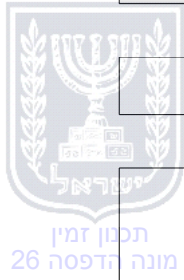


הוראות התכנית

תכנית מס' 617-0444844

מגרש 67, שכ' המייסדים, קרית מלאכי



| | |
|------------------|------------------------------------|
| מחוז | דרום |
| סוג תכנית | מרחב תכנון מקומי קרית מלאכי |
| | תכנית מפורטת |

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו נמצאת באזור המיועד להקמת מבני מגורים ביעוד מגורים ב' מיוחד.
תכנית זו מבקשת להוסיף 2 יח"ד, בנוסף ל-4 יח"ד המאושרות עפ"י תכנית 18 / 03 / 122 / 7 (סה"כ 6 יח"ד)
ולשנות הוראות בינוי.
כמו כן, במסגרת התוכנית מוצעת הגדלת שטחי בניה עיקריים ושטחי שרות מתחת לפני הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 67, שכי המייסדים, קרית מלאכי

ומספר התכנית

617-0444844

מספר התכנית

0.776 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

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 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 קרית מלאכי

176576 קואורדינאטה X

626756 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום פינת הרחובות רמב"מ, רש"י.

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 2470 | מוסדר | חלק | 115 | |

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
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



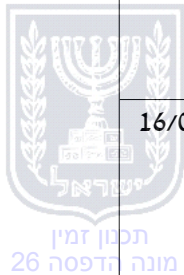
תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 16/08/2007 | 3916 | 5704 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 34 / ב/ 4 |
| 27/12/2005 | 1030 | 5474 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 35 |
| 26/02/1995 | 2223 | 4286 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 18 / 03 / 122 ממשיכות לחול. | שינוי | 7 / 122 / 03 / 18 |
| 09/02/1984 | 1482 | 3023 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 / 03 / 122 / 1 ממשיכות לחול. | שינוי | 1 / 122 / 03 / 8 |

הערה לטבלה:

כפיפות לענין חלוקת המגרשים ע"פ תרשי"צ מס' 5/35/27 ו- תרשי"צ מס' 5/35/17.



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--|-------------------|--------------|-------------|---------------------|----------|-------------|----------------|
| כן | | | ישראל מסילטי | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | ישראל מסילטי | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח הצללה | 14: 54 07/05/2018 | עמית טל | 01/02/2018 | 15 | | מנחה | בדיקת הצללה |
| לא | נספח בינוי-מחייב חלקית לעניין העמדה, עיצוב אדריכלי וחומרי גמר | 13: 41 20/02/2019 | ישראל מסילטי | 20/02/2019 | 1 | 1: 200 | מחייב חלקית | בינוי |
| לא | נספח תנועה- מחייב חלקית לעניין כניסות ויציאות למגרש ומס' מקומות חניה | 13: 44 12/02/2019 | עמי גוטליב | 12/02/2019 | 1 | 1: 100 | מחייב חלקית | תנועה |
| לא | תשריט מצב קיים | 13: 25 05/02/2019 | ישראל מסילטי | 03/02/2019 | 1 | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |

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 | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-------------|---------------|----------|---------------|-------|-----|-------------|-------------|-------------------------------|
| | פרטי | בת אל סבג | | | קרית מלאכי | רמב"ם | 58 | 050-4555636 | 050-4555636 | shayyazamu t@gmail.co m |
| | פרטי | מיכאל שטרית | | | קרית מלאכי | רמב"ם | 58 | 050-4555636 | 050-4555636 | shayyazamu t@gmail.co m |

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה מקרקעין בבעלות מדינה.

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 | ישראל מסילטי | | מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב | גבעת ברנר | (1) | | 08-9493000 | 08-9492200 | taba@mesilat i.co.il |
| מהנדס - יועץ תנועה | יועץ תחבורה | עמי גוטליב | 108188 | הנדסת כבישים תנועה וניקוז | קרית טבעון | (2) | | | | a.gottlieb.eng @gmail.com |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-----------|---------------|---|-------------------|-------|-----|------------|------------|---------------------------|
| יועץ סביבתי | יועץ סביבתי | עמית טל | | אמפיביו בע"מ- איכות סביבה ומשאבי מים | רמת אפעל | יסמין | 1 | 03-7369972 | 03-7252774 | office@amph ibio.co.il |
| מודד מוסמך | מודד | חלבי לביב | 808 | פוטומאפ בע"מ | דאלית אל- כרמל | (3) | | 04-8395202 | 04-8396098 | halabi@halab il.co.il |

(1) כתובת: ת.ד. 211 קרית עקרון.

(2) כתובת: ת.ד. 1454.

(3) כתובת: דלית אל כרמל 2/66 מיקוד 30056 ת.ד. 21.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 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**

הוספת יח"ד, זכויות בניה ושינוי הנחיות והוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטחים העיקריים בסך 20% משטח המגרש (155 מ"ר) ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 16.
2. הוספת שטחי שרות מתחת לקרקע בסך 25% (193.8 מ"ר) משטח המגרש ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 15.
3. הגדלת תכסית מ-60% ל-65% ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 9.
4. שינוי הוראות התכנית בדבר בינוי ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 5.
4. הוספת 2 יח"ד, מ-4 יח"ד ל-6 יח"ד ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 8.
5. תוספת 2 קומות, מ-2 קומות קיימות ל-4 קומות מעל הקרקע ותוספת קומה מתחת לקרקע ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 א.
6. שינוי גובה מכסימלי מ-8.5 מ' ל-16.5 מ' ע"פ 62א (א) סעיף קטן 4.
7. שינוי קוי בניין כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4:
 - א. שינוי קו בנין ציד-שמאלי מ-0 מ' ל-3 מ'.
 - ב. שינוי בקו בנין אחורי מ-3 מ' ל-2.5 מ' ושינוי חלקי מ-3 מ' ל-1.4 מ'.
 - ג. שינוי קו בניין ציד-ימני מ-3 מ' ל-2.7 מ'.
 - ד. קביעת קו בניין עילי עבור מרפסות גג, גוזזטראות ובליטות כמסומן בתשריט.
8. קביעת הוראות להריסת מבנים, כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 19.

תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

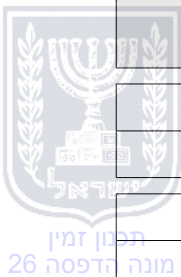
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| תאי שטח | | יעוד |
|----------------|-----------|--------------|
| 67 | | מגורים ב' |
| תאי שטח כפופים | יעוד | סימון בתשריט |
| 67 | מגורים ב' | מבנה להריסה |
| 67 | מגורים ב' | קו בנין עילי |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-----------|-----|-----------|
| אחוזים | מ"ר | יעוד |
| 100 | 843 | מגורים א' |
| 100 | 843 | סה"כ |

| מצב מוצע | | |
|--------------|-----------|-----------|
| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
| 100 | 776.43 | מגורים ב' |
| 100 | 776.43 | סה"כ |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ב' |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת מבנה בן 4 קומות, גובה קומה מרבי יהיה 3.15 מ' באישור הועדה המקומית. 2. גובה המבנה יחושב מהנקודה הכי גבוה של המדרכה הציבורית הסמוכה למבנה. 2. קומת הקרקע תשמש בחלקה לחניה, עד 40% משטח הקומה) שטח מפולש עם עמודים כמוצג בתכנית הבינוי). 3. קונטור המבנה מסומן בקו סגול מקוטע על גבי תכנית הבינוי. 4. קומת המרתף תהיה בגבולות קונטור המבנה, לא כולל הבלטות. 5. חיפוי חזיתות המבנה יהיה לא פחות מ-70% אבן טבעית/מתורבתת בשני גוונים, השאר טיח, שיש או שילוב ביניהם והכל באישור מהנדס הועדה המקומית. 6. קו בנין עילי עבור גזוזטראות בלבד כמסומן בתשריט, לא תותר סגירת גזוזטראות בכל סוג של מעטפת. 7. גג המבנה יהיה שטוח, ציפוי הגג יהיה מחומרים עמידים אשר לא נזקקים לתחזוקה שוטפת. 8. מרזבים, צנרת אינסטלציה, חיווט חשמל ותקשורת יהיו בארונות תשתית מיוחדים ו/או טמונים בשלד המבנה ו/או כל פתרון אחר שיאושר על ידי מהנדס העיר. 9. מסתורי כביסה יהיו מפסי אלומיניום וחומרים שווי ערך ובאישור מהנדס הועדה. 10. לא תותר התקנת מעבי מזגנים ודוודי מים גלויים בחזיתות המבנה. 11. במסגרת הבקשה להיתר תוגש תכנית פיתוח מפורטת לשביעות רצון מהנדס הועדה. 12. גובה גדר מקסימלי לא יעלה על 1.8 מ' ממפלס הקרקע הגבוה ביותר לאורך הגדר. 13. הגדר תהיה מודולרית ממתכת, PVC, עץ או שווה ערך אשר תורכב על בסיס בנוי שגובהו לא יעלה על 1.2 מ'. 14. החניה בכניסה למגרש תתוכנן במרחק של לפחות 1 מ' מהגבול עם המגרש השכן- מגרש מס' 17 מתכנית 1/122/03/18. 15. תחוייב שמירת רצועת גינוי ברוחב 1 מ' נטו בין החניה המתוכננת בתחום התכנית לבין המגרש השכן מצפון. זאת על מנת לשמור על רצועת חיץ. 16. במסגרת היתר הבניה יקבעו הנחיות בעניין נטיעת עצים, באישור הועדה המקומית. |



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

| 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 | | | |
|------------------------|----------------|------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------------|-------|--------------------|------------|------|------|----|-----------|
| | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | |
| | | | | | | | | | סה"כ שטחי בניה | עיקרי | | | | שרות | | |
| אחורי מונה הדפסה 26 | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | 16.5 (2) | 7.74 | 6 | 65 | 134.97 | 1046 | 193.8 | 116.25 (1) | 736 | 775 | 67 | מגורים ב' |
| (3) | (3) | (3) | 1 | 4 | | | | | | | | | | | | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

| קו בנין (מטר) | תאי שטח | יעוד |
|------------------|---------|-----------|
| קדמי (3) | | |
| | 67 | מגורים ב' |

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) 116.25 מ"ר (15%) ע"פ תכנית מס' 7/122/03/18.

(2) לא כולל מתקנים טכניים על הגג.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

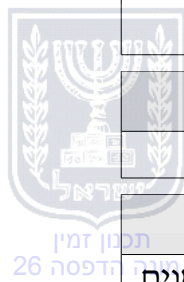


תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

| | |
|------------|---|
| 6.1 | תנאים למתן היתרי בניה |
| | היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה. |
| 6.2 | חניה |
| | החניה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תכנית התנועה המצורפת לתכנית זו. |
| 6.3 | פיתוח תשתית |
| | <p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי 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. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יתאם, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את 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>ד. חיבור הבנין לרשת המים והביוב המרכזית יהיה באישור אגף המים ברשות המקומית.</p> |
| 6.4 | חשמל |
| | <p>א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>ד. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך: 3 מ' מרחק מתיל חיצוני, 3.5 מ' מרחק מציר הקו</p> <p>2. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: 5 מ' מרחק מתיל חיצוני, 6 מ' מרחק מציר הקו</p> <p>3. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו/קיים או מוצע: 20 מ' מרחק מציר הקו</p> <p>4. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו: 35 מ' מרחק מציר הקו</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור ובהסכמת חברת חשמל.</p> |
| 6.5 | ניקוז |
| | <p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן יקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, הכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים</p> |

| | |
|------------|--|
| 6.5 | ניקוז |
| | אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו. ד. תכנון כבישים וחניות יעשה תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. |
| 6.6 | פיקוד העורף |
| | תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. |
| 6.7 | גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה |
| | תחילת עבודות הבניה תתאפשר רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה. |
| 6.8 | היטל השבחה |
| | הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. |



| | |
|------------|--------------------------------------|
| 7 | ביצוע התכנית |
| 7.1 | שלבי ביצוע |
| 7.2 | מימוש התכנית |
| | מימוש התכנית עד 10 שנים מיום אישורה. |

