

21.1.96 ✓

הועדה הממונה על התכנון
מקבל בפעולה 21/02/96

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מרחב תכנון מקומי קרית מלאכי
מרחב תכנון מקומי באר טוביה

קרית מלאכי תכנית מס' 163/במ/18

שינוי לתכניות מתאר מס' 26/102/02/18

29/102/02/18

שינוי לתכנית מתאר באר טוביה מס' 101/02/8

משרד הפנים מחוז דרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990
הפקדת תכנית מס. 163/במ/18
הועדה לבניה למגורים מס. 70
החליטה ביום 9/1/94 להפסיד את התכנית
מנהל מנהל התכנון
מנהל מנהל תכנון

מחוז - דרום
נפה - אשקלון
המקום - קרית מלאכי
גושים -

- 301 - חלק מחלקה 28
- 310 - חלק מחלקה 32
- 310 - חלק מחלקה 35
- 2545 - חלק מחלקה 27
- 2545 - חלק מחלקה 21

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990
אישור תכנית מס. 163/במ/18
הועדה לבניה למגורים (מס. 102)
החליטה ביום 10/1/94 לאשר את התכנית
מנהל מנהל התכנון
מנהל מנהל תכנון

שטח התכנית - 59.585 דונם
בעלי הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל
יוזם התכנית - מנהל מקרקעי ישראל ומועצה מקומית קרית מלאכי

עורך התכנית - נ. דרורי אדריכלים ומתכנני ערים
ת.ד. 57364 ת"א 61573 מל. 03-5626308

- על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה התשי"ן 1990, והוראות חוק תכנון ובניה תשכ"ה 1965.

מבוא

תקנון זה בא להקנות מסגרת תכנונית לשכונת "צדיקים" בקרית מלאכי. השכונה תמוקם בסמוך לבית העלמין של קרית מלאכי, אשר בו קברים של צדיקים המהווים אתר עליה לרגל והילולות של מאמינים. אופיה של השכונה מושפע מאתר זה, והיא קשורה אליו. קשר זה מתבטא באוכלוסייה הדתית העתידה להשתכן בשכונה, שהיא בעלת זיקה לקברות הצדיקים. הקשר לבית העלמין הוא גם פיסי, ומתבטא במרכז למוסדות תורניים שימוקם בכניסה לשכונה ובסמוך לאתר הקבורה. המרכז יכלול בית כנסת, בית מדרש, מקווה וכו'. המרכז יכלול גם רחבה אשר תתחבר לרחבה שמול אתרי הקבורה, ומשמשת את הילולות הצדיקים.

בנספח הבינוי מוצע סגנון בניה ים תיכוני, המבוסס על בניה נמוכה יחסית, על רצף בין הבניינים, ועל חללים פנימיים היוצרים חיי קהילה פעילים בתוכם. קיימים שני טיפוסים בניינים בשכונה:

- בחלק הצפוני: בתים פרטיים, טוריים, צמודי קרקע, בני שתי קומות, אשר ביניהם רחובות משולבים והם משקיפים לחורשה ממזרח ולשדות מושב אורות מצפון וממערב.

- בחלקים המרכזי והדרומי: בתים משותפים, צמודי קרקע, בני 3-5 קומות, עם אפשרות לבניה על הגג ומרפסות מדורגות.

כל חלקי השכונה מוזנים היטב ע"י דרכים המתחברות באופן אינטגרלי לרשת התחבורה בעיר כולה.

הוקצו שטחים למרכז לצרכים הציבוריים של השכונה הכוללים מרכז מסחרי שכונתי, גן ילדים, טיפת חלב, וחורשות שיהוו חיצונית מאיזור התעשייה, וישמשו כריאות ירוקות.

תכנית זאת תקרא תכנית מס' 163/במ/18 (להלן התכנית)

2. כפיפות לתכניות

התכנית מהווה שינוי לתכניות מתאר מס' 26/102/02/18 , 29/102/02/18 ולתכנית מתאר באר-טוביה 101/02/8 על תכנית זו חלות כל ההנחיות בתכנית הנ"ל, אלא אם כן שונו בתכנית זו.

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת:

- א. 12 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית)
- ב. גליון אחד של תשריט, ערוך בקנ"מ 1:1000 (להלן התשריט).
- ג. גליון אחד של נספח בינוי, בקנ"מ 1:1000 ו-1:200 (להלן הנספח).
הנספח הינו מנחה בלבד.

4. מטרות התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים ע"י שינויים ביעודי הקרקע, וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

א. אזור מגורים א'(1) תיאור כללי:

השטחים המסומנים בצבע כתום, ישמשו לבנייני מגורים דו-קומתיים טוריים צמודי הרקע, עם יח' מגורים/ אחת לכל חת- מגרש. תקנות בניה כפי שמצוין בטבלת זכויות ומגבלות בניה. (היתר בניה במגרשים 4 ו-9 ראה פרק 9 בעמוד 11)

(2) הנחיות עיצוב:כללי

הבניינים יבוצעו בעיצוב מגובש ליצירת חזיתות מתואמות ואחידות מכיוון הרחוב.

במסגרת הבקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית פיתוח לכל מגרש בקנ"מ 1:250 לאישור מהנדס הועדה המקומית.

חומרי הבנין

קירות המבנים יהיו מסיביים: בלוקי בניה, בטון וכד'. לא תותר בניה מעץ, מחכת, אסבסט וכד'.

גמר החזיתות יהא טיח חלק ומיושר מאחד מחומרי הגימור הבאים: טיח אקרילי, טיח מוחז דק, מרמרינה או סופרקוורץ - בצבע לבן.

חומר הציפוי יהא אחיד בכל החזיתות. ניתן יהיה לצפות את החזיתות בחומרים אחרים או בגוון שונה בקטעי חזית, אשר סה"כ שטחיהם לא יעלה על 15% משטח כל החזיתות וזאת לאחר בדיקה ואישור מהנדס הועדה המקומית.

גגות ומרפסות

הגגות יהיו משופעים ושטוחים במשולב, כך שסה"כ הגגות השטוחים לא יעלה על 50% משטח כלל הגג.

הרעפים בגגות המשופעים יהיו מחרס בגוון כתום או אדום. תותר בניית ארגזי רוח שעובים לא יעלה על 25 ס"מ.

מעקות הגגות השטוחים והמרפסות יהיו בנויים מפולסים ואחידים לכל אורכם.

גובה הבנין

הגובה המירבי המותר, מגובה פני ריצפת קומת הכניסה (± 0.00) יהיה כדלקמן: בגג שטוח - גובה המעקה העליון +7.50 מ'

בגג משופע - גובה הרום המכסימלי +8.00 מ'

יותר חדר מדרגות לעליה לגג בשטח מירבי של 12 מ"ר ובגובה מירבי של +8.50 מ'. גובה ריצפת הכניסה לא יעלה על 80 ס"מ מגובה פני הכביש הצמוד לחיבור בין כל שתי יחידות צמודות.

מסתורי כביסה

לא תותר בניית מתקנים ומסתורים לתליית כביסה בחזית הפונה לכיוון הרחוב. מסתורי הכביסה יהיו מאלומיניום או מעץ, בעיצוב ובגוון אחיד יש להגיש פרט מיסתור לאישור מהנדס הועדה המקומית.

מזגנים ודודי שמש

לא תותר הקמת מתקנים למיזוג אויר על גבי החזיתות ויש לתכנן הסתרם במיבנה (לדוגמה באזור מירפסת הגג).

דודי השמש יותקנו בתוך חלק גג הרעפים והקולטים יונחו ע"ג הגגות המשופעים.

פרגולות

תותר הקמת פרגולה אחת בלבד לכל יחידת דיור.
הפרגולה תהיה בגוון לבן (אם מעץ, אזי ניתנת האפשרות לצבוע
בלכה בגוון חום). יש להגיש פרטי הפרגולה לאישור מהנדס הועדה
המקומית.

אנטנות

תוחקן אנטנה מרכזית אחת לכל איזור מגורים א' ואין להתקין
אנטנות בודדות בשטח הבניינים.

גדרות וחנינות

כללי: על המתכנן להגיש חזית כוללת של כל המגרש מכיוון הרחוב,
הכוללת גדרות, שערים וחנינות בק.מ. 100 : 1 כמו"כ פרט חתך דרך גדר
בק.מ. 1:25 לאישור מהנדס הועדה המקומית.

גדרות: הגובה הסופי של הגדר הפונה לרחוב יהא 1.80 מ' (גובה קיר
הגדר הבנוי לא יפחת מ- 1.20 מ'), מגובה פני הכביש הצמוד לחיבור
של כל שתי יחידות צמודות. ניתן יהיה לחייב גדר כנ"ל בגבהים שבין
1.20 מ' ל- 2.20 מ', וזאת לצורך התאמת רצף הגדרות ברחוב לגובה
אחיד של 1.80 מ' המתחייב משיפוע המגרשים.
חומרי הגמר לקירות הבנויים יהיו זהים לחומרי הגמר בתזימות
הבניין.
השערים יהיו זהים בכל המבנן. מוני החשמל, מוני המים ומתקנים לפחי
אשפה ישולבו כחלק מהגדר הבנויה בחזית הרחוב ובאופן אחיד לכל המבנן.

חנינות : החנינות יבנו על קו בנין - 0 מכיוון הרחוב. החנינות תהיינה
בנויות כחלק אינטגרלי מיח' המגורים ובהמשך לקו הגדר לאורך חזית
הפונה לרחוב, בהמשך רצוף לקו הגדר ובחומרים זהים. תקרת החניה
תהא בנויה. רוחב חניה מינימלי יהיה 2.80 מ' נטו.
סגירת החניה תהא אחידה ובגוון זהה לכל המבנן, יש להגיש פרטי
הסגירה לאישור מהנדס הועדה. ריצוף משטח החניה יהיה באבן משתלבת
בשיפוע של לפחות 1.5% כלפי הרחוב. קטע החיבור לרחוב יהא עם אבן
שפה המורמת ב- 5 ס"מ מפני הרחוב באותו קטע.
קו בניין קדמי יהא 5 מ' כמסומן בתשריט וכמסומן בטבלת זכויות
ומגבלות בניה.

תתאפשר בניית חדר מעל גג החנייה ובתחום החנייה בלבד, בקו בניין
קדמי של 2.5 מ'. גובה המעקה של המרפסת הנוותרת לא יעלה על 1.20
מרצפת המרפסת. המעקות יהיו בנויים ומפולסים, ומחומרים זהים
לקירות הגדר הבנויים.

1) תיאור כללי:

השטחים המסומנים בצבע צהוב מיועדים לבנייני מגורים בני 3 ו-5 קומות. הדירות יבנו סביב חצרות פנימיים. הדירות בקומה תחתונה תהיינה צמודות קרקע. בדירות בקומה העליונה תנתן אפשרות להוסיף חדר על הגג.

אזור זה מתחלק ל-2 סוגים:

במגרשים 8 ו-9: מבנים סביב חלקים פנימיים, צמודים בטור משני צדי הדרך ולאורכה.

במגרש 10: מבנים ערוכים סביב חצר פנימית מרוצפת. כניסה ראשית לכל מבןן תהא מכיוון דרך מספר 60.

תקנות בניה כפי שמצוין בטבלת זכויות ומגבלות בניה.

2) הנחיות עיצוב:כללי

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

במסגרת הבקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית פיתוח כוללת של כל מגרש בקנ"מ 250:1 לאישור מהנדס הועדה המקומית.

גובה הבנין

גובה מפלס הכניסה (ה- +0.00) לא יפחת מ- 80 ס"מ ממפלס פני הקרקע הצמוד לחזית הכניסה העיקרית. גובה הבניין ימדד במרכז החזית של כל כניסה הפונה לרחוב, מפני הרחוב עד לגובה הסופי של הגג העליון. במגרשים 8 ו-9: גובה מירבי: 14 מ'. מס' קומות מירבי: 3 + חדר על הגג. במגרש 10: גובה מירבי: 20 מ'. מס' קומות מירבי: 5 + חדר על הגג.

חומרי בנין

קירות הבנין יהיו מסיביים: בלוקי בניה, בטון וכד'. לא תותר בניה מעץ, מתכת, אסבסט וכד'.

חומרי גמר בחזיתות יהיו קשיחים. ניתן לצפות את המבנים בחומרי הגמר הבאים: קרמיקה, פסיפס, אבן נסורה או שיש. יש להגיש פירוט חומרי הגמר ע"ג חזיתות לאישור מהנדס הועדה המקומית.

גגות ומרפסות

הגגות יהיו משופעים ושטוחים במשולב, כך שסה"כ גגות הרעפים לא יעלה על 50% משטח כלל הגג. הרעפים יהיו מחרס בגוון כתום או אדום. תותר בניית ארגזי רות שעובייהם לא יעלה על 25 ס"מ.

מעקות הגגות השטוחים והמרפסות יהיו בנויים מפולסים ואחידים לכל אורכם. מרפסות המבנים תהיינה מדורגות.

לדירות שבקומה העליונה יצורף שטח הגג, זאת לאחר הקצאת שטח מהגג לדודי שמש ולאחר הקצאת שטח גישה לדודי השמש שיהווה לפחות 2% משטח הגג. ניתן יהיה לבנות חדר על הגג עם גרם מדרגות פנימי, בשטח 25 מ"ר עבור כל דירה. שטח החדר נכלל בשטח הבניה המותר.

קומת הקרקע

תינתן אפשרות לבנות יח' מגורים צמודי קרקע בשטח שלא יעלה על 50% משטח כיוסי הקרקע המותר לבניה. לדירות יוצמד שטח לצרכי גינון ופיתוח. במגרשים 8 ו-9 דירות צמודות הקרקע ימוקמו בחזית המבןן הפונה לרחוב. בשאר השטח יבנו חדרי אשפה, מחסנים, חדרי שרות וכיו"ב, בצד חלקים מקורים ומפולשים.

מסתורי כביסה

לא תותר בניית מתקנים ומסתורים לכביסה בחזית המבנה הפונה לרחוב. המסתורים יהיו מאלומיניום או מעץ' בעיצוב ובגוון אחיד. יש להגיש פרט מסתור לאישור מהנדס הועדה המקומית.

מוזגנים ודודי שמש

יש להגיש פרט מיקומם של כל המזגנים לאישור מהנדס הועדה המקומית. תנתן אפשרות להסתרתם במבנה (לדוגמה מאחורי מסתורי הכביסה) או במקום המיועד לכך בכל חזיתות המבנה.

אספקת גז

מערכת אספקת הגז למבנים תהא מרכזית וחת קרקעית. יש להגיש מיקום מיכל הגז לאישור מהנדס הועדה המקומית.

חניות

החניות תהיינה בהתאם לתקן ובשטח המגרשים. ביצוען ע"י בעלי הזכויות במגרשים ועל חשבונם.

גדרות

יש להגיש חזית כוללת של המבנה בכל מגרש, מכיוון הרחוב, הגשה הכוללת גדרות, שערים ומתקנים שהינם חלק בלתי ניפרד מהגדר. כמו"כ יש להגיש חתך זרף גדר ושער בק.מ. 1:25, לאישור מהנדס הועדה המקומית. כל הגדרות (קדמיות ואחוריות) תהיינה בגובה סופי של 1.80 מ' במרכז חזית המגרש מכיוון הרחוב במרכז הכניסה למבנה. ניתן יהיה לחייב גדר שגובהה הסופי 1.20 עד 2.20 מ' וזאת לצורך התאמת רצף הגדרות ברחוב לגובה אחיד של 1.80 מ' המתחייב משיפועי המגרש. הגדר עצמה תבנה מקירות מסיביים בגובה 1.20 מ' עם גב בטון גמר אבן, ותוספת סבכה דקורטיבית בגובה 60 ס"מ העשויה ממתכת או עץ.

ג. אזור מסחרי - שטח לבנייני ציבור - שטח למוסד.

(1) תיאור כללי:

השטחים המסומנים בצבע אפור מוחם אפור כהה מיועדים למסחר ולמשרדים. השטחים המסומנים בצבע חום מוחם חום כהה מיועדים למבני ציבור קהילתיים, כגון גן ילדים וטיפת חלב. השטחים המסומנים בצבע כחום מוחם חום מיועדים למוסדות קהילתיים, כגון בית כנסת, כולל ומקווה. תקנות בניה כפי שמצוין בטבלת זכויות ומגבלות בניה.

(2) הותחות עיצוב

כללי

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

גובה הבניין

אזור מסחרי: הגובה המירבי המותר יהא 8.50 מ' מגובה פני הרחוב הצמוד, במרכז החזית הפונה לרחוב, ועד לגובה הסופי של המעקה בגג העליון. למעט מתקנים ומסתורים למיניהם. מס' קומות מירבי: 2+מרתף. שטח לבנייני צבור: הגובה המירבי המותר יהא 8.50 מ' מגובה פני הרחוב הצמוד במרכז החזית הפונה לרחוב, ועד לגובה הסופי של המעקה בגג העליון, למעט מתקנים ומסתורים למיניהם. גובה מפלס הכניסה לא יעלה על 0.80 מ' ממפלס פני הכביש הצמוד במרכז החזית הפונה לרחוב. מס' קומות מירבי: 2.

שטח למוסד: הגובה המירבי המותר יהא 11.00 מ' מגובה פני הרחוב הצמוד במרכז החזית הפונה לרחוב, ועד לגובה הסופי של המעקה בגג העליון, למעט מתקנים ומסחורים למיניהם. גובה מפלס הכניסה לא יעלה על 0.80 מ' ממפלס פני הכביש הצמוד במרכז החזית הפונה לרחוב. מס' קומות מירבי: 3.

חומרי בניין

חומרי הבניין יהיו מסיביים ולא תותר כל בניית מבנים קלים מאזבסט, פח גלי, עץ וכיו"ב. חומרי הגמר בחזיתות יהיו קשיחים. ניתן לצפות את המבנים בחומרי הגמר הבאים: קרמיקה, פסיפס, אבן נסורה או שיש. כל חומרי הבנייה והגימור יהיו טעונים אישור מוקדם של מהנדס הועדה המקומית. במידה ותחבצע בניה בשלבים, יהיו עיצוב וגמר הבניינים שייבנו בהמשך זהים לאלו של המבנה הראשוני שנבנה באותו מגרש. כל שינוי יחייב מתן היתר מיוחד של מהנדס הועדה המקומית. לשילוט וסוככים באזור המסחרי ייקבע תחום מיוחד ע"ג חזיתות הבניינים, ומתן היתר להקמתם יותנה בקבלת תכנית ביצוע הכוללת פרטים ארכיטקטוניים של הנ"ל בק"מ 1:25 שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

גגות

על הגגות ניתן יהיה להתקין חדרי מעליות ומתקני מז"א בלבד. יש לתכנן הסתרתם מכיוון הרחוב. הצבת קולטי שמש ודוודים בגג תותר בתנאי שהם יהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג. בנייתם מחייב הצגת פתרון ארכיטקטוני כחלק מהתנאים לקבלת היתר בנייה.

ארובות

לא תותר הקמת ארובות על הגגות, אלא באישור מיוחד ממהנדס הועדה המקומית כנגד המצאת אישורים על עמידה בדרישות סניעת זיהום אוויר.

חניה

החניה לכל השימושים תהיה בהתאם לתקן ובשטח המגרשים. מגרש החניה הציבורי הסמוך לשטח המסחרי (מגרש מס' 11) ישמש לחניה לפי התקן למסחר ומשרדים. בניית המבנה המסחרי מחייב את ביצוע מגרש החניה הציבורי הנ"ל.

גינון פיתוח וגדרות

במדרכות הדרכים לאורך חזית המבנים יש לרצף באבן משתלבת וגינון. הפיתוח, הגינון וההשקיה ברצועות אלה יבוצעו ע"י בעלי הזכויות במגרשים. תנאי לקבלת היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח מפורטת לאישור מהנדס הועדה המקומית. הגדרות לאורך הדרכים תהיינה אחידות בכל שלבי הבניה במגרשים. עיצוב וגמר הגדר בשלב ראשון יקבע לשלבים הבאים. בכל מקרה תידרש התאמה בין הגדרות לקירות המבנים, ותנאי לקבלת היתר בניה יהא הגשת פרטים בקנ"מ 1:25 של הגדרות המתוכננות לאישור מהנדס הועדה המקומית.

טבלת זכויות ומיגבלות בנייה

גובה בנייה מס'מל	שטח בנייה מס'מל				סד"כ שטח בנייה מותר במ"ר	כיסוי קרקע מ"ר	אזורי בנייה / שטח בנייה מס'מל		מחוזת מפלס בנייה	מעל מפלס בנייה		קווי בניין			גודל מגוון בדונם	מס' מגוון	שם האזור (שימושים עיקריים)
	מס'מל	מ"ר	מס'מל	מ"ר			מחוזת מפלס בנייה	מחוזת מפלס בנייה		מחוזת מפלס בנייה	מחוזת מפלס בנייה	מחוזת מפלס בנייה	מחוזת מפלס בנייה	מחוזת מפלס בנייה			
2*	8.50	8	5	5	1520	920	---	---	---	280	1240	5	2.7/0	5	1.58	1	אזור מגורים א'
2*	8.50	8	5	5	1520	920	---	---	280	1240	5	0	5	1.52	2		
2*	8.50	8	5	5	1520	920	---	---	280	1240	5	0	5	1.52	3		
2*	8.50	8	5	5	1520	920	---	---	280	1240	5	0	5	1.52	4		
2*	8.50	6	5	5	1140	690	---	---	210	930	5	0	5	1.14	5		
2*	8.50	6	5	5	1140	690	---	---	210	930	5	0	5	1.14	6		
2*	8.50	6	5	5	1140	690	---	---	210	930	5	0	5	1.14	7		
2*	8.50	10	5	5	1900	1150	---	---	350	1550	5	0	5	1.90	8		
3**	14.0	40	7	7	5150	1780	---	---	1120	4030	11	3/3	7	4.98	10	אזור מגורים ג'	
3**	14.0	40	9	9	5150	1780	---	---	1120	4030	11	13/3	7	4.48	11		
5**	20.0	81	10	10	8630	2420	---	---	1730	6900	3	5/3	5	6.90	12		
2	8.5	---	---	---	1920	800	---	---	400	1200	3	5/0	3	1.60	13	שטח מסחרי	
2	8.5	---	---	---	1010	510	---	---	250	760	5	5/5	3	1.27	14		
2	8.5	---	---	---	310	150	---	---	80	230	3	3/5	3	0.38	15	שטח למבני ציבור	
3	11.0	---	---	---	2230	700	---	---	560	1670	6	3	3	2.80	16		

* בנייה צמודת קרקע + חדר מדגנות על הגג.
** בנייה צמודת קרקע + חדר על הגג.

מס' יח' מגורים אזור אי: 60
מס' יח' מגורים אזור ג': 161
221 : מס'מל/.

(1) כללי:

א) ביצוע הדרכים הנ"ל כולל את כל העבודות הנדרשות, לרבות עבודות חשית, ביוב, ניקוז, תאורה, קירות תומכים וכו'.
ב) הדרכים הסמוכות למבנים יתוכננו, יבוצעו וימומנו ע"י בעל הזכויות בקרקע. תנאי לקבלת היתר בנייה יהא הגשת תכנית חשית וכבישים בחזית המבנים, לאישור מהנדס הועדה המקומית.

(2) הנחיות עיצוב:

גדרות

הגדרות בצדי הדרכים תהיינה אחידות לכל אורך הדרך ובכל שלבי הבנייה במגרשים. עיצוב וגמר הגדר בשלב הראשון יהא קובע לשלבים הבאים.

ריצוף

בדרך מגורים: אבן משתלבת בכל רוחב הדרך.
בשביל או יככר ציבורי: אבן משתלבת בכל רוחב הדרך. כמו"כ יותקנו מחסומים למניעת כניסת רכב ממונע.

ה. חניה

החניה לכל השימושים תהיה בהתאם לתקן.
ביצוע ואחזקת החניות שבמגרשים ע"י בעלי הזכויות במגרשים ועל חשבונם.

ו. שטח ציבורי פתוח - שצ"פ/חורשה

האזור המסומן בצבע ירוק יהה שטח ציבורי פתוח.
האזור המסומן בצבע ירוק עם קווים מצמלבים בירוק כהה יהה שטח ציבורי פתוח או חורשה.
במסגרת עבודות החשית והפיתוח בשלב הראשון האמור לעיל, על היזם לבצע על חשבונו נטיעת עצים בחורשה שבאיזור הצפוני של תב"ע זו, על-מנת לצור הפרדה מאיזור התעשייה ובית העלמין.
על היזם לתאם בצוע עבודות אלו עם מהנדס הועדה המקומית, ולקבל את אישורו כתנאי לקבל היתר בנייה.

6. בניינים להריסה

ינתן היתר בניה במגרש שיש בו מבנה המיועד להריסה, רק לאחר הריסתו ע"י בעל הזכויות בקרקע.

7. הפקעות לצרכי ציבור

השמחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 סעיף 188 א' ו-ב'.

8. תלוכה חדשה - רישום

א. תלוכת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט, ע"י מודד מוסמך, בתכנית מדידה לצרכי רישום, שתאושר ע"י הועדה המחוזית.
ב. החלוקה למגרשים, כפי שמופיעה בתשריט, ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית, ובלבד שישמר יעוד הקרקע, זכויות הבעלים, ואחוז הבניה המותר.

9. תחנת מעבר - תחנת סניקה

בשטח התכנית במצב קיים, בתחום האזור למתקנים הנדסיים, קיימת תחנת מעבר לאיסוף אשפה. כתנאי למתן היתר בניה יש להעתיק את תחנת המעבר למקום חדש באזור התעשייה (לפני בצוע עבודות הפיתוח), וזאת בתאום עם מהנדס הועדה המקומית, והמשרד לאיכות הסביבה.
בנוסף לאמור לעיל, קיימת באזור הנ"ל תחנת סניקה. כתנאי למתן היתר בניה יש להעתיק את תחנת סניקה למקום חדש.
אין להקים מבנים ברדיוס הקטן מ-50 מ' מתחנת הסניקה. לא ינתן היתר לבניה במגרשים מס' 4 ו-9 (באזור מגורים א' בתכנית), אלא לאחר בצוע העתקת תחנת הסניקה במרחק המינימלי האמור לעיל, ובתאום עם מהנדס הועדה המקומית, והמשרד לאיכות הסביבה.

10. תשתית - כללי

בעל הזכויות בקרקע יבצע על חשבונו את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב, ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה, (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין, ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע ע"י מהנדס המועצה.
היזם יעתיק או יתקין עבודות התשתית. כמו כן אחראי היזם לתקן, על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן על-קרקעי או תת-קרקעי, לרבות קווי מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון, וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. לצורך זה יינתן כתב התחיבות להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.

11. שרותי תשתית

- א. אספקת מים: תהיה מרשת אספקת המים של המועצה המקומית קרית מלאכי.
- ב. ביוב: כל הבניינים יחוברו לרשת הביוב המרכזית, שתבוצע ע"י בעל הזכויות בקרקע, בהתאם לתכנית שתאושר ע"י המועצה המקומית.
- ג. הידרנטים: בעל הזכויות בקרקע יתקין הידרנטים לכיבוי אש לפי מפרט שרותי כיבוי אש.
- ד. הרחקת אשפה: מתקנים להרחקת אשפה וגזם יותקנו במקום, במספר, ובצורה ובהתאם לפרטים שיאושרו ע"י המועצה המקומית.
- ה. מלפון: אספקת מלפון לבניינים ושרותי-מלפון בשטח תכנית זו, יהיו ע"י מוליכים תת-קרקעיים ואין לבצע חיבורים עליים. יש לקבל מחברת בזק אישור לביצוע הקוים. כמו"כ יש לבקש מבזק סימון הכבל והקוים בשטח לפני ביצוע החפירה, ואין לעבוד עם כלים מכניים מעל קווי המלפון.
- ו. חשמל ותאורה: אספקת חשמל לבניינים בשטח התכנית זו, תהיה ע"י מוליכים תת-קרקעיים ואין לבצע חיבורים עליים, למעט קוי חשמל מ"ג/מ"ע קיימים. לא יוצבו מרנספורמטורים על עמודים. מתקני המרנספורמציה ישולבו בתכניות הפיתוח בתוך קירות תומכים, קירות גינון או במבנים מיוחדים. אין לבנות בניינים מעל כבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבל כזה. אין לחפור מעל או בקרבת כבל חשמל תת-קרקעי, אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל. יש לפנות לחברת חשמל לפני ביצוע, לשם תיאום עניין הכבלים ותחנות המרנספורמציה. תאורת השטחים הציבוריים, הדרכים והשבילים, תתוכנן ע"י מחבר התכנית ותבוצע ע"י בעל הזכויות בקרקע. אספקת החשמל תהיה תת-קרקעית.
- ז. ניקוז ושפכים: מערכת הניקוז תופרד ממערכת השפכים, ותשולב במערכת הניקוז באזור. על היזם להגיש תכניות ניקוז לאישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס רשות הניקוז. תנאי לקבלת היתר בנייה הוא הצגת נספח סניטרי המפרט את אופן הטיפול בשפכים ובסילוקם למערכת הביוב המרכזית, ואישור ע"י המועצה המקומית.

12. תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח.
- ב. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי בצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם בצוע עבודות הפיתוח והבניה.

13. תוקף התכנית

יציקת יסודות עבור 20% מיח"ד המתוכננות בתכנית, תחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל בביצוע כאמור לעיל, תוך שנתיים מיום אישורה של התכנית, ייפקע תוקפה כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה הוראות שעה.

14. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

ירוזם התכנית: מנהל מקרקעי ישראל ומועצה מקומית קרית מלאכי

<p>הועדה הירוקה מיוזם לזכנון ולבניה קרית מלאכי התכנית נדונה בישיבה</p>	
מ	מתאריך 12.9.93
<p>הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לאשר את התכנית</p>	
<p>במחמדס / יו"ר הועדה</p>	

אין לנו הזמנות עקרונית לתכנית, במלא שני תנאי
 סיווגה עם רשויות התכנון הכושפות.
 חתימתנו הינה לגרמי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
 כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
 התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתהם עצמו תהיה
 מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל
 בעל זכות בשטח הדנו ו/או כל רשות כושפת, לפי
 כל חוזה ועפ"י כל דין.
 לטען הסר ספק מועהר בזה כי אם נעשה או יעשה על
 ידיו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו
 על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
 ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שיהיה
 מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
 אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
 שכן חתימתנו ניתנת אך ורק כהודעה כיבס התכנית
 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז ירושלים

למוס המרמז
אדריכל המחוז
 מ.מ.מ. - מחוז ירושלים

13-02-1996

עורך התכנית: נ.דרורי אדריכלים ומתכנני ערים.
 ת.ד. 57364 ת"א 61573
 רח' בן אביגדור 2 מל. 03-5626308

עילם דחרי אדריכלים
 זלנב

תאריך: 21.1.96