

העתק משרדי

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 617-0164905

רח' המ"ג 27, קריית מלאכי

מאושרת

לשכת התכנון והבניה
מחוז דרום
27-08-2017
נתקבל

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי קרית מלאכי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
617-0164905
אישור תכנית מס' 617-0164905
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 24/9/17 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה כעותרת אישור שר
מורה מינהל התכנון נגיד הועדה המחוזית

אישור תכנית
פורסמה בילקוט פרסומים
24/9/17
מיום 24/9/17

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

ביזמת משפ' גבע מוגשת בזאת תכנית שמטרתה תוספת זכויות בניה ושינוי קו בנין ברחוב המ"ג 27, קריית מלאכי.



מזכ"ל המועצה
מועצה מקומית 26



מזכ"ל המועצה
מועצה מקומית 26



מזכ"ל המועצה
מועצה מקומית 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

רח' המ"ג 27, קריית מלאכי

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

617-0164905

מספר התכנית

0.530 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

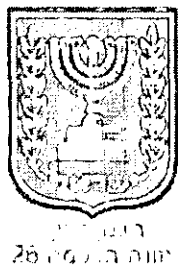
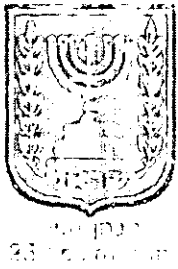
ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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



תכנון
מונה 26

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קרית מלאכי

175750 קואורדינאטה X

626250 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא בין רח' המ"ג ורח' הרב גורן שלמה, קריית מלאכי

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	המ"ג	27	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון
מונה 26

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2474	מוסדר	חלק	66, 68	49

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון
מונה 26

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	שינוי	תכנית זו כפופה לכל הוראות תכנית מס' 18 / מק / 2009 למעט שינויים המפורטים בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.	4633		31/03/1998
155 / 03 / 8	שינוי	תכנית זו כפופה לכל הוראות תכנית מס' 155/03/8 למעט שינויים המפורטים בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.	3463	1947	25/06/1987



ת.ת.מ"ג
מונה הדפסה 26



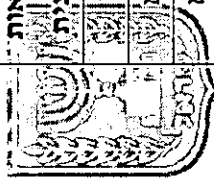
ת.ת.מ"ג
מונה הדפסה 26



ת.ת.מ"ג
מונה הדפסה 26

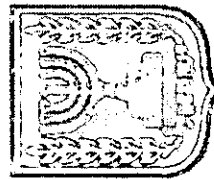
1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמחים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע	10/08/2017	מיכאל בורדמן		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא	נספח תנועה וחניה-חתום להפקדה		דוד בזירנו	18/07/2017	1	1:250	מנחה	תשריט מצב מוצע
לא	חתום להפקדה	02/06/2015	מיכאל בורדמן	02/06/2015	1	1:250	רקע	מצב מאושר



26 תשרי תשע"ז

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

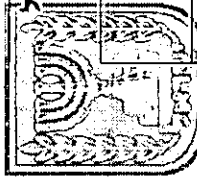


26 תשרי תשע"ז

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אלי גבע			קרית מלאכי	רחוב המ"ג	27	052-4081818	052-4081818	052-4081818	
	פרטי	נורית גבע			קרית מלאכי	רחוב המ"ג	27	052-4081818	052-4081818	052-4081818	

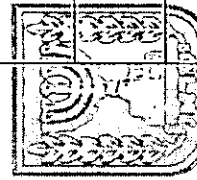


מנהל תוכנית מס'
מנהל הרישום 26

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	ז'בוטינסקי (1)	8	08-8608700	08-8585036	
בעלים			ר.מ.ג-רשות הפיתוח	ירושלים	(2) יפו	216	02-5318888	02-5318878	
חוכר	אלי גבע			קריית מלאכי	רחוב המ"ג	27	052-4081818	052-4081818	
חוכר	נורית גבע			קריית מלאכי	רחוב המ"ג	27	052-4081818	052-4081818	



מנהל תוכנית מס'
מנהל הרישום 26

(1) כתובת: ת.ד.1.

(2) כתובת: שערי העיר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

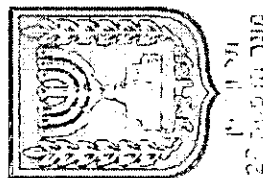
תכנית מס': 617-0164905 - שם התכנית: רח' המ"ג 27, קריית מלאכי

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מיכאל בורדמן	42364		קרית מלאכי (1)	זיבוטינסקי (1)	8	08-8524293	08-8524293	michaelbo@012.net.il
מהנדס כבישים ותנועה	יועץ תחבורה	דוד בזירנו		בזירנו דוד הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	מודיעין- מכבים-רעות (2)		08-9701106	08-9750390	david_bez@bezqint.net
מודד מוסמך	מודד	חגי כספי	623		נחלים	נחלים (3)		03-9326020	03-9326020	michaelbo@012.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 1071.

(2) כתובת: ת.ד. 1709 רעות 71908.

(3) כתובת: ת.ד. 328.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



ת.נ.ז. ז"מ
מונה הו"פ ס"ה 26

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 הבניה ושינוי קו בניין, ברח' המ"ג 27, קריית - מלאכי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. בתא שטח 1

2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים א'

2.2.2 קביעת הקפי הבניה המירביים

2.2.3 קביעת הנחיות ומוגבלות בניה

2.2.4 הוספת זכויות הבניה

ב. בתא שטח 2

2.2.5 קביעת זיקת הנאה למעבר רכב והולכי רגל

2.2.6 קביעת התנאים למתן היתרי בניה



ת.נ.ז. ז"מ
מונה הו"פ ס"ה 26



ת.נ.ז. ז"מ
מונה הו"פ ס"ה 26

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.53



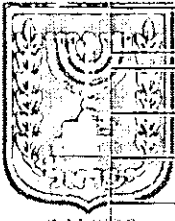
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יחיד	מגורים (יחיד)
	240		+51	189	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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



תכנית מס' 617-0164905
תאריך: 26/10/2017

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
מגורים א'	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	3
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	2, 1
להריסה	מגורים א'	2, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	21.34	4.03
מגורים ב'	508.66	95.97
סה"כ	530	100

מצב מוצע

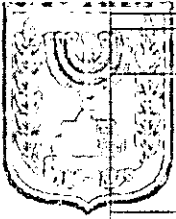


תכנית מס' 617-0164905
תאריך: 26/10/2017

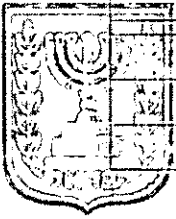
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	21.34	4.03
מגורים א'	508.66	95.97
סה"כ	530	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תכליות והשימושים לתא שטח מס' 1. כל הוראות תכניות מס' 155/03/8 ו-18/מק/2009 יישארו בתוקף, למעט שינויים המפורטים בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
4.1.2	הוראות
א	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>תינתן זכות מעבר לרכב והולכי רגל ברוחב 4.0 מטר למגרש 11ב' (לפי תכנית מס' 155/03/8) ותא שטח מס' 1, בתכנית זו. דרך הגישה תהיה מעבר משותף לזכות שני בעלי המגרשים וכל מחצית מהדרך תרשם כחלק מהמגרשים הצמודים - כמסומן בתשריט.</p> <p>"בתא שטח 2, תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל ו/או כלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום מקרקעין".</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	לפי תכנית מס' 155/03/8
4.2.2	הוראות



תכנית מס' 26
מועד הדפסה: 26



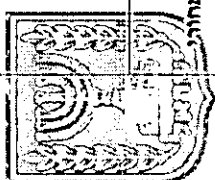
תכנית מס' 26
מועד הדפסה: 26



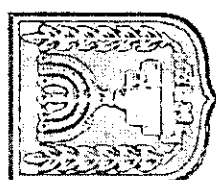
תכנית מס' 26
מועד הדפסה: 26

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

מגורים א'	1	יעד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש כללי	שטח בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	הכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו ביון (מטר)	מספר קומות		מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	הכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה (מ"ר)	תאי שטח	יעד	
						מספר קומות	מספר קומות																			
25	(2)	מגורים א'	1	421	240	280	280	280	280	66.5	50	1	8.5	2	2	2	2	2	1	50	66.5	280	1	מגורים א'		
																									מספר קומות	מספר קומות



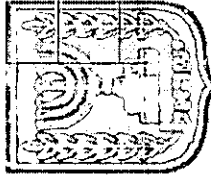
אחוזי בניה כוללים
25



אחוזי בניה כוללים
25

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

מגורים א'	יעוד	תאי שטח	קו בנין (מטר)
1			קדמי (2)

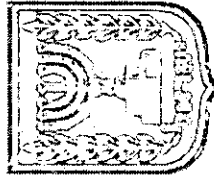


תמונת זמן
מנהל תכנון 26

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


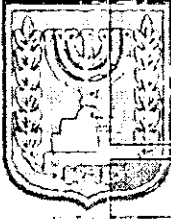

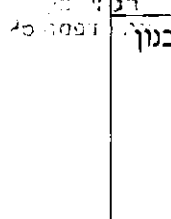
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח שרות כולל ליחידת דיור אחת עד 40 מ"ר:
א. מחסן 12.0 מ"ר: 7.5 מ"ר בקווי בניין 0.00 וצדדי ואחורי ותשאר בתוך קווי בניין.
ב. חניה מקורה 15.0 מ"ר
ג. ממ"ד (מרחב מוגן) 13.0 מ"ר
סה"כ 40 מ"ר ליחיד אחת.
(2) כמסומן בתשריט.



תמונת זמן
מנהל תכנון 26

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זו לאחר אישורה. תנאי להיתר בניה</p> <p>1. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה.</p>	
<p>6.2 חניה</p>	<p>6.2</p>
<p>חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י נספח התנועה המצורף לתכנית זו.</p>	
<p>6.3 ניהול מי נגר</p>	<p>6.3</p>
<p>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.</p> <p>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').</p> <p>בתכנית דרכים וחניות יישלבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	
<p>6.4 פיתוח תשתית</p>	<p>6.4</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, ואו 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.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה 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.</p> <p>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.</p> <p>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	
<p>6.5 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.5</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש ואו מערכות סולולאריות כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה ותהיהו מוסתרים.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש ואו מערכות סולולאריות כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג ויהיו מוסתרים.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	

6.6	<p>תשתיות</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.</p> <p>ב. חשמל 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 : איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>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.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' 2.25 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' 1.75 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי 5.00 מ' עד 6.50 מ' בשטח פתוח עד 8.50 מ' ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי 9.50 מ' עד 13.00 מ' בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') עד 20.00 מ' ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו עד 35.00 מ' אין לבנות בניינים 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>

6.7	<p>היטל השבחה</p>
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית



תכנית מס' 27
מונה תדפיס הוראות



תכנית מס' 27
מונה תדפיס הוראות



תכנית מס' 26
מונה תדפיס הוראות