

הוראות התכנית

תכנית מס' 617-0660449

הבשור 6, קריית מלאכי

מחוז

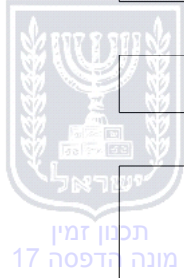
דרום

מרחב תכנון מקומי קרית מלאכי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שינוי הוראות התכנית 18\מק\2070 חזרה למצב התכנית המקורית 18\03\1221, מציע חלוקה של מגרש ושינוי קווי בניין ללא הגדלת זכויות ויחיד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית הבשור 6, קריית מלאכי

ומספר התכנית

617-0660449

מספר התכנית

0.389 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קריית מלאכי

176555 קואורדינאטה X

627091 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום המגרש ממוקם בשכונת המייסדים, ברח' הבשור 6, קריית מלאכי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קריית מלאכי - חלק מתחום הרשות: קריית מלאכי

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	6	הבשור	קריית מלאכי

המייסדים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2470	מוסדר	חלק	4	161

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

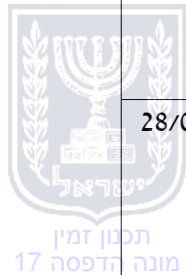
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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 18 / 02 / 26 ממשיכות לחול.	שינוי	26 / 102 / 02 / 18
31/03/1998		4633	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 18 / מק / 2009 ממשיכות לחול.	שינוי	2009 / מק / 18
24/06/2013	5537	6614	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 18 / מק / 2070 ממשיכות לחול.	שינוי	2070 / מק / 18
09/02/1984	1482	3023	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 / 03 / 122 / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	1 / 122 / 03 / 8



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אולגה פרבמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אולגה פרבמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	07/10/2018	אולגה פרבמן	07/10/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 17

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	חיים מלכה			קרית מלאכי	(1)	3			amir@agass .co.il
	פרטי	סופי מלכה			קרית מלאכי	(1)	3			amir@agass .co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רמב"ם 3.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיים מלכה			קרית מלאכי	(1)	3			amir@agass.co.il
פרטי	סופי מלכה			קרית מלאכי	(1)	3			amir@agass.co.il

(1) כתובת: רמב"ם 3.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		חיים מלכה			קרית מלאכי	(1)	3			amir@agass.co.il
בעלים		סופי מלכה			קרית מלאכי	(1)	3			amir@agass.co.il

(1) כתובת: רמב"ם 3.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אולגה פרבמן	17281787		בת ים	שד יוספטל גיורא (1)	83	03-5068257		ofarb10@gmail.com
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		אשקלון	(2)	4	08-6247470		ms@mshv.net

(1) כתובת: יוספטל 83, בת ים.

(2) כתובת: השונית 4, משרד 7.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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**

הקמת שתי יחידות דיור

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 17

- א. שינוי קוו בניין צידי שמאלי מ-2.70 מטר ל-0.00 מטר עפ"י סעיף 62 א' (א) (4)
 ב. שינוי קו בניין אחורי מ-2.60 מטר ל-3.00 מטר לפי סעיף 62 א' (א) (4)
 ג. שינוי הוראות תכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים, עפ"י סעיף 62 א', (א) (5)
 ד. חלוקה מחדש בהסכמת הבעלים, יצירת שתי תתי חלקות 1 ו-2 עפ"י סעיף 62 א' (א) (1).

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	10
מגורים א'	2, 1

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	מגורים א'	2, 1
להריסה	דרך מאושרת	10
להריסה	מגורים א'	2, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	2, 1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	100.04	25.72

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
74.28	288.93	מגורים א'
100	388.97	סה"כ

מצב מוצע

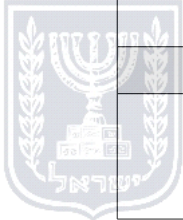
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
25.72	100.04	דרך מאושרת
74.28	288.93	מגורים א'
100	388.97	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>יכלול מבני מגורים בבינוי קומפלקסי נמוך 1-2 קומות, כגון בניו "שטיח" בתים טוריים וכדי הכל בהתאם לטבלת זכויות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p>
	<p>על כל תא תבנה יחידת מגורים נפרדת צמודת קרקע עם כניסה מרחוב, על המגרש שה"כ יבנו שתי יחידות. יותר שימוש בחלל גג רעפים כחלק מזכויות הבנייה.</p>
ב	<p>אדריכלות</p>
	<p>1. חומרים: החזיתות יהיו מטיח, מטיח גס, אבן, בלוקים שטוחים ולבני סיליקט, או כל אחר מותנה באשור מהנדס העיר. הפתחים: ברזל, עץ, אלומיניום מאולגן באישור מהנדס העיר. 2. בסיס הבניין: יבנה כמסד ולא כקומת עמודים מפולשת, ניתן יהיה 25% בלבד מקומת הקרקע להשאיר כקומת עמודים, במידה וישנה גישה לרכב, תשמש חלק מקומה זו כחניה. 3. גובה בניינים לפי טבלה 5. 4. גגות: אם גגות הבניינים יהיו רעפים, השיפוע יהיה 25%-30% כיוון השיפוע בחזית לדרך הציבורית הצמודה הרחבה ביותר, יהיה מהחזית פנימה. 5. המתקנים על הגג: לא תותר הצבת מתקנים על הגג אלא כמצוין בסעיף 6 של הוראות נוספות. 6. ארובות: תותר התקנה ארובות בתנאי שישולבו בבניין כמופיע בהוראות הבנייה. חבורי צנרת: כל בניין יבנה עם כניסות מתאימות מראש לחדירה של כבלי חשמל, טלפון, טלוויזיה, מים, גז, דלק וכו'. 7. תותר בניית מחסן בקו בניין 0.00 אחורי ו 0.00- צידי בשטח שלא יעלה על 7.50 מ"ר ואורך פיאה לא יעלה על 3 מ'. שטח זה יכלל במסגרת שטחי שירות (מבני עזר) המותרים. גובה מחסן לא יעלה על 2.30 מ' בנקודה הגבוהה ביותר. הועדה המקומית תקבע את צד המגרש בו יבנה המחסן, חומרי הגמר, ופרטי בינוי אחרים ע"פי שיקול דעתה. אין האמור לעיל גורע מאפשרות הקמת מחסן כחלק מהמבנה עצמו בשטח שלא יעלה על 7.50 מ"ר ליחידת דיור אחת. בבניה חדשה חובה להקים מחסן כחלק מהמבנה. 8. הגובה בחזית יקבע בהתאם לתכנון האדריכלי באישור מהנדס העיר.</p>
ג	<p>חניה</p>
	<p>לכל יחידת דיור יתוכננו 2 מקומות חניה עוקבים עם כניסה מהרחוב. תותר בניית חניה מקורה אחת לכל יח"ד בקו בניין צידי 0 וקו קידמי 0. שטח חניה מקורה יכלל במסגרת שטחים המאושרים בבניה.</p>
4.2	<p>דרך מאושרת</p>
4.2.1	<p>שימושים</p>

דרך מאושרת	4.2
מיועדות לדרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית ודרכי גישה לחניה ציבורית ופרטית. רוחב הדרכים וקווי הבניין עפ"י המסומן בתשריט.	
הוראות	4.2.2
דרכים וחניות לא תותר חנייה תת קרקעית או כל בניה למעט העברת תשתיות עיליות ותת-קרקעיות	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי				
5	3	0	0	2	(2)	1	(1) 90	0	130	144.5	1	מגורים	מגורים א'
5	3	0	0	2	(2)	1	(1) 90	0	130	144.5	2	מגורים	מגורים א'
						2	(1) 90	0	260	289		<סך הכל>	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

הערה ברמת הטבלה:

שטח הבנייה יכול את כל שטחי הרצפה המקורים. מרפסות וחצרות פנימיות בלתי מקורות לא יחשבו כשטחי בנייה. כל זאת בהתאם לחוק ובאישור מהנדס העיר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בתכנית התקפה לא נקבעו שטחי שירות, אולם חלה עליה תקנה 13 ב' בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים התשנ"ב 1992).

(2) 7.5 עם גג שטוח ו 8.5 עם גג רעפים. מדידת גובה המבנה תהייה מגובה המדרכה הציבורית באמצע רוחב המגרש..



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>היתר בניה יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה ע"י מודד מוסמך, על חשבון מגיש התכנית, וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זהאת התכנית לצרף כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998, תקנה 53 לתקנות האמורות.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבנייה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים יסומנו ויוגדרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. ב. לא תותר כריתה או פגיע בעץ קבוצת עצים המסומנים לשימור. ג. אין חובה לשתול עצים חדשים בתחומי המגרש.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש ודודים, שיוסדרו באמצעות מבנה שיאושר על ידי הועדה ויהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה. 2. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. 3. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תשתיות</p> <p>בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 אנטנות</p> <p>מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו יקבעו בתיאום עם מהנדס הועדה.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>יש לבצע גדרות היקפיים בגבולות המגרש. בגבולות מגרש בין שטח מגורים לבין שטח הציבורי, ייבנו גדרות בגובה של 1.80 מטר, בהתאם להוראות הבניה. סה"כ רוחב הפתחים לא יעלה מעל 3.00 מטר. חומרי הבניה כחומרי הבניין. בצמתים לא יעלה גובה הגדר האטומה על 60 ס"מ.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 גגות</p> <p>במידה וייבנה גג רעפים ניתן להשתמש בחלל הגג כחלק מזכויות הבניה שהגובה שלו מעל 1.80 מ'</p>	<p>6.9</p>

6.10 היטל השבחה	6.10
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין.</p> <p>3. היטל השבחה, שיוטל ויגבה בעת הוצאת היתר בניה.</p>	

6.11 הריסות ופינויים	6.11
<p>מבנים, קיר/גדר, שערים ופרגולה המסומנים בסימון הריסה הינם מבנים המיועדים להריסה העתקה. מבנים יהרסו עפ"י הנחיות של מח' ההנדסה כתנאי לתחילת עבודות במגרש.</p>	

7. ביצוע התכנית	7
------------------------	----------

7.1 שלבי ביצוע	7.1
-----------------------	------------

7.2 מימוש התכנית	7.2
-------------------------	------------

