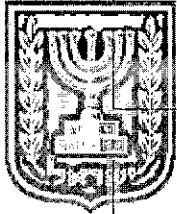


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

תכנית מס' 617-0177907

מגורים א' רח' לסקוב חיים 6 - קריית מלאכי

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית מלאכי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



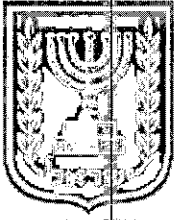
תכנון ימין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## דברי הסבר לתכנית

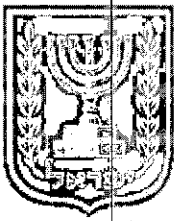
מטרת תכנית זו יצירת מסגרת תכנונית לשינוי קווי הבנין, הגדלת אחוזי הבניה, קביעה גובה מפלס כניסה, כל זאת לצורך הסדרת המצב הקיים.



תאריך: 23  
מונה: 17/03/2016



תאריך: 23  
מונה: 17/03/2016



תאריך: 23  
מונה: 17/03/2016

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



הכנון זמין  
מונה הדפסה 23

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מגורים א' רח' לסקוב חיים 6 - קריית מלאכי

מספר התכנית 617-0177907

1.2 שטח התכנית 0.527 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית



הכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קריית מלאכי
	קואורדינאטה X	176100
	קואורדינאטה Y	627225



תכנון ימין  
מחלקת הדיסטה 23

**1.5.2 תיאור מקום**

1.5.3 רשויות מקימיות 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	לסקוב חיים	6	

שכונה רח' לסקוב חיים 6 בקריית מלאכי

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**



תכנון זמין  
מחלקת הדפסה 23

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2468	מוסדר	חלק	6	207

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



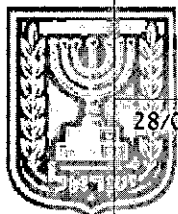
תכנון זמין  
מחלקת הדפסה 23

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
26 / 102 / 02 / 18	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 26 / 102 / 02 / 18 ממשיכות לחול.	2048		28/07/1983
41 / 102 / 02 / 18	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 41 / 102 / 02 / 18 ממשיכות לחול.	4179	1423	26/12/1993
18 / מק / 2009	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 18 / מק / 2009 ממשיכות לחול.	4633		31/03/1998
29 / 102 / 02 / 8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בהכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 29 / 102 / 02 / 8 ממשיכות לחול.	2954	2788	25/08/1983

הערה לטבלה:

ועדה תרשי"צ תכנית זו כפופה לתרשי"צ 5/35/23 רק לגבי גבולות מגרש. כפיפות תרשי"צ 5/35/23 24/03/1998



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



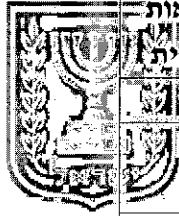
תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				מיכאל בורדמן			בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מיכאל בורדמן		תשריט מצב מוצע	כן
מצב מאושר	רקע	1:250	1	10/11/2015	מיכאל בורדמן	10/11/2015		לא



ת"ת זמין  
מונה הדפסה 23

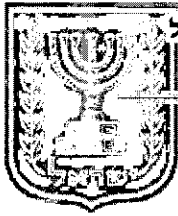
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**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	יעקב ועקנין			קריית מלאכי	לסקוב חיים	6	054-4237312	054-4237312	

משרד התכנון והתמ"מ

**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 קריית מלאכי	קריית מלאכי	(1)		08-8500888	08-8581256	
בעלים			רשות הפיתוח באמצעות רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו (2)	216	02-5318888	02-5318888	

(1) כתובת: כיכר רבין 1.

(2) כתובת: בנין שערי העיר.

**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			קריית מלאכי	(1)	8	08-8524293	08-8524293	michaelbo@0 12.net.il

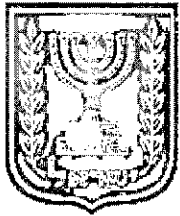
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	חגי כספי	623		נחלים	(2)		03-9326020		caspi.moded@gmail.com

(1) כתובת: זיבוטינסקי 8, קריית מלאכי, ת.ד. 1071.

(2) כתובת: ת.ד. 328.



משרד הביטחון  
23



משרד הביטחון  
23



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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 בקווי בניין, הגדלת שטחי בנייה עיקרי + שרות, הגדלת תכסית הקרקע.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

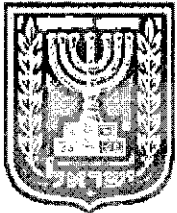
בתא שטח מס' 1:

2.2.1 שינוי קווי בנין.

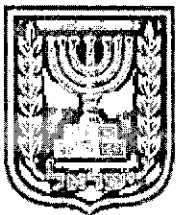
2.2.2 הגדלת שטחי הבנייה מ-150 מ"ר ל-280 מ"ר (עיקרי ושרות)

2.2.3 הגדלת תכסית קרקע מ-90 מ"ר ל-140 מ"ר.

2.2.4 קביעת גובה מפלס הכניסה קובעת למבנה  $0.00 = (51.47)$ .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.527

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	210		+60	150	מ"ר	מגורים (מ"ר)

מ"ן זמין  
23 הדפסה

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 משולבת	2
מגורים א'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מ"ן זמין  
23 הדפסה

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	10.41	1.97
מגורים א'	516.86	98.03
סה"כ	527.27	100

#### מצב מוצע



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	10.41	1.97
מגורים א'	516.86	98.03
סה"כ	527.27	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>ישמש לבית מגורים אחד דו קומתי הכולל יח' דיור אחת. גובה הבניין החלק הגבוה ביותר של הגג מעל פני הקרקע הטבעית או סופית, הנמוך מביניהם יהיה 10.0 מ'.                  תותר הקמת מרתף בגבולות המבנה הקיים. השימוש יקבע בהתאם להוראות התכנית מס' 41/102/02/18.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א כל הוראות תכנית מס' 29/102/02/18, 41/102/02/18 חלות למעט השינויים המצויינים בתכנית זו.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>גובה מפלס הכניסה קובעת למבנה <math>0.00 = (51.47)</math>.                  תותר הקמת גדר בנוייה בגבולות המגרש בגובה מירבי 1.60 מ' מכל צידי המגרש למעט קיר הקיים בגובה 1.70 מ' בהתאם למצב הקיים בפועל. ניתן להקים גדר סבכה מעל הגדר הבנויה. הגגות יהיו משופעים, מרעפי חרס או בטון. כל שטח שמתחת לגג הרעפים שגובהו יעלה על 1.80 מ' יכלל בחישוב השטח לרישוי בניה.</p>
4.2	<b>דרך משולבת</b>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>ישמש תנועת הולכי רגל וכלי רכב במשולב.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א תואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט. תיאסר כל בניה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

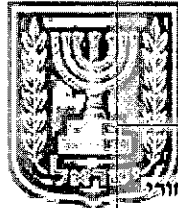


תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'



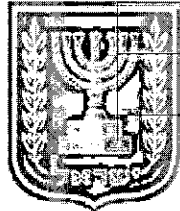
תכנון זמין  
מל"ג הדפסה 23

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
							שטחי צדדי- שטח	צדדי- ימני	שטחי שרות	שטחי עיקרי				
(4)	1	2	(3) 10	1	27	52.3	280	60 (2)	20	10 (1)	190	517	1	מגורים א'



תכנון זמין  
מל"ג הדפסה 23

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (4)		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) המיועד לאחסנה, ניתן להוסיף שטח שרות מעל הכניסה הקובעת לטובת חניה מקורה במסגרת הוצאת היתר בנייה..
- (2) מרחב מוגן/ ממייד - 10מ"ר, קומת מרתף 50 מ"ר..
- (3) גובה הבניין - הגובה המירבי הכולל המותר של החלק הגבוה ביותר של הגג מעל פני הקרקע הטבעיים, יהיה 10.0 מ'.
- (4) כמסומן בונטרט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**6. הוראות נוספות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זו.  
היתרי בניה יינתנו לאחר קבלת אישור להברת פסולת בניה לאתר פסולת מוסדר ומאושר על כל דין.  
היתר לתוספת הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.  
תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם תכנון זמין מונה הדפסה 23  
למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

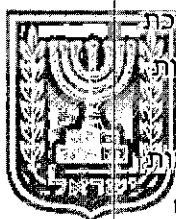
**6.2 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.3 חניה**

חניה בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי או עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

**6.4 ניהול מי נגר**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

מערכת ניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.  
יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, באגמה 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 מיכ וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים

**6.5 תשתיות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

6.5.1. מים:  
אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.  
6.5.2. ביוב:  
חיבור לביוב מרכזי של קריית מלאכי שקיבל אישור משרד הבריאות בתיאום עם הרשויות המוסמכות.  
ביוב, ניקוז ואספקת מים יתכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר קריית מלאכי.  
פתרון קצה של שפחים הוא מט"ש תימורים - קריית מלאכי.  
6.5.3. תקשורת:  
החיבור יעשה בתיאום עם חברת תקשורת. קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים.

**6.6 פיקוד העורף**

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

**6.7 פיתוח תשתית**

כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל. תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

<b>קולטי שמש על הגג</b>	<b>6.8</b>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש ו/או מערכות סולולאריות כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, דודי השמש יוסתרו.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש ו/או מערכות סולולאריות כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	



תכנון ומבנה  
מנהל תכנון ומבנה 23

<b>חשמל</b>	<b>6.9</b>
<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 2 מ', מרחק מציר הקו 2.25 מ'                  סוג קו חשמל קו חשמל מתח נמוך מרחק מתיל מבודד 1.5 מ', מרחק מציר הקו 1.75 מ'                  סוג קו חשמל קו חשמל מתח גבוה 33 ק"ו בשטח בנוי 5 מ', מרחק מציר הקו 6.5 מ', בשטח פתוח עד 8.5 מ'                  סוג קו חשמל קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע) בשטח בנוי מרחק מטיל קיצוני 9.50 מ' מרחק מציר הקו 13.00 מ', מרחק מציר הקו - 20 מ'                  סוג קו חשמל קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע), מרחק מציר הקו - 35 מ'                  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.                  בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע תכנון זמין מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p>	



תכנון זמין  
מנהל תכנון ומבנה 23

<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.10</b>
<p>תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקידת היערות.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

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




תכנון ומבנה  
מנהל תכנון ומבנה 23

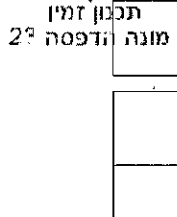
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר


<b>7.2 מימוש התכנית</b>
-------------------------


תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

 תכנון זמין מונה הדפסה 29	<b>שם:</b> יעקב ועקנין <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה:
	<b>מגיש התכנית</b>		

 תכנון זמין מונה הדפסה 29	<b>שם:</b> <b>שם ומספר תאגיד:</b> עיריית קריית מלאכי 1	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:
	<b>בעל עניין בקרקע</b>		

 תכנון זמין מונה הדפסה 29	<b>שם:</b> <b>שם ומספר תאגיד:</b> רשות הפיתוח באמצעות רשות מקרקעי ישראל 500101761	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:
	<b>בעל עניין בקרקע</b>		

 תכנון זמין מונה הדפסה 23	<b>שם:</b> מיכאל בורדמן <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> חתימה:
	<b>עורך התכנית</b>		