

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 617-0235515

שינויים ברחוב הרצל 17, קריית מלאכי ושינוי לתכנית מס' 39/102/02/18

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי קרית מלאכי

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית קרית מלאכי
 אישור תכנית מס' 617-0235515
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 726 ביום 20/08/2017
 הממונה על המחוז
 יו"ר הועדה

ועדה מקומית קרית מלאכי
 הפקדת תכנית מס' 617-0235515
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 726 ביום 20/08/2017
 יו"ר הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 קרית מלאכי
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הודעה על אישור תכנית מס' 617-0235515
 מספר פורסמה 7616
 בילקוט הפרסומים מס' 7616
 מיום 09/11/2017 עמ' 1183

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 קרית מלאכי
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הודעה על הפקדת תכנית מס' 617-0235515
 מספר פורסמה 7445
 בילקוט הפרסומים מס' 7445
 מיום 09/02/2017 עמ' 3389

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מבקשים בתכנית זאת: שינויים בקו בניין צידי מ-3.0 מ' ל-1.80 מ', ע"פ הקיים בפועל ושינוי קו בניין אחורי עבור ממ"ד, מבלי לשנות סה"כ השטחים המותרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

שינויים ברחוב הרצל 17, קריית מלאכי ושינוי לתכנית מס'

39/102/02/18

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

617-0235515

מספר התכנית

0.437 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

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 17

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קריית מלאכי

קואורדינאטה X 175825

קואורדינאטה Y 627185

1.5.2 תיאור מקום רחוב הרצל 17 קריית מלאכי - משפחת אטסגה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קריית מלאכי - חלק מתחום הרשות: קריית מלאכי

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קריית מלאכי	הרצל	17	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2467	מוסדר	חלק	75	241

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 הכנון גובלים בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

באר טוביה

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

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	לאה אטשגה			קרית מלאכי	שכ הרצל	17	08-8581181	08-8581181	
	פרטי	משה אטשגה			קרית מלאכי	שכ הרצל	17	08-8581181	08-8581181	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	לאה אטשגה			קרית מלאכי	שכ הרצל	17	08-8581181	08-8581181	
פרטי	משה אטשגה			קרית מלאכי	שכ הרצל	17	08-8581181	08-8581181	



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו (1)	6	03-9533333	02-5318706	
בבעלות רשות מקומית			קריית מלאכי	קרית מלאכי	(2)		08-8608700	08-8585036	
חוכר	לאה אטשגה			קרית מלאכי	שכ הרצל	17	08-8581181	08-8581181	

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אריה לזובסקי			בהוראות התכנית
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אריה לזובסקי		תשריט מצב מוצע	כן
מצב מאושר	רקע	1:250	1	21/06/2017	אריה לזובסקי	28/07/2017		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
39 /102 /02 /18	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 18 /02 /102 ממשיכות לחול.	4225	3906	23/06/1994
18 /מק/ 2009	כפיפות	הוראות תכנית 18 /מק/ 2009 תחולנה על תכנית זו.	4633		31/03/1998
16 /102 /02 /8	כפיפות	הוראות תכנית 8 /02 /102 16 תחולנה על תכנית זו.	2647	2150	27/07/1980
26 /102 /02 /8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8 /02 /102 26 /102 הוראות תכנית 8 /02 /102 26 תחולנה על תכנית זו.	2948	2582	28/07/1983

הערה לטבלה:

תצ"ר 5/35/21 מאושר ב-30.12.1997



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	משה אטשגה			קרית מלאכי	שכ הרצל	17	08-8581181	08-8581181	



(1) כתובת: רחוב יפו 6 ירושלים.

(2) כתובת: מרכז מסחרי ת"ד 1 קריית מלאכי 70900.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל מונה הדפסה 17
	עורך ראשי	אריה לזובסקי	12388	אדריכל	תל אביב-יפו	טאגור רבינדרנארט	43	03-6419825	03-6431147	arielazovsky@gmail.com
מוודד מוסמך	מוודד	חגי כספי	623		נחלים	(1)		03-9326020	03-9326020	caspi.moded@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 05994 328.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

1. קביעת שינוי בקווי בנין ושינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקווי בניין צידי מ-3.0 מ' מ-1.80 מ' וקביעת קו בניין אחורי 7.00 מ' לפי סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 4.
2. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי לפי סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 5.
3. שינוי תכסית קרקע לפי סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.437

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי:
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	160			160	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	5
מגורים א'	75
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה	דרך מאושרת
	תאי שטח כפופים
	5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	88.23	20.19
מגורים	348.84	79.81
סה"כ	437.07	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	88.23	20.19
מגורים א'	348.84	79.81
סה"כ	437.07	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
א	מבנים קיימים הנחיות בדבר הוראות תכנית לפי תכניות חלות מס': 39/102/02/18, 2009/מק/18, 16/102/02:8, 26/102/02:8



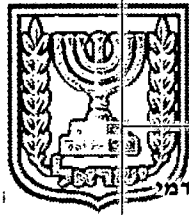
תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים לפי תכנית מס' 39/102/02/18
4.2.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה לפי הנחיות תכנית מס' 39/102/02/18



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
5.5	7	0	1.8	2 (3)	7.5 (2)	1	42	200	סה"כ שטחי בניה	40 (1)	160	348	75	מגורים	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

הערה ברמת הטבלה:

1. מחסן וחנייה מקורה לפי תכנית חלה מס' 18/מק/2009

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תכנית חלה 39/102/02/18.

(2) גובה גג שטוח 7.5 מ' - ממדרכה ציבורית באמצע מגרש

גובה גג רעפים 8.5 מ' - ממדרכה ציבורית באמצע מגרש

(3) תותר קומת מרתף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

<p>6.1 חניה</p>	<p>6.1</p>
<p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש וע"פ תקן ארצי.</p>	
<p>6.2 ביוב וניקוז</p> <p>א. בדבר תוספת בנייה יש לוודא שכל התשתיות המבוקשות כגון: חשמל, ביוב ניקוז ומים מחוברים לרשת עירונית קיימת. יש לקבל אישור ממהנדס הוועדה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה</p> <p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מס' 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 פיקוד העורף</p>	<p>6.4</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.5 פיתוח תשתית</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ניקוז, תא ביוב, דרך, עמוד תאורה, קוי 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.</p> <p>ב. 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>ג. העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים הכרוכים בהם,</p>	<p>6.5</p>

6.5	פיתוח תשתית
	<p>למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ד. אישור אגף המים בעירייה ו/או תאגיד המים בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6.6	קולטי שמש על הגג
	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הדוודים יהיו מוסתרים בעזרת מעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>

6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>היתרי בנייה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו וע"פ תכניות מס' 39/102/02/18 ו-18/מק/2009.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6.8	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

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

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

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	אישור מצב קיים מיד עם קבלת תוקף(הוצאת היתרי בנייה)	5 שנים

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

תוך 5 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 17