

מבוא

במגרש מתוכננים 4 בנינים בני 27 יחידות דיור כל אחד.
 תכנית זו מוסיפה דירות במקום הקומה העליונה של
 הפנטאוס בבנין 4, מבטלת מחסנים ומעבירה 132 מ"ר
 משטח שרות לשטח עיקרי (בנינים 3,4).

בבנין 4 : 4 דירות במקום הקומה העליונה של הפנטאוס
 דירה אחת בקומת קרקע במקום המחסנים
 בבנין 3 : דירה אחת בקומת קרקע במקום המחסנים
 סה"כ תוספת 6 יחידות דיור.

3/10/06
 6/3/06
 קרן

הודעה על אישור תכנית מס. 8/10/06
 נורכמה בילקוט הנרשומים מס. 5526
 מיום 10/5/06

העתק היידי

לשכר התחבוק יומי
משרד הפנים
23 03 2006
נתקבל

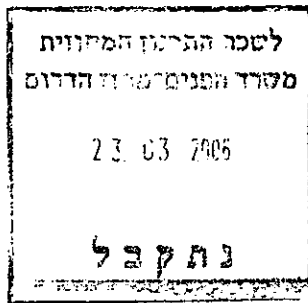
קריית מלאכי
חורשת האקליפטוס

תכנית מתאר מס' 82/102/02/18

שינויי לתוכנית מתאר מס' א/73/102/02/18

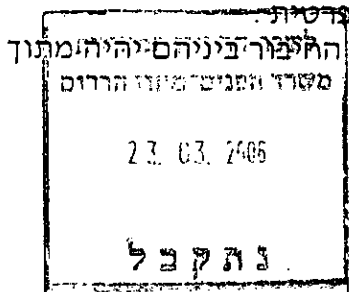
1. שם התוכנית : תוכנית מתאר מס' 82/102/02/18 מהווה שינויי לתוכנית מתאר מס' 73/102/02/18 א'.
2. מסמכי התוכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית :
 א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית).
 ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:250 (להלן התשריט).
 ג. תוכנית בינויי בקני"מ 1:250.
3. מחוז : הדרום
4. נפה : אשקלון
5. מקום : קרית מלאכי
6. גוש : 301 | 2545
חלקי חלקה : 138 | 27,79,80
7. מגרש : 12
8. שטח התוכנית : 8.237 דונם
9. המגיש : י.ען חברה לבניה פיתוח והשקעות בע"מ ח.פ. 511094708 מנחם בגין 538/2 קרית מלאכי 08-8584131.
10. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
11. המודד : אבנר שיאון – בן גוריון 7/20 אשקלון 08-6739818
12. המתכנן : אדריכלית ליה פורמן, רישיון מס' 13734, רח' הרצל 8/17 כפר-סבא טלפקס : 09-7650015.
13. ציונים בתוכנית : כמתואר במקרא ומצוין בתוכנית.
14. יחס לתוכנית : תוכנית זו מהווה שינויי לתוכנית מס' 73/102/02/18 א' בכל יתר הנושאים למעט השינויים החלים בתוכנית זו, התוכנית זהה בהוראותיה לתוכנית מס' 73/102/02/18.
15. מטרות התוכנית : הגדלת השטח העיקרי.
 1. בנין מס' 4 : יצירת 5 יח"ד נוספות.
 2. בנין מס' 3 : יצירת 1 יח"ד נוספת.
 א. קביעת שטחי הבניה המרביים במגרש מס' 12 (אזור מגורים מיוחד) ל- 15,640 מ"ר מתוכם 12,421 מ"ר המהווים שטחים עיקריים (בבנין מס' 4 3430 מ"ר שטח עיקרי).
 ב. קביעת הנחיות לבינויי ועיצוב אדריכלי.
 ג. קביעת הנחיות כלליות לתשתיות.
 ד. קביעת התנאים למתן היתר בניה ושלבי ביצוע התוכנית.

הערה



16. תכליות ושימושים:

אזור מגורים מיוחד: השטח מיועד לבניית 4 מבני מגורים, 3 מהם בני 7 קומות וחדר על הגג, בנין אחד (בנין מסי 4) בן 8 קומות ובו 4 דירות בכל קומה (סה"כ 32 יחידות דיור).



לדירות בקומה התחתונה תותר הצמדת שטח קרקע לפיתוח גינה פרטית. החיבור ביניהם יהיה מתוך הדירות בקומה העליונה יצורף שטח הגג + חדר ושירותים על הגג, למעט הדירות בבנין 4. תותר חניה תת קרקעית מחוץ לגבולות של מבני המגורים.

17. הנחיות בניוי ועיצוב אדריכלי:

כללי:

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

גובה הבנין:

גובה מפלס הכניסה (ח-0.00) לא יפחת מ- 80 ס"מ ממפלס פני הקרקע הצמוד לחזית הכניסה העיקרית. גובה הבניין יימדד במרכז החזית של הכניסה הפונה לרחוב, מפני הרחוב עד גובה הסופי של הגג.

חומרי בנין:

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

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. תינתן אפשרות להסתרתם במבנה (לדוגמא מאחורי מסתורי כביסה). או במקום המיועד לכך בכל חזיתות המבן. לא יותר שימוש בדודי שמש בודדים למבנים, תתוכנן מערכת סולרית משותפת.

אספקת גז:

מערכת אספקת גז 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 בקני"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 אבן.

18. סבלות אזוריים, שיימושים, זכויות ומגבלות בנייה - מצב קיים

גובה מסמך מ-1	קרי בנין			מספר מסמך קומות מירב	מבטית שטח מירבית	היקפי בנייה מירביים ב- מ"ר				מבנה	מספר יחידות דיור	שטח מגרש ב-דונם	מס' מגרש	אזור		
	קידומי	אזורי	צדדי			מרחב	מרחב	מרחב	מרחב						מרחב	
26				לפי המסמך בתשריט מרחף (3) + 7	35%	15145	-	-	-	490	2975	1	27	6.764	12	אזור מגורים מיוחד
							-	-	-	490	2975	2	27			
							-	-	-	490	2975	3	27			
							-	-	-	490	2975	4	27			
							-	-	-	-	-	חנייה	-			
						15145	1285	-	1960	11900		108			סה"כ	

- (1) נשטדי ערבות: מחסין,ממק, מתמין טכני, חניה מקורה, מבוא, חדר מדרגות.
 (2) ניועד לחניה תת קרקעית מחוץ לגבולות המבנים.
 (3) * חדרים על הגג.

העתק מסמך

לשכת התכנון והמבנים
 מספר תכנון: 23.03.2035
 נתקבל

19. טבלת אזוריים, שימושיים, זכריות ומגבולות בניה - מצב מוצע

גובה תכנית/מ"ר	קרי בניה			מספר קומות מירבי	תכנית שטח בניה	ריקפי בניה מירביים ב- מ"ר						מבנה	מספר יחידות	שטח מגרש בג'דום	מ"ר מגרש	אזור מגורים מיוחד	אזור	
	קידומי	אזורי	צדדי			סה"כ עיקרי + שדות	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		שטח יחידות							מבנה
							שימוש עיקרי	שימוש שטחי	שימוש עיקרי	שימוש שטחי								
26				15640	-	-	490	2975	1	27	6.764	12						
					-	-	490	2975	2	27								
(5) 28			(4) 8		-	-	530	3430	4	32								
					(2) 1285	-	-	-	חנייה	-								
				15640	1285	-	1934	12421		114				סה"כ				

- (1) שטחי שדות: מזס,מ.מ.ג, מתן טכני, חניה מקורה, מנוא, חדר מדרגות.
- (2) מיועד לחניה חת קרקעית מחוץ למגבולות המבנים.
- (3) חדרים על הגג.
- (4) לא תותר גישה לגג מחוץ הידירות שבקומה 8
- (5) 2+26 לצורך מערכות טכניות בלבד

העתק מ-19

לשכה המרכזית המקומית
 משרד המגורים ממוז' הדרום
 23.03.2005
נתקבל

העתק היידי

20. הנחיות כלליות לתשתית:

- א. ניקוז תיעול: ע"י תעלות מתוחות לצידי הדרכים, 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 קריית מלאכי בתאום עם מחלקת התשתיות 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 כבל חשמל, טלפון, טלפון, צנרת מים, ביוב וכו'. כל החיבורים יהיו תת קרקעיים, יותר מעבר קווי שירותים ציבוריים תת קרקעיים במגרשי מגורים בכפוף לרשות המוסמכת.
- ז. חשמל: יחובר לרשת החשמל לפי דרישות חברת החשמל.

הוראות בינו ופתוח:

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

מרחק מציר קו	מרחק מתחיל היצוני	סוג קו חשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

21. רעש: תכנון המבנים יעמוד בדרישות של נספח ד' במסמכי התוכנית מס' 73/102/02/18.
22. חניה: החניה תהיה על הקרקע ותת קרקעית בגבולות המגרש עפ"י תקן חניה ארצי. תותר הקמת חניה בקו 0 אחורי.
23. היטל השבחה: יגבה בהתאם לחוק על ידי עיריית קרית מלאכי והועדה המקומית לתכנון ובניה.
24. תנאים למתן היתרי בניה: התרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית בהתאם להוראות תוכנית זו לאחר אישורה.
25. שלבי ביצוע התוכנית: התוכנית תבוצע תוך 3 שנים מאישור בתוכנית.

העתק רישומי

26. חתימות

לטובה המדינה המדינית
 משרד הפנים מנהל הדרכים
 23.03.2005
 נתקבל

י.ע.ו.
 חברה לבניה פיתוח
 והשקעות בע"מ

ליה פורמן
 אדריכל

בעל הקרקע

המגיש

המתכנן

הועדה המקומית

אפריל 2005
 אוגוסט 2005