכי
גוש: 309
חלקות: חלקי חלקות 45, 50, 51, 52, 60, 63
4. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
5. שטח התכנית: 34.51 דונם
6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
7. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתיכנון ולבניה קרית מלאכי ומנהל מקרקעי ישראל באמצעות חב' מקיף פיתוח ותשתית (1993) בע"מ.
8. עורך התכנית: אדריכל גבור אברהם - רישון מס' 25613 גרטנר, גבור, קומט - אדריכלים בע"מ.
9. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתוכניות המתאר מס': 32/102/02/18, 26/102/02/18 הכלולים בגבולות תכנית זו.

11. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת איזור מגורים מיוחד ואיזור מגורים ג' מיוחד ע"י השינויים ביעודי הקרקע, קביעת הנחיות בינוי, הוראות ומגבלות בניה, קוי בנין וחלוקה למגרשים.

12. היתרים והגבלות: תנאים למתן היתרי בניה

12.1 התרי בניה יוצאו על פי תוכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ואשר תקבע גם את אופן השילוב בין השטחים הציבוריים הפתוחים לבין הקומה המפולשת במגרשים 111, 112. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והדרכים יבוצע ע"י בעל ההיתר בתיאום עם הרשות המקומית.

12.2 מבנים להריסה

מועד ואחריות הריסת המבנים המיועדים לכך בתשריט ייקבעו ע"י הועדה המקומית במסגרת הוצאת היתרי הבניה למגרשים.

12.3 בקשה להיתר בניה תכלול הנחיות בינוי ועיצוב, על פי הסטנדרטים המומלצים בתכנית נתב"ג 2000 – איזור תעופה 35-30 תח"ר (דרישות לתיכון מבנים) על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית.

13. הנחיות עיצוב:

13.1 במגרש 101 הבניה תהיה מדורגת בגובה מקסימאלי של 4 קומות, 6 דירות לכניסה 2 דירות עליונות דופלקס מעל לדירה שמעל דירת גן צמודת קרקע.

13.2 במגרשים 111, 112 יבנו 2 מגדלי דיור בגובה מירבי של 14 קומות מעל קומת כניסה וחניון תת קרקעי. הדירות העליונות יתוכננו כפנטהאוזים או דירות דופלקס איכותיות. קומת הכניסה המפולשת תתוכנן כהמשך רציף ובאותו מפלס של הפארק הציבורי.

13.3 התרי בניה במגרשים 111, 112 יכללו תכניות פיתוח המשתלבות עם הפארק שבתחום התכנית בליווי פרטים טיפוסיים לגיכון מעל לחניון תת קרקעי, בלוי פריסת קירות תמד לאורך המגרשים לאישור מהנדס המועצה.

13.4 חומרי הגמר יהיו עמידים ורחיצים כגון: קרמיקה, אבן גרניט, אלומיניום, קירות מסך. פתרונות מסתורי כביסה, מסתורי יחידות מזגן, ישולבו במבנה ליצירת מבנה ארכיטקטוני אחיד לשביעות מהנדס המועצה.

13.5 מקלוט: יתוכנן עפ"י תקנות הג"א.

14. חניה: החניה תהיה בתחומי המגרשים ותתוכנן עפ"י תקן חניה בתכנית המתאר קרית מלאכי.

15. תכליות ושימושים :

- 15.1 אזור מגורים ג' מיוחד : האזור מיועד למגורים במבנים מדורגים לכיוון צפון בשעור של 3.00 מ' נסיגה בכל קומה לאורך חזית המבנה. כמות הדירות בנות 3 חדרים לא תעלה על 30% מסה"כ הדירות. לא תותרנה דירות הכוללות פחות מ- 3 חדרים.
- 15.2 אזור מגורים מיוחד : האזור מיועד למגורים במגדלי דיור שיכללו דירות, דירות פנטהאוז, קוטג'ים, דירות רב מפלסיות, וחניה תת קרקעית או מקורה. כמות הדירות בנות שלושה חדרים לא תעלה על 30% מסה"כ כל הדירות. לא תותרנה דירות הכוללות פחות מ- 3 חדרים.
- 15.3 שטח לבניני ציבור : השטח מיועד למבני ציבור כגון : חינוך, דת, תרבות או בריאות.
- 15.4 שטח ציבורי פתוח : השטח מיועד לפארק. תותר הקמת מזנון בשטח הפארק, נטיעות ונוי ומתקני משחקים. העמדת המזנון תיקבע בתכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית בהתאם למפורט בתשריט. המזנון יוקם ויופעל ע"פ זיכיון מטעם הרשות המקומית.
- 15.5 דרך משולבת : שטח המיועד למעבר הולכי רגל במשולב עם כלי רכב. תנתן זכות קדימה להולכי רגל. ישולבו בתיכנון הדרך פינות ישיבה, גינון הצללה, חניה, תאורת רחוב. כל בניה אסורה.
- 15.6 שביל הולכי רגל : שטח המיועד למעבר הולכי רגל בלבד, בשילוב גינון ריהוט רחוב, תאורה ופינות ישיבה. כל בניה אסורה.

הנחיות כלליות לתשתית

- 16.1 פתוח : תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית, כאשר פתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים בקרבת קווי חשמל, עיליים היתר בניה יינתן רק במרחקים המפורטים מטה.

המדודים מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מטרים.

ברשת מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים.

בקו מתח עליון 100 - 161 ק"ו 20 מטרים

ב. אין לבנות מיבנים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 2 מ' מכבלים אלו. ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. לרשות המקומית קיימת הזכות להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00). והרשות לטפל בני"ל בכל עת לפי הצורך.

16.3 תקשורת : תכניות התקשרות טלפון וכו' יתואמו עם חברת בזק וחב' הטל"כ הפועלת במקום ויאושרו ע"י מהנדס הרשות כמשק תת קרקעי. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס הרשות. חדרי ריכוז לטלפונים עבור חברת בזק ימוקמו בתוך הבנינים בכל מגרש או בכל קבוצת מגרשים לפי תאום עם חב' בזק. תותר גם הקמתם בשטחים ציבוריים פתוחים עפ"י תכנית פתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית, כחלק מביצוע הרשת.

16.4 ניקוז : תוכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, ויתחברו לרשת הקיימת.

16.5 ביוב : תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, משרד הבריאות והמשרד לאיכה"ס ויתחברו לרשת הביוב הקיימת.

16.6 מים : תוכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, מכבי אש ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת הקיימת.

16.7 אשפה : סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס או נציג הרשות לענין זה.

16.8 תשתית קיימת : לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם מהנדס הרשות.

17. חלוקה ורישום :

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנין תשכ"ה 1965.

18. הפקעה לצרכי ציבור : השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיפים 188 א' ו- ב'.

19. שלבי ביצוע : התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן התוקף לתכנית.

תאריך:

חתימות:

שקל
מנהל השותפות
(1993) בע"מ

_____:

מגיש התכנית

רונרד בור קומט
אודיכלים בע"מ

_____:

עורך התכנית

בעלי הקרקע

לשכת התכנון המחוזית
14-09-1997
מחוז הדרום

תאריך:

חתימות:

מ. ק. ל. ר.
פתוח ותשתית
1993 בע"מ

מגיש התכנית

דרטנר ג. בור קומט
אורגניזם בע"מ

עורך התכנית

בעלי הקרקע

התכנית נדונה בישיבה
מ. 12 מתאריך 24/12/96
הוחלט: לחמיק בפני הועדת המהוונים
לאשר את התכנית
במועצת / יו"ר העדה

27-05-1998
הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת הטובדת לנו מזה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן התימחנו ניתנת אך ורק במקרה כזה חסונה.

עמוס המור, מזכיר המחוז
מומ"י - מחוז ירושלים