

התכנית טעונה
אישור השר

הועדה המיוחדת לתיאור
נתקבל בתאריך 29.11.89

מרחב תכנון מקומי "טובים"

מחוז: הדרום

נפה: אשקלון

מקום: קרית מלאכי מו"א באר טוביה

תכנית מתאר מס 37/102/02/8 קרית מלאכי
שנוי תכנית מתאר מס 102/02/8 על תיקוניה

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ופרטי

היוזם: הוועדה לתכנון ובניה "טובים" ומשרד השכון

המתכנן: א. ריסקין אדריכל
סוקולוב 41 רמת השרון
טלפון: 03-5490784

28.11.89
הועדה המיוחדת לתכנון
נתקבל בתאריך 29.11.89

מרחב תכנון מקומי "טובים"
תכנית מתאר מס' 37/102/02/8 שינוי לתכנית מתאר מס' 102/02/8 על תיקוניה

מחוז: הדרום

נפה: אשקלון

מקום: קרית מלאכי מו"א באר-טוביה

גושים וחלקות:

חלקות		גוש
חלק	בשלמות	
5, 6, 7,		309
173, 165, 93, 87, 80	86, 87, 90, 91, 92, 154	311
2		312

שטח התכנית: 138.376

קנה מידה: 1:1250

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ופרטי

היוזם: הוועדה המקומית "טובים" ומשרד השכון

המתכנן: א. ריסקין - אדריכל

סוקולוב 41 רמת השרון

טלפון: 03-5490784

1. מסמכי התכנית
תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתקנון ולתשריט כאחד. נספח תחבורתי שהינו מחייב ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית מבחינת הסדרי תנועה וחנייה.

2. גבולות התכנית
צפון מערב: רחוב ז'בוטינסקי דרך מס. 63
דרום מערב: כביש באר טוביה דרך מס. 3703
דרום מזרח: כביש אשקלון דרך מס. 3
צפון מזרח: רח' שרת ובתים קיימים.
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

3. מטרת התכנית
א. ליצור מסגרת תכנונית להקמת השכונה ובכלל זה ע"י שינויים ביעודי קרקע לצרכי מגורים, דרכים, שטחים צבוריים פתוחים, מבני צבור ומסחר מקומי.
ב. קביעת הוראות בניה.
ג. קביעת הנחיות לעיצוב רחובות ומבנים.

4. ציונים בתשריט

גבול התכנית	קו כחול
איזור מגורים א'	כתום
איזור מגורים ב'	תכלת
איזור מגורים ג'	צהוב
שטח לבניני צבור	חום מותחם בקו חום כהה
אזור מסחרי	אפור מותחם בקו אפור כהה
שצ"פ מיוחד עם מבנה לשימור	ירוק קוים שחורים אלכסוניים
שטח צבורי פתוח	ירוק
שביל צבורי	ירוק מותחם בקו אדום
דרך קיימת	חום
דרך מוצעת	אדום
דרך משולבת	אדום עם פסים אלכסוניים ירוקים
חניה	קוים מצולבים על רקע אדום
דרך לביטול	קוים חוצים אדומים אלכסוניים
בנין קיים להריסה	קו צהוב

מספר מגרש קיים	עגול
מספר מגרש חדש	מלבן
גבול מגרש חדש	קו שחור עבה
גבול תת חלוקה במגרש חדש	קו מקוטע
קו בנין	קו מנוקד
אחוז חלקות	קו עם סימן —2—
גבול גוש	קו עם סימוני משולשים
מס. דרך	ברוזטה
גבול שפוט	קו שחור עבה מקוטע

5. הוראות בניה לאיזור מגורים א' מגרשים 51 - 15
הנחיות בניה למבני מגורים חד משפחתיים, דו משפחתיים וטוריים.

5.1 מספר הקומות לבנין יהיה 2 קומות, הגובה המרבי יהיה 8.5 מ' מגובה פני השביל או המדרכה הסמוכים למגרש, ועד לגובה העליון של הגג.

נתן יהיה לבנות הקומות במפלסים.

5.2 גגות המבנה יהיו משופעים עם אפשרות שלוב גגות שטוחים. לא תותר בנית ח' מדרגות שתקרתו תהיה מעל תקרת הקומה השניה.

5.3 אחוזי בניה שבטבלה המצורפת כוללים את כל השטחים המבונים בכל הקומות/מפלסים כולל כל השטחים המקורים ולרבות: בליטות, חלקי תקרות הבולטות מהמבנה מעל 80 ס"מ וארגזי רוח הבולטים מעל 60 ס"מ מהמבנה, מרפסות, שטחים מגוננים מקורים (פטיו כיו"ב) למעט מקלט בשטח של 10.5 מ"ר, מבנה חניה בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר ברוטו ליחידה, מרתף בשטח שלא יעלה 40 מ"ר ברוטו ומרפסות לא מקורות.

5.4 מרווחי בניה

א. כמפורט בטבלה ולא כולל ארגזי רוח העשויים לבלוט עד למרחק של 0.60 מ' מחזית הבנין אל מרווחי הבניה (למעט בקו בנין 0.0 מ').

ב. לא תותר בניה מכל סוג שהוא בכל מרווחי הבניה למעט מבני חניה, קירות ומעקות גנניים שגובהם אינו עולה על 1.20 מ' מפני הכביש או מהחצר (הגבוה מביניהם) וקירות סביב חצר משק שגובהם אינו עולה על 2.0 מ'.

5.5 הגישה למרתף תהיה מתוך הדירה בלבד, השמוש המותר בו יהיה כחלק בלתי נפרד מהשימוש בדירה למגורים. לא יותר רשום כיחידה עצמאית נפרדת.

5.6 מיכלי הגז והדלק הביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה וימוקמו במגרש באופן המוסתר מהרחוב/מהשטח הצבורי.

5.7 מתקן לתלית כביסה ימוקם במגרש באופן המוסתר מהרחוב/מהשטח הצבורי

5.8 החניה תנתן בהתאם לדרישות תקן החניה הארצי. המקומות יוקצו בהתאם לנספח התחבורה ואם קיימת יתרה שאי אפשר להקצותה במגרשי החניה הציבוריים היא תנתן בחלקה. רחוב ז' בוטינסקי (ברחוב 16.0 מ') עשוי לשמש בעתיד למעבר אוטובוסים בבוא העת יהיה צריך לשנות את החתך הסיפוסים כדי לאפשר קביעת תחנות אוטובוסים לאנרכו.

5.9 אצירת אשפה לכל יחידה יותקן פח אחד, הפח יותקן באשפתון סגור, עשוי מחומר קשיח המשולב בגדר הבית הפונה לרחוב. דלת האשפתון תיפתח כלפי המגרש או כלפי שביל הכניסה לבית, ולא כלפי המדרכה הצבורית.

5.10 מסתורים או מעקות הסתרה יותקנו למתקני מזוג אויר ומערכות סולריות ויהיו בהתאם לאשורו של מהנדס המועצה.

6. הוראות בניה לאיזור מגורים ב', מגרשים 13, 14

אפיון כללי - בית טורי בן 2 קומות + חדר על הגג; לדירות שבקומה העליונה תותר בנית חדר על הגג לכל דירה ויוצמד אליו גם שטח גג בגודל של 25 מ"ר, יתרת הגג יהיה גג משותף.

הגישה לגג המשותף תהיה דרך גרם המדרגות המוביל לדירה בקומה א' באמצעות פתח בגג או מדרגות. לדירות בקומת הקרקע תותר בנית מרתף בשטח 30 מ"ר ברוטו וכן תוצמד אליהן החצר האחורית. החצר הקדמית תחולק כך שחלק ממנה יוצמד לדירות שבקומת הקרקע וחלק ישמש כשביל

ט"ו
יזמין ויראה
השכח
לשכח
סינה
ספר
הפנים

גישה לחדר מדרגות המוביל לקומה א' ושטח לאחסון בלוני גז, אשפתונים וגישה למקלט.

6.1 מספר הקומות לבנין יהיה 2 קומות + חדר נוסף על הגג, הגובה המרבי המותר יהיה 11.5 מ' מגובה פני השביל או המדרכה הסמוכים למגרש ועד לגובה העליון של הגג. ניתן יהיה לבנות הקומות במפלסים.

6.2 גגות המבנה יהיו שטוחים אם אפשרות שלוב גגות משופעים.

6.3 מיסתורים או מעקות הסתרה יותקנו למתקני מזוג אויר ומערכות סולריות ויהיו בהתאם לאשורו של מהנדס המועצה.

6.4 רצפת ק' הקרקע תהיה בגובה מירבי עד 1.0 מ' מפני שביל הכניסה או המדרכה במרכז חזית הכניסה למגרש.

6.5 אחוזי בניה שבטבלה כוללים את כל השטחים המבוונים בכל הקומות/המפלסים כולל כל השטחים המקורים ולרבות, בליטות חלקי תקרות הבולטות מהמבנה מעל 80 ס"מ וארגזי רוח בולטים מעל 60 ס"מ מהמבנה, מרפסות מקורות. למעט מקלטים בהתאם להוראות הג"א ומרתף בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר ברוטו לכל דורה שצמוד לדירות שבקומת הקרקע, ומרפסות לא מקורות.

6.6 מרווחי בניה כמפורט בטבלה ולא כולל ארגזי רוח העשויים לבלוט עד למרחק של 0.60 מ' מחזית הנבנין.

6.7 מספר מקומות החניה יהיה בהתאם למפורט בתשריט תחבורתי תכנית מס 115/ק/1 המצורפת בזה.

6.8 יתוכנן מקום מוסדר למיכלי הגז עם גישה נוחה לכל הדירים.

6.9 לדירות בקומת הקרקע יוצמד שטח קרקע הכולל את החצר האחורית. החצר הקדמית תחולק כך שחלק יוצמד לדירות שבקומת הקרקע וחלק ישמש כשביל גישה לחדר מדרגות המוביל לקומה א' ולמקלט.

6.10 לכל דירה יוקצה מקום מיוחד לתלית כביסה (אורך חבלים 8 מ' לפחות) אשר יהיה מוסתר ע"י מסתור יציב אשר לא ניתן לפירוק.

6.11 אצירת אשפה לכל יחידת דיור יותקן פח אשפה אחד. הפחים יותקנו בתוך אשפתון סגור מחומר קשיח המשולב בגדר הבית הפונה לרחוב. דלת האשפתון תפתח כלפי המגרש או כלפי שביל הכניסה לבית ולא כלפי המדרכה הצבורית.

7. הוראות בניה לאיזור מגורים ג' מגרשים 1-7, 9-12

אפיון כללי

בית בן 4 קומות כולל ק' קרקע + חדר על הגג. תותר בנית חדר על הגג עבור הדירות שבקומה העליונה. לדירות אלו יצורף גם שטח גג בגודל של 25 מ"ר ברוטו לכל דירה, יתרת הגג ישמש כגג משותף. בקומת הקרקע תותר בנית מקלטים, כניסות לבתים וחדרי גז. כמו כן תותר בקומת הקרקע בנית יחידות דיור בשטח של 15% ברוטו משטח המגרש. לדירות בקומת הקרקע יצורף שטח שלא יעלה על 30 מ"ר ברוטו לצרכי מרפסת וגגון.

7.1 מספר הקומות לבנין יהיה עד 4 קומות כולל ק' קרקע + חדר נוסף על הגג. הגובה המירבי המותר יהיה 17 מ' מגובה 000 ± של קומת הכניסה ועד לגובה העליון של הגג. ניתן יהיה לבנות הקומות במפלסים.

7.2 גגות המבנה יהיו שטוחים עם אפשרות שלוב גגות משופעים.

7.3 מסתורים או מעקות הסתרה יותקנו למתקני מזוג אויר ומערכות סולריות ויהיו בהתאם לאשורו של מהנדס המועצה.

7.4 תותר העמדת מערכת סולרית על הגג המשותף וגם על גג החדר הנוסף שעל הגג.

7.5 תותר בנית מקלט על קרקע או תת קרקעי בהתאם לשקולי היזם.

- 7.6 אחוזי הבניה שבטבלה המצורפת כוללים את כל השטחים הבנויים בכל הקומות/המפלסים כולל כל השטחים המקוריים ולרבות: בליטות, חלקי תקרות הבולטים מהמבנה מעל 80 ס"מ וארגזי רוח בולטים מעל 60 ס"מ מהמבנה ומרפסות מקורות, למעט מקלט, בהתאם להוראות הג"א, ק' עמודים מפולשת, חדרי גז, ומרפסות לא מקורות.
- 7.7 מרוחי בניה כמפורט בטבלה ולא כולל ארגזי רוח העשויים לבלוט למרחק של 0.60 ס"מ מחזית הבית.
- 7.8 מספר מקומות החניה יהיה כמפורט בתשריט תחבורתי תכנית מס 115/ק/1 המצורפת בזה.
- 7.9 מיכלי הגז יותקנו בחדרי גז שימוקמו בקומת העמודים או תותקן מערכת גז מרכזית.
- 7.10 לדירות בקומת הקרקע יצורף שטח קרקע שלא יעלה על 30 מ"ר ברוטו לצרכי מרפסת גן וגינון.
- 7.11 לכל דירה יוקצה מקום מיוחד לתלית כביסה (אורך החבלים הכולל יהיה 8 מ' לפחות) אשר יהיה מוסתר ע"י מסתור יציב שלא נתן לפרוק.
- 7.12 אצירת אשפה בהתאם למקובל על המועצה והנחיות מהנדס המועצה.
- 7.13 מגרש מס. 8
מגרש בשטח חדש של 2.595 דונם עם בנין קיים ותוספות בניה שנעשו ע"י המשתכנים.
מגרש חניה קיים יבוטל, למגרש הישן יתווסף שטח נוסף על מנת למנוע קוי בניה לא תקניים. החניה החדשה תהיה ציבורית לאורך כביש הגישה. זכויות הבניה יהיו בהתאם לת.ב.ע. המקורית מס. 2/102/02/8 לפיה נבנה הבית, למעט קוי הבנין בהתאם למפורט בתשריט.

8. הוראות בניה למבני צבור מגרשים 901 - 906
- 8.1 רשימת התכליות היא כמפורט להלן:
א. גני ילדים
ב. מועדונים לנוער ומבוגרים
ג. מעון יום
ד. בית כנסת
ה. כל תכלית אחרת לצרכי צבור, באשור הועדה המקומית
- 8.2 מספר הקומות לבנין יהיה עד 3 קומות
- 8.3 אחוזי הבניה - כמפורט בטבלה.
- 8.4 מרווחי הבניה - כמפורט בטבלה
- 8.5 מספר מקומות החניה יהיה כמפורט בתשריט תחבורתי תכנית מס.
115/ק/1 המצורפת בזה.
9. הוראות בניה לשטח מסחרי מגרש 907
- רשימת התכליות של השטח המסחרי הוא כמפורט להלן.
- 9.1 חנויות למימכר מזון (קמעונאי)
חנויות למכשירי כתיבה, צעצועים, ספרים ותקליטים וסידקית.
- 9.2 תינתן אפשרות של צירוף מספר חנויות עבור הקמת מינימרקט בשטח של עד 200 מ"ר.
- 9.3 מספר הקומות לבנין יהיה 1-2 קומות עם אפשרות מתן היתר לגלריה.
- 9.4 אחוזי הבניה - כמפורט בטבלה.
- 9.5 מרווחי בניה - כמפורט בטבלה
- 9.6 מספר מקומות החניה יהיה כמפורט בתשריט תחבורתי תכנית מס.
115/ק/1 המצורפת בזה.

10. שצ"פ

- רשימת התכליות של השצ"פ הוא כמפורט להלן
- א. גנים, חורשות, שדרות
 - ב. מגרשי ספורט ושעשועים
 - ג. קיוסקים
 - ד. שבילים ומדרכות
 - ה. מתקנים להעברת תעול, ביוב, ניקוז, קוי חשמל, טלפון ותקשורת, לרבות הצבת שנאים, צוברי גז וצנרת גז.
 - ו. שטחים לנופש פעיל ונוי
 - ז. רחובות מרוצפים

11. שצ"פ מיוחד עם מבנה לשימור מגרש 908

הכל לפי הקיים.

12. הנחיות כלליות

12.1 מערכות סולריות

- א. בגגות רעפים ישולבו הקולטים בשפוע הגג במדה וניתן והדוד יוסתר בחלל הגג.
- ב. בגגות שטוחים יותקן מקום מיוחד ומוסדר עם מסתור עבור דודי השמש והקולטים.
- ג. בכל דירה תותקן אינסטלציה לגג עבור חבור לדודי השמש.

12.2 גדרות ושערים

החומרים, המפלסים והעצוב יהיו בכפוף להנחיות תכנית הפתוח על נספחיה ובאשור מהנדס המועצה.

12.3 רחובות משולבים

מיועדים לשימוש משולב של רכב והולכי רגל ויבוצע לפי תכנית פיתוח בקנ"מ 1:250.

12.4 שירותים הנדסיים

- א. נקוז - הנקוז בכל מגרש יהיה לכיוון הרחוב או לשטח צבורי שאינו מיועד לבניה. לא יהיה נקוז למגרשים שכנים.
- ב. ביוב - בעת הצורך יותר מעבר קוי ביוב גם דרך מגרשים למגורים. במרחק של עד 1.5 מ' מגבול המגרש.
- כל מערכות התשתית כגון תקשורת, מים, ביוב תהיינה תת קרקעיות מערכות החשמל תהיינה אף הן תת קרקעיות אלא אם מהנדס המועצה יחלט אחרת.

12.5 תנאים סביבתיים

א. מפגעי רעש

1. יש לתת מענה למפגעים אקוסטיים בין שורת המגרשים 45-51 לבין כביש מס' 9. הפתרון המוצע יובא לאישור המשרד לאיכות הסביבה.
2. יש לבחון לתת מענה למפגעים אקוסטיים בין איזור מגורים ג' לבין כביש באר טוביה. הפתרון המוצע יובא לאישור המשרד לאיכות הסביבה.

מאמר
10.6.30

ב. אצירת אשפה

- יש להקצות שטח מיוחד (מפרצים) למכולות לבתים רבי קומות במגרשים 9-12, 7-1 בהתאם למערך פינוי האשפה של קרית מלאכי.

13. הפקעות לצרכי צבור - כל השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 סעיף 188 ב'. ויירשמו על שם מועצת קרית מלאכי.

14. דרכים הדרכים והחניות הצבוריות כמסומן בתשריט תרשמה על שם מועצת קרית מלאכי.

15. חלוקה ורישום

- החלוקה הישנה המסומנת בתשריט תבוטל, כמסומן להלן, והשטח הכלול בתכנית יחולק בהתאם למסומן בתשריט.

16. הפקעות (מגרשים פרטיים)

הבעלות על החלקות מס' 90, 91, 92 בגוש 311 תבוטל ותרשם מחדש ע"ש בעלי החלקות במגרש מס' 1 בגוש 311 באופן יחסי לחלקם בחלקות הנ"ל כדלקמן:

- חלקה מס' 90 בשטח קיים של 1068 מ"ר תקבל שטח של 782 מ"ר במגרש מס' 1.

- חלקה מס' 91 בשטח קיים של 1232 מ"ר תקבל שטח של 903 מ"ר במגרש מס' 1.

- חלקה מס' 92 בשטח קיים של 1197 מ"ר תקבל שטח של 877 מ"ר במגרש מס' 1.

- סה"כ כל החלקות מס' 90, 91, 92 בשטח כולל של 3497 מ"ר יקבלו את מגרש מס' 1 בשטח של 2562 מ"ר.

17. שלבי ותאריכי בצוע

תאריך משוער להתחלת הבניה 1990. הבניה תמשך בהדרגה עד שנת 1997.

18. תנאים להוצאת היתרי בניה

לפי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

בעל הקרקע:

היוזם:

המתכנן:

~~א. ריסקין, אדריכל
רח' סוקולוב 41
דלת השרון 47236
טל. 035490784~~

חותמת ואישורים:

משרד הפנים מהוז הדרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965

אישור תכנית מס. 37/62/68

התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 לחוק

י"ר רועה המחוזית

משרד הפנים מהוז הדרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965

הפקדת תכנית מס. 37/62/68

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 12.10.85 להפקיד את התכנית.

י"ר רועה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 37/62/68

מס. 3787

פרסומה בילקוט הפרסומים
 31.7.90 מיום

הודעה על הפקדת תכנית מס. 37/62/68

מס. 3787

פרסומה בילקוט הפרסומים
 31.7.90 מיום