

הוראות התכנית

תכנית מס' 617-0309575

גוש 2468, חלקה 172, קריית מלאכי, בית פחימה



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי קרית מלאכי
	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מטרת תכנית זו יצירת מסגרת תכנונית ל:

1. שינוי קווי הבנין.
2. הוספת זכויות בניה לשטח עיקרי, עברת זכויות שטחי שרות שלא נצלו בקומת מרתף לקומות מעל הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

גוש 2468, חלקה 172, קריית מלאכי, בית פחימה

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

617-0309575

מספר התכנית

0.405 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קרית מלאכי
קואורדינאטה X	176315
קואורדינאטה Y	627275

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית מלאכי - חלק מתחום הרשות: קרית מלאכי

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	2	אלון יגאל	קרית מלאכי

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2468	מוסדר	חלק	172	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/07/1983		2048	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 26 /102 /02 /18 ממשיכות לחול.	כפיפות	26 /102 /02 /18
26/12/1993	1423	4179	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 41 /102 /02 /18 ממשיכות לחול.	שינוי	41 /102 /02 /18
31/03/1998		4633	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2009 /18 /מק. הוראות תכנית 2009 /18 /מק תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2009 /מק /18
25/08/1983	2788	2954	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 29 /102 /02 /18 ממשיכות לחול.	שינוי	29 /102 /02 /18



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכאל בורדמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאל בורדמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14/12/2017	מיכאל בורדמן	14/12/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	נסים פחימה			קרית מלאכי	אלון יגאל	2			
	פרטי	פני פחימה			קרית מלאכי	אלון יגאל	2			

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

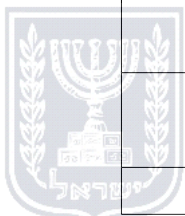
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		נסים פחימה			קרית מלאכי	אלון יגאל	2			
בעלים		פני פחימה			קרית מלאכי	אלון יגאל	2			
בעלים				רשות הפיתוח	ירושלים	יפו	216	02-5318878	02-5318888	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכאל בורדמן	42364	א.מ.מהנדסים שרותי אדריכלות והנ	קרית מלאכי	ז'בוטינסקי	8	08-8524293		michaelbo@0 12.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808	חבי חלבי לביב מדידות הנדסיות	דאלית אל- כרמל	(1)	2	04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 21.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי בקווי בניין ותוספת זכויות בניה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

בתא שטח 1 :

2.2.1 שינוי בקווי בניין, לפי סעיף 62א(א)(4).

2.2.2 שינוי בהוראות התכנית בדבר בינוי, הגדלת התכסית הקרקע , לפי סעיף 62א(א)(5)

2.2.3 הוספת זכויות בניה לשטח עיקרי , לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(2) .

2.2.4 ניווד זכויות שטחי שרות מקומת מרתף לקומות מעל הקרקע, לפי סעיף 62א(א)(9).

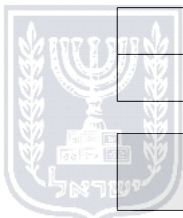
תכנון זמין
מונה הדפסה 16**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	405	100
סה"כ	405	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	405	מגורים א'
100	405	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תכליות והשימושים לתא שטח מס' 1: יותר לבנות יחידת דיור אחת בבנין אחד בין שתי קומות וללא קומת עמודים עם או בלי רעפים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר בניית מחסן בקו בניין סאחורי ו-0 צידי בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר ואורך פיאה לא יעלה על 3 מ'. שטח זה יכלל במסגרת שטחי השרות (מבני עזר) המותרים. גובה המחסן לא יעלה על 2.30 מ' בנקודה הגבוה ביותר.</p> <p>2. הוועדה המקומית תקבע את צד המגרש בו יבנה המחסן, חומרי הגמר, ופרטי בינוי אחרים - עפ"י שיקול דעתה.</p> <p>3. אין האמור לעיל גורע מאפשרות הקמת מחסן כחלק מהמבנה עצמו בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר ליחידת דיור אחת. בבניה חדשה חובה להקים המחסן כחלק מהמבנה.</p> <p>4. תותר בניית חניה מקורה בקו בנין צידי 0 וקו קדמי 0. שטח החניה יכלל במסגרת שטחי השירות המאושרים לבניה.</p> <p>5. הוועדה המקומית תקבע את סוג החומרים, גובה, צורת השערים, צורת הגג ופרטי בינוי אחרים של הכירווי לחניה - עפ"י שיקול דעתה.</p> <p>6. תותר בניית גדרות וקירות עד לגובה 1.80 מ'</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>גובה הבנין במקרה גג שטוח (ב-2 קומותיו) יהיה עד 6.5 מ' ובמקרה של גג-רעפים, יהיה קצה גג הרעפים עד לגובה 9.0 מ'. הכל מגובה המדרכה ציבורית במרכז החלקה. בהיתר הבניה יש לציין מיקום קולטי השמש, דוד השמש וצורת הסתרתם.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9	1	50	סה"כ שטחי בניה	60	200	405	1	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2				300			(1) 40		

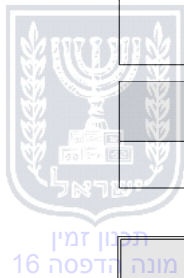
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח שרות כולל:
- א. שטח מחסן 7.5 מ"ר
- ב. חניה מקורה 18.0 מ"ר
- ג. מרחב מוגן, מקלט 13.5 מ"ר.
- (2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	<p>חניה</p> <p>חניה שתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי או עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>
6.2	<p>ביוב</p> <p>חיבור לביוב מרכזי של קריית מלאכי שקיבל אישור משרד הבריאות ובתיאום עם הרשויות המוסמכות</p>
6.3	<p>תקשורת</p> <p>החיבור יעשה בתאום עם חברת תקשורת. קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים.</p>
6.4	<p>ניהול מי נגר</p> <p>מערכת ניקוז בתחום התכנית שתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').</p> <p>בתכנית דרכים וחניות ישלבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>
6.5	<p>פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
6.6	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p>
6.7	<p>פיתוח תשתית</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים בעירייה / תאגיד מים בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>
6.8	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש ו/או מערכות סולולאריות כחלק אינטגרלי מתכנון</p>



קולטי שמש על הגג	6.8
<p>הגג או המעקה, הדודי שמש יוסתרו.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש ו/או מערכות סולולאריות כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.9
<p>היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זו .</p> <p>היתרי בניה יינתנו לאחר קבלת אישור להברת פסולת בניה לאתר פסולת מוסדר ומאושר על פי כל דין.</p>	

תשתיות	6.10
<p>שרותים הנדסיים</p> <p>ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר קרית מלאכי. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>חשמל :</p> <p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</p> <p>סוג קו חשמל קו חשמל מתח נמוך מרחק מתיל קיצוני 2 מ', מרחק מציר הקו 2.25 מ'</p> <p>סוג קו חשמל קו חשמל מתח נמוך מרחק מתיל מבודד 1.5 מ', מרחק מציר הקו 1.75 מ'</p> <p>סוג קו חשמל קו חשמל מתח גבוה 33 ק"ו בשטח בנוי 5 מ', מרחק מציר הקו 6.5 מ', בשטח פתוח עד 8.5 מ'</p> <p>סוג קו חשמל קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע) בשטח בנוי מרחק מטיל קיצוני 9.50 מ' מרחק מציר הקו 13.00 מ', מרחק מציר הקו - 20 מ'</p> <p>סוג קו חשמל קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע), מרחק מציר הקו - 35 מ'</p> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.</p>	

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.11
<p>א.מבנה/גדר מחוץ לגבולות המגרש ומחוץ לקווי בניין החדשים המיועדים להריסה.</p> <p>המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להתחלת בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p>	

היטל השבחה	6.12
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16