

הוראות התכנית

תכנית מס' 617-0792366

קרית מלאכי, בית כנסת תפארת אליעזר.

מחוז

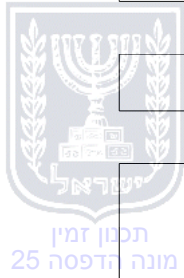
דרום

מרחב תכנון מקומי קרית מלאכי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/01/2021

להפקיד את התכנית

04/04/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה ברחוב רימון 8, קריית מלאכי. בשטח נמצא מבנה של בית כניסת קיים בן קומה אחד וקומת מרתף. התכנית מציעה שינוי בקווי בניין בחלק צפון מערב של המגרש מ - 3.0 מ' ל - 2.40 מ', תוספת זכויות בניה וקביעת מגבלות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
קרית מלאכי, בית כנסת תפארת אליעזר.	ומספר התכנית	

מספר התכנית	617-0792366
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
0.582 דונם	

סוג התכנית	1.4
תכנית מפורטת	

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

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	175300
קואורדינאטה Y	626100

1.5.2 תיאור מקום

המגרש הנ"ל נמצע בצד דרום מערב של קרית מלאכי וגובל עם רחוב רימון (רח' התאנה בעבר)

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית מלאכי	התאנה	8	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2530	מוסדר	חלק	13	

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2 /156 /03 /18	החלפה	התכנית מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 18 /03 /156 ממשיכות לחול.	6944	2003	16/12/2014



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מיכאל בורדמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מיכאל בורדמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	27/12/2020	מיכאל בורדמן	12: 56 27/12/2020	תכנית פיתוח, קומות וחזיתות. נספח חניות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	27/12/2020	מיכאל בורדמן	12: 54 27/12/2020		לא

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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
עיריית קריית מלאכי	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית קריית מלאכי	קריית מלאכי	ז'בוטינסקי	8	08-8608700	08-8585036	oshrit@k-m.org.il
עמותה	פרטי			עזרת חיה - מושקה - קריית מלאכי	קריית מלאכי	התאנה	6			mlerner770@gmail.com
מורשה חתימה	פרטי	ראובן קופצ'יק			קריית מלאכי	נחלת הר חב"ד	159			mlerner770@gmail.com
מורשה חתימה	פרטי	מנחם מנדל עזרא לרנר			קריית מלאכי	התאנה	6			mlerner770@gmail.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****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	מיכאל בורדמן	42364	א.מ.מהנדסים שרותי אדריכלות והנ	קרית מלאכי	ז'בוטינסקי	8	08-8524293	08-8524293	michaelbo@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	יאיר שילה	580	שילה יאיר	כוכב יאיר	(1)		09-7493048		y-shilo@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 152 כוכב יאיר 44864.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

תוספת זכויות בניה למבנה בית כנסת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 תוספת אחוזי בניה.

2.2.2 קביעת קווי הבניין.

2.2.3 שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	704

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	582	100
סה"כ	582	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	582.13	100
סה"כ	582.13	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	בתי כנסת, גני ילדים, מקווה ומועדון יום ו/או תרבות ו/או קהילה וחברה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. תותר הקמת מבנה ציבור בתכסית שלא תעלה על 60% מתא השטח. מס' הקומות המירבי יהיה כמפורט בהצעת התוכנית. ק.קרקע + 3 קומות + קומת מרתף. ב. גדרות: - גובה של גדר הבנויה כלפי הרחוב תהיה לא יותר מ-100 ס"מ בחלק אטום ועוד 60 ס"מ לגדר דקורטיבי. סח"כ לא יותר מ-160 ס"מ. ג. חומרי בניה: - חומרי הגמר בחזית הפונה לדרך בחלקם שאינם חלונות, וטרינות, קירות מסך יחופו כדלקמן: אבן טבעית או מלאכותית לא פחות מ-80% ושליכט צבעוני עד-20% ברמת עמדות הגבוהה. - חומרי הגמר בחזיתות הפונים לכיוון קווי בנין צדדיים אבן טבעית או מלאכותית לא פחות מ-50% ושליכט צבעוני עד-50% ברמת עמדות הגבוהה. - לא תותר בניה בחומרי גמר כגון: פלסטיק, גבס, פח, טיח מותז וכו'. ד. תותר הקמת מעלית לצורכי נגישות בחזית צפון מזרח במרחק עד קו 1.5 מטר מגבול המגרש. המבנה של פיר מעלית יבנה כי חלק אינטגרלי ממבנה המקורי ללא פתחים מעל גובה 2.50 מ' לכיוון המגרש סמוך. ה. בגגות שטוחים יבנה מסתור לדודי המים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	סה"כ שטחי בניה					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	20	60	196.73	1145	200	945	582	704	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(1)	1	4									

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט. תותר הקמת מעלית לצורכי נגישות בחזית צפון מזרח עד קו בנין 1,5 מטר לפחות..

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי למתן היתר בניה לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת.י. 413.
- ב. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת בתחום תא השטח ושל הגישה אליה, ע"י מגישי הבקשה.

6.2

חניה

- בתאי השטח תותר חנייה עילית ותת קרקעית.
- החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן החניה הארצי התוקף.

6.3

איכות הסביבה

- א. הטמעת מפרטים מחייבים לנושאי איכות הסביבה ובנייה ירוקה, בהתאם לת"י 5281 בניינים שהשפעתם על הסביבה פתוחה ברמה של בניין ירוק (שלא תפחת מכוכב אחד) ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.

6.4

חשמל

- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.
- א. קו חשמל מתח נמוך, תיל חשוף 2.25 מ' מציר הקו.
- ב. קו חשמל מתח נמוך, תיל חשוף 2.0 מ' מהתיל הקיצוני.
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה: 5.0 מ' מהתיל הקיצוני.
- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי: 6.50 מ' מציר הקו.
- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח פתוח: 8.50 מ' מציר הקו.
- ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי מהתיל הקיצוני 9.50 מ', מציר הקו 13.00 מ'. בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') מציר הקו 20.00 מ'.
- ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.0 מ' מציר הקו.
- באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

6.5

ביוב

- א. איכות השפכים ורמת המים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות על מנת למנוע פגיעה בצנרת ובתקנים. תותר הזרמת שפכים למערכת באיכות סניטרית בלבד.
- ב. פתרון הטיפול בשפכים הנו מט"ש תימורים.

6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- סידורים לאיחסון ופינוי אשפה באישור מחלקת תברואה עיריית קריית מלאכי ובאישור מהנדס הוועדה.

6.7

ניהול מי נגר

- א. מי מרזבי הגגות יופנו אל השטח המחלחל ועודפי מים יופנו אל הרחוב.
- ב. במקרים בהם אין אפשרות להקצות שטח חלחול, יבוצעו בורות או תעלות להשהיית ולהחדרת מי נגר. הבורות ימוקמו בשולי תא שטח, במרחק מירבי מיסודות המבנה.



6.7	ניהול מי נגר
	ג.תכנון ניקוז תא שטח על כל מרכיביו הינו באחריות עורך הבקשה וחובה עליו לערוך חישובים ולתכנן הניקוז באופן עילי כך שלא יגרמו הצפות ונזקים למבנה המתוכנן וכן לתאי שטח הגובלים. ז.המלצות לשמירת מי נגר עילי בתוך תאי שטח: -דרכים ושבילים בתחום תאי שטח מומלץ לתכנן מאבנים משתלבות ולא מאספלט בשילוב עם שטחים ירוקים על מנת להקטין את כמות השטחים המגדילים את הנגר העילי.

6.8	תשתיות
	תנאים כללים בנושא תשתיות: א.תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לביין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכד'. ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת בראשי מערכות אספקת המים למבנים שמהם קיים חשש לזיהום מערכות אספקת המים לשתייה. ההתקנות יבוצעו בהתאם להנחיות משרד הבריאות. ב.כל קווי התשתית שבתחום תוכנית תהיינה תת קרקעיות.

6.9	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק בגין ההשבחה הנובעת מתוכנית זו.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

