

העתק משרדי

ל שבו המכון התחילה
משרד המסלול והמסלול
15.09.2005
נתקבל

משרד המסלול והמסלול
10.10.2005
נתקבל

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי - קריית מלאכים

תכנית מס' 67/102/02/18

מתחם בית ארן

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שינוי לתכנית מס' 1/122/03/18, 9/122/03/18, 18/מק/2004 ו- תרש"צ 5/35/18

מגיש התכנית: מנהל מקרקעי ישראל באמצעות חב' מקיף פיתוח ותשתית (1993) בע"מ.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

המתכנן: אדרי' מרדכי גורליק מס' רשיון 10965

נחלת הר חב"ד 149/2, קריית מלאכי. טל' 8582923 - 08, פקס 8502614 - 08, נייד 058-578058

תאריך: מרץ 97

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי שזו תהיה כפופה
לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
אין בה כדי לנהל כל זכויות ליהודים התכנית או לכל בעל ענין אחר
בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם למנו הסכם מתאים
בנינו, ואין החימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
הדרון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חזות ועמ"י כל דין.
למען חסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם
בגין השטח הכלול בתכנית, אין ייחייחנו על התכנית הכרת או

20-07-2005

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויות לבטל או
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו וזכויות כלשהן בשטח ו/או
על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועמ"י כל דין.

עמוס המרמן, אדריכל המהוז
ממ"י - מחוז ירושלים

משרד המסלול והמסלול
11-07-2005
מקום: ...
מס' ...
מס' ...
מס' ...
מס' ...

הועדה המקצועית לתכנון ולבנייה
קריית מלאכים
התכנית נדונה בישיבה
מס' 37
מתאריך 20/7/05
חולט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
במזמס / ...

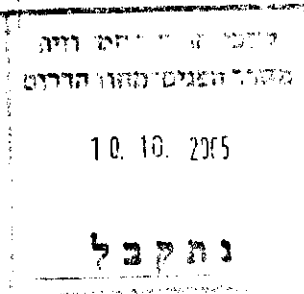
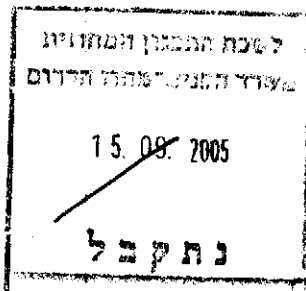
העתק מיורדי

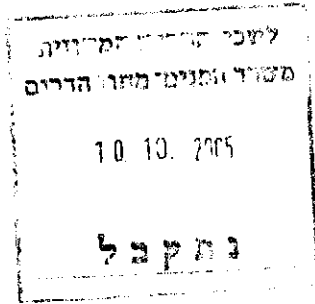
מבוא.

התכנית מתייחסת למתחם הנמצא באזור "בית ארן" בין רחובות : הרמב"ם, בר – יהודה, ז'בוטינסקי, הכרמל והעמק.

מטרת התכנית :

1. יצירת מגרש נוסף לבנייני ציבור לצורך הקמת שלוחה של מתנ"ס
 2. יצירת מגרש מגורים ב' מיוחד להקמת מבנים בגובה עד 3 קומות כולל דירות קרקע ודירות קוטגי מעליה + יציאה לגג בבניה טורית (36 יח"ד).
 3. יצירת מגרשי מגורים א' נוספים (4 יח"ד).
 4. יצירת מגרש לשטח ציבורי פתוח לצורך גן משחקים שכונתי.
- בתכנית ניתן פתרון הולם לגישה מוטורית לכל המגרשים, פרטיים וציבוריים.





1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 67/102/02/18 מתחם בית ארן
2. מסמכי התכנית: כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
א. דפי הוראות לתכנית.
ב. תשריט בקני"מ 1:1250.
ג. נספח בנוי בקני"מ 1:500 מנחה בלבד.
3. מקום: מחוז: הדרום
נפה: אשקלון
מקום: קריית מלאכי
גוש: 2469
חלקות: 35, 81, 84, 89, 93, 94 בשלמות
80, 86, 88, 90, 91 (חלקים)
כמסומן במקרא
4. ציונים בתשריט: כמסומן במקרא
5. שטח התכנית: 23.390 דונם
6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
7. מגיש התכנית: מנהל מקרקעי ישראל באמצעות חב' מקיף פיתוח ותשתית (1993) מע"מ
8. המתכנן: אדרי' מרדכי גורליק מס' רשיון 10965
נחלת הר חב"ד 149/2 קריית מלאכי. טל 8582923 - 08, 8502614 - 08.
9. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית מתאר מקומית 26/102/02/18 ותכניות מפורטות מס' 1/122/03/18, 9/122/03/18 ו- 18/מק/2004 פרט לכל עניין המופיע בתכנית זו.
10. מטרת התכנית: הסדרת מגורים ובנייני ציבור בשכונה קיימת, מתחם בית-ארן באמצעות:
א. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
ב. הקמת אזור מגורים ב' מיוחד (מג. מס. 300) לבנייה רוויה.
ג. שינוי מיקומם של השטחים לבנייני ציבור (מגרשים מס. א/191, ב/192, א/193, א/194 ו- א/195)
ד. הקמת 4 מגרשים- אזור מגורים א' (4 יח"ד) חד-משפחתיים מגרשים א/187, ב/187, א/188, ב/188
ה. שינוי יעוד מדרך מוצעת ושביל הולכי רגל לדרך משולבת (דרכם מס. 1 ו-2)
ו. הקמת שטח ציבורי פתוח (מגרש א/206) לצורך גן משחקים שכונתי.
ז. קביעת זכויות הבניה המירביות ומגבלות הבניה במגרשים
ח. קביעת קווי הבנין במגרשים
ט. קביעת תכליות ושימושים
י. קביעת ההנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי
יא. קביעת התנאים למתן היתרי בניה
11. תנאים למתן היתרי בניה:
- 11.1 היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתוגש ותאושר ע"י הועדה המקומית.
- 11.2 תנאי למתן היתר בניה ראשון היינו אישור תכנית הסדרי התנועה ע"י רשות תמרור מרכזית ותנאי לאכלוס היינו ביצוע בפועל של תכניות הסדרי התנועה.
- 11.3 מבנים להריסה:
לא יוצא היתר לבניה במגרש שבו מבנה המיועד להריסה אלא אם ההיתר כולל את ההריסה.
מועד ואחריות להריסת המבנים המיועדים לכך בתשריט יקבעו ע"י הועדה המקומית.
אחריות הריסת מבנה תחול על יוזם התכנית.

ל שטח המבנה המוצע
 גודל המבנה המוצע

העתק משרדי

15.09.2005

12. טבלת שימושים, אזורים, זכויות ומגבלות בניה: א.מצב מוצע

9	8		7	6	5	4				3	2	1							
	קווי בנין	ק				היקפי בניה מרבניים למגרש	מספר קומות מרבי למגרש	תכנית מרבית	מספר קומות מרבי למגרש				מספר המגרש	האזור					
הערות	א	ב	מספר יחיד מרבני למגרש	מספר קומות מרבי למגרש	מ"ר	מספר יחידים	מספר יחידים	מספר יחידים	מספר יחידים	גודל מגרש מ"ר	מספר המגרש	האזור							
	ק	מ"ר											מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר		
קווי בנין למרתף: במסגרת תכנית הקרקע	א	ב	36	3	2,900	6,500	900	5,600	מ"ר	6209	300	מגורים ב' מיוחד							
													מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
													מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
													מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
													מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
													מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
													מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
													מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
													מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
													מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
קווי בנין לבניה קיימת יששאר בנינם	א	ב	1	2	150	230	45	185	מ"ר	373	מגורים א'								
												מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
												מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
												מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
												מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
												מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
												מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
												מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
												מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
												מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	

משרד הנדל"ל תל אביב
 10.10.2005

ב. מצב קיים
 1. עמ"י תכנית מס' 1/122/03/18
 1.1 טבלת זכויות והוראות בניה.

האזור	תאור האזור	צפיפות (נטו) ביח' לדונם	גודל מגרש מינימלי בדונם	מספר יח' מקסימלי במגרש	מספר יח' מקסימלי בבנין	מס' בנינים בחלקה	כיסוי קרקע מקסימלי	שטח בניה מקסימלי	גובה בניה
מגורים ב' מיוחד	קומפלקסי בינוי 1-2 קומות	5.0	לפי הבינוי	10	---	1-2	60%	90%	5.5 מ'
שטח לבנייני ציבור	---	---	2.0-0.7	---	---	1-2	35%	לפי הבינוי והצורך	2 קומות

הערות: באזור מגורים ב' מיוחד

- יותר השימוש בחלל גג הרעפים כחלק מזכויות הבניה.
- הגובה יהיה מנקודת הבינוי הנמוכה ביותר עד התקרן הגבוהה ביותר.
- בגג הרעפים יחושב הגובה העליון תחתית גג הרעפים.
- קצה הרעפים לא יעלו על 8.5 מ' מגובה המדרכה באמצע המגרש.

1.2 טבלת חלוקה לחלקות וזכויות בניה.

מס' גוש	מס' חלוקה	שטח חלקה במ"ר	מס' יחיד מקסימלי בחלקה	מס' מקומות חניה בחלקה
2404	137	225	1	1
	138	210	1	1
	139	210	1	1
	140	210	1	1
	141	210	1	1
	142	205	1	1
	143	315	1	1
	187	205	1	1

לשכת התכנון והמרחב
 מס' תעודת הבניה: 15.09.2005
 נתקבל

משרד המרחב והתכנון
 10.10.2005

2. עפ"י תכנית מס' 18/מק/2004

9	הערות	8		7		6	5		4						3	2	1	
		קווי בנין	קצא	סה"כ לכל הקומות			מספר קומות מרבי	תכנית מרבית		סה"כ	למטרות שירות		למטרות עיקריות	מיקום ביחס ל-0.00				גודל מגרש מ"ר
%	מ"ר			%	מ"ר	%		מ"ר	%		מ"ר	%			מ"ר	מ"ר	מ"ר	
				---	500	2	---	250	---	250	---	30	---	220	---	1275	191	שטח לבנייני ציבור
		התשריט עפ"י		---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
				---	570	2	---	285	---	285	---	20	---	265	---	750	---	
		התשריט עפ"י		---	130	1	---	---	---	130	---	130	---	---	---	---	---	

תקבלה
10.10.2005
משרד המבחן והתכנון
משרד התכנון והמרחב

קטעו המבחן והתכנון
משרד התכנון והמרחב
15.09.2005
נתקבלה

13. הנחיות עיצוב:

13.1 במגרש 300 יבנו מבנים בגובה מקסימלי 3 קומות, הכוללים דירות קרקע ודירות קוטגי מעליה + יציאה לגג.

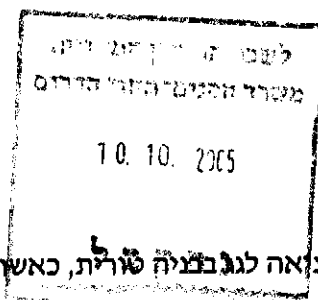
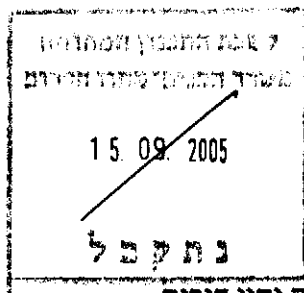
בתכנית זו נספח בינוי רעיוני בלבד. הבינוי לביצוע יאושר ע"י מהנדס העיר עפ"י תכנית בינוי שתוגש לוועדה המקומית ע"י מגיש הבקשה להיתר במגרש זה.

13.2 תומרי גמר בבנייני ציבור ובמגורים ב' מיוחד יהיו מחומרים עמידים ורחיצים כגון: קרמיקה, אבן גרניט, אלומיניום, קירות מסך.

פתרונות מסתורי כביסה, מסתורי יחידות מזגן ישולבו במבנה ליצירת מבנה ארכיטקטוני נאות לשביעות רצון מהנדס עיר.

13.3 חניה:

תתוכנן עפ"י תקן חניה מקומי או תקן ארצי, המחמיר מבין השניים, וכן דרישות משרד התחבורה אשר יהיו תקפות בעת הוצאת ההיתר.



13.4 מקלוט:

יתוכנן עפ"י תקנות הג"א.

14. תכליות ושימושים:

14.1 אזור מגורים ב' מיוחד:

מגרש מס' 300 מיועד למגורים במבנים עד 3 קומות + יציאה לגג בצורה סגורה, כאשר למטה יהיו דירות קרקע ומעלהם דירות עם יציאה לגג.

בדירות קרקע ודירות גג מחסן של 6.0 מ"ר עבור כלי גינה – חובה, המחסן יהיה חלק אינטגרלי של המבנה ובמסגרת שטחי שירות.

שטחי קרקע יוצמדו לדירות בקומת הקרקע, להוציא שטחים לצרכים משותפים כגון: חניה, שבילי גישה וכו'.

14.2 שטח לבנייני ציבור: השטח מיועד למבנה ציבור כגון: חינוך, רווחה, בריאות, דת, תרבות וכו':

כולל שטחי שירות בהתאם לתכלית.

מגרש א191 – גן ילדים דו – כיתתי קיים – תותר הרחבה עפ"י טבלת זכויות סעיף א12.

מגרש ב192 – בנין כולל חיד"א קיים – תותר הרחבה עפ"י טבלת זכויות סעיף א12.

מגרש א193 – תותר הקמת שלוחה למתנ"ס או תכלית אחרת עפ"י החלטת העיריה, עפ"י טבלת זכויות סעיף א12.

מגרש א194 – מקלט קיים – תותר הרחבה עפ"י טבלת זכויות סעיף א12.

מגרש א195 – מקלט וביה"כ קיימים – תותר הרחבה עפ"י טבלת זכויות סעיף א12.

14.3 אזור מגורים א'

תותר בניית שתי יחיד במגרש. מספר קומות: 2 קומות מעל פני הקרקע ומרתף. זכויות ומגבלות הבניה עפ"י טבלת זכויות ומגבלות הבניה (סעיף א12)

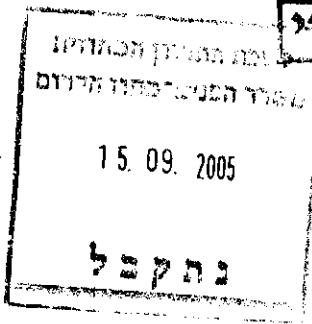
14.4 דרך משולבת:

בדרך זו ינועו הולכי רגל וכלי רכב באותו שטח תוך מתן עדיפות להולכי רגל. הרחוב יקבל עיצוב מיוחד,

הכולל ריצוף באבנים משתלבות, גינן, ריהוט רחוב, תאורה וכו'. יותר מעבר קווי תשתיות.

הכל עפ"י הנחיות משרד התחבורה.

14.5 שביל הולכי רגל: מיועד למעבר הולכי רגל ולרכב חירום בלבד.



- 14.6 **דרכים קיימות:** יותרו כל השימושים עפ"י תכנית מתאר 26/102/02/18.
- 14.7 **שטח ציבורי פתוח:** מיועד למתקני משחק לילדים וגינון בלבד.

15. הנחיות כלליות לתשתית

15.1 **פתוח:** תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית, כאשר פתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

15.2 חשמל:

א. הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו חשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מגבול קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת – קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

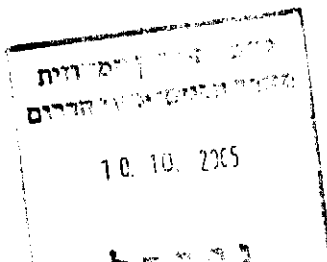
מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לתצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ – מחוז הדרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ב. אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.

רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת – קרקעית.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטח ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות טרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי גישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל – מחוז הדרום.



היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת – קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

15.3 תקשורת: תכניות התקשרות טלפון וכו' יתואמו עם חברת בזק וחברת הטל"כ הפועלת במקום ויאושרו ע"י מהנדס הרשות כמשק תת קרקעי. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס הרשות. חדרי ריכוז לטלפונים עבור חברת בזק ימוקמו בתוך הבניינים בכל מגרש או בכל קבוצת מגרשים לפי תאום עם חברת בזק. תותר גם הקמתם בשטחים ציבוריים פתוחים עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית, כחלק מביצוע הרשת.

15.4 ניקוז: תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, ויתחברו לרשת הקיימת.

15.5 ביוב: תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ויתחברו לרשת הביוב הקיימת

15.6 מים: תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, מכבי אש ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת הקיימת.

15.7 אשפה: סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישת מהנדס או נציג לעניין זה.

15.8 תשתית קיימת: לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימת שתוקן ע"י הפוגע ועל חשבונו בתאום עם מהנדס הרשות.

16. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

17. הפקעה לצורכי ציבור: מקרקעי ישראל מיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהל מינהל מקרקעי ישראל.

18. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

