



מבוא לתכנית מתאר קרית מלאכי מס' 48/102/02/18
שינוי לתוכנית מתאר מס' 26/102/02/18 - מתחם ו'

מתחם ו' בתכנית מתאר קרית מלאכי נמצא באיזור הצפון המערבי של הישוב ומהווה את השוליים העירוניים על גבול השטח החקלאי של מועצה אזורית טובים (באר טוביה). שטח התכנית 30 דונם הכולל תכנון ל- 133 יח"ד. שכונת המגורים מתאפיינת בבנית מגורים רוויה, בנינים עד גובה 3 קומות.

"שער" השכונה מודגש במבנה גבוה, 8 קומות עם קומת קרקע מסחרית. מבנה זה ממוקם עד דרך ראשית (רח' ויצמן) - המהווה כניסה מערבית לישוב.

בגבולה הצפונית של השכונה נמצא מתחם אזור הספורט וממזרחה - שכונה ותיקה הכוללת מוסד חינוכי דתי. על פי שיקולי הועדה המקומית צומצם השטח לבניני ציבור (מתכנית המתאר) למגרש עבור גן ילדים בלבד.

מגרש מס' 12 בתוכנית זו מהווה חלק ממגרש בית ספר (מוסד חינוכי) הנמצא ברובו מחוץ לגבול תכנית זו וכפוף להוראות ומגבלות

ת.מ - 26/102/02/18

מרחב תכנון מקומי קרית מלאכי
תכנית מתאר מס' 48/102/02/18
שינוי לתכנית מתאר 26/102/02/18 מתחם ו'.

ת ק ב ו ר

משה אורון - אדריכל ומתכנן ערים.

תאריך: 5/11/91
6/07/92
25/10/92

מחוז הדרום

מרחב לתכנון מקומי קרית מלאכי
תכנית מתאר מס' 48/102/02/18

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 48/102/02/18 מתחם ו' ("להלן התכנית").

2. מסמכי התכנית:

א. התכנית כוללת בכתב (שבעה) דפלי הוראות לתכנית ("להלן הוראות לתוכנית").

ב. תשריט ב-ק.נ.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

ג. נספח בינוי בק.נ.מ. 1:500 תכנית מנחה בלבד ולא מחייבת.

3. מקום: מחוז: הדרום.

נפה: אשקלון.

מקום: קרית מלאכי.

גוש: 310 חלק, 311 חלק, 2412 חלק.

חלקה: 1, 2, 58, 203.

4. שטח התכנית: 30.10 דונם.

5. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

6. יוזם התכנית: מנהל מקרקעי ישראל.

7. המתכנן: משה אורון - אדריכל ומתכנן ערים.

8. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר קרית מלאכי למעט השינויים וההוראות המצויינים בתכנית זו.

9. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת מגבלות בניה.

10. תכליות ושימושים:

10.1 אזור מגורים א' (כמסומן בתשריט)

10.1.1 באזור זה יותר הקמתם של מבנים ליחידות דיור צמודות קרקע בני קומה אחת או שתיים (קוטג').

10.1.2 בכל מגרש תותר הקמתם של מס' יח"ד כמפורט להלן סעיף 10.1.5

10.1.3 קווי בנין: - קו בנין קדמי : כמסומן בתכנית.

- קו בנין צדדי : כמסומן בתשריט.

- קו בנין אחורי : כמסומן בתשריט.

10.1.4 אחוזי בניה: באחוזי הבניה יכללו כל השטחים המבונים לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה) התשנ"ב 1992 והשטחים הנוספים לחלקי שרות 8 מ"ר משטח יח"ד.

10.1.5 זכויות בניה: זכויות הבניה למגרשים מס' 10, 11 כדלהלן:

מגרש מס' 9 - 3 יח"ד: שטח בניה מירבי ליח"ד 160 מ"ר
סה"כ כיסוי קרקע מירבי ליח"ד - 82 מ"ר

מגרש מס' 10 - 2 יח"ד: שטח בניה מירבי ליח"ד 160 מ"ר
סה"כ כיסוי קרקע מירבי ליח"ד - 82 מ"ר

Handwritten note: רחב - ג' 11/11/86

10.1.6 גובה הבניה: יותר בבית קוטג' - 2 קומות.

- גובה מירבי למבנה עם גג שטוח : 7.0 מ'.
- גובה מירבי למבנה עם גג רעפים משופעת: 8.5 מ'.
- הגובה ימדד ממפלס אבן השפה הגבוה ביותר בפלינת חזית המגרש.

10.2 אזור מגורים ג' מיוחד (כמסומן בתשריט)

10.2.1 תכליות מותרות:

מגורים בלבד, יותר הקמתם של בניינים בני 3-4 קומות על גבי קומת הקרקע ללא קומת עמודים. הבניינים יהיו בחתך מדורג עם גגות רעפים.
יותר בנייתן של יח"ד דו מפלסיות בקומה השלישית. לדירות קומת הקרקע. יותר הקצאת חצרות פרטיות הצמודות לדירה בחזית חדרי המגורים וחדרי שינה.

10.2.2 קוי בנין: קדמי - כמסומן בתשריט.

צדדי - כמסומן בתשריט.

אחורי - כמסומן בתשריט.

ובתנאי שמרווחי הבניה בין בנינים במגרשים גובלים
עמודים לא יקטן:

א. מ-15 מ' בין חזית בנין לחזית בנין סמוך או בין
חזית לגמלון בנין סמוך.

ב. מ-6 מ' בין גמלונני בתים סמוכים עם קיר אטום
למעט פתחי אורזרר לחדרי שרותים ואמבטיה.

10.2.3 אחוזי בניה: 40% בניה מירבלי לקומה בשימוש עיקרי ועד 100% סה"כ

בכל הקומות בחישוב משטח המגרש נטו. באחוזי בניה
יכללו כל השטחים המבונים לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה) התשנ"ב 1992 והשטחים
הנוספים לחלקי שרות בשטח עד 3% משטח המגרש.

10.3 אזור מגורים מיוחד: (כמסומן בתשריט)

10.3.1 תכליות מותרות:

מגורים ושילוב שטח מסחרי בקומת הקרקע להפעלת חנויות למזון בכפוף
להוראות חל"ת. יותר הקמת מבנה בן 9 קומות הכולל קומת קרקע
מסחרית ובלבד שגובה פני רצפת גג עליון לא יעלה מעל 26.5 מ'
ממפלס רצפת קומת קרקע למעט מבנים למתקנים מיוחדים כמפורט להלן.

10.3.2 קווי בנין: קוי בנין קדמי - כמסומן בתשריט.

קוי בנין צדדי - כמסומן בתשריט.

קוי בנין אחורי - כמסומן בתשריט.

10.3.3 אחוזי בניה: 18% בניה מירבלי לקומה בשימוש עיקרי ועד 160% סה"כ

בכל הקומות. באחוזי הבניה יכללו כל השטחים
המבונים לפי תקנות חוק התכנון והבניה (חישוב
שטחים ואחוזי בניה) התשנ"ב 1992 והשטחים הנוספים
לחלקי שרות בשטח עד 3% משטח המגרש.

10.3.4 גובה בניה: תותר בניה בנין בן 9 קומות אשר מפלס רצפת הגג לא
יעלה על 26.5 מ' מפני רצפת קומת הכניסה בקומת הקרקע.

תותר בניה מבנים למתקני שרות הנדסיים ומסתורי קולטי
שמש מעל מפלס הגג כקבוע בתקנות הבניה.

10.4 אזור לבניני ציבור (כמסומן בתשריט)

10.4.1 תכליות מותרות: הקמת גן ילדים בלבד.

10.4.2 קווי בנין: חזית קדמית - כמסומן בתשריט.
חזית צדדית - כמסומן בתשריט.
חזית אחורית - כמסומן בתשריט.

10.4.3 זכויות בניה: עד 28% משטח המגרש בקומה אחת.

10.4.4 מגרש מס' 12: בתכנית זו מהווה חלק ממגרש למוסד חינוכי הנמצא ברובו מחוץ לגבול תכנית זו.
זכויות ומגבלות הבניה מתייחסות למגרש בית ספר (מוסד חינוכי) בשלמותו על פי הוראות תכנית מפורטת מס' 26/102/02/18.

11. שטח ציבורי פתוח: (כמסומן בתשריט)

לא תותר כל בניה מלבד הקמת מתקנים לריהוט רחוב, מתקני משחק לילדים תאורת גן והקמת מקלטים ציבוריים.
יותר בלצוע עבודות גינון, הסדרת ניקוזים ומעבר קווי תשתית ציבורית

12. שביל ציבורי (כמסומן בתשריט)

שביל ציבורי למעבר הולכי רגל ברוחב 4.0 מ' יותרו עבודות פיתוח וגינון בלבד, כגון:
ריצופים, הסדרת ניקוז מעבר קווי תשתית ציבורית ונטיעות וכן התקנת תאורת גן.

13. הנחיות כלליות לתשתיות ציבוריות:

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לבלצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת והטלויזיה (כבלים), סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים לפיתוח המגרשים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לענין.

14. דרכים:

14.1 דרך קלימת (כמסומן בתשריט):
תואל הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט.

14.2 דרך מוצעת (כמסומן בתשריט):

תואל הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט.

15. חניה: א. כל החניות על פי תקן חניה התשמ"ג 1983 יוסדרו בגבולות המגרש. חניות מעבר לדרישות התקן אפשריים מחוץ לגבולות המגרש.

ב. תקן החניה על פי הוראות תכנית המתאר קרית מלאכי.

16. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל קיימים:

א. לא ילנתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עלילים. בקרבת קווי חשמל עלילים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך : 2.0 מטר.
ברשת מתח גבוה 22 ק"ו : 5.0 מטר.
בקו מתח עליון 100-150 ק"ו : 9.5 מטר.

ב. אין לבנות מבנים מעל כבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2.0 מטר מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמלי תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

17. מבנים להריסה: כמסומן בתשריט בהתאם להוראות חוק תכנון והבניה.

18. מקלטים: בהתאם להוראות הג"א.

19. תנאים למתן היתרי בניה: התרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון בלוב ואישורן ע"י הרשויות המוסמכות.

20. טבלת אזורים והנחיות בניה:

ליעוד האזור	שטח מגרש מינימום (דונם)	מס' לח"ד	מספר קומות	% שטח לבניה		קווי בניה	
				שימוש עיקרי ק.ק	סה"כ	חלקי שרות	קדמי
מגורים א'	מגרש (9) = 1.00 מגרש (10) = 0.77	3 2	2 2	82 מ"ר 82 מ"ר	160 מ"ר 160 מ"ר	8 מ"ר 8 מ"ר	כמסומן בתשריט
* מגורים ג' מיוחד		18	3 + 1	40%	100%	3%	* כמסומן בתשריט
**מגורים מיוחד	2.90	32	1 + 8	18%	160%	3%	כמסומן בתשריט
בניני ציבור	1.00 למגרש (11) בלבד (!)	--	1	25%	25%	3%	כמסומן בתשריט

* - קווי בנין בין בנינים כמפורט בסעיף 11.2.2

** - יותר בנית שטח מסחרי בקומת הקרקע בשימוש עיקרי עד 200 מ"ר להפעלת חנויות מזון למסחר קמעונאי או מינימרקט. השטח הנ"ל יכלל ב-% הבניה למגורים מיוחד.

(!) מיועד לגן ילדים בלבד - מגרש 12 מהווה חלק ממגרש בל"ס (מוסד חינוכי) שברובו נמצא מחוץ לתכנית זו וכפוף להוראות ומגבלות ת.מ. 26/102/02/18.

21. זמן ביצוע התכנית: סיום ביצוע התכנית לא יאוחר מ-10 שנים ממועד אישורה.

אגודת PE
מאגן 14

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
קרית מלאכי
התכנית נדחה בישיבה
 17/9/91 19- מתאריך
חוזרתי להמליץ בפני הועדה המקומית
לאשר את התכנית
 ממקום / ומתאריך

22. חתימות:

הלוזס:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה
 שתואמה עם רשות התכנון המוסמכת.
 החלטתנו הינה לצרף לתכנון בלבר, אין בה כדי להקנות
 כל זכות ליוזם התכנית, אלא לכל בעל ענין אחר בשטח
 התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם
 התכנית בגינו, ואין החלטתנו זו באה במקום הסכמת כל
 בעל זכות בשטח הגדון ו/או כל רשות מוסמכת, למי
 תהיה זכות ועפ"י כל דין.
 מכל מקום ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על
 יסוד התכנית בגין השטח הכלול בתכנית, אין בתחילתנו
 על החלטת הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
 ויהיו על תכניתנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש
 מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
 אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין,
 שכן החלטתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז ירושלים

עמוס המ
אדריכל המ
 מ.מ.מ. - מחוז

בעל הקרקע:

20-09-1993

משה אורון - אדריכל
 בית דסקי
 באר שבע, שד' הנשיאים
 טל. 30940, מיקוד 34895
 234722

המתכנן:

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 48/101/93
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 17/5/93 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון: _____
 יועה המחוזית: _____

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס. 48/101/93
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 6/7/92 להפקיד את התכנית.
 יו"ר הוועדה המחוזית: _____

הודעה על אישור ומתן מס. 48/101/93
 מורטמה בילקוט הפרסומים מס. 4153
 מיום 28/10/93

הודעה על הפקדת תכנית מס. 48/101/93
 מורטמה בילקוט הפרסומים מס. 4072
 מיום 21/11/93