

1009582

ד"ר
31-12-1985
הנדסה

לשכת החכירה המחוזית
משרד הפנים מחוז הדרום
16.01.2007
ת.ק.ב.ל

(1)

מרחב תכנון מקומי קרית מלאכי
תכנית מתאר מס' 80/102/02/18
שינוי לתכנית מס' 18/במ/22 ולת"רש"צ 5/35/12(7)

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 80/102/02/18
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה והליטה
יום 4/1/07
למשרד ע"ת התכנית
מינהל הרשמה
ל"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 80/102/02/18
בדרגתה בליקוט החסומים מס'.
מיום

דף מבוא :

התכנית מחלקת בהסכמה קרקע ציבורית קיימת בשכונת גן שמואל, קרית מלאכי ומשנה יעוד משטח ציבורי פתוח לקרקע למבנה ציבור.

לאפשר לעירייה לממש החלטת מליאה להקצאת שטח לבנית בית כנסת לשימוש "עמותת בית ה' לזכר חללי צה"ל".

ההקצאה מתייחסת לשילוב המבנה העתידי ברצף מבני ציבור מחד ובהמשכיות שטחי ציבור פתוחים מאידך ושימת דגש לנושא הנגישות מאזורי המגורים וממגרשי החניה הקיימים.

עפר נצר – אדריכלות, הגורן 20 גדרה 70700 טל: 08 – 8596383
מ.ר. 39922
050 - 5481214

(2)

1. שם התכנית:

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
תכנית מתאר מס' 80/102/02/18
שינוי לתכנית מס' 22/במ/18 ולת"רש"צ 5/35/12(7)

2. מחוז : דרום

3. גפה : אשקלון

4. מקום : קרית מלאכי, שכ' גן שמואל, רח' הכלנית 20

5. גוש : 2422

6. חלקה : 85 בשלמות, 82 חלק

7. שטח התכנית : 3.476 דונם

8. בעל הקרקע : עיריית קרית מלאכי, ז'בוטינסקי 8, טל: 08-8608700

9. מגישת התכנית : עמותת בית ה' לזכר חללי צה"ל, מ. ע. 580424810
רח' ז'בוטינסקי 15/204 ק. מלאכי, מיקוד 83051
טל: 08-8584035, 052-4296247

10. עורך התכנית : עפר נצר – אדריכלות, הגורן 20 גדרה 70700 טל: 08 – 8596383
מ.ר. 39922 050 – 5481214

11. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון)
ב. תשריט ערוך בק.מ. 250 : 1 (להלן התשריט)
ג. נספח בינוי מנחה בק.מ. 250 : 1

12. יחס לתכניות אחרות – התכנית כפופה לתכנית מפורטת מס' 18 / במ / 22
למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

13. ציונים בתכנית – כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

(3)

14. מטרות התכנית : הקמת שטח לבנייני ציבור בשכונת גן שמואל המיועד לבית כנסת לשימוש

עמותת בית הכנסת לזכר חללי צה"ל כדלקמן:

- א. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
- ב. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח (מגרש מס' 14 חלק) לשטח לבנייני ציבור (מגרש מס' 909).
- ג. קביעת שטחי הבניה המרביים במגרש 909 ל-165% משטח המגרש מתוכם 100% המהווים שטחים עיקריים.
- ד. קביעת התכליות והשימושים וקווי הבנין במגרש.
- ה. קביעת ההנחיות לתשתיות וההנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- ו. קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

15. תכליות ושימושים :

- א. שטח לבנייני ציבור - מיועד להקמת בית כנסת כשימוש עיקרי. שטחי שרות מעל מפלס הכניסה מיועדים למחסן ומרחב מוגן מוסדי, שטחי שרות מתחת למפלס מיועדים לארכיב, הנצחה ופעילות הקשורה לבית הכנסת. מתחם המבנה יגודר והשימושים הפתוחים, לטובת באי בית הכנסת, יהיו בתחום השצ"פ ולא יגודרו.
- ב. שטח ציבורי פתוח - מיועד לשטחי גן ונטיעות, מגרשי שעשועים ושטחי נופש פעיל, שבילים ומדרכות, קירות תומכים ופרגולות, מתקני הנדסה והעברת תשתיות תת קרעית.
- ג. דרך משולבת - מיועד למעבר ולשימוש משולב של רכב והולכי רגל, שתיאסר בניה כלשהי.

16. זכויות הבניה : טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה:

א. מצב קיים עפ"י התכנית המאושרת מס' 18 / במ / 22

אין זכויות בניה במצב קיים

ב. מצב מוצע

קווי בנין	אחוז בניה מירבי				סה"כ % בניה לקומה	כיסוי קרקע ב - %	גובה מבנה	מס' קומות	גודל מגרש מינימלי במ"ר	מס' מגרש	יעוד	
	מפלס הכניסה		מתחת מפלס הכניסה									
	שימוש שטחי שרות	שימוש עיקרי שרות	שימוש שטחי שרות	שימוש עיקרי שרות								
	מיועד לגינון שתילה ונטיעה, קירות תומכים, ריצופים, מתקני תאורה, מתקנים הנדסיים ומתקני משחקים הכל בסמכות הרשות המקומית. עבודות כנ"ל בתחום קו בנין של דרך מס' 3 בתאום עם הרשויות המתאימות. תיאסר כניסה מדרך מס' 3.				3174	14/1	שצ"פ					
	עפ"י התכליות המפורטות בסעיף תכליות ושימושים.				28	2	דרך משולבת					
כמסומן בתשריט	165%	55% בהיקף ק' קרקע	-----	קרקע 50% א' 50%	קרקע 5% א' 5%	55	55	9 מ' מעל מפלס הכניסה	עד 2 + מרתף	274	909	שטח למבני ציבור

17. הנחיות כלליות לתשתיות:

- א. תשתיות תקשורת, ביוב וניקוז יבוצעו עפ"י ההנחיות בתכנית מפורטת מס' 18 / במ / 22.
- ב. תשתיות מים – אספקת המים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות וכמידה ויידרש תמוגן מערכת אספקת המים על פי הנחיות משרד הבריאות.
- ג. תשתיות חשמל – בינוי ופיתוח: לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקי גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, קו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	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		35 מ'

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

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחמרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחב' חשמל וברשויות המוסמכות עפ"י כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שרותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי הענין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חב' החשמל – מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

אספקת חשמל: אספקת החשמל תהיה מרשת חב' החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל חיבורים למבנים תהיה תת – קרקעית.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום חדרי השנאים כולל דרכי הגישה יקבעו בתאום עם חב' החשמל-מחוז דרום. היוזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת השמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור חדרי שנאים. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חב' החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון חדר שנאים בבנין או במגרש. לא ינתן היתר בניה אשר אינו כולל חדר שנאים עליו הוסכם עם חב' החשמל.

18. פיתוח - הנחיות תכנית הפיתוח החלה במקום ישמרו וכל עבודות הפיתוח עפ"י נספח הבינוי המנחה יכלו על מבקש הבקשה להיתר בניה, כולל השלמת השביל בשצ"פ.

19. חניה - החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

20. תנאים למתן היתרי בניה -

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י התכנית לאחר אישורה.
- ב. היתרי בניה ינתנו לאחר קבלת אישור להעברת פסולת בניה לאתר פסולת מוסדר.
- ג. יותר מרתף בתנאי יערץ של מהנדס איטום ומהנדס הידרולוגי באשר להתנהגות מי התהום.
- ד. היתר בניה ינתן לאחר קבלת חוות דעת של משרד הבריאות.
- ה. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ומאושרות ע"י רשות התמרור.

21. הנחיות כינוי ועיצוב אדריכלי -

- א. חיפוי קירות המבנה החיצוניים באבן חזוכית בלבד ובאישור מהנדס העיר.
- ב. מערכת מיזוג האויר תהיה מרכזית ותוצב על גג המבנה במסתור ארכיטקטוני.
- ג. מערכת סולרית תוסתר במסתור ארכיטקטוני.
- ד. לא תותקן אנטנת טלוויזיה על המבנה אלא אם תוסתר ע"י מסתור ארכיטקטוני.

22. חלוקה ורישום - חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

23. הפקעות לצרכי ציבור - מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

24. היטל השבחה - היטל השבחה יגבה כחוק.

25. שלבי ביצוע - התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

26. חתימות:

ע עהל
מ 580424810

חתימת המגיש:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה קריית גת התכנית נדונה בישיבה	
מ 58	מתאריך 12/9/06
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית לאשר את התכנית	
במתנדס / יו"ר הוועדה	

בעל הקרקע:

עפר נצה, אדריכל
 מ.ר. 39922
 טל. 08-8596383

חתימת עורך התכנית:

חתימות נוספות:

26/12/06

27. תאריך: