

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 617-0196899

קריית מלאכי, גוש 2469, חלקה 55

מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי קריית מלאכי
	תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית קריית מלאכי
 הפקדת תכנית מס' 617-0196899
 הועדה המקומית החליטה להפיק את התכנית
 בישיבה מס' 201402 ביום 31/03/2014
 יו"ר הועדה

ועדה מקומית קריית מלאכי
 אישור תכנית מס' 617-0196899
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 201501 ביום 13/01/2015
 הממונה על המחוז יו"ר הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 קריית מלאכי
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הודעה על הפקדה תכנית מס' 617-0196899
 מספר פורסמה 6866
 בילקוט הפרסומים מס' 7801
 מיום 31/08/2014 עמ' 7801

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 קריית מלאכי
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הודעה על אישור תכנית מס' 617-0196899
 מספר פורסמה 7024
 בילקוט הפרסומים מס' 4864
 מיום 26/04/2015 עמ' 4864

דברי הסבר לתכנית

ביזמת משפ' גבאי מוגשת בזאת תכנית שמטרתה יצירת מסגרת תכנונית לצורך הסדרת בנייה קיימת בתחום המגרש.



המס' 11
מנהל תכנון ובינוי



המס' 11
מנהל תכנון ובינוי



המס' 11
מנהל תכנון ובינוי

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית קריית מלאכי, גוש 2469, חלקה 55

מספר התכנית 617-0196899

1.2 שטח התכנית 0.547 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 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 קריית מלאכי

קואורדינאטה X 176261

קואורדינאטה Y 627003

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא ברחי גולן, קריית מלאכי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קריית מלאכי - חלק מתחום הרשות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קריית מלאכי	גולן	19	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2469	מוסדר	חלק	55	80

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

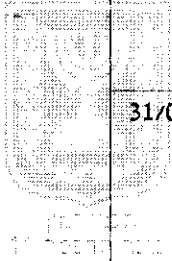
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
18/ מק/ 2009	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 18/ מק/ 2009. ותחולנה על תכנית זו.	4633		31/03/1998
1 /122 /03 /8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1 /122 /03 /8 ממשיכות לחול.	3023	1482	09/02/1984



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מיכאל בורדמן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מיכאל בורדמן			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:100	1	16/12/2014	מיכאל בורדמן		16/12/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	16/12/2014	מיכאל בורדמן		16/12/2014		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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	הלן (אילנה) גבאי			קרית מלאכי	גולן	19	050-2002428	050-2002428	
	יוסי גבאי			קרית מלאכי	גולן	19	050-2002428	050-2002428	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			עיריית קרית מלאכי	קרית מלאכי	(1)		08-8500888	08-8581256	
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318800	02-5318800	

(1) כתובת: ככר רבין 1.

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		א.מ.מהנדסים שרותי אדריכלות	קרית מלאכי	ז'בוטינסקי	8	08-8524293	08-8524293	michaelbo@0 12.net.il

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)		04-8395202	04-8396098	

(1) כתובת: ת.ד. 21, דאלית אל-כרמל 2/66.



משרד התכנון
מחלקת המבחן



משרד התכנון
מחלקת המבחן

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 קווי בניין ושינוי הוראות בדבר בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א' בתא שטח 1 שינוי קווי הבניין כמסומן בתשריט, לפי סעיף 62א(א)(4).

ב' שינוי הוראות התכנית בדבר בינוי לפי סעיף 62א(א)(5).

ג' ניווד זכויות לפי סעיף 62א(א)(9).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.547

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	378			378	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	002
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	127	23.22
מגורים ב'	420	76.78
סה"כ	547	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	127	23.22
מגורים א'	420	76.78
סה"כ	547	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>תכליות והשימושים לתא שטח מס' 1: מגורים - כל התכליות והשימושים כהגדרתם בתכנית מס' 1/122/03/8 יישאר בתוקף למעט השינויים המפורטים בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>לפי הוראות התכנית מס' 1/122/03/8 יישאר בתוקף למעט השינויים המפורטים בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.</p> <p>בבנייה יחידה דיור אחת: יש להתייחס להוראות התכנית מס' 1/122/03/8.</p> <p>בבניית 2 יחידות דיור:</p> <p>יח"ד אחת בקומת קרקע, יח"ד שניה בקומה מעל. סה"כ מספר קומות במבנה - 2 קומות. היחידה העליונה לא תקטן מ- 75% משטח היחידה התחתונה ובכל מקרה השטח לא יפחת מ-80 מ"ר שטח עיקרי ליחידת דיור. שטח המדרגות ליחידת הדיור השניה יהיה במסגרת קווי הבנין ובצמוד ליחידת הדיור שבקומת הקרקע.</p> <p>זכות גישה ליחידה שניה + גרם מדרגות לפי תכנית בינוי מסומנת כמקום משוער ותוגדר בעת הגשת התכנית להיתר בניה ליחידה זו.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.</p> <p>תיאסר כל בניה.</p> <p>תותר הקמת תשתיות</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות		עיקרי							
(4)	(4)	(4)	(4)		2	8.5 (3)	2 (2)	60	378					378	420	1	מגורים א'

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) בתכנית התקפה לא נקבעו שטחי שרות אולם חלה עליה תקנה 13ב' בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992. תותר הקמת מחסנים וחניות לפי תכנית מס' 2009/מק/18.
- (2) מסי יח"ד מירבי: עד 2 יח"ד.
- (3) בחתאם להוראות התכנית 1/122/03/8.
- (4) לפי מסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זו. היתרי בניה יינתנו לאחר קבלת אישור להברת פסולת בניה לאתר פסולת מוסדר ומאושר על פי כל דין.</p>	
<p>6.2 היטל השבחה</p>	<p>6.2</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.</p>	
<p>6.3 חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>חניה תתוכנן בתחום המגרש בהתאם לתכנית בינוי.</p>	
<p>6.4 ניהול מי נגר</p>	<p>6.4</p>
<p>מערכת ניקוז בתחום התכנית תתוכנן 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. 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'). בתכנית דרכים וחניות ישלבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.5 תשתיות</p>	<p>6.5</p>
<p>א. שרותים הנדסיים 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. ב. חשמל לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 : איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים. 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 לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. סוג קו חשמל קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף מרחק מתיל קיצוני 2.0 מ' מרחק מציר הקו 2.25 מ' . סוג קו חשמל קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד מרחק מתיל קיצוני 1.5 מ' מרחק מציר הקו 1.75 מ' . סוג קו חשמל קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי מרחק מתיל קיצוני 5 מ' מרחק מציר הקו 6.5 מ', בשטח פתוח מרחק מציר קו 8.50 מ'.</p>	

6.5	<p>תשתיות</p>
	<p>סוג קו חשמל קו חשמל מתח עליון 110-150 ק"ו : בשטח בנוי מהתיל הקיצוני 9.50 מ', מרחק מציר הקו 13.00. בשטח פתוח(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') מציר הקו 20.00 מ'. 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>
6.6	<p>פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
6.7	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעי' 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p>
6.8	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p>
6.9	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p>
6.10	<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 קו 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. ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גביה 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. 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. ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>

6.11 קולטי שמש על הגג	
בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש ו/או מערכות סולולאריות כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.	



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


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

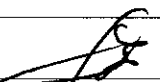
7.2 מימוש התכנית	7.2
-------------------------	------------

תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.



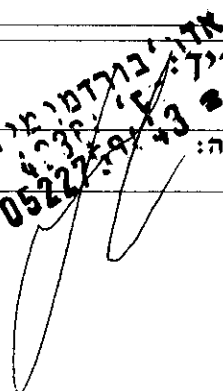
8. חתימות

מגיש התכנית	שם: הלן (אילנה) גבאי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה: 
--------------------	--	-------------	---

מגיש התכנית	שם: יוסי גבאי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה: 
--------------------	---	-------------	---

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך: עיריית ק.מלאכ
	שם ומספר תאגיד: עיריית קרית מלאכי 1		חתימה: מחלקת הנדסה

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761		חתימה:

עורך התכנית	שם: מיכאל בורדמן	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: 
	שם ומספר תאגיד: א.מ.מהנדסים שרותי אדריכלות		חתימה:

אורי בורדמן איל
052224943