

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 617-0164897

קריית מלאכי, רח' דוד אלעזר 2.

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי קריית מלאכי

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

לשכת התכנון הבנייה והרמה  
משרד הפנים-מחוז דרום  
04.10.2014

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
הונשרה המחוזית החליטה ביום:  
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוקקת

תאריך

## דברי הסבר לתכנית

ביזמת מגישי התכנית מוגשת בזאת תכנית שמטרתה תהייה כדלקמן:

1. הוספת 6 יחידת דיור וזכויות בניה.
2. תוספת קומות: מקומות עמודים + 8 קומות, לקומת קרקע + 9 קומות מעל כניסה קובעת.
3. שינוי הוראות והנחיות בינוי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית קריית מלאכי, רח' דוד אלעזר 2.

מספר התכנית 617-0164897

1.2 שטח התכנית 1.987 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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

176000 קואורדינאטה X

627100 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא בין רח' אלעזר דוד ורח' אריה צימוקי, קרית מלאכי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית מלאכי - חלק מתחום הרשות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית מלאכי	אלעזר דוד	2	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2467	מוסדר	חלק		224, 259

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
66 /102 /02 /18	שינוי	תכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מס' 66/102/02/18 בשטחים הכלולים בגבולות תוכנית זו.	5284	2401	22/03/2004

**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	21/07/2014	מיכאל בורדמן		21/07/2014		לא
תנועה	מחייב	1: 250		21/07/2014	דניאל ולין		21/07/2014	נספח תנועה וחניה.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	16/07/2014	מיכאל בורדמן		16/07/2014		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
	יעקוב ועקנין		י.ע.ו. חב' לפיתוח והשקעות בע"מ	קרית מלאכי	(1)	538	08-8584131	08-8501784	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' צה"ל, קריית מלאכי.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מ.מ.י.-רשות הפיתוח	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318888	
חוכר			י.ע.ו. חב' לפיתוח והשקעות בע"מ	קרית מלאכי	(1)	538	08-8584131	08-8501784	

(1) כתובת: רח' צה"ל 538, ק.מלאכי.

**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		קרית מלאכי	ז'בוטינסקי	8	08-8524293	08-8524293	michaelbo@012.net.il


מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס כבישים ותנועה	יועץ תחבורה	דניאל ולין	20042		נהריה	בלפור (1)	18	04-9000250	04-9000251	tachbura.net @gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יהודה שפירא	427		רחובות	מוסקוביץ	13	08-9460147	08-9460147	kadan@017.n ctil

(1) כתובת: ת.ד. 789.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



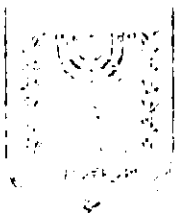
כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תוספת יחידות דיור, תוספת קומות, הגדלת זכויות בניה וקביעת הוראות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תוספת יחידות דיור מ-32 ל-38 (סה"כ תוספת 6 יח"ד)  
תוספת קומות: מקומות עמודים + 8 קומות, לקומת קרקע +9 קומות מעל כניסה קובעת.  
תוספת זכויות בניה למתרות עיקריות: מ- 3904 מ"ר ל- 5350 מ"ר  
קביעת הוראות והנחיות בניה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.987

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	38		+6	32	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	5,350		+1,446	3,904	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
מגורים ג'	6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	6

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אתונים
מגורים מיוחד	1,952	100
סה"כ	1,952	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אתונים מחושב
מגורים ג'	1,986.96	100
סה"כ	1,986.96	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>לאזור מגורים ג'</p> <p>בתא שטח יבנה בניין למגורים, הבניין יכלול קומת קרקע ו-9 קומות מעל כניסה קובעת. בבנין יהיו 38 יחיד: גודל המירבי של הדירות:</p> <p>34 דירות עד 120 מ"ר ו-4 דירות מעל 120 מ"ר לא כולל מרפסות וגזוסטראות מקורות. לדירות שבקומה העליונה יצורף גם שטח הגג הנותר (מרפסות גג).</p> <p>א. גובה בניינים:</p> <p>גובה מירבי יכלול גג טכני ומערכות. הגובה ימדד עד לראש המעקה הבנוי של גג הבניין וימדד ממפלס הכניסה הקובעת 0.00 של הבניין עם אפשרות לתוספת גובה של 1.5 מ' מעל רום המעקה עבור מתקנים טכניים.</p> <p>ב. חזיתות:</p> <p>חומרי בניית החזיתות יהיו עמידים, כגון אריחים קרמיים, אבן, אבן נסורה, לבני סיליקט וגרנוליט, לא יותר טיח מותז.</p> <p>ג. מרפסות ומדרגות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר בליטת מרפסת בקומות 7-8 מקו בנין הקבוע בתכנית.</li> <li>2. תותר הצללת מרפסות בפרגולות עשויות עץ, בטון או פלדה בתנאי שיהיו בגימור אחיד ויותאמו לבניין ויהיו חלק מתנאי ההיתר.</li> <li>בקשות לפרגולות שאינן חלק מההיתר המקורי תוגשנה לבניין שלם.</li> <li>3. תותר בניית חדר מדרגות על הגג כיציאה למערכות טכניות: דוודים, קולטי שמש וכ"ד.</li> <li>ד. גגות:</li> </ol> <p>במקרים בהם גגות לא משמשים כמרפסת יבוצע כיסוי הגגות ע"י ריצוף או חצץ בהיר או חומר כיסוי בהיר אחר ובלבד שיהיה אחיד בכל שטחים, וזאת בתאום עם הועדה המקומית.</p> <p>ה. דודי שמש וקולטים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קולטי שמש ודוודי המים יהיו מוסתרים ע"י מעקה מתאים בגג ויהיו חלק אורגני מהבנין.</li> <li>2. גובהו של המעקה המסתיר לא יעלה על 1.5 מ' מהרום המירבי המותר בבנין ויהווה חלק אינטגרלי מהמבנה.</li> <li>3. המתקן למערכות הסולריות יהיה משותף לכל דיירי הבית.</li> <li>ה. הצנעת והסתרת מתקנים, כגון: מזגנים, מתקנים לייבוש כביסה, דוודי שמש.</li> </ol> <p>ו. מתקני תקשורת וטלוויזיה.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בבניין יותקנו ארונות תקשורת קומתיים.</li> <li>2. בגג של הבניין יותקנו מתקני תקשורת (אנטנות או צלחות לקליטת שידורי לוויין).</li> <li>3. אין להתיר בליטת צלחת קליטה מעבר למעקה הגג.</li> <li>4. בסמכות מהנדס הוועדה לאשר התקנת צלחת קליטה שלא על הגג הבניין.</li> </ol>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
							שטחי בניה	שטחי כ"כ			
קומי	מעל הכניסה הקובעת	מגרש כללי	מגורים ג'	מגורים ג'	מגורים ג'	מגורים ג'	מגורים ג'	מגורים ג'	מגורים ג'	מגורים ג'	מגורים ג'
(3)	10 (2)	35 (1)	19	38	34	327	6480	1130	5350	1987	6

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:

למרפסות בקומות 7 ו-8 יקבע קו בניין עילי כמסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) ממפלס קומת כניסה 0.00.

(2) קומת קרקע + 9 קומות.

(3) כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות .6

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>א. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה .</p> <p>ב. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנית בינוי מפורטת בקנ"מ 1:100, שיכלול: תכנית הסדרי חניה, תכניות טיפוסיות, תכנית גגות, חזיתות, חתך והדמיה.</p>

<b>6.2</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	חניה תהיה בתחום תא השטח עפ"י נספח התנועה והחניה לתכנית זו.

<b>6.4</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>תשתיות מים וביוב :</p> <p>כל מערכות התשתיות כגון: מים, ביוב וכיו"ב תהינה תת קרקעית, מחוברת לרשת העירונית ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>תכניות מערכת אספקת מים וביוב יתואמו ויאושרו ע"י מחלקת מים וביוב של רשות המקומית.</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 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'</p> <p>סוג קו חשמל קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'</p> <p>סוג קו חשמל קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע), 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>

<b>6.5</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

<b>6.6</b>	<b>פסולת בניין</b>
	על מגיש התכנית להציג אישור על פינוי פסולת בניה ועפר לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.

## 7. ביצוע התכנית .7

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

**7.2 מימוש התכנית**

תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.



**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם:	יעקוב ועקנין	סוג:	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	י.ע.ו. חבי לפיתוח והשקעות בע"מ 511094708	בעלים	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם:	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	מ.מ.י.-רשות הפיתוח 500101761	חוכר	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם:	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	י.ע.ו. חבי לפיתוח והשקעות בע"מ 511094708	חוכר	חתימה:	
עורך התכנית	שם:	מיכאל בורדמן	סוג:	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	עורך ראשי	חתימה:	

י.ע.ו. חבי לפיתוח והשקעות בע"מ

י.ע.ו. חבי לפיתוח והשקעות בע"מ

י.ע.ו. חבי לפיתוח והשקעות בע"מ