

5

התעודת המחזורית לתכנית
מחזור הדרום 13.12.83

מרחב תכנון מקומי - טובים

קריה מלאכי - מתחם ט'.

תכנית מפורטת מס' 1/122/103/8

מחוז: הדרום

נפת: אשקלון

מקום: קריה מלאכי

גושים: 2404, 2406, וחלק מ 2407, 2417

בעל הקרקע ויוזם התכנית: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז ירושלים
רח' בן-יהודה 34, ירושלים 6

מגיש התכנית: " ערים " - רח' יפן מס' 169, ירושלים.

המתכנן: דוד גובנהיים/אלכס בלון

אדריכלים ומתכנני ערים

רח' עמק רפאים 10, ירושלים. 93105

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי
תכנית מס' 1/122/103/8
הועדה המחוזית/מסנה נפת
בישיבתה מס' 297
מיום 16/5/83
החליטה לתת תוקף
לתוכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי
תכנית מס' 1/122/103/8
הועדה המחוזית/מסנה נפת
בישיבתה מס' 299
מיום 17/5/83
החליטה להפקיד את
התוכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

ספטמבר 1982

תכנית מס' 1/122/103/8 פורסמה לפרסום בתוקף. בילקוט
הפרסומים מס' 3023 יום 14.9.82 מסוד 1482

תוכנית מס' 1/122/103/8 פורסמה להפקדה בילקוט
יום מס' 2923 מיום 17/9/83 מסוד 1482

מרחב תכנון מקומי-טובים
קריית מלאכי
תכנית מפורטת - מתחם ט'

1. שם התכנית: תכנית זו על תשריטה תקרא תכנית מפורטת מס'.....
להלן ה"תכנית".

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב.
(להלן: הוראות התכנית) גליון של תשריט הערוך
בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט). גליון 1 של חלוקה
לחלקות וקווי בנין בק.מ. 1:500 (להלן נספח 1)
גליון אחד של נספח הוראות בניה (להלן נספח מס' 2)

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד
מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: תחום תחולת התכנית הוא בגבולות הקו הכחול
המסומן בתשריט.

4. שטח התכנית: כ-245.00 דונם מדוד גרפית מהתשריט,
5. מקום התכנית: קריית מלאכי מתחם ט', גושים 2404, 2406 וחלק
מגושים 2407, 2417 בין הרחובות רש"י במזרח,
אזור התעשייה ורח' בר-יהודה בצפון, רח' גושן
במערב ורח' הנגב בדרום.

6. מטרת התכנית: חלוקת השטח לדרכים, שטח פתוח צבורי, שטח
לבנייני צבור, למסחר ולחלקות המהוות מגרשי בניה
למגורים.

7. תלות קרקע: א. התשריט ערוך על גבי רקע מפת מדידה של מצב
קיים אשר נערכה בדצמבר 81, ע"י הרי רן מודד
מוסמך (רשיון מס' 380)

ב. לצורך האמור בפרק ד' בחוק התכנון והבניה
תשכ"ה 1965 יראו את התשריט כתשריט מאושר לחלוקת
קרקע באישורה של הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה
המחוזית. חתימתו של יו"ר הוועדה המחוזית על גבי
התשריט מהווה (בין היתר) את אשורו האמור בסעיף
141 לחוק.

ג. בהסתמך על התשריט ועל פי הוראת סעיף 141 לחוק
התכנון והבניה תשכ"ה 1965, רשם המקרקעין ירשום

בפנקסי המקרקעין על פי בקשה בעל הקרקע או החשויט או כל חלק ממנו כמפורט בסעיפים (ד) (ה), (ו), להלן.

ד. כל חלקה המסומנת בחשויט במספר חרשם על פי בקשה בעל הקרקע כחלקה אחת שלמה (על פי "גבול חלקה" בחשויט), על פי בקשה נוספת של בעל הקרקע, תפוצל החלקה שנרשמה כנ"ל כחלקה אחת וחרשם כשתי חלקות נפרדות כאשר מספרן יהיה כמספר החלקה עם צרוף האותיות א - ב.

- נתן יהיה לצרוף 2 חלקות בניה צמודות וריקות ממבנים לחלקה אחת, ולחלקן ל-5 חלקות (במקום 4) ובלבד ששטחן הכולל לא יפחת מ-901 מ"ר. הכל כפוף לזכויות הבניה כמופיע בחכנית המתאר.

- בנינים קיימים נתן יהיה להרחיב או לחליפין להרוס ולבנות תחתם 2 יח"ד ע"י חלוקה לתת חלקות כנ"ל. ובלבד ששטח החלקה לא יפחת מ-380 מ"ר.

8. טבלאות.

א. יעודי שטחים.

ב. טבלת חלוקה לחלקות וזכויות בניה.

ג. טבלת הפרשות לצרכי צבור.

ד. טבלת שטחי מסחר

ה. טבלת זכויות והוראות בניה.

א.

מס' סודרי	היעוד	השטח בדונ-מים למגורים-מסחר	השטח בדונ-מים לצרכי צבור	סה"כ	% מסה"כ השטח
1	מגורים	136.5		136.5	55.5
2	שטח לבניני צבור		31.5	31.5	13.5
3	שטח צבורי פתוח		8.0	8.0	3.0
4	שטח לדרך צבורית		67.0	67.0	27.0
5	מסחר	2.0		2.0	1.0
	סה"כ	138.5	106.8	245	100

טבלת חלוקה לחלקות רוזכויות בניה

ב.

מס' מקומות חניה בחלקה	מס' יח"ד מכסימלי בחלקה	שטח החלקה במ"ר	מס' חלקה	מס' הגוש	מס' מקומות חניה בחלקה	מס' יח"ד מכסימלי בחלקה	שטח החלקה במ"ר	מס' חלקה	מס' הגוש
2	2	375	54	2404	2	2	630	1	2404
1	2	450	55		1	1	434	2	
1	2	460	56		1	2	460	3	
1	1	220	57		2	3	555	4	
1	1	230	58		1	2	505	5	
1	1	235	59		1	2	395	6	
1	1	240	60		1	2	420	7	
1	1	245	61		1	1	500	8	
1	1	355	62		2	2	395	9	
2	2	470	63		2	2	435	10	
2	2	310	64		2	2	405	11	
2	2	490	65		2	2	390	12	
2	2	415	66		1	2	440	13	
3	3	500	67		1	1	285	14	
2	2	430	68		1	1	240	15	
1	1	350	69		1	1	275	16	
1	1	330	70		1	1	365	17	
1	1	230	71		1	1	290	18	
1	1	210	72		1	1	295	19	
2	2	405	73		1	1	330	20	
2	2	460	74		1	1	350	21	
2	2	420	75		1	1	300	22	
1	2	555	76		2	2	355	23	
2	2	435	77		2	2	360	24	
2	2	445	78		1	1	270	25	
2	2	490	79		1	1	295	26	
2	2	450	80		1	1	190	27	
2	2	410	81		1	1	205	28	
2	2	440	82		1	1	285	29	
2	2	480	83		1	1	310	30	
2	2	500	84		1	1	250	31	
1	1	280	85		1	1	220	32	
2	2	430	86		1	1	320	33	
1	2	620	87		1	1	300	34	
2	2	420	88		1	1	225	35	
2	2	430	89		1	1	255	36	
2	2	380	90		1	1	310	37	
2	2	435	91		1	1	235	38	
2	2	420	92		1	1	175	39	
1	1	190	93		2	2	280	40	
1	1	225	94		2	2	490	41	
1	1	510	95		2	2	375	42	
2	2	450	96		1	2	430	43	
1	1	280	97		2	2	350	44	
1	1	385	98		2	2	405	45	
1	1	415	99		2	2	440	46	
1	2	350	100		2	2	430	47	
2	2	590	101		2	2	410	48	
2	2	600	102		2	2	435	49	
2	2	355	103		2	2	500	50	
2	2	350	104		2	2	360	51	
2	2	530	105		2	2	335	52	
2	2				2	2	390	53	

טבלת חלוקה לחלקות וזכויות בניה

מס' מקומות חניה בחלקה	מס' יח"ד מכסימלי בחלקה	שטח החלקה במ"ר	מס' חלקה	מס' הגוש	מס' מקומות חניה בחלקה	מס' יח"ד מכסימלי בחלקה	שטח החלקה במ"ר	מס' חלקה	מס' הגוש
1	1	230	159	2404	2	2	395	106	2404
1	1	205	160		2	2	385	107	
1	1	255	161		2	2	345	108	
	1	210	162		2	2	425	109	
1	1	260	163		2	2	445	110	
1	1	295	164		1	1	250	111	
1	1	265	165		2	2	400	112	
1	1	270	166		2	2	450	113	
1	1	230	167		2	2	435	114	
1	1	315	168		2	2	390	115	
1	1	320	169		2	2	430	116	
1	1	275	170		2	2	445	117	
1	1	310	171		2	2	435	118	
1	1	320	172		2	2	420	119	
1	1	295	173		2	2	450	120	
1	2	290	174		2	2	430	121	
1	2	315	175		2	2	410	122	
1	1	305	176		2	2	460	123	
1	1	330	177		2	2	395	124	
2	2	305	178		2	2	415	125	
2	2	290	179		2	2	415	126	
1	1	300	180		2	2	420	127	
2	2	500	181		2	2	410	128	
1	1	230	182		2	2	425	129	
1	1	185	183		2	2	455	130	
1	1	190	184		2	2	410	131	
1	1	205	185		2	2	410	132	
1	1	205	186		2	2	405	133	
1	1	205	187		2	2	560	134	
					2	2	440	135	
					1	1	225	136	
					1	1	225	137	
					1	1	210	138	
				1	1	210	139		
				1	1	210	140		
				1	1	210	141		
				1	1	205	142		
				1	1	315	143		
				1	1	180	144		
				1	1	175	145		
				1	1	175	146		
				1	1	170	147		
				1	1	170	148		
				1	1	155	149		
				1	1	205	150		
				1	1	195	151		
				1	1	190	152		
				1	1	165	153		
				1	1	140	154		
				1	1	320	155		
				1	1	180	156		
				1	1	245	157		
				1	1	420	158		

טבלת חלוקה לחלקות וזכויות כניה

מס' מקומות חניה בחלקה	מס' יח"ד מכסימלי בחלקה	שטח החלקה במ"ר	מס' חלקה	מס' הגוש	מס' מקומות חניה בחלקה	מס' יח"ד מכסימלי בחלקה	שטח החלקה במ"ר	מס' חלקה	מס' הגוש
2	2	655	55	2406	1	1	170	1	2406
2	2	575	56		1	1	350	2	
2	2	450	57		2	2	460	3	
2	2	370	58		2	2	345	4	
1	1	475	59		1	1	315	5	
1	1	450	60		1	1	305	6	
2	2	330	61		2	2	290	7	
2	2	320	62		2	2	300	8	
1	1	265	77		1	2	320	9	
1	1	315	78		1	1	370	10	
2	2	355	79		2	2	375	11	
1	2	420	80		2	2	310	12	
2	2	855	81		1	1	345	13	
2	2	415	82		1	1	340	14	
1	1	255	83		2	2	315	15	
2	2	440	84		2	2	345	16	
2	2	455	85		1	1	360	17	
1	2	370	86		1	1	370	18	
2	2	370	87		2	2	325	19	
1	1	335	88		2	2	320	20	
1	1	380	89		2	1	400	21	
2	2	335	90		2	2	390	22	
2	2	430	91		2	2	395	23	
2	2	335	92		2	2	380	24	
1	1	345	93		2	2	390	25	
2	1	355	94		1	1	395	26	
2	2	355	95		2	2	320	27	
1	1	350	96		1	2	348	28	
1	1	375	97		1	1	415	29	
2	2	350	98		2	2	385	30	
2	2	355	99		2	2	450	31	
1	1	300	100		1	2	425	32	
1	1	320	101		1	1	365	33	
2	2	350	102		2	2	405	34	
1	2	330	103		2	2	435	35	
1	1	330	104		2	2	450	36	
1	1	345	105		2	2	400	37	
2	2	355	106		2	2	410	38	
2	2	310	107		2	2	430	39	
1	1	305	108		2	2	470	40	
1	1	355	109		1	1	310	41	
2	2	335	110		1	1	300	42	
2	2	340	111		1	2	305	43	
1	1	335	112		2	2	280	44	
2	2	450	113		1	1	360	45	
2	2	335	114		1	1	335	46	
2	2	390	115		2	2	340	47	
1	1	355	116		1	2	325	48	
2	2	325	117		1	1	370	49	
2	2	305	118		1	1	335	50	
1	1	350	119		2	2	360	51	
2	2	385	120		2	2	360	52	
2	2	330	121		16	16	935	53	

מכלת חלוקה לחלקות וזכויות בניה

מס' מקומות חניה בחלקה	מס' יח"ד מכסימלי בחלקה	שטח החלקה במ"ר	מס' חלקה	מס' הגוש	מס' מקומות חניה בחלקה	מס' יח"ד מכסימלי בחלקה	שטח החלקה במ"ר	מס' חלקה	מס' הגוש
					2	2	365	122	2406
					1	1	330	123	
					2	2	380	124	
					2	2	300	125	
					2	2	380	126	
					1	1	190	127	
				1	1	187	128		
				2	2	410	129		
				1	1	310	130		
					2	2	360	131	
					2	2	360	132	
				1	1	180	133		
				1	1	325	134		
				1	1	320	135		
				1	1	360	136		
				1	1	365	137		
				1	1	355	138		
				1	2	335	139		
				1	2	415	140		
				1	1	205	141		
				1	2	380	142		
				2	2	645	143		
				1	2	405	144		
					2	360	145		
				1	1	160	146		
				2	2	335	147		
				2	2	325	148		
				1	1	400	149		
				1	2	375	150		
				1	1	180	151		
				2	2	400	152		
				2	2	345	153		
				1	1	315	154		
				1	1	310	155		
				1	1	360	156		
				2	2	365	157		
				2	2	350	158		
				2	2	330	159		
					1	194	175		

טבלת חלוקה לחלקות וזכויות בניה

מס' מקומות חניה בחלקה	מס' יח"ד מכסימלי בחלקה	שטח החלקה במ"ר	מס' חלקה	מס' הגוש	מס' מקומות חניה בחלקה	מס' יח"ד מכסימלי בחלקה	שטח החלקה במ"ר	מס' חלקה	מס' הגוש
					1	1	300	1	2417
					1	1	280	2	
					2	2	325	3	
					2	2	325	4	
					1	1	305	5	
					2	1	315	6	
					2	2	345	7	
					2	2	335	8	
					1	1	340	9	
					1	1	335	10	
					2	2	320	11	
					2	2	365	12	
					1	1	385	13	
					1	1	325	14	
					1	1	275	15	
					1	1	220	16	
					1	1	350	17	
					1	1	375	18	
					1	1	270	19	
					1	1	280	20	
					1	1	345	21	
					1	1	350	22	
					2	2	355	23	
					2	2	360	24	
					1	1	365	25	
					1	1	440	26	
					2	2	390	27	
					2	2	355	28	
					1	1	330	29	
					1	1	330	30	
					2	2	325	31	
					2	2	344	32	
					2	2	330	33	
					1	1	345	34	
					1	1	350	35	
					1	1	340	36	
					1	1	355	37	
					1	1	310	38	
					2	2	295	39	
					2	2	275	40	
					1	1	300	41	
					1	1	305	42	
					2	2	305	43	
					2	2	315	44	
					1	1	295	45	
					1	1	300	46	
					2	2	290	47	
					1	1	220	48	
							137,000		סה"כ

טבלת הפרשות לצרכי צבור

ג.

סה"כ	דרך צבורית	שטח לבניני צבור במ"ר	שטח צבורי פתוח במ"ר	מס' החלקה	מס' הגוש
2615	2615			188	2404
525		525		189	
2120	2120			190	
1330		1330		191	
3102	3102			192	
7700			7700	193	
330		330		194	
1245		1245		195	
175	175			196	
235	235			197	
1025	1025			198	
255	255			199	
90	90			200	
235	235			201	
5220	5220			202	
4240	4240			203	
1040	1040			204	
7495	7495			205	
238	238			206	

טבלת הפרשות לצרכי צבור

סה"כ	דרך צבורית	שטח לבניני צבור במ"ר	שטח צבורי פתוח במ"ר	מס' החלקה	מס' הגוש
781		781		54	2406
1335		1335		63	
1482		1482		64	
617		617		65	
3552	3552			66	
530		530		67	
3980	3980			68	
315		315		69	
1035		1035		70	
515		515		71	
525		525		72	
560		560		73	
440		440		74	
4910	4910			75	
230	230			76	
160	160			160	
110	110			161	
55	55			162	
1280	1280			163	
85	85			164	
390	390			165	
90	90			166	
125	125			167	
45	45			168	
125	125			169	
2425	2425			170	
1170	1170			171	
1770	1770			172	
70	70			173	
800		800		175	

טבלת הפרשות לצרכי צבור

סה"כ	דרך צבורים	שטח לבניני צבור במ"ר	שטח צבורי פתוח במ"ר	מס' החלקה	מס' הגוש
975 1505 220 8265 5595 100	220 8265 5595 100	975 1505		49 50 52 53 54 55	2417
107,000	67,000	32,000	8000		סה"כ

טבלת שטחי מסחר

ד.

סה"כ			שטח למסחר במ"ר	מס' החלקה	מס' הגוש
2020			2020	51	2417
			2020		סה"כ

טבלת זכויות והוראות בניה

ה.

מס' מס	ההוראות	אזור מגורים ב' מיוחד	אזור מגורים ג'	אזור מסחרי	חזית חנויות	שטח צבורי פתוח	שטח למבני צבור
1.	תאור האזור	בנוי קומפלקסי 1-2 קומות	3-4 קומות	1-2 קומות	בנוי קומפלקסי 2-1 קומות	—	—
2.	צפיפות (נסו) ביח' לדונם	5,0	8.0	—	—	—	—
3.	גודל מגרש מינימלי בדונם	לפי הבינוי	לפי הבינוי	0.7-2.0	-0.7 2.0	—	-0.7 2.0
4.	מס' יח' מכסימלי במגרש	10	לפי הבינוי	10	—	—	—
5.	מס' יח' מכסימלי בבנין	—	32	—	2	—	—
6.	מס' בנינים בחלקה	1-2	לפי הבינוי	1	—	—	1-2
7.	כסוי קרקע מכסימלי	60%	35%	60%	35%	5%	35%
8.	שטח בניה מכסימלי	90%	105%	100%	לפי המגורים	5%	לפי הבינוי והצורך
9.	גובה בניה	5,5 מ'	4 קומות על עמודים	—	5,5 מ'	5,5 מ'	2 קומות

הערות:

1. החניה תהיה לפי המופיע בטבלאות הקודמות.
2. באזור מגורים ב' מיוחד - יותר השמוש בחלל גג הרעפים כחלק מזכויות הבניה.
- הגובה יהיה מנקודת הבנין הנמוכה ביותר עד התקרה הגבוהה ביותר.
- כגג רעפים יחושב הגובה העליון החתית גג הרעפים קצה הרעפים לא יעלה על 8,5 מ' מגובה המדרכה באמצע הכגרש.

3. שטח הבניה יכלול את כל שטחי הרצפה המקורים והבלתי מקורים לרבות מרפסות וחצר פנימית התחומה ע"י הבניין מכל צדיה.
4. בבניה משולבת (קומפלקסית) יחידת תכנון מינימלית לרישוי תהיה זו של מגרש אשר נתן לחלקו לתת חלקות.

9. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לקרית מלאכי (להלן: תכנית המתאר).

10. אזור מגורים: השטח הצבוע בחשריט בצבע תכלת עם פסים שחורים הוא אזור מגורים ב' מיוחד. וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המחאר לגבי אזור מגורים ב' מיוחד דלהלן: יכלול מבני מגורים בבנוי קומפלקסי נמוך (2-1 קומות) כגון: בנוי "שטיח" בחיס טוריים וכד' הכל בהתאם לטבלת זכויות הבניה. וכך כל הוראות החוק כולל הוראות הג"א לגבי מקלטים, וכך ההוראות הבאות:

א. חומרים: - החזיתות יהיו מטיח גס, אבן, בלוקים חשופים ולבני סיליקט, או כל אחר מותנה באשור מביש התכנית. - הפתחים: ברזל, עץ, אלומיניום מאולגן.

ב. בסיס הבניין: יבנה כמסד ולא כקומה עמודים מפולשת נתן יהיה 25% בלבד מקומת הקרקע להשאיר כקומת עמודים, במידה וישנה גישה לרכב, השמש חלק מקומה זו כחניה.

ג. גובה הבנינים: כמופיע בתכנית המתאר, אך בחזית הראשית לכוון הכביש יהיה הגובה כמופיע בנספח (2) '5.5.מ' מעל הקרקע.

ד. גגות: גגות הבנינים יהיו רעפים כאשר השפוע יהיה 25%-30% כוון השפוע בחזית לדרך הצבורית הצמודה הרחבה ביותר, יהיה מהחזית פנימה.

ה. המתקנים על הגג: לא תותר הצבת מתקנים על הגג אלא כמצויין בסעיפים 18, 19.

ו. אלובות: תותר התקנת ארובות בתנאי שישולבו בבניין כמופיע בהוראות הבניה.

ז. חבורי צנרת: כל בניין יבנה עם כניסות מתאימות מראש לחדירה של כבלי חשמל, טלפון, טלויזיה, מים, גז, דלק וכו'.

ח. השלמת בנינים: יש לשוות לכל בניין מראה מושלם וגמור גם במקרה שהבניין לא נבנה במלוא ההיקף הכורשה בהיתר הבניה.

בנין קיים אשר בו המראה החיצוני לקוי, יותנה מתן ההיתר להשלמת הבניה בחקון הלקוי ובסלוק החוספות החריגות.

קו בנין מקסימלי: קו בנין שאותו אין לעבור אך אין חובה לבנות עליו.

ט. קווי בנין:

קו בנין הכרחי: קו בנין שחובה לבנות עליו. כמופיע בהשריט, קדמי-3/5 מ"ר כאשר 50% נחן בקו 0 בקומה אחת ללא רעפים עבור מחסנים ומוסכים. צידי-אפס או 3 מ', אחורי-6 מ'.

הוראות אלו לא יחולו על החלקות הבאות אשר לגביהן יהיו כל קווי הבנין - אפס.

גוש 2404 חלקות: 3, 7, 11, 12, 71, 72, 92, 105, 106, 136, 144, 145, 150, 151, 155

גוש 2406 חלקות: 4, 15, 31, 32, 54, 57, 79, 82, 85-87, 102, 126-128, 131-134, 137, 140, 141, 144-146, 150, 151

גוש 2417 חלקות: 15, 16, 19, 20, 35, 36. המקלט יכלל בקווי הבנין הנ"ל.

על החלקות המופיעות בטבלה דלהלן במידה ויבנה מבנה אחד במקום שנייים יהיו קווי הבנין כמופיע בטבלה ואז הבנין יהיה ב-2 קומות.

טבלה קווי בנין לחלקות במידה ולא יחולקו לתת חלקות

הגוש	החלקה	קו בנין קדמי	קו בנין נד לכווך שביל או כביש או זכות דרך	קו בנין נד לכווך מגורים	קו בנין אחורי
2404	3	6	3	3	6
	7	6	3	3	6
	11	6	4	אפס	6
	12	6	4	אפס	6
	75	6	4	אפס	6
2406	92	6	4	אפס	6
	4	6	4	אפס	6
	15	6	4	אפס	6
	20	6	3	אפס	6
	31	6	4	אפס	6
	32	6	4	אפס	6
	57	6	4	אפס	6
	79	6	4	אפס	6
	102	6	4	אפס	6
	136	6	4	אפס	6
	151	6	4	אפס	6
	152	6	4	אפס	6
140	6	4	אפס	6	
144	6	4	אפס	6	
145	6	4	אפס	6	

בחלקות בהן יש בניני L נתן לשנות את מקום החצר
מבלי לשנות את גודלה חוץ מבחלקות הבאות בהן אין
אפשרות שנוי גוש 2404 חלקות 3א', 7א', 16, 155.
גוש 2406 חלקות 28, 31, 57, 141, 144א', 150, 175.

לבקשה למתן היתר בניה יש לצרף תכנית מדידה מעודכנת
ע"י מודד מוסמך וכן תכנית פחוח שטח בק.מ. 1:100
התכנית תכלול:

1. גבהים סופיים.
2. קירות וגדרות.
3. חניה.
4. עצים קיימים. (לשמור)
5. עצים חדשים.
6. מתקן אשפה.
7. מתקן ליבוש כביסה.
8. חניה.
9. מיכלי גז.
10. מחקנים אחרים.

1. אין לעקור עץ ללא רשיון.
2. כל עץ באם יעקר לאחר קבלת רשיון יוחלף בעץ חדש
חצי בוגר.
3. בכל חלקה ינטעו לפחות 3 עצים.

בגבולות מגרש בין שטח המגורים לשטח צבורי. יבנו
גדרות בגובה של 1.80 מ' בהתאם להוראות בניה, סה"כ
רוחב הפתחים לא יעלה מעל 3.00 מ', חמרי הבניה
בחמרי הבניין, בצמחים לא יעלה גובה הגדר האטומה על
60 ס"מ.

בהתאם לתכנית המתאר - 5 יח"ד לדונם נסו.
כפוף לטבלה המופיעה בסעיף 8.

י. תכנון פחוח שטח:

יא. עצים:

יב. גדרות:

יג. זכויות בניה:

11. שטח לבנין ציבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מוחתם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים להקמת בנין ציבורי וכן הוראות הבניה כמופיע בסעיף 10, מלבד תת סעיפים ג', י',

השמוש בשטחים אלו הוא דלהלן:
גוש 2404 חלקה 191 - גן ילדים, 193 מרכז ספורט, 195 גן ילדים + מקלט צבורי.
גוש 2406 חלקה 6463 - ביכנ"ס חלקה 65 - משרד הרוחה, חלקה 67 - מוסד כלל עירוני. חלקה 69 - ביכנ"ס, חלקה 70 - מוסד כלל עירוני חלקה 71 - ביכנ"ס חלקה 72 - ביכנ"ס, חלקה 73 - מוסד כלל עירוני, חלקה 74 - ביכנ"ס,
גוש 2407 חלקה 5 - בי"ס, גן ילדים.
גוש 2417 חלקה 49 - מקוה, חלקה 50 - מעון.

עם הבשת רשיון בניה יש להגיש תכנית בנוי שתקבע קווי בנין, לאשור ועדות ההכנון.
החזית של הבנין המסומנת בקו סגול הנה חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית חנויות.

12. חזית חנויות:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח צבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים צבוריים.
כמו כן תותר בשטחים אלו בניה מקלטים ציבוריים תת-קרעיים.

13. שטח פתוח ציבורי:

מספר מקומות החניה במגרש יהיה כמספר יח"ד הדיור, אלא אם צויין אחרת בטבלת החלקות וזכויות הבניה. החניה תוכל להיות בקומת עמודים, או בחלקו הקדמי של המגרש. חניה אחרת תהיה בדרך מגורים כמופיע בתכנית המתאר.

14. חניה פרטית:

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט, א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

15. דרכים:

ג. הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום מיועדים לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.
ד. דרכים המסומנות בקווים חוצים שחורים אלכסוניים על גבי צבע "חול" או אדום הם "דרכי מגורים".
כהגדרחה בתכנית המתאר.

ה. השטחים הצבועים בצבע ירוק עם קיוקו כפול בצבע

אדום הנם דרכים ראשיות להולכי רגל ואופניים.

ו. שטחים הצבועים בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בצבע

שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

ז. שטחים הצבועים כאזור מגורים עם נקודות אדומות

הנם אזורים פרטיים עם זכות מעבר לצבור.

השטחים המיועדים לצרכי צבור מיועדים להפקעה ויופקעו

ע"י הרשות המקומית בהתאם להוראות חוק התכנון והכניה

תשכ"ה - 1965.

לאחר אשור תכנית זו תוכן ע"י ועל חשבונם של בעל

הקרקע (יוזמי התכנית) תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא

תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי בעל הקרקע (יוזמי

התכנית) ועל חשבונם.

בכל חלקה תוכן אנטנה מרכזית אתה בלבד ולא תותר

הקמתה של אנטנה נוספת

בגנות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי

שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג, או המעקה, בגנות

משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו

צמודים לגג המשופע (ללא הדודים אשר יהיו מוסתרים

בתוך חלל הגג) הפתרון התכנוני טעון אשור הועדה

המקומית, הכל לפי הוראות הכניה.

הועדה המקומית תגבה היטל השכחה בהתאם להוראות החוק.

16. הפקעת קרקע ע"ש

הרשות המקומית:

17. בצוע התכניה:

18. אנטנות טלוויזיה

ורדיו:

19. קולטי שמש על הגג:

20. היטל השכחה:

חתימות:

בעל הקרקע ויוזם המכניה: מנהל מקרקעי ישראל.

לנו ההגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת
לשורת המבנה המוסכמת.

החייבתו הינה לצדדי המבנה בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות
ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא
הוקמה תחנה ומתחם פנאי הסכם מתאים בגינה, ואין להחיל עליה
בית המגורים הסגרת כל בעל זכות בשטח הגדול ו/או כל רשות
אחרת לפי סד תחנה ומפני כל דין.

הבעלים יחייבו את המבנה כפי שהוא או יעשה על ידם תחנה
כפי הישג הממלכתיות, אין להחיל על התכנית זכויות א
אחרות המגיעות להסכם המבנה ו/או ויחזיר על זכותו לנסח בניה
הפנימי לפי סד המבנה על פי זכויות כלשהן בשטח המבנה על
פי זכות אחרת המגיעות להסכם המבנה כאמור ועפ"י כל דין שבו
התחנה מתנהגת או תוקף המסמכים בשטח התכנית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז תל אביב

21 אוג' 1989

"ערים".

מגיש התכנית:

החבר למימון עירוני בע"מ

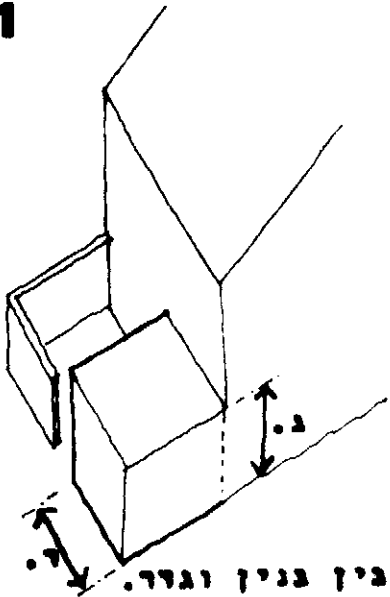
דוד גוגנהיים/אלכס בלוך
אדריכלים ומתכנני ערים
רחוב עמק רפאים 10 ירושלים
טלפון 02 690103

**התכנית המקומית לתכנון ולבניה
"סובים"**

28-10-1987

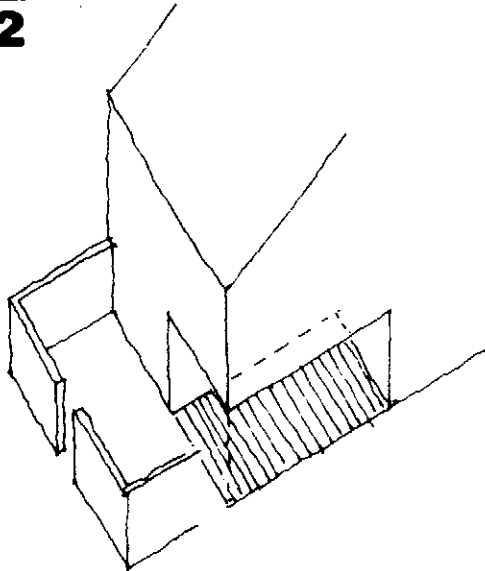
שרתב מכנון מקומי טובים - קריה מלאכי פתח ס' מכניה סס' 1/122/103/8. נספח 2. תורמות בנייה.

1



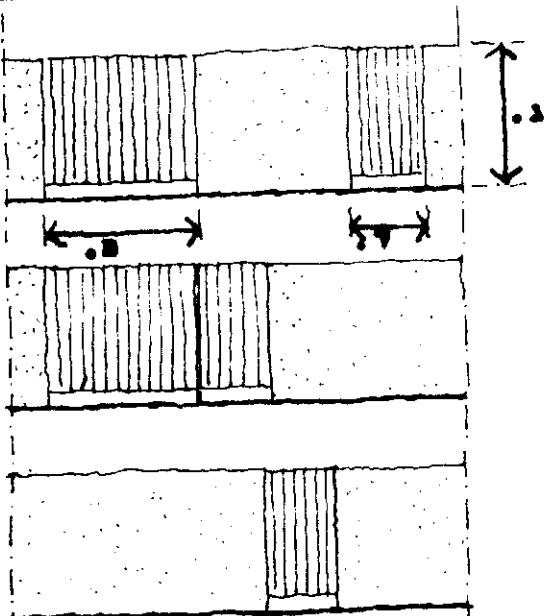
מסך או מוסך בין בניין וגדר.
 ג-מקסימום 1/2 דומה הבית.
 ג-מקסימום 2,4 מ'

2

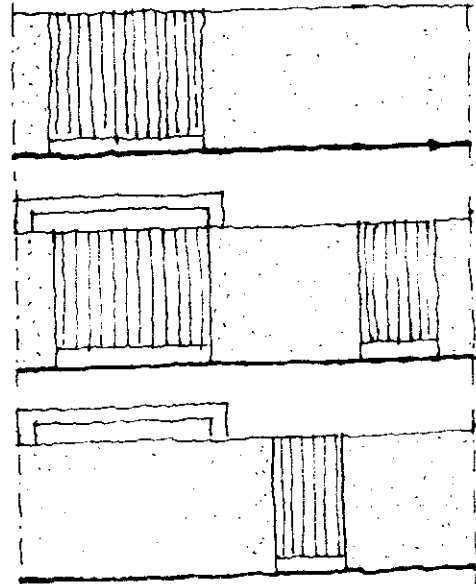


קומה עלוודים על מקסימום 1/4 משה
 קומה הקרקע.

3



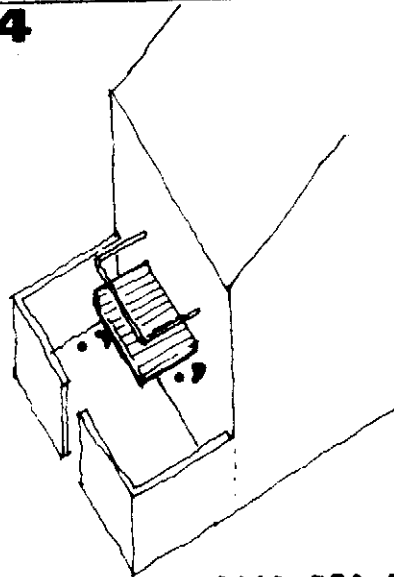
גדרות בנויות עם פתחים שרומבם
 המירבני המקסימלי ד+מ = 3 מ'
 גובה אחיד ג - 1,8 מ'



גדר עם
 מוסך

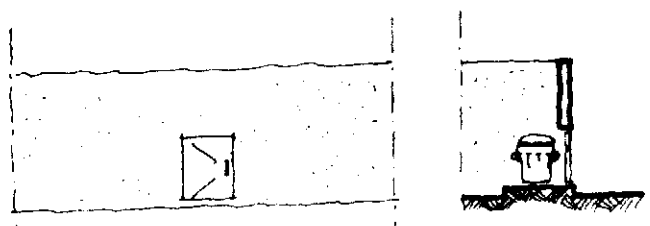
גדר עם
 מסך

4



שרתב זיו ללא גדר בנויה.
 ע - מקסימום 1,5 מ'
 ג - מקסימום 3 מ'

5



פה אשפה בחוך חצר עם דלה לרחוב.