

התאחדות המכוננים
נתקבל במס' 29.10.80

19/12/88
24/1/89
מקור /
14.3.89

מרחב חכנון מקומי טובים

חוכנית מחאר מקומית מס 32/102/02/8

שינוי לתכנית מס' 8/102/02/8 ו-26/102/02/8

קריח מלאכי, מחתם ט"ז (י"ג, ד)

משרד הפנים נהוז הדרום
תל אביב-יפו 1965
אישור תכנית מס. 32/102/02/8
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק
סמנו אישור
הועדה המחוזית

משרד הפנים נהוז הדרום
תל אביב-יפו 1965
הפקדת תכנית מס. 32/102/02/8
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 6/3/88 להפקדה את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 32/102/02/8
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 380
מיום 23/5/88

הודעה על הפקדת תכנית מס. 32/102/02/8
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3547
מיום 24/5/88

...1...

מחוז: הדרום.

נפה: אשקלון.

מקום: קריית מלאכי.

גוש: 310.

חלקה: חלק מחלקה 6. (מתחם ט"ז)

דן לנו...
עדות...
תיעהנו...
יחם...
תקנת...
ית...
עפ"י כל דין.

בעל הקרקע ויוזם החוכנית:

מנהל מקרקעי ישראל
רח' בן יהודה 34
מחוז ירושלים
בגלל
על
שכן

16 אוקט 1990

עורך החוכנית:

משה מרגליח, אדריכל ומתכנן ערים
רח' וושינגטון 21 ירושלים.
עמוס המרמן
אדריכל המוח
מ.מ.ג. - מחוז ירושלים

1/12

מרוכב תכנון מקומי - טובים
קריה מלאכי
תוכנית מפורטת - כחוט יג.

1. שם התוכנית: תכנית זו על חשביה וקרא תוכנית מפורטת מס' 32/102/02/8.
שנוי מס' לתכנית מאר מס' 26/102/02/8
(להלן התוכנית).

2. מסמכי התוכנית: התכנית כוללת שנים עשרה (12) דפי הוראות בכתב,
(להלן: הוראות התכנית) גליון של חשבים הערוך בק.מ.
1:1250 (להלן החשבים). גליון אחד של תוכנית שטח
לחלוקה וקווי בנין בק.מ. 1:500 (להלן נספח 1) גליון
אחד של תוכנית הנחיות בנייה ופיתוח לדופן הפארק (להלן
נספח מס' 2). נספח מנחה בלבד.
כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית
בשלמותה, למעט נספח מס' 2.

3. גבולות התכנית: תחום תחולת התכנית הוא בגבולות הקו הפחול המסומן
בחשבים.

4. שטח התכנית כ- 75.95 דונם מרוי גרעיה מהחשבים.

5. מקום התכנית: קריה מלאכי כחוט יג, גוש 310 חלק מחלקה 6 בין
הרחובות, רח' בר יהודה בצפון שטח לבנייני ציבור
(מוסדות חינוך) בדרום ובמערב, ודרך המגורים שבדופן
הפארק העירוני המרכזי במזרח.

6. מטרת התכנית: (א) מון אפשרות לתכנון אזור הקטן מ-80% מסטח
המתחם, כמוגדר בסעיף 4.1 של תוכנית המתאר.

(ב) שנוי אזור מגורים ג' מיוחד ושטח פתוח ציבורי לאורך
רח' בר יהודה לאזור מגורים ב' מיוחד.

(ג) שנוי משטח לבנייני ציבור (מוסדות חינוך) ושטח
ציבורי פתוח לאזור מלונאות ונפיש.

(ד) חלוקה למגרשים ותתי מגרשים.

(ה) הסדרת שבילים להולכי רגל.

(ו) קביעת בנייה, הוראות בנייה וקווי בנין.

(ז) תכנון דרך משולבת בדופן הפארק.

7. חלוקת קרקע: א) הושרים ערוך על גבי דקע מפו מדינה של מצב קיום אשר נערכה ביוני 1986.

ב) לצורך האמור בפרק ד' בחוק החכנון והכניה ושכ"ה 1965 יראו את הושרים כושרים מאושר לחלוקת קרקע באישורה של הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה. המוקדיות. ותימחו של יו"ר הוועדה המחוזית על גבי הושרים מהווה (בין היתר) את אשורו האמור בסעיף 141 לחוק.

ג) בהסתמך על הושרים ועל סי הוראת סעיף 141 לחוק החכנון והכניה ושכ"ה 1965, רשט המקרקעין ירשום בפנקסי המקרקעין על פי בקשו בעל הקרקע את הושרים או חלק ממנו.

8: כסיפוח לחכניה: על חכניה זו חלוח ההוראות הכלולות בחכניה המואר המקומית לקרית מלאכי (להלן: חכניה המואר) מס' 26/102/02/8 וכן הוראות שבחכניה מס' 32/102/02/8

9: אזור מגורים ב' מיוחד:

השטח הצבוע בושרים בצבע חלח עם סטים כחולים הוא אזור מגורים ב' מיוחד החלוח על שטח זה ההוראות שנקבעו בחכניה המואר לגבי אזור מגורים ב' מיוחד כולל ההוראות דלהלן: האזור יכלול מבני מגורים דו-משפחתיים בהתאם לסבלת זכויות הבניה בסעיף מס' 30, כן חלוח על אזור זה כל הוראות החוק כולל הוראות הג"א לגבי מקלטים, וכן ההוראות הבאות:

א. חומרים: החויתוח יהיו מסיו, אבן, בלוקים חשופים ולבני סיליקס, או כל חומר אחר מוונה באישור מגיש החכניה, והוועדה המקומית לחכנון ובניה טובים.

-הפתחים: ברזל, עץ, אלומיניום מאולגן.

ב. בסיס הבניין: יבנה כמסד ולא כקומת עמודים מפולסח. חומר בנית מסד בגובה 90 ס"מ. (עפ"י חרשים מס' 29/א').

ג. גובה הבניינים: כמופיע בוכנית המואר, אך כוזיח הראשית לכוון הכביש יהיה הגובה 5.80 מ' מבסיס הבניין עד הקרקוב. שיא הגג לא יעלה על 8.5 מ' ממפלס המדרכה מול מרכז המגרש (עפ"י חרשים מס' 29/א').

ד. גגות: גגות הבניינים יהיו מרעפי חרט שרופיט, כאשר השפוע יהיה 25° - 35° . (עפ"י חרשים מס' 29/א'). הכסית הגג תהיה לא פחות מ-80% משטח הקומה העליונה.

ה. עיצוב גגות: רכסי הגגות יהיו מקבילים לרוח' בר יהודה שפועי הגגות יהיו לכוון רוח' בר יהודה והמארק. (עפ"י חרשים מס' 29/ג').

ו. גמלונים: יוותרו גמלונים לאורך 40% מהחזיתות עם קווי בנין מווייביד (לאורך קו הבנין המתייב) גמלונים אלו יהיו בחומר החזית. (עפ"י חרשים מס' 29/ד').

ז. מחקנים על הגג: לא חומר הצבת מחקנים על הגג, להוציא ארובות, אנטנות, וקולטי שמש, כמצויין בסעיפים 9, 15, 16 להלן. (עפ"י חרשים מס' 29/ב').

ח. ארובות: חומר החקנת ארובות כונאי שישולכו בכנין כמופיע בהוראות הבניה. (עפ"י חרשים מס' 29/כ').

ט. חבורי צנרת: כל בנין יבנה עם כניסות ותת קרקעיות מתאימות מראש לחדירה של כבלי חשמל, טלפון, טלוויזיה, מים, גז, דלק וכו'.

י. השלמת בניינים: יש לשווח לכל בנין מראה מושלם וגמור גם במקרה שהבנין לא נבנה במלוא ההיקף המורשה בהיחור הבניה.

10. קווי בנין: קו בנין: קו בנין שאוחזו אין לעבור אך אין חובה לבנות עליו.
קו בנין מווייב: קו בנין שחובה לבנות עליו.
קווי הבנין יהיו כמועיע בסבלות הוראות בניה בסעיף 3.1 ובנספח בנוי מט' 1.

11. זכות מעבר: השטחים הנמצאים בחזונו האזור לחכנית חלוקה וקווי בנין, צבועים בצבע יעודי והקרצע עם קווים אלכסוניים צפופים ברקע הושריט מצויינים שטחים בהן חנתן זכות מעבר. בעלות על שטחים אלו חוהיה בהואט למצוייין בנספח 1.

12. חכנון פחוח שטח: לבקשה למחן היחור בניה יש לצרף חכנית מרידה מעורכנוח ע"י מודר מוסמך וכן חכנית פחוח שטח בק.מ. 1:100 החכנית וכלול:

- (1) גבהים סופיים.
- (2) קירות וגדרות.
- (3) חניה.
- (4) עצים קיימים (לשמור).
- (5) עציט חדשיט.
- (6) מחקן לאשפה.
- (7) מחקן ליבוש כביסה.
- (8) מיכלי גז.
- (9) מחקניט אחרים.

13. עצים: (1) אין לעקור עץ ללא רטיון.
(2) כל עץ באט יעקר לאחור קבלת רשיון יוחלף בעץ חדש מכלי 20 ק"ג לפחות.

14. גדרות: חמרי הבניה לגדרות יהיו כחמרי הבנין, בצמתים לא יעלה גובה הגדר האטומה על 60 ס"מ. מדור מפני הקרצע המתוכננו בחוחית הקיר. פני הקיר יהיו כקו ישר רצוף, לא יינחן סופס לחיבור חשמל ומים לפני השלמת הקיר.

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו: לכל בנין וחווקן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא חוור הקמחה של אנטנה נוספת.

16. קולטי שמש על הגג: בחלק שטוח הצבת קולטים לדודי שמש חוחר בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מוכנון הגג, או המעקה. בגגות משופעים קולטים לדודי שמש יהיו צמודים לגג משופע (עפ"י חרשים מס' 29/ב'). הפתרון התכנוני טעון אישור הועדה.

17. הנחיות הועדה המקומית לתכנון ולבניה בקשר למחן היחרי בניה לאזור מגורים ב' מיוחד:

הועדה המקומית רשאית לסרב או להתנווח מוון היחרי בניה או כל היחרי המבוקש ממנה גם אם הבקשה להיחרי עונה על המגבלות אשר פורטו בחוקנון וכן גם אם הם חואמיים או חקנווח התכנון והכניה, וואו במקרים הבאיט:

א. חכניות הכניה והפיתוח אין בהם משוט פתרון השרוחים ההנדטיים בפרטיים בחוך גבולות המגרש, כולל גבהיט והחוכרותו לביוב או שהפתרון המוצע עלול להפריע לשרוחים ההנדטיים העירוניים הן בחוך גבולות המגרש והן מחוצה להט או שהפתרון לנ"ל אינו חואם את דרישות מהנדס הועדה.

ב. העיצוב הארכיטקטוני אינו משחלב או אינו עולה בקנה אחד עם רמת העיצוב הנדרשו לאזור זה.

ג. מהנדס הפוצעה ו/או מי שהוסמך על ידו רשאים לבצע את הפעולות הבאות:

(1) להנחוח חכנון לגבי כל בקשה למחן היחרי אשר בגבולות החכניה טרם הגשחה לאישור הועדה המקומית.

(2) לחייב, אם דרוש הדבר לטובת הכלל או כחוצאה מחנאי תכנון ו/או טופוגרטיה, מעבר של השרוחים ההנדטיים העירוניים (כגון: ניקו, ביוב, מים, טלפון וכד') בחוך שטח המגרש חוך שמירח זכויות מעבר לאחזקתם וחיקונט מחנאים המקובליט ובלבד שיהיו בחוך חחומי המרווח האסור לבניה.

(3) מהנדס המועצה המקומית יוודא כי חומרי הבניה אשר בהם ישומשו להקמת המבנה יהיו חואמיים או חווקן הישראלי.

18. אזור מלונאות ונופש.

השטח הצבוע בחשריט בפטים אלכסוניים בצבעיט חום וצהוב ייקרא אזור מלונאות ונופש ויותרו בו שימושים

באישור ועדה מחוזית במסגרת חוכנית הבינוי.

בחת חלקה 113 א' בחזית הפונה מזרחה אל הפארק חוחר חזית חנויות ראה סעיף 19 לחלן. לשטח זה חוגש חוכנית בינוי

עקרונית כפוף להוראות בניה בסעיף 30. חוכנית זו תאושר ע"י הועדה המקומית

19. חזית חנויות: בחזית הבניין המסומנת בקו סגול תותר חזית חנויות, עפ"י טבלת הוראות בניה בסעיף 30.

20. שטח צבנהי פתוח: השטח הצבוע בחשיריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלוח על שטח זה ההוראות שנקבעו בחכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים. כמו כן תותר כשטחים אלו בניה מקלטיט ציבוריים וח-קרעיים. בנוסף לכך חלוח על שטח זה הוראות סעיף 30 להלן וההנחיות שבנספח מס' 2.

21. חניה פרטית: א. מספר מקומות החניה במגרש יהיה כמספר יח"ד הדיור, אלא אם כן צויין אחרת בטבלת הוראות בניה.
חניה תאושר במסגרת היתר הבניה.

ב. השטחים המקווקוויט שחי וערב בנספח 1 הם שטחי חניה ויפוחו ככאלה במטרת חכנית פיתוח 1:100 המצורפת לבקשה היתר בניה.

22. דרכים: חוואי הדרכים רחובן והרחבתן יהיו כמצוין בחשיריט.
א. השטחים הצבועים בחשיריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
ב. השטחים הצבועים בחשיריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

23. אזור לתכנית חלוקה וקווי בנין:

השטח המסומן בחשיריט בקו כחול מרוסק הוא אזור לתכנית חלוקה וקווי בנין על אזור זה חלוח הוראות נספח מס' 1. בכל הנוגע לחלוקה או קווי בנין, לא תותר הוצאת היתר בניה בשטח זה שלא לפי הוראות החלוקה וקווי בנין שבנספח.

24. דופן הפארק: השטח הפתוח הציבורי התחום בקו ירוק כהה נכלל במונח דופן הפארק, ומהווה את ככר הכניסה לפארק העירוני המרכזי. פיתוח שטח זה יהיה כפוף לתכנית פיתוח מפורטת שתכלול את האלמנטים שמופיעים בנספח מס' 2 כאלמנטים עקרוניים.
חכנית עקרונית זו תאושר ע"י הועדה המקומית. התוכנית תתואם עם פתוח דופן הפארק בתוכנית בנין ערים מס' 33/102/02/6 מתת"ח.

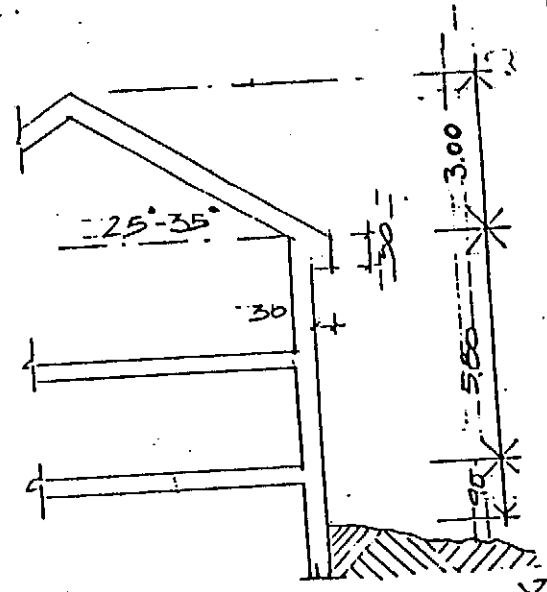
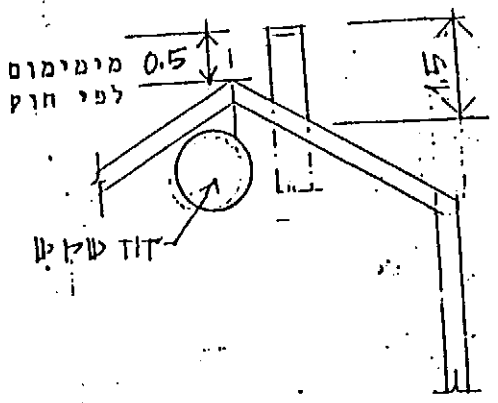
25. הפקע קרקע ע"י הרשות המקומית: השטחים המיועדים עפ"י חכנית זו לצרכי ציבור יופקעו לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.

26. בצוע התוכנית: תחילה מועד ביצוע התוכנית, הגשת תוכניות בינוי ו/או רישוי עפ"י תוכנית זו מוגבל ל-3 שנים מיום מתן תוקף לתוכנית. לאחר אישור תוכנית זו תוכן ע"י ועל חשבונם של בעלי הקרקע (יוזמי התוכנית) תוכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה ועל ידי בעל הקרקע (יוזמי התוכנית) ועל חשבונם. תוכנית המדידה תחלק את המגרשים הרו משפחתיים לתת מגרשים עפ"י נספח מס' 1.

27. הייתרי בניה: בבתי דו משפחתיים תוגש תוכנית מחואמת לשתי היחידות יחד גם אם היתר הבניה מבוקש בשלב זה ליחידה אחת בלבד.

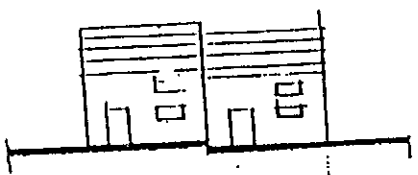
28. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

מקסימום לפי חכמים 11



גובה בנין א, פ.ב. מיוחד

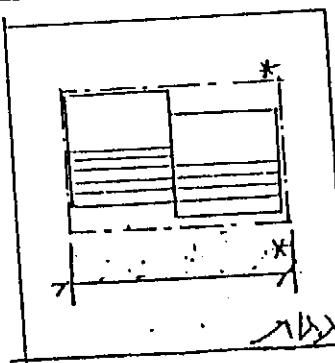
א. אונות קולטו עוקט וכו'.



ג. חזית

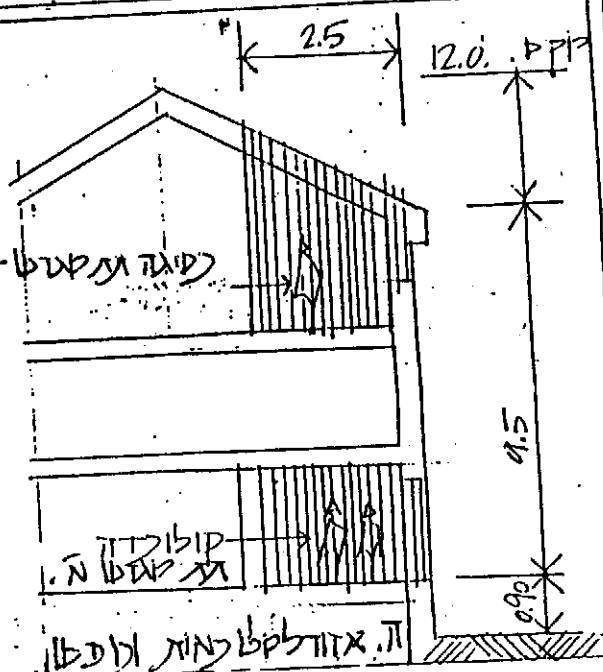


ד. גאלונים 40% 100%



ה. עינין גינת

* קובען כותב לחודך 8 פ.



אונות קולטו עוקט וכו'

9/12

30. טבלת הוראות בניה
 חרשימים ראה עמוד מס' 9
 (א מס' הערה) ראה בעמוד מס' 12.

אזור מגורים ב' מיוחד		אזור מלונאות ונופש	
האזור	מלונאות, נופש ובית מלון. והזית חנויות.	האזור	בחים דו משפחתיים לאורך רח' בר יהודה בכפוף לגטפח מס' 1. (מגרשים חדשים 101-112)
חדרים / יח' דיור למגרש	חה מגרש א' - 150 ח' (ניתן לשלב 400 מ"ר חזית חנויות) ראה סעיף חת מגרש ב' - 150 ח'. ניתן לקזו בין השניים סה"כ.	גודל מגרש מינימאלי	2 יח' דיור.
גודל חת-מגרש מינימאלי	חה מגרש א' 113 - 5,400 מ"ר חה מגרש ב' 113 - 6,900 מ"ר	מס' 113 - 12,300 מ"ר.	500 מ"ר
מס' קומות	2	3	50% מגודל המגרשים. מגרשים 102, 101 חלוקה עד יחס 40% ל-60%.
אחוזי בניה	חה מגרש א' 80% מקסימום 30% בקומה. חוספה 15% מרחף ומבנה עזר חת קרקעיים. חה מגרש ב' 65% מקסימום 25% בקומה חוספה 12% מרחף ומבנה עזר חת קרקעיים.	מס' קומות	30% מקסימום 20% בקומה. לא כולל חוספה 5% מקלט ומבנה עזר בקווי הבניין.
מקסימום חכמה	לפי נספח 1 בחוף קווי הבניין. חה מגרש ב' - 25% במרוכז, 50% משטח המגרש יהיה שטח פתוח בעומק 25 מ' לפחות.	מקסימום שטח בניה	35% משטח המגרש.
מקסימום שטח בניה	חה מגרש א' 5250 מ"ר (א, 2, 3) חה מגרש ב' 5250 מ"ר (א, 2, 3) לא כולל מרחף ומבנה עזר חת קרקעיים.	מקסימום שטח בניה	160 מ"ר ליחידה. לא כולל מקלט חקני ומחסן 12 מ"ר ליח' בקווי הבניין.
גובה מירבי	9.5 מ' (12.0 מ' עד שיא בג רעפים ממפלס מדרכה מול מרכז המגרש) (א 3) וחרשים 29/ה'.	מקסימום שטח בניה	5.80 מ' (8.50 מ' עד שיא בג רעפים) (א 3) חרשים 29/א'.
קווי בנין	על פי נספח מס' 1, בחת מגרש א' כולל קו בנין מחייב לאורך 80% מהחזית בצד מורה.	קווי בנין	קדמי ואחורי - מחייב לאורך 8 מ' אמצעי - בחת חלוקה 0 לאורך 80%

30. המשיך טבלת הורבאות בניון
ורכימים ראה עמוד מס' 9
(* כס' הערה) ראה עמוד מס' 12.

איזור מנורית ב' מיוחד

איזור מלונאות ונופש

<p>מלונאות, נופש וביה מלון. וחזית חנויות.</p>	<p>חאור האזור</p>
<p>(א) חזית מסורית - בתח מגרש א' הכלול קולונדה ברוחב 2,5 מ' (* 1) חרשית מס' 29/ה' (ב) קומה ג' בתח מגרש א' לאורך החזית המזרחית תבנה בנסיגה של 2.5 מ' לאורך 50% מהחזית (אחיד או מפוצל). חרשים 29/ו' (ג) חובת גג רעפים חרשית מס' 29/ו' (ד) ראה סעיפים 9א', 9ב', 9ג', 9ד', 9ה', 9ו', 9ז', 9ח', 9ט', 9י', 9יא'.</p>	<p>חנאים עיצוביים</p>
<p>(א) חלה הגשת חכניה כנוי לחת מגרש א-ב שחואשר ע"י הועדה המקומית. (ב) חכניה זו תכלול את חכניה הפתוח המפורט לרופן הפארק עפ"י סעיף 24 לעיל. (ג) פתוח חת מגרש א' וככר חכניה לפארק עפ"י סעיף 24 לעיל יקדמו לפיתוח חת מגרש ב'.</p>	<p>חנאים מוקדמים</p>

30. הערות לסכלח הוראות כניה בעמ' 10,11.

* הפניה לסעיף הערות.

- (1) השטח כוללים כל שחי הרצפוח המקורי והכלחי מקורים בחח מגרש א' לא כולל קולונדה בחזית מורחית בעומק 2.5 מ'.
- (2) לא כולל טרסה בקומה עליונה בעומק 2.5 מ' בשטח עד 20 מ"ר, לכל 140 מ"ר לרשויה.
- (3) יוחר ניצול חלל גג רעפים במסגרת וכויות הבניה המקנות כוונק, במקרה זה יחשב כל שטח שגובהו מעל 2.00 מ'.

חתימות:

בעל הקרקע ומגיש החכניה: מנוול מקרקעי ישראל.

חמככנן:

הועדה המקומית להכנון ולבניה
 "סוגים"
 התכנית חדונה ברישכה
 114 מתאריך 27.12.80
 שם לווייתן כפי הועדה המחוזית
 לאשר את התכנית.
 ממונה/הועדה

משה מרגליות, אדריכל ומחכנן ערים.
 משה מרגליות, אדריכל ומחכנן ערים
 רח' וושינגטון 21 י-ט, טל. 02-233874
 25/1/87
 23/3/87

משה מרגליות, אדריכל ומחכנן ערים
 רח' וושינגטון 21 י-ט, טל. 02-233874

משה מרגליות
 אדריכל ומחכנן ערים
 רח' וושינגטון 21 י-ט
 טל. 02-233874

22/12/87