

מ ח ו ז ה ד ר ו ם

נפת אשקלון

שטח שיפוט ועדה מקומית לתכנון ובניה - טובים

המועצה המקומית קרית מלאכי

שינוי חכניה מתאר ד/700 קרית מלאכי

16/102/02/8
תכניה בנין עיר מפורטת מס.

השכונה הצפונית

מחבר התכנית: גדעון יגר, אדריכל ומחכנן ערים

מגיש התכנית: חברת ערים - ירושלים

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

ינואר 1980

שטח שיפוט ועדה מקומית לתכנון ובניה - טובים

המועצה המקומית קרית מלאכי

שינוי תכנית מתאר ד/700 קרית מלאכי

תכנית בנין עיר מפורטת מס.

הנקראת "השכונה הצפונית".

1. שטח ותחולה

תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר ד/700 קרת מלאכי - תכנית בנין עיר מפורטת מס. השכונה הצפונית. התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי גפרד ממנה.

התשריט המצורף ערוך בק.מ. 1:1250.

2. יחס לתכניות אחרות

על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית מתאר ד/700 קרית מלאכי. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית המתאר ד/700 ותכנית זו, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות כלהלן:

מהות השינוי

שם ומספר התכנית

התאמה לתכנון החדש, ביטול חלק מהשטח הכלול בתכנית והכללתו בתכנית החדשה.

א. אזור התעשיה 2/105/03/8

התאמתה לתכנון החדש וביטול חלק מהשטח הכלול בתכנית להתווית דרך מס. 32 בתשריט.

ב. תכנית מפורטת 8/102/02/8

התאמתה לתכנון החדש הכולל ייעוד שטחים לאזורי מגורים ציבוריים וכו'.

ג. תכנית מתאר ד/700

3. ה מ ק ו ם

מחוז : הדרום

נ פ ה : אשקלון

מועצה מקומית: קרית מלאכי.

ח ל ק י ח ל ק ו ת

ח ל ק ו ת

ג ו ש י ט

8 , 4 , 3 , 2

301

17

309

4 , 2

310

4. שטח התכנית

שטח התכנית 340 דונם בערך (נמדד באופן גרפי).

5. גבולות התכנית

מצפון - גבול המועצה המקומית קרית מלאכי ובהמשכו מזרחה בגבול אזור המטווח ובית הקברות.

ממזרח - אזור התעשייה.

מדרום - כביש מס. 32 מרח' וייצמן ועד רח' בן-יהודה ובהמשך לרח' בן-יהודה.

ממערב - בית ספר הראל וכביש מס. 59 בתשריט.

6. יוזם ומגיש התכנית

חברת ערים, ירושלים.

7. בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל.

8. מחבר התכנית

גדעון יגר - אדריכל ומתכנן ערים.

9. מטרת התכנית

9.1 תכנון מפורט של השטח הכלול בתכנית, תכנון מחדש לחלק המיועד לפינוי ושילובו במסגרת תכנון מפורט של השטח הכלול בתכנית. ייעוד השטחים למגורים, מסחר, בניני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, חנויות ציבוריות, שבילים להולכי רגל ויעודים נוספים כפי שיפורט להלן ברשימת התכלית.

9.2 התווית דרכים, שבילים דרכי גישה ומעבר בין המגרשים לחניות וביטול תווי דרכים שנקבעו בתכנית המתאר.

9.3 שינוי חלק מתקנות תכנית מתאר ד/700 קרית מלאכי וקביעת תקנות לבניה ופיתוח השטח.

9.4 ביטול החלוקה הקיימת, איחוד וחלוקה מחדש של השטחים בהתאם ליעודים והשימושים המסומנים בתשריט.

10. באור סימני התשריט

ט י מ ו ן

ב א ו ר

קו כחול עבה	10.1 גבול התכנית
שטח צבוע כחום	10.2 אזור מגורים 3 קומות
שטח צבוע חכלת	10.3 אזור מגורים קופז'ים
שטח צבוע צהוב	10.4 אזור מגורים "בני ביתך"
שטח בצבע התשריט	10.5 אזור בניה קיימת
שטח צבוע אפור מותחם אפור כהה	10.6 אזור מסחרי
שטח צבוע אפור בהיר עם פסים אפורים	10.7 אזור מסחרי מיוחד
שטח צבוע חום ומותחם בקו חום כהה	10.8 שטח לבניני ציבור
שטח צבוע ירוק מותחם בקו אדום	10.9 שביל וכיכר ציבורי
שטח צבוע ירוק	10.10 שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע אדום	10.11 שטח חניה ציבורי
שטח צבוע חום בהיר	10.12 דרך קיימת ומאושרת
שטח צבוע אדום	10.13 דרך חדשה
ספרה ברבע העליון של העיגול	10.14 מספר דרך
ספרה ברבע הימני/שמאלי של העיגול	10.15 קו בנין
שטח צבוע ירוק עם קווים משובצים ירוק כהה.	10.16 שטח רבועה ירוקה - חורשה

ספרה ברבע התחנות של העיגול	רוחב הדרך	10.16
קו עם משולשים עליים ותחתיים	גבול גוש	10.17
קו ירוק	גבול חלקה קיית לביטול	10.18
קו דק בצבע שחור	גבול חלקה חדשה	10.19
ספרה מותחמת בעיגול בצבע שחור	מספר חלקה חדשה	10.20
שטח מנוקד מוחתם בקו מלא בצבע התשריט	בנין קיים	10.21
שטח מנוקד מוחתם בקו מלא בצבע צהוב	בנין להריסה	10.22
שטח מוחתם בקו מלא לא מנוקד	בנין מוצע	10.23
קויט דקים אלכסוניים בצבע אדום.	דרך לביטול	10.24

11. טבלת השטחים

חלוקת השטחים למגורים, מספר הקומות, מספר חדרי מדרגות, מספר מבני ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים, שבילים, כיכרות - תהיה בהתאם לטבלה שבתשריט.

12. שמוש בקרקע ובבנינים

לא ישמש שום קרקע או בנין בתחום התכנית, אלא לתכלית המפורטת בתשריט וכאמור בתנאי התכנית זו.

13. עיצוב ארכיטקטוני של הבנינים

- 13.1 הבנינים הכלולים בתכנית זו יעוצבו בעיצוב ארכיטקטוני מגובש והבנינים הפרטיים באזור "בני ביתך" יהיו בעלי עיצוב ארכיטקטוני אשר תונחה ותאושר ע"י מחבר התכנית זו.
- 13.2 לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלימות הצורה החיצונית של הבנינים, כולל צביעת מרפסות וחלקים סחזית הבנינים.
- 13.3 לא תותר חוספת לבנינים הקיימים, אלא בתנאי שהחוספת תבוצע בהתאם לתכנית בינוי מאושרת ובה חלוקת משנה של המגרשים וללא פגיעה במלול התכנית.
- 13.4 לא תותר עריצה/סגירה של פתחי מרפסות, חלונות, גבות ופתחים אחרים בבנינים, אשר התכנית המקורית לא התייחסה להם ולא תותר התקנת דודי שמש על גבות והתקנת אנטנות לרדיו וטלוויזיה, אלא אם יותקנו לפי המסומן בתכנית היתר הבניה.
- 13.5 לא תותר הקמת בניני עזר כגון: מוטבים פרטיים, מחסנים ביתיים, חדרי-אטמה, כביטה וכו', אלא בחלק אינטגרלי של תכנית הפתוח הטען שיאושר ע"י מחבר התכנית זו.

14. רשימת תכליות

תכליות

אזור

ישמש להקמת בניני מגורים. בנינים משותפים, נאטר בכל חלקה מבנה אחד. מספר חדרי מדרגות כרום בטבלה שבתשריט. תותר חלוקת משנה לצרכי רישום בתים משותפים. המבנים יהיו בני 3 קומות . . . ללא קומת עמודים. לכל דירה בקומת הקרקע צמוד שטח חוץ או מרפסת פתוחה.

14.1 אזור מגורים 3 קומות חלוקה - 43, 44, 50-48, 53, 55, 56, 61-58, 63, 70-67, 72, 74.

השטח הפרטי הפתוח שכחזית הבנינים ישמש לגינות, שבילים, הרחבות ופינות משחק.

השטח יוחזק ע"י בעלי הנכסים הגובלים.

תותר בניית גדרות וקירות עד לגובה 1.80 מ' ועל-פי תכנית מאושרת.

מיקום החניה כמפורט בסעיף החניה הציבורית ש בתכנית זו.

14.2 אזור מגורים קוטז'ים. ישמש להקמת בנייני מגורים - קוטז'ים, כאשר בכל חלקת משנה שגודלה המינימלי 155 מ"ר - יח"ד אחת. מספר יח"ד הכוללת בחלקה כרשום בטבלה שבתשריט. יח"ד תהיה בת 2 קומות ללא קומת עמודים עם או בלי גג רעפים. חלקות - 47, 51, 52, 54, 57, 62, 65, 66, 71, 73.

שטח כל יח"ד לא תעלה על 125 מ"ר ועד 75 מ"ר בקומת הקרקע. לכל יח"ד צמוד שטח חוץ המותחם בקיר בגובה 1.80 מ'.

השביל המסומן בתשריט בין קבוצות חלקות המשנה והעובר בשטח החלקה יהיה שטח פרטי מתוח משותף וישמש כשביל מעבר לבניינים ואל אזור החניה הציבורית והשבילים הציבוריים. בשטח הפרטי הפתוח הנ"ל תשמר זכות מעבר לציבור והוא יוחזק ע"י הדיירים ביחידות הדיור שבחחום החלקה.

ישמש להקמת בנייני מגורים פרטיים על מגרשים בני 400 מ"ר מינימום בשטח בניה עד 50% משטח המגרש. בכל מגרש תבנה יחידת דיור אחת בבנין אחד בן שתי קומות לכל היותר ללא קומת עמודים. שטח קומת הקרקע לא יעלה על 35% משטח המגרש.

14.3 אזור "בני ביתך" חלקות - 75א, 75ב, 75ג, 76.

אחוזי הבניה כוללים מרפסות מקורות, מרפסות גג ומרתף. קו הבנין יהיה בחזית המגרש: 3.0 מ', קו בנין צדדי 3.5 מ', קו בנין אחורי 5.0 מ'.

החניה תוסדר בדרך הציבורית ובחניה הציבורית כפי שמקבל ביטוי בתשריט. יותר הקמת מוסכים לרכב בשטח המגרשים על-פי תכנית שתאושר ע"י מחבר תכנית זו.

יפורט בתכנית מפורטת לחלוקת משנה ולהרחבת הבניינים.

14.4 אזור בניה קיימת חלקות - 77-79.

ישמש להקמת חנויות. באזור זה לא תותר הקמת מחסנים סיסטונאיים ומפעלי תעשיה זעירה.

14.5 אזור מסחר חלקה - 2.

ישמש להקמת חנויות, סופרמרקט, משרדים, בתי-קפה, בתי-מלאכה בלתי מסרידים וזעירים, בנייני ציבור, אולם ציבורי, שחי ציבור פתוחים. באזור זה לא תותר הקמת מחסנים סיסטונאיים ומפעלי תעשיה זעירה.

14.6 אזור מסחרי מיוחד חלקה - 12.

ישמש לבניית בנייני ציבור כמפורט בטבלת השטחים והשימושים בתשריט.

14.7 שטח לבנייני ציבור חלקות - 1, 3-11.

בשטח גני הילדים יבנו גני הילדים כהשלמה לבנייני המגורים הטמוכים וישלימו המערכת של הכיכר הציבורית על-פי תכנית בינוי ופיתוח משלים.

פיטוח והחזקת השטחים של בנייני הציבור ע"י בעלי הנכסים.

14.8 שביל וכיכר ציבורי חלקות - 24-31.

ישמש מעברים ראשיים בין מגרשי הבניינים להולכי רגל. השבילים והכיכרות יבוצעו כולל מדרכות, קירות תומכים, גיזון, ריהוט - רחוב ע"י מגישי התכנית ובמקביל לשלבי הביצוע של התכנית - הכל לפי תכניות שיועשו ע"י מחבר תכנית זו ואשר תפרט את עיצוב השבילים והכיכרות, חזות הרחוב בכניסה למגרשי הבניינים. בתכניות אלו ישולבו השטח הפרטי הפתוח הסמוך לשביל הציבורי ויסומן גובהי הקירות והכניסות לבניינים המשותפים.

השבילים בשטח הפרטי הפתוח בתוך המגרשים שבאזור הקוטז'ים יחוכננו ע"י מחבר תכנית זו ויבוצעו ע"י מגישי התכנית ובמקביל לשלבי הביצוע של התכנית.

לא ינתן היתר שימוש בבנינים, אלא אם הושלמו תחילה כל עבודות פיתוח השטח כולל השבילים המהויים מעבר ציבורי.

ישמש כשטחים ציבוריים פתוחים, מיועדים לנסיעות, גינון, יעור, שבילים, אנדרטות, בגרשי משחקים וכו' - שטח לרשות הציבור.

14.9 שטח ציבורי פתוח
חלקות - 23-14

ישמשו כדרכי תנועה ולחניית רכב. יסללו ברוחבם המלא ע"י מגישי התכנית ובמקביל לשלבי הביצוע של התכנית.

14.10 שטח חניה ציבורי
חלקות - 42-32

ישמש כחורשה מפרידה בין אזורי המגורים לאזור התעשייה וגבול המועצה המקומית. יושלמו נסיעות העצים ויעובדו שבילים.

14.11 שטח רצועה ירוקה - חורשה
חלקות - 44, 43, 44

15. חניות ציבוריות ופרטיות

15.1 חניה ציבורית תהיה בהיקף כפי שידרש בעת קבלת היתר בניה לבניני הציבור ובמסחר.

15.2 החניה הפרטית תהיה ביחס של 1 מקום חניה ל-1 יח"ד. מקומות החניה לבנינים יהיו בשטחי החניה הציבוריים - הכל לפי תכניות פיתוח שיאושרו עם קבלת רשיון בניה לבנינים.

16. רישום שטחים לצרכי ציבור

מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור כמפורט בסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 מיועדים להפקעה. הפקעתם תיעשה בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה והם ירשמו ע"ש המועצה המקומית קרית מלאכי.

17. חלוקה חדשה - רישום

תכנית לצרכי רישום וחלוקה מחדש של הקרקע הכלולה בתחום התכנית, תוגש לאישור הועדה המחוזית בהתאם להוראת סעיף 138 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה או סעיף 139, הכל לפי הענין, לאחר גמר ביצוע בשטח של רשת הכבישים ופיתוח השטח (קירות תומכים, שבילים מדרגות וכיו"ב), ולא לפני גמר היסודות לבנינים שבגינם תוכן תכנית חלוקה.

תותר חלוקת משנה בתח חלקות הכוללות בנין שלם עם שטח קרקע צמוד לפי שיטומן בתכנית לצרכי רישום וחלוקה.

18. פיתוח המגרש

מגישי תכניות רשיון עיריה לבנינים השונים יבצעו את כל פעולות הפיתוח בשטח, ינסעו וישתלו עצים וצמחים במירווחים שבין הבנינים ובשטחים הפנויים שבין הבנינים בסמוך להשלמת פעולות הבניה ולשביעת רצון המועצה המקומית קרית מלאכי.

19. גדרות

לא תותר הקמת גדרות בשטח התכנית, אלא בהתאם למטומן בתכנית פיתוח השטח.

20. אישורי בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

20.1 - לא ינתן היתר בניה לבנין אם חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה עד	" 5
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו	" 8
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו	" 10

20.2 אין לבנו בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו.

20.3 לא יוצבו בשטח התכניה כל טרנספורמטורים על עמודים.

20.4 הטרנספורמטורים ישולבו בתכניות הפיתוח בתוך הקירות התומכים, או במבנים נפרדים.

20.5 הזנת החשמל לבתים תהיה תת-קרקעית. אין לבצע היבור עילי.

20.6 הזנת עמודי האורת הרחובות תהיה תת-קרקעית.

מ ק ל ט י ם .21

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם הבנין כולל מקלט בהתאם להוראות הג"א. לא תוצא תעודת שימוש בבנין, אלא אם המקלט בוצע ע"פ דרישות הג"א.

המקלטים שיוקמו בשטחים הציבוריים הפתוחים ישמשו את עוברי האורח, ישמשו כמחסות ציבוריים ובמיקרים מיוחדים באישור רשויות הג"א, גם את ריירי הבתים הטמוכים. במקומות אלו יבוא המקלט הציבורי במקום המקלט בבנין המגורים ובתנאי שהמקלט הציבורי יבנה לפני התחלת איכלוס הדירות.

ש י ר ו ת י ם .22

22.1 אספקת מים - תהיה מרשת אספקת המים של המועצה המקומית קרית מלאכי.

22.2 ב י ו ב - כל הבנינים יחזברו לרשת הביוב המרכזית שתבוצע ע"י מגיש התכנית בהתאם לתכנית שתאושר ע"י המועצה המקומית.

22.3 ה י ד ר נ ט י ם - מגיש תכניות רשיון עיריה לבנינים השונים יתקין הידרנטים לכיבוי אש לפי מפרט שירותי כיבוי אש.

22.4 הרחקת אשפה - מיתקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום, במספר ובצורה בהתאם לפרטים שיאושרו ע"י המועצה המקומית.

22.5 ט ל פ ו ן - אספקת טלפון לבנינים ושרותי הטלפון בשטח תכנית זו יהיו ע"י מוליכים תת קרקעיים ואין לבצע חיבורים עיליים. אין לעבוד בכלים מכניים מעל קווי הטלפון, יש להודיע מראש למשרד התקשורת על התחלת העבודה כדי קביעת השגחה במקום. יש לבקש סימון הכבל והקוים בשטח ממשרד התקשורת לפני ביצוע החפירה בשטח.

22.6 האורת רחובות - האורת השטחיט הציבוריים, הדרכים, השבילים ה ציבוריים והשבילים בשטחי המגורים יתוכננו ע"י מחבר התכנית ותבוצע ע"י מגיש התכנית. אספקת החשמל תהיה תת-קרקעית.

22.7 ח ש מ ל - אספקת החשמל לבנינים בשטח תכנית זו יהיה ע"י מוליכים תת-קרקעיים ואין לבצע חיבורים עיליים למעט קווי חשמל מ.ג./מ.ע. קיימים. לא יוצבו טרנספורמטורים על עמודים. תקני הטרנספורמציה ישולבו בתכניות הפיתוח בתוך הקירות התומכים, קירות הגיגון או במבנים מיוחדים.

אין לבנות בנינים מעל הכבל של החשמל
ההת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ'
מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל
חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור
והסכמה מחברת החשמל.

יש לפנות לחברת החשמל לפני הביצוע, לשם
תיאום נושא כבלים תת קרקעיים ותחנות
טרנספורמציה.

העתקת עמודי חשמל תיעשה בתיאום מוקדם
עם חברת החשמל וההוצאות יחולו על מגישי
חכניות רשיון עירייה לבנינים השונים.

23. ח ת י מ ו ת

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, כתנאי שוו תתי מתואמת עם
רשויות התכנון המוסמכות.
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות
ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא
הוקצה השיטה ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו
באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הגדון ו/או כל רשות
מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
בגין השיטה הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרת או
הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על
כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן
חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
מינהל מקרקעי ישראל
מזוז ירושלים
27.2.80
תאריך בעל הקרקע

מחבר התכנית

25.12.79

גדעון יגד, אדריכל ומתכנן ערים
ירושלים, רח' הפלמ"ח 59 - טל. 638077

עיריית
חברה לפיתוח עירוני בע"מ
מגיש התכנית

מחלקת המס הכנסות
מחלקת המס הכנסות - 1965
מס' 2150

שם המסוים: ר. א. א. א.
תאריך: 16/10/80
הוצעה המסויה / מס' מס: 74
בשיעור מס: 74
ביום: 10/12/80 התלויה לתקן אוקף
להוכיח התקנת מע"מ
שם מנהל המחלקה: ר. א. א.

מס' מס: 2150
מס' מס: 2647
מס' מס: 27.7
מס' מס: 16/10/80

מחלקת המס הכנסות
מחלקת המס הכנסות - 1965
מס' 2150

שם המסוים: ר. א. א. א.
תאריך: 16/10/80
הוצעה המסויה / מס' מס: 848
בשיעור מס: 848
ביום: 30/3/79 התלויה לתקן אוקף
להוכיח התקנת מע"מ
שם מנהל המחלקה: ר. א. א.

מס' מס: 2150
מס' מס: 2575
מס' מס: 8/4/79
מס' מס: 16/10/80