

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 09.06.2009
נתקבל

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 91/102/02/18

שם תוכנית: תכנית להסדרת מצב קיים בשכונת לב הפארק - קריית מלאכי

מחוז: הדרום
 מרחב תכנון מקומי: קריית מלאכי
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>21/6/09</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>[חתימה]</u> תאריך <u>21/6/09</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

בתכנית זו מבקשים היזמים להסדיר מצב קיים בשטחים בתחום התכנית, תוך שינוי ייעודי הקרקע, קווי הבניין והגדרת זכויות הבנייה וקביעת גבולות תא שטח.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית להסדרת מצב קיים בשכונת לב הפארק-
קריית מלאכי

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

יפורסם
ברשומות

91/102/02/18

מספר התוכנית

12,661 דונם

1.2 שטח התוכנית

• אישור

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה בשלב

08/04/2014

תאריך עדכון המהדורה

• תכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

• 62

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קריית מלאכי

קואורדינטה X 626/900
קואורדינטה Y 175/775

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית קריית מלאכי

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב קריית מלאכי

שכונה רחוב מספר בית שכונת לב הפארק

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2609	• מוסדר	• חלק מהגוש	-----	1,2,4,5,6,7
2467	• מוסדר	• חלק מהגוש	-----	246,247

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
309	2609

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
101 א', 101 ב', 131 א'	2028/מק/18
122,151,162,161,121,101	65/102/02/18
122,151,162,161,121,101	2020/מק/18

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
15/04/2007	5649	בתחום התכנית בלבד	• שינוי	2028/מק/18
26/12/2000	4946	בתחום התכנית בלבד	• שינוי	2020/מק/18
23/07/1998	4665	בתחום התכנית בלבד	• שינוי	65/102/02/18
		בתחום התכנית בלבד	• כפיפות	2009/מק/18

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	חיים ורדה	11/02/2013	-----	15	-----	• מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	חיים ורדה	11/02/2013	1	1	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מחוזית	חיים ורדה	11/02/2013	1	-----	1:250	• מנחה	נספח בינוי מנחה
	וועדה מחוזית	זהבה שפיגלר	11/02/2013	1	-----	1:250	• מנחה	נספח תנועה וחניה

כל מסמכי התוכנית 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.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש / חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		08-8587262	050-5239021	08-8584896	רחוב העמל 22 קריית מלאכי				56560519	ש.י. שפץ ועקנין קבלני בניין בע"מ		

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	08-8587262	050-5239021	08-8584896	רחוב העמל 22 קריית מלאכי				56560519	ש.י. שפץ ועקנין קבלני בניין בע"מ		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	חוכר
	02-5318721		02-5318721	רחוב יפו 216 ירושלים				מ.מ.י. מנהל מקרקעי ישראל	בעלים	•	•
syvaknin@smile.net.il	08-8587262	050-5239021	08-8584896	רחוב העמל 22 קריית מלאכי			56560519	ש.י. שפץ ועקנין קבלני בניין בע"מ	יזם	•	•
	08-8585036		08-8608700/1	ת.ד. 1 קריית מלאכי				עיריית קריית מלאכי	•	•	•

1.8.4												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי	מודד	יועץ תנועה
Haimva2@zahav.net.il	08-8671768	052-2432336	08-8671767	רח' הבנים 1 אשדוד		3200	051204527	חיים ורדה	• אדריכל	•		
	03-5796689	050-5238677	03-6199543	רח' הרב עמיאל 6 בני ברק		577	52030830	משה פוגל	• מודד	•		
nilyy@netvision.net.il	08-9322173	052-3330386	08-6263820	רח' אגמון 27 יבנה		33664	068314160	זהבה שפיגל	• מהנדסת תנועה	•	•	•

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
אין	אין

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי קווי בניין, שינוי זכויות בנייה ושינוי ביעודי קרקע וקביעת גבולות מגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת גבולות מגרשים.
2. שינוי קווי בניין.
3. שינוי בהנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי, עפ"י תאי השטח החדשים.
4. הגדלת זכויות בנייה למבנים ומוסדות ציבור.
5. שינוי יעודי קרקע מאזור מגורים ג' מיוחד לאזור מגורים א' ומשטח ציבורי פתוח לדרך משולבת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית		12.661 דונם			
סוג נתון כמותי	מצב מאושר	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	הערות
		למימוש	לתכנון מפורט		
מגורים – מספר יח"ד	18	18 יח"ד		אין	
מגורים מ"ר	2250 מ"ר	2250 מ"ר		אין	
מבנים ומוסדות ציבור	2100 מ"ר	2280 מ"ר		180+	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			אין	1,2	מגורים א'
			אין	13,11,12	מבנים ומוסדות ציבור
			אין	20,21,22	דרכים
				30	דרך משולבת
					שצ"פ

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
35.21%	4,480	מגורים א'		4299	אזור מגורים ג' מיוחד	
22.1%	2,799	מבנים ומוסדות ציבור		2950	שטח מבני ציבור	
35.16%	4,452	דרכים		4670	דרכים	
5.62%	712	דרך משולבת		742	שטח ציבורי פתוח	
1.91%	218	שצ"פ				
100%	12,661	סה"כ		100%	סה"כ 12661	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
.א.	מגורים הכוללים שטחים עיקריים למגורים, שטחי שירות עבור ממדיים, מחסנים וחניות בגבולות המגרשים.
4.1.2	הוראות
.א.	תאי שטח מ-3 עד 9 מיועדים לבניית יחידות דו משפחתיות הבנויות על קו בניין 0 ביניהן ובשטח מירבי של 125 מ"ר עיקרי + 45 מ"ר שירות לכל יחיד.
.ב.	תא שטח מס' 2 מיועד ליחידה בודדת בשטח מירבי של 125 מ"ר + 45 מ"ר שירות, הבנויה על קו בניין 0 ממזרח ומאפשרת בניית יחיד צמודה בקו בניין 0 בתא שטח מס' 1.
.ג.	תא שטח מס' 1 מיועד לבניית 2 יחיד בשטח מירבי של 180 מ"ר עיקרי + 60 מ"ר שירות ליחיד קיימת ו- 70 מ"ר עיקרי + 30 מ"ר שירות ליחיד מתוכננת, עפ"י קווי הבניין המסומנים בתשריט. יחיד אחת תיבנה על קו בניין 0 בצמוד לתא שטח 2.
.ד.	לא תותר כל בנייה נוספת כלשהי בחזיתות הבתים הפונים לדרך המשולבת (תא שטח מס' 30)
.ה.	המגורים ליחידות הבודדות יהיו במרווחים שלא יפחתו מ- 2 מ' בין הבניינים.
.ו.	גגות הבתים יבנו מרעפים, גובה הגדרות יהיו 2 מ' מירבי, החניות ימוקמו בחזית לתא שטח 30 בקו בניין קידמי וצידיס, והמחסנים ימוקמו בקו בנין 0.0 צדדי/אחורי.

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
.א.	השטח מיועד למבני ציבור כגון: חינוך, דת, תרבות בריאות לרבות בתי כנסת, בתי ספר, מקוואות, מרפאות ציבוריות, ספריות ומוסדות לכלל הציבור.
4.2.2	הוראות
.א.	מבנים בני עד 3 קומות מעל הקרקע+קומת מרתף הכוללים יציאה לגג ופיתוח סביבתי לרווחת הציבור
.ב.	מבנים קיימים החורגים מקווי בנין ימשיכו להתקיים וכל בנייה חדשה תעמוד הוראות תכנית זו.

4.3	זרכים
4.3.1	שימושים
.א.	לתנועת הולכי רגל וכלי רכב והעברת תשתיות עיליות ותת קרקעיות.
4.3.2	הוראות
.א.	לא תותר בנייה כלשהי, רוחב וקווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.

שם ייעוד: דרך משולבת	4.4
שימושים	4.4.1
לתנועת הולכי רגל וכלי רכב והעברת תשתיות תת קרקעיות משולבים בגינון.	א
הוראות	4.4.2
לא תותר בנייה כלשהי, רוחב וקווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט	א

שם ייעוד: שצ"פ	4.5
שימושים	4.5.1
הקמת שבילים למעבר הולכי רגל והעברת תשתיות תת קרקעיות משתלבות בגינון.	א
הוראות	4.5.2
לא תותר בנייה כלשהי.	א
לא תותר תנועת כלי רכב למעט רכב לשעת חרום.	ב

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר לתא שטח.				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד לתא שטח	צפיפות לדונם (נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א'	1	500	(1) 180 (2) 70	(1) 60 (2) 30	-----	-----	340	70%	4	2	11.5	2+ יציאה לגג	כמסומן בתשריט			
	2	230	125	45	-----	-----	170	74%	4.3	1	11.5	2+ יציאה לגג	כמסומן בתשריט			
	3	400	(3) 250	(3) 90	-----	-----	340	74%	5	2	11.5	2+ יציאה לגג	כמסומן בתשריט			
	4	400	(3) 250	(3) 90	-----	-----	340	74%	5	2	11.5	2+ יציאה לגג	כמסומן בתשריט			
	5	400	(3) 250	(3) 90	-----	-----	340	74%	5	2	11.5	2+ יציאה לגג	כמסומן בתשריט			
	6	400	(3) 250	(3) 90	-----	-----	340	74%	5	2	11.5	2+ יציאה לגג	כמסומן בתשריט			
	7	400	(3) 250	(3) 90	-----	-----	340	74%	5	2	11.5	2+ יציאה לגג	כמסומן בתשריט			
	8	400	(3) 250	(3) 90	-----	-----	340	74%	5	2	11.5	2+ יציאה לגג	כמסומן בתשריט			
	9	400	(3) 250	(3) 90	-----	-----	340	74%	5	2	11.5	2+ יציאה לגג	כמסומן בתשריט			
	10	500	125	45	-----	-----	170	35%	2	1	11.5	2+ יציאה לגג	כמסומן בתשריט			
מבנים ומוסדות ציבור	11	701	540	60	50	250	900	128.8%	-----	-----	11	3	1	כמסומן בתשריט		
	12	1783	1200	200	-----	-----	1400	78.3%	-----	-----	11	3	1	כמסומן בתשריט		
	13	573	540	60	50	250	900	156.5%	-----	-----	11	3	1	כמסומן בתשריט		

הערות:

1. זכויות ליח"ד קיימת בחלק המזרחי של תא שטח 1.
2. זכויות ליח"ד לא קיימת בחלק המערבי של תא שטח 1.
3. 125 מ"ר שטחים עיקריים לכל יח"ד, 45 מ"ר שטחי שירות לכל יח"ד.
4. תתאפשר יציאה לגג בשטח כולל של 25 מ"ר שטח עיקרי לכל יח"ד.

6. הוראות נוספות

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

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו חשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ'	9.5	קו חשמל מתח עליון 160 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לתפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבם אלא לאחר קבלת אישור הסכמה מחברת החשמל – מחוז דרום.

6.1 היטל השבחה :
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.2 חנייה :
החנייה תהיה בתחומי המגרשים עפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתר בנייה.

6.3 תנאים למתן היתר בנייה :
א. היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח. ב. היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י הרשויות המוסמכות. ג. הריסת חומות קיימות לצורך גישה לשטחים ציבוריים חדשים והסדרת השטח מבחינת פיתוח התשתיות המתחייבות מהתכנית.
6.4 חיזוק מפני רעידות אדמה :
היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
6.5 חלוקה ורישום :
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.
6.6 הפקעות לצורכי ציבור :
מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבנייה, התשנ"ב 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית תוך 3 שנים מיום אישורה .

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 56560519	ש.י. שפך וקנין קבלני בניין בע"מ קבלני בניין בע"מ ח.פ. 511296584	תאגיד/שם רשות מקומית: ש.י. שפך וקנין קבלני בניין בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 513250159	יר הקדמה 7/9 08-107-1-18	אדריכל חיים ורדה תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד: 56560519	קבלני בניין בע"מ ח.פ. 511296584	תאגיד: ש.י. שפך וקנין קבלני בניין בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	מנהל מקרקעי ישראל תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	עיריית קריית מלאכי תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	ש.י. שפך וקנין קבלני בניין בע"מ תאגיד:	

אין לנו התנגדות עקרונית לעסקת הנדל"ן שהוצגה לנו והיה מתואמת עם רשות התכנון המוסמכת. התנאים להחלת כללי תכנון בלבד אינם כרוכים בהכרח עם זכות ליזום ותוכנית או כל בעל עניין אחר. מנהל מקרקעי ישראל כל עוד לא הוספח השטח לתוכנית עסקת הנדל"ן, לא יתערב בהחלטותיו. ואין חלופתנו זו בה במקום הסלמת כל המספרים הנקבעים בתוכנית הנדון ואין כל רשות מוסמכת לפי כל חוק ועל כל דיון לשני מספר סבב מוצטר בזו כי אם נעשה או ייעשה על ידינו חסכם בנין חשטה הכלול בתוכנית, אין באחריותנו כל התנגדות מרבה או

תאריך: 25-05-2014

חתימה: עמליה אברמוביץ - מתכנתת

תאריך: 25-05-2014

חתימה: עמליה אברמוביץ - מתכנתת

מספר תאגיד: 56560519