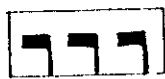


תכנית מחאר - קריית מלאכי

נספח מס' 1 - הוראות למתחמים

1. מתחם א'
2. מתחם ב'
3. מתחם ו'
4. תת-מתחם ז' 1/2
5. מתחם ה'
6. מתחם ט'
7. מתחם י'
8. מתחם יא'
9. מתחם יג'
10. תת-מתחם יד' 1/2
11. תת-מתחם יד' 2/2

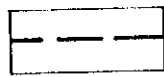
מקרא:



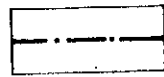
דופן קשה



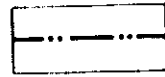
דופן רכה



גבול שפוט



גבול מתחם תכנון



חחום לשטחי צבור



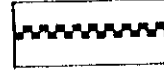
מקום התחברות לדרך חדשה



שטח לבנייני צבור - מוסדות חנוך



" " " - כלל עירוניים



שביל הולכי רגל עירוני ראשי



שביל הולכי רגל - מוצע



דרך מגורים מוצעת



דרך מוצעת



רחוב עירוני ראשי



חזית חנויות



חכנית כחאר - קרית-מלאכי

מתחם א'

הנחית תכנון



קשר למרכז המסחרי והאזרחי



דופן ירכה

ככר עירונית

רחוב עירוני ראשי

דופן קשה

ש.צ.פ.

שביל התנועה  
דגל - מ.צ.ל

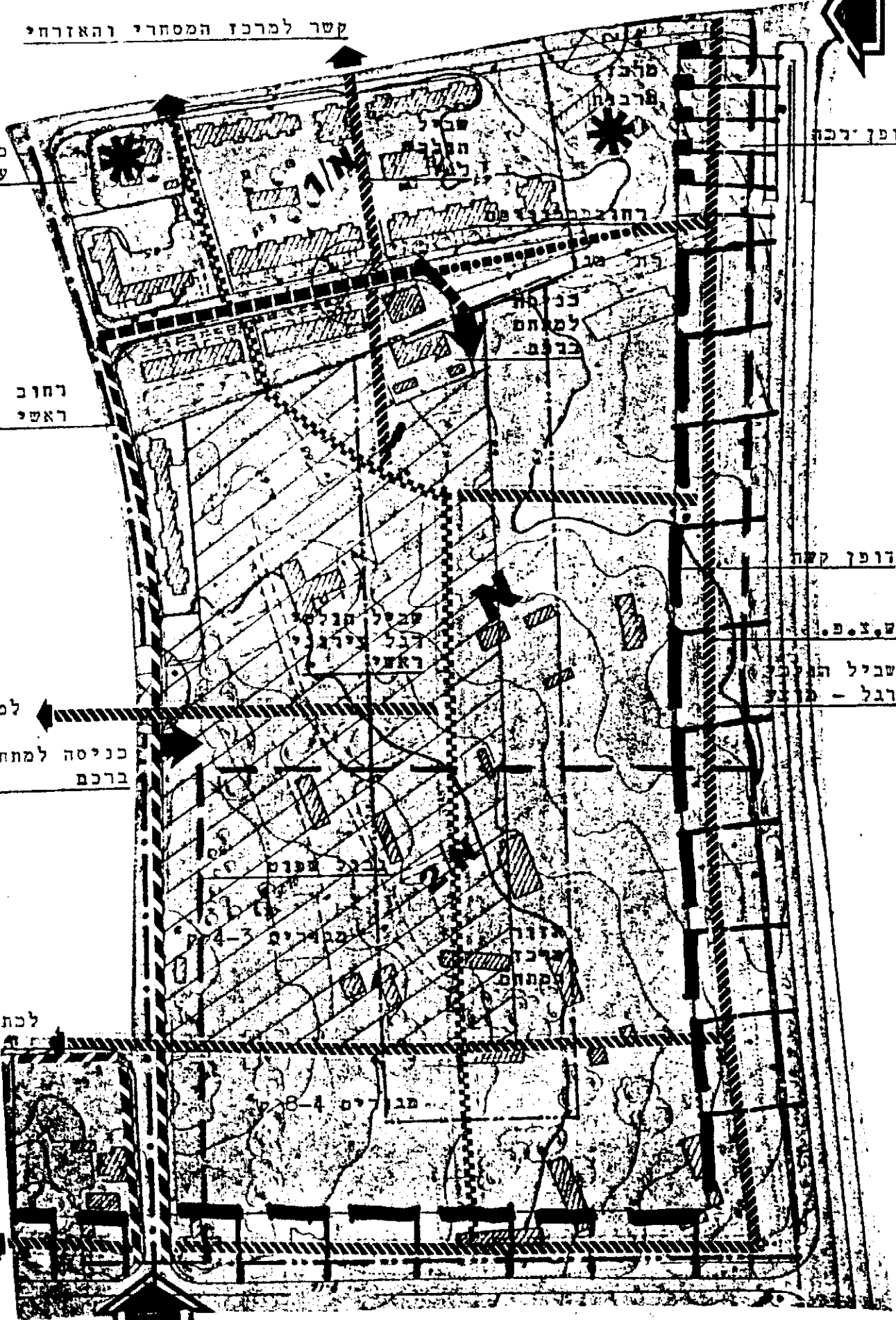
למתחם ב

כניסה למתחם  
ברכב

למתחם ג'

המבנה  
ספילת

כניסה לעיפר



ג	מחלקה
	הנחיות תכנון

עקרונות פתוח - מתחם א'

1. מטח המתחם נתן לחלק למתחם א' ו-א/2 כאשר מתחם א' הינו בניי ברובו הגדול ולמעשה זיך גורך בהכנת תכנית מפורטת חדשה לגביו.
2. תכנית בניי - הת.ב.ע. המפורטת למתחם א' תכלול בניי בק.מ. 1:500 או רחוח.

עקרונות הבנוי יהיו:

- א. הרגשת הדופן קרייה בגבולות העיר, המזרחי והדרומי, טווח גלוב של בניינים 4-8 קומות רצוי הרצף בניי עם הפניה עיקרית לכיוון קריית-מלאכי.
- ב. הדגשת הכניסה הדרומית לעיר באמצעות הבנוי - גובה, רצף בניי וכד'.
- ג. הגדרת רחוב ז' כוטינסקי כרחוב עירוני ראוי ש"י ידרה לאורך הרחוב בניי המזרחי שתכלול בניי הולכי רגל ואופניים, ברוחב של 5.0 - 8.0 מ' - רצף בניי לאורך הכניסה.
- ד. ארקדה המיועדת להולכי רגל וכניסה לכניינים, אך אינה קומת עמודים מפותח ומאידך איננה חייבת להיות חסימת.
- ה. בניי סדרג סוף ז' כוטינסקי מזרחת, באור הדופן המזרחית זיך הבנויה יופר.
- ו. יצירת עיר "מרכז" במסגרת זיקשה לפ.ע.ר. ולאורכו ימוקמו מוסדות הגבור, הטחמים הצבוריים הפתוחים והכסתר.
- ז. הציר יוכל להיות קלוב של סביל הולכי רגל, אופניים ורחוב צבורים ויהיה חלק מדקמת אירי הולכי רגל כלל עירוניים.
- ח. הבינוי לאורך הציר יתן בניי להיותו איר מהכזי. רצוי כי חלקו לפחות יהיה מקורה בארקדות וכד'.
- ט. הטחמים הצבוריים יהיו מרוכזים (לפי הפרוגרמה) ואסודים אחד לבני (לפי הגבלינות). כל זה יתוכנן באזור הסוגדר במרכז המתחם.
- י. המסתר יהיה חלק מקומת הקרקע על בנייני הגבורים - חזית המזרחית - ולא מבנה בפני עצמו, וימוקם בחלק הדרומי של המתחם.
- יא. התחבורה תתבסס על כביש-מאסף אחד ייבנס ויטע מהמתחם (כסופיע מאשריט) ונאר ההחובות יהיו חובות צבורים - גלוב הולכי רגל ורכב (חניה ותנועה מקומית).
- יב. החניה תהיה בחלקה המזרחי חניה (לא יותר מ-30 מכוניות במגרת חניה אחד) ובחלקה לאורך הכבישים.
- יג. לאורך גבולות העיר תיבנה מגרת ירק ברוחב של 30-40 מ', שתכלול בתוכה סבילת.

מבנית גומד - קריית מלאכי

ד	שטח	
	הנהלות הכנוך	

הוראות פרוגרמה לכחמ"א

פעולות ליפורטו בת.ב.צ.	פרוגרמה				השטח בד'	האזור	
	הרוכס והשטח בד'	מס ית"ד	שטח המגרש בד'	קבוצת המבנים			
1. חלוקה למגרשים.		230	25.5	מגורים ג' (קיים)	1	120	מגורים
2. הוראות בניו ועוב		320	42.0	מגורים ג' מיוחד	2		
3. כנוי		230	25.0	מגורים ד'	3		
4. טריוך שטח לבניני מבנר וס.ג.פ.		30	6.5	מגורים ג' מיוחד	(4)*		
5. חוסמת חניה בחלק מאזורי המגורים	א. 5.5-גני ילדים. ב. 5.0- מנוחה יוב. ג. 1.0- ניכנס"ס. ד. 2.0- מנוחה ה. 6.5-קיים מאזור מגורים 1		20.0	בניני גומד (שרותים שכונתיים)	4		
	מגרש מחוקקים+ מפורט, שבילי הולכי רגל		4.0	נופש פתח עירוני	5		
			15.0	תחבורה 1	6		
הסחר לא בבנין נפרד אלא בחלק בקבוצת קרקע ל המגורים	שטח מרכז למסחר עומד כ-10 חניות בנוח 45 מ"ר כ"א		2.0	מסחר קמעוני	7		
רצועת שטח גומד מגורי פרוחם של 30-40 מ'			30.0	נופש פתח עירוני		30	שטח מגורי פתח
קיים	א. גומד המועלים- המחנדרות 2.5- ב. מרכז המנוחה- 5.5		8.0	שטח לבניני מבנר- שרותים כלל עירוניים	1	8.0	שטח לבני מבנר- כלל עירוניים
			158.0			158	סה"כ

ה		טחמס א'
		הנהלות תכנון

הערות כלליות:

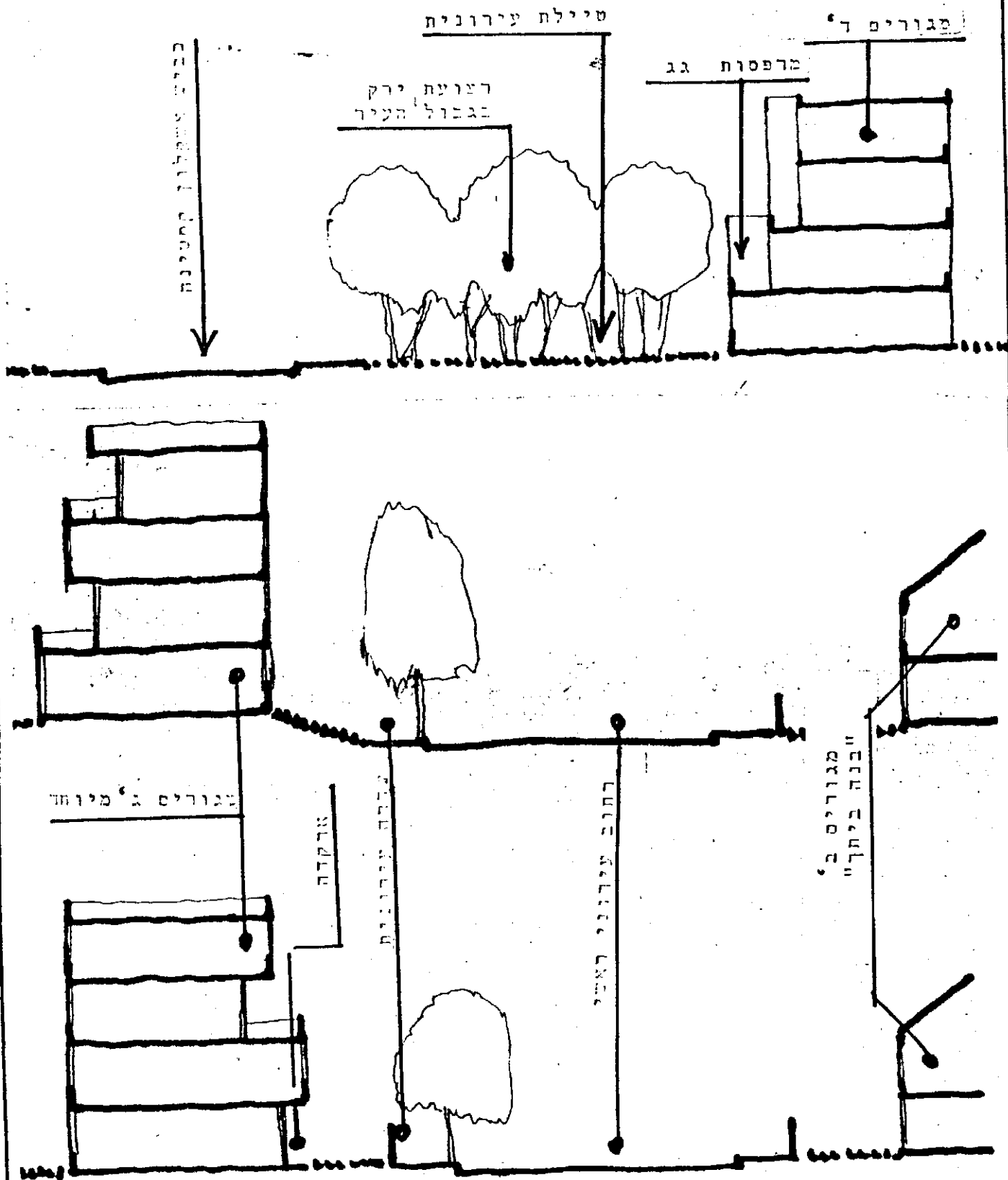
1. השטחים משורטטים ומחושבנים על סמך מדידה ברשימת ויט לחשבם במדידה מדויקת בק.מ. של 1:1250 או 1:500, אשר בהם חצתה הת.ב.ע.
2. נחתן לסטות מחלוקת השטחים במסלה הנ"ל עד לסטייה של 10%.
3. יש ל.אזור על הפקעה בצורה ל 40% לארכי אזור.
- 4\* נחתן לשלב בקבוצת השמושים מגורים ג' מיוחד 6.5 ד' של מגורים ג' מיוחד שיכללו עד 30 יח"ד ואז חכלול קבוצת השמושים מגורים ג' מיוחד רק 270 יח"ד.
5. נחתן לשלב בקבוצת השמושים מגורים 3 גם מגורים ג' מיוחד.
6. הקו המופיע בחשריט בין אזור מגורים 3 וג' מיוחד נחתן לגמישות של עד 15%.

טכניקת החתך - קרינת הליכה

כתחב"א

הנחיות ומכונן - האכילס לאורך רח' ז' בומבינסקי

1



עקרונות פתוח - מתחם ב'

1. את המתחם ניתן לחלק ל-2 חלקים: 1/1 ו-2/2.
2. תכנית בנוי - הת.ב.ע. לתת-המתחמים הנ"ל תכלול בנוי בק.ס. 1:500 לפחות.

עקרונות הבנוי יהיו:

- א. במתחם יתולבו דפוסי מגורים שונים כדי ליצור זכוכה עם מגוון מגורים. כאשר רחוב ירושלים ייווצר זכוכה חב"ד מעריד ביניהם.
- ב. "יתך" הקיים מדרום למתחם.
- ב. "שני צידי המתחם מערב ומזרח תהיה בניה של 3-4 קומות מדורגת ללא קומות עמודים.
- החלק המזרחי הקרוב למרכז יהיה בין 2-3 קומות גובה עירוניים וציר רכב בנימי. כאשר קומת הקרקע תחוכנן בארקה חלקים שונים לאורך האירים.
- בחלק המערבי יתוכננו המגורים הנ"ל פכים חצרות.
- ג. יש לשמור הגב על בנוי רחוק לאורך הרחובות הראשיים.
- ד. מוסדות ציבור ושטחים צבוריים מתוחים - רובם קיימים באזור המוגדר כמרכז המתחם, וראוי כי יצורפו לפס שארה-שחים המבוריים.
- שטח נוסף ראוי למקם בצומת צירי הולכי הרגל המערבי (ראה שרטוט) שיכלול שטח צבורי פתוח ושטח רחבי לכוסד צבורי. יתוכנן שטח צבורי פתוח באערב המתחם (במקום בו קיימת גינה צבורית).
- ה. תחבורה - תהכנס על הכבישים העורקיים הסובבים את המתחם עם ציר מרכזי אחד בתוך המתחם.
- הדרכים הפנימיות כולל התניות יתוכננו במתקנות של רחוב מגורים. (כלוב הולכי רגל ורכב).
- החניה תיוכנן בתוכנית ולאורך דרכי התחבורה הפנימיות.

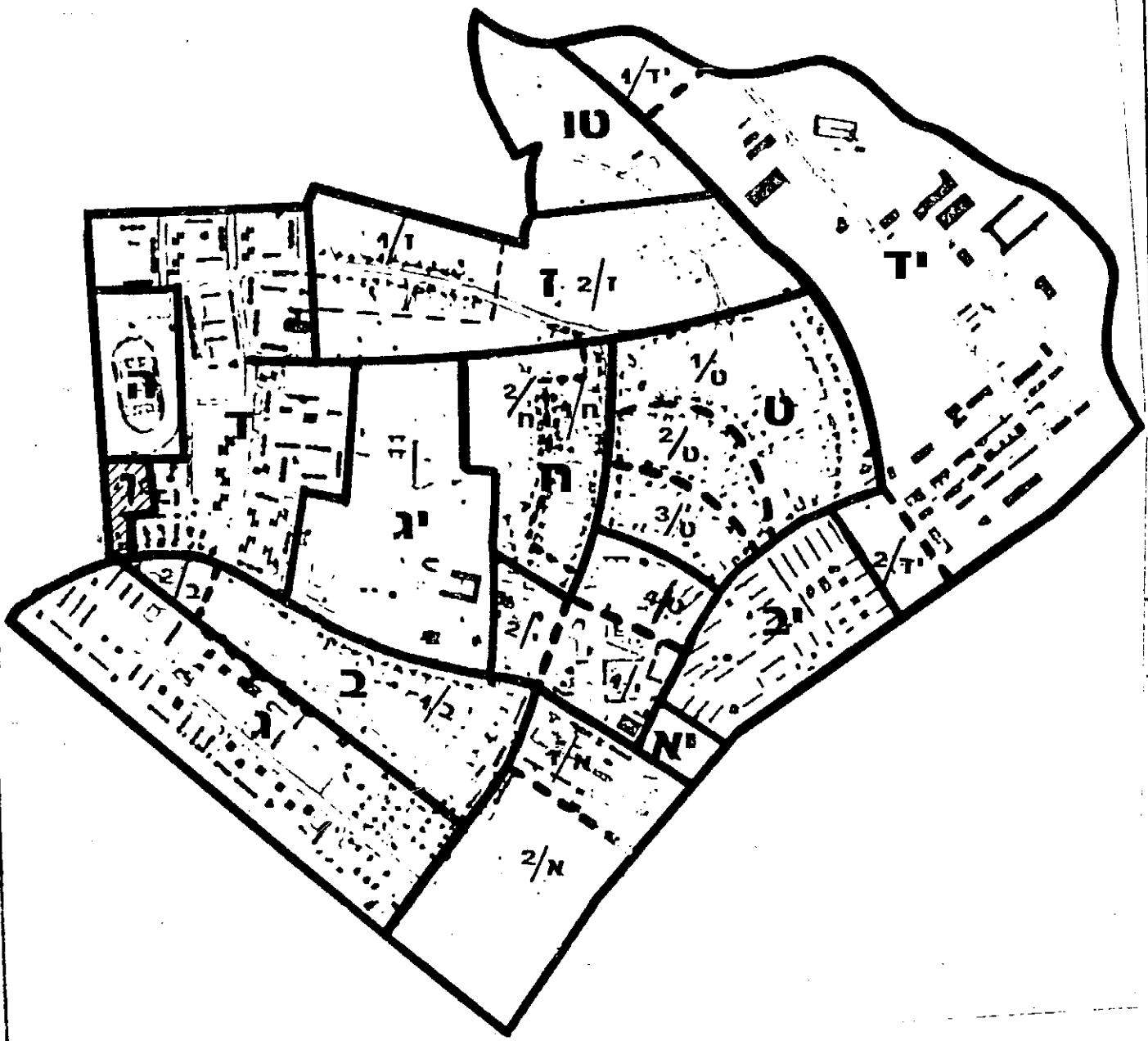


תכנית טמאר - קריה מלזכי

ט	מתחם ב'
	הנחיות תכנון

הוראות פרוגרמה למתחם ב'

פעולות תוכנית	פרוגרמה				השטח בד'	האזור
	הכוסד ויטחון בד'	מס' יח"ת	יטח המגרב בד'	קבוצת השמושים		
1. חלוקת טמאר למגרשים.		50	22.0	מגורים ב'	1	מגורים
2. הוראות בנוי וענב		60	12.0	מגורים ב' מיוחד	2	
3. כנוי והריסה.		96	8.5	מגורים ב' (קיימ)	3	
4. פירוק בטחים עבוריים בנוסף לקיימים.		264	33.0	מגורים ב' מיוחד	4	
	1.2-גני ילדים 5.0-טח רחבי למוסד מבנה 6.8-קיימ-4 כ.גן, 2 בחיכונ"ס, 1 מועדון נוער כונתי		11.0	טח לבניני צבור- שרותים מבונתיים	5	
	1.5-גינה תח-מתחם 2- 3.5-גינה מרכז המתחם 5.0-גינות רציפלי הולכי רגל		10.0	נופש בתח עירוני	6	
	-רחובות עסקיים (ארלוזורוב, ד' בוטינסקי - רחובות מאספים - רחובות מגורים		15.5	תחבורה "1"	7	
	תחנת מטרה כולל בית האוטו הקיים			בניני צבור כלל עירוניים	3	מבני צבור - כלל עירוניים
		470	115.0		115	מ"ב

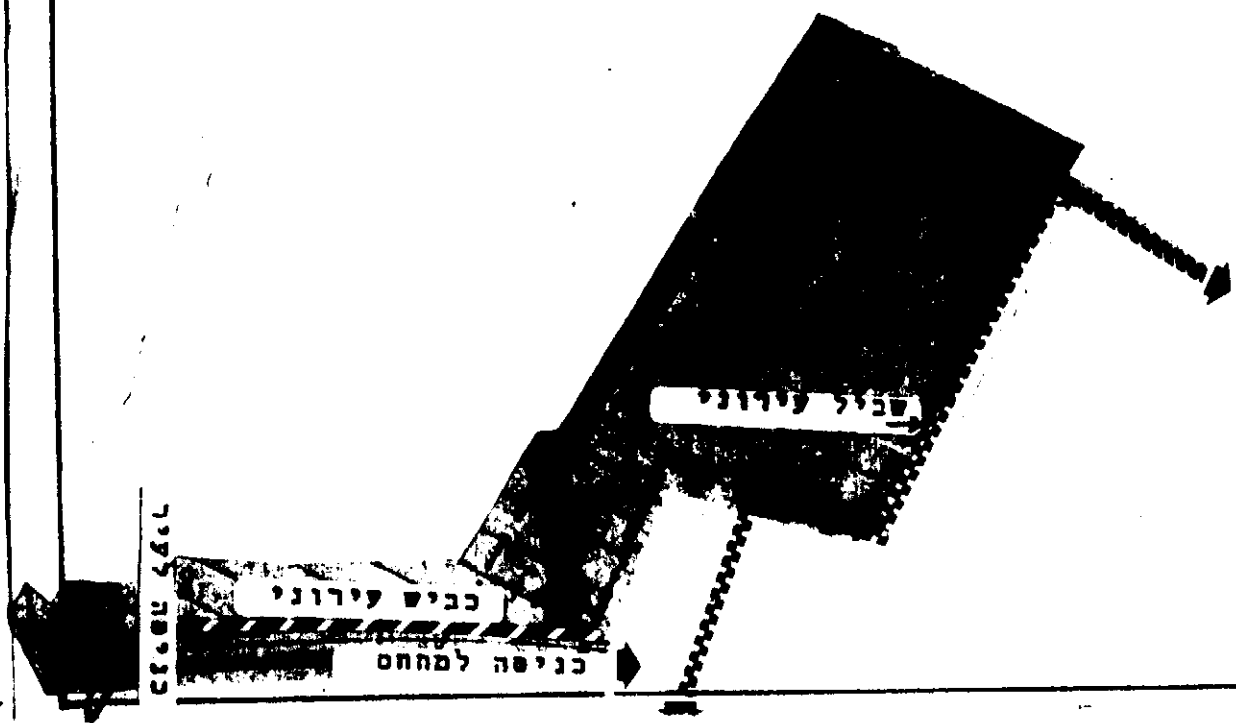


מספר דלוקה למתחמים - ק.מ. 1:12500

קריח מלאכי - חכנית מחאר

מחחס ר'

הנחיות חכנון



יג	מתחם ו'
	הנחיות מכנון

עקרונות פתוח - מתחם ו'

1. את המתחם אין לחלק לתת מתחמים.

2. תכנית תכנון - הת.ב.ע. למתחם הנ"ל תכלול תכנון בק.מ. 1:500 לפחות.

עקרונות התכנון יהיו:

א. הגדרת גבולות העיר במערב טרופן רכה. פתיחת אל המגורים לכיוון מערב - הנוף הפתוח החקלאי.

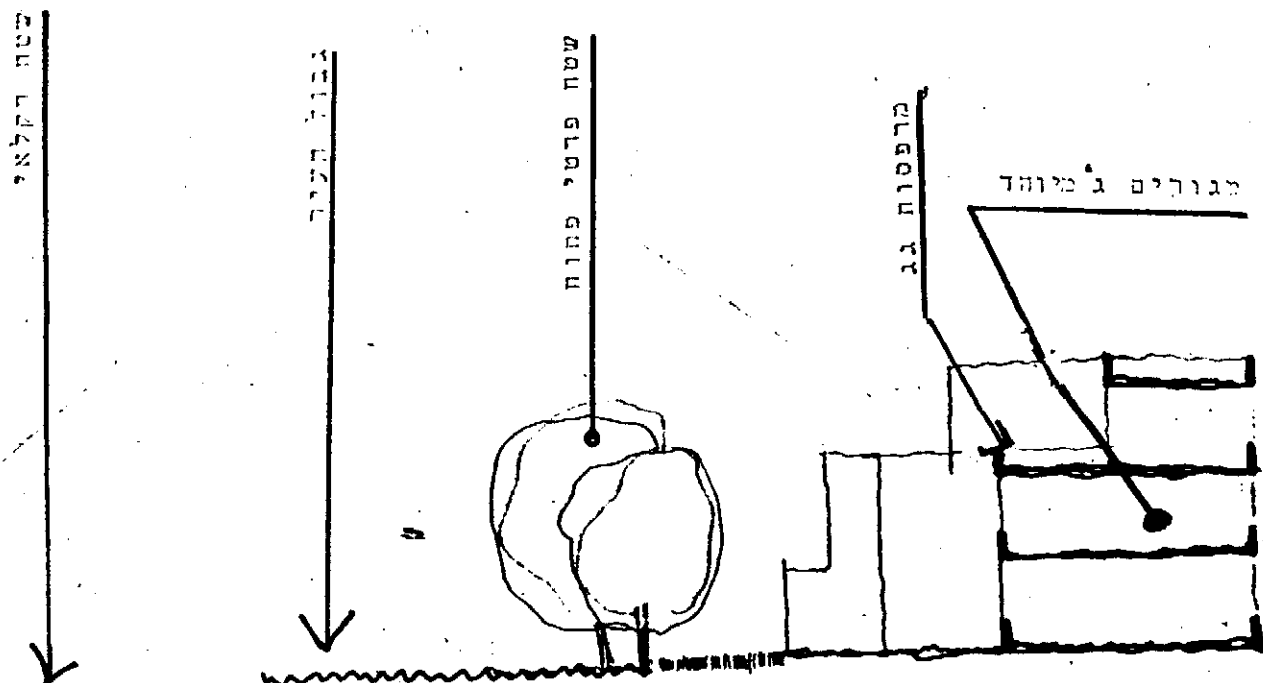
ב. הבניה תהיה בניינים בני 3-4 קומות לסרוביך ללא קומות עמודים.

ג. מוסדות צבור - קיימים.

- המוסדות והשטחים הפתוחים המבוקשים יתוכננו במחוז לאסדר נבול יעיל יותר על הקרקע.

ד. תחבורה - תהיה כניסה למתחם מדרום

- החניה תהיה במגרשי חניה (לא גדולים מ-30 מ.ח.) ולאורך הכבישים.



י"ד	מחלקת ו'
	הנחיות הבנוי

הוראות פרוגרמה למתחם ו'

פעולות וזמנים מ.ת.מ.צ. סדרות לכל מתחם	פרוגרמה				השטח בד'	האזור
	הסדרה ו' ו' ב'	שטח מבנה בד'	קבוצת המבנים	מ"ב		
1. חלוקה למבנים. 2. הוראות בנייה ועצוב. 3. שיוך מתחם מבנים.					10.00	מבנים
		65	8.0	מבנה ג' מיוחד (מתחם ו' 1)	1	
	4.8-ג' ג' ג' מבנה 6.0-ג' ג' ג' מבנה		1.0	נופש פתוח עירוני	2	
הבנייה בסמוך מתחם	רחובות מתחם רחובות מבנה -חניה		1.0		3	
קיים			6.0	שטח לבנייה מבנה (שרותים כלל עירוניים)	6.0	שטח למבני מבנה כלל עירוניים)
		405	16.00		16.00	סה"כ

הערות כלליות:

1. כריכת המתחם הייתה **גרמית** ויש לקבועה: מדויק מ.ת.מ.צ.
2. ניתן לבנות מחלוקת המתחם הנ"ל עד לעורף של 100.



טז	תח-מתחם 1/ז
	הנחיות תכנון

עקרונות פתוח - תח-מתחם (1/ז)

1. על חלקו הצפוני של מתחם זה ישנה ת.ב.ע. המנדירה אותו כאזור ל"בנה-ביתך". יש להשאיר אזור זה ביעודו המקורי.
2. נתן להגיש ת.ב.ע. חלקית לתח-המתחם שלא תכלול את חלקו הצפוני.
3. תכנית בנוי - הת.ב.ע. שתוכנן לתח-מתחם חייבת לכלול תכנית בנוי בק.מ. 1:500 או פחות לפי הת.ב.ע.

עקרונות הבנוי

- א. בניינים בני 2 1/2 - 2 קומות כאשר חצי הקומה יכולה להיות חלק מגג הרעפים.
  - ב. בחלקה בת - 2.0 או פחות דונם נתן לבנות בניה שטוחה או טורית שתכלול עד 10 יחד', כולל השטח הפרטי הפתוח שלהן.
  - ג. התחבורה תתבסס על רחובות מגורים המשלבים הולכי רגל ורכב. הכניסה תהיה מכוון מתחם ד' כביש מס' 37, החניה תהיה בחלקה ברחובות המגורים. גם את רחוב מס' 38 נתן לתכנן כרחוב מגורים משולב.
  - ד. חלקו הצפוני של תח-המתחם מצפון לרחוב המגורים הצפוני יחוכנן כאזור מגורים ב' (כלומר כ"בנה ביתך"). החלק בין שני הרחובות יצופף ויחוכנן כהמשך לאזור "בנה - ביתך" מצפון כלומר חלוקה למגרשים בני כ - 500 מ"ר כ"א.
- החלק מדרום לרחוב מס' 38 יחוכנן בצפיפות גבוהה יותר של עד 5 יחד' לדונם בבניה משולבת נמוכה, בשטח של 300 מ"ר - 110 מ"ר לתת מגרש.

הכנייה מתאר - קריית מלאכי

חת - מתחם ז/1

הנחיות הכנון

הוראות פרוברמה לחת-מתחם ז/1

פעולות שיפורטו בת.כ.ע.	פרוגרמה				מס' השטח	האזור	
	המוסד ושטחו בדונם	מס' יח"ד	שטח המגרש בדונם	קבוצת השמושים			
1. חלוקה למגרשים, 2. כנוי 1. הגדרת א'		26	13.0	דפוס מגורים	1	16.5	מגורים ב'
	1. דרכים 2. חניה		2.0	תחבורה "ן"	2		
	בנה		1.5	נופש פתוח עירוני	3		
		40	20.0	דפוס מגורים ב'	1	50.0	מגורים ב' מיוחד
		110	20.0	דפוס מגורים ב' מיוחד	2		
	1. דרכים 2. חניה		10.0	תחבורה "ן"	3		
		176	66.5			66.5	סה"כ

הערות כלליות:

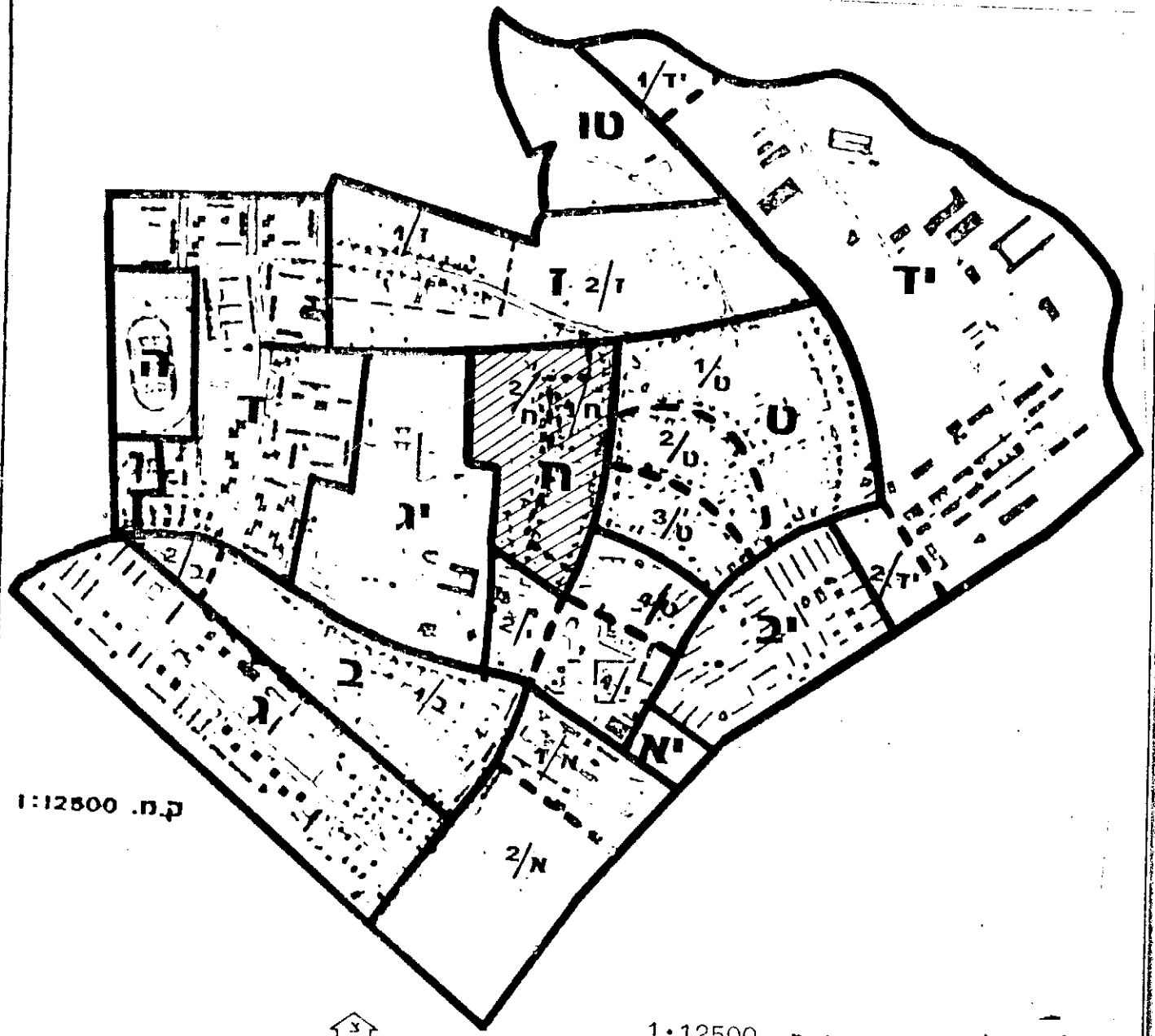
- השטחים מחושבים על סמך מדידה גרפית ויש לחשבם במדידה מדויקת כק.מ.
- נתן לפטוח מחלוקת השטחים בטבלה עד לפטייה של 10%.



מחלקת תכנון

הנהלת תכנון

11



ק.מ. 1:12500



חלוקה למתחמים - ק.מ. 1:12500

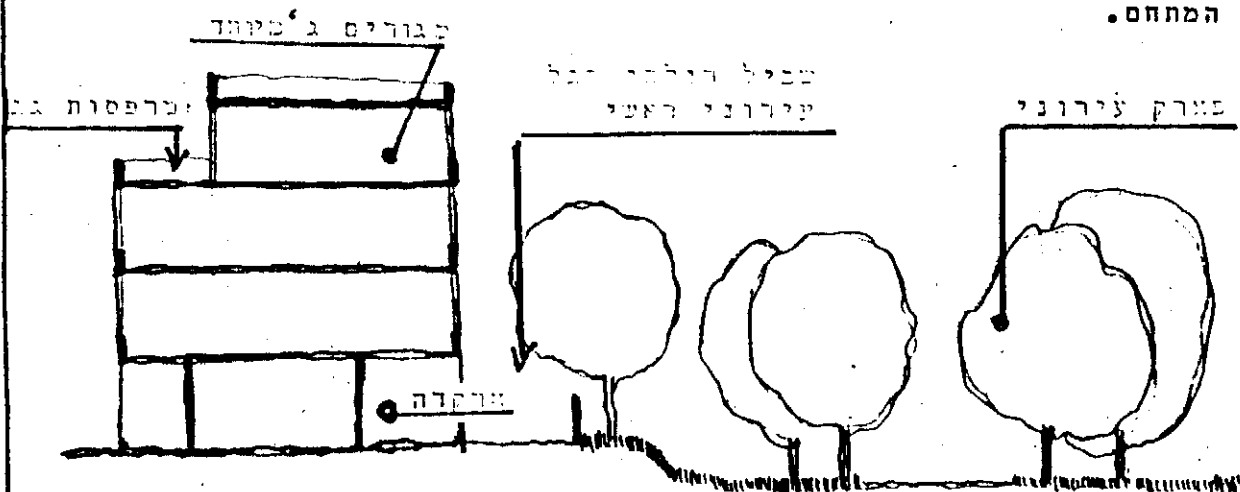


עקרונות פתוח מתחם ה'

1. למתחם קיימת ת.ב.ע. אשר בעיקרה מכוססת על חלוקת המגרשים הקיימים ל-4-2 חלקות. נתן להמשיך לכנות לפי ת.ב.ע. זו חוץ מאשר בתחמתחם ה'.
2. נתן להגיש ת.ב.ע. חלקיות במתחם זה אשר יכללו מינימום של 4 חלקות חוץ מאשר בתחמתחם ה'.
3. תכנית בנוי - כל ת.ב.ע. מפורטת במתחם זה תכלול בנוי מפורט בק.מ. 1:500 או 1:250.

עקרונות הבנוי יהיו:

- א. בתחמתחם ה' בניינים בני 2-2½ קומות כאשר חצי הקומה יכולה להיות חלק מבג הרעפים.
- ב. בחלקה בח כ-2.0 דונם נתן לבנות בניה שטוחה או טורית שתכלול כ-10 יח"ד כולל השטח הפרטי שלהן.
- ג. התחבורה תבסס על רחובות מגורים משולכים להולכי רגל ורכב. הכניסות למתחם מרת' גושן (ראה תכנית). החניה תהיה כחלקה במגרשים ובחלקה ברחובות המגורים. החניה בתחום המתחם ה' למסחר תהיה מאחורי הבניינים. אפשרית כניסה מכביש מס' 52 לחלק מהרכב.
- ד. תחמתחם ה' יושב על ציר הולכי רגל עירוני ראשי צפון דרום כאשר הציר מהווה את גבול המתחם. הבניה לאורך ציר זה תהיה בניינים בני 3-4 קומות על גבי קומת עמודים חלקית או ארקדה אשר תכלול בתוכה גם מסחר. בחלקו הצפוני של הציר יהיה מסחר ומגורים משני צידי הציר. בחלק הדרומי של המתחם הגובל עם מתחם ה' יהיה מסחר רציף לאורך הציר. הבניינים לאורך הפארק יהיו עם חזית מדורגת (ראה חתך). יתוכנן ציר הולכי רגל בניצב לציר הולכי הרגל הראשי אשר יכנס לתחמתחם.



תכנית מתאר - קריית מלאכי

מתחם ח'

כא

הנחיות חכנון

הוראות פרוגרמה למתחם ח'

פעולות שיפורטו בת.ב.ע.	פרוגרמה				השטח בד'	האזור	
	המוסד ושטחו בד'	מס' יח"ד	שטח המגרש בד'	קבוצת השמושים			
1. חלוקה מחדש למגרשים		150	36.0	מגורים ב' מיוחד	1	110	מגורים
2. הוראות בנוי ועצוב		250	28.0	מגורים ג' מיוחד	2		
1. מיקום המסחר במשולב עם מגורים ג' מיוחד	3000 מ"ר לאורך ציר הולכי רגל עירוני ראשי		5.0	עסקים ומסחר	3		
הגדרת מיקום רחובות וחניה			8.5	תחבורה "1"	4		
שריון שטחים למוסדות צבור ושטחים צבוריים פתוחים			10.0	נופש פתוח עירוני	5		
מיקום צירי הולכי רגל	1. שטח רזרבי למבנה צבור 2. מקלט צבורי		5.0	בנייני צבור (שרותים שכונתיים)	6		
		400	92.50				סה"כ

הערות:

- השטחים מחושבים על סמך מדידה גרפית ויש לחשבם במדידה מדויקת בק.מ. 1:1250 או 1:500 אשר בו תוכן הת.ב.ע.
- נחן לסטות מחלוקת השטחים בטבלה עד לסטיה של 10%.
- יש לשמור על הפרשות לצרכי צבור של 25%.