

הוראות התכנית

תכנית מס' 617-0149773

א.ת. קריית מלאכי, גוש 301, חלקה 57

מחוז

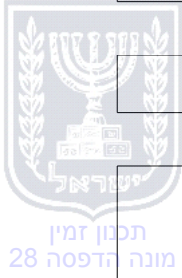
דרום

מרחב תכנון מקומי קרית מלאכי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינויים בקווי בניין, הגדלת תכסית וניוד זכויות מקומות עליונות לקומת קרקע לצורך הסדרה תכנונית בחלקה הנ"ל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית א.ת. קריית מלאכי, גוש 301, חלקה 57

ומספר התכנית

617-0149773

מספר התכנית

1.953 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 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 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
קואורדינאטה X	176975
קואורדינאטה Y	626900

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא בפינת רח' המלאכה ורח' החרושת בא.ת. 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	13	המלאכה	קרית מלאכי

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
301	מוסדר	חלק	57	129

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/07/1983		2048	תכנית זו כפופה לכל הוראות תכנית מס' 26/102/02/18 למעט שינויים המפורטים בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.	כפיפות	26 /102 /02 /18
07/05/1998		4642	תכנית זו כפופה לכל הוראות תכנית מס' 2010/מק/18	כפיפות	2010 /מק/ 18
07/04/1977		2310	תכנית זו כפופה לכל הוראות תכנית מס' 3/105/03/18 למעט שינויים המפורטים בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.	שינוי	3 /105 /03 /18

הערה לטבלה:

8/105/03/18(תרש"צ 5/35/4) תוכנית זו כפופה לתכנית מס 8/105/03/18 רק לגבי גבולות מגרש. ועדה תרש"צ 27/12/1979

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכאל בורדמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאל בורדמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22/01/2018	אליאס שיא חדש בע"מ	22/01/2018	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		20/06/2018	מיכאל בורדמן	20/06/2018	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	גבריאל בירמברג			קרית מלאכי	(1)		08-8586171	08-8503798	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: א.ת. קריית מלאכי
ת.ד. 1122
מיקוד 83110.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				עיריית קריית מלאכי	קרית מלאכי	(1)		08-8608700	08-8585036	
בעלים				ר.מ.י.- רשות הפיתוח	ירושלים	(2)	216	02-5318888	02-5318888	
חוכר		גבריאל בירמברג			קרית מלאכי	(3)		08-8586171	08-8503798	

(1) כתובת: ת.ד. 1 קריית מלאכי.
(2) כתובת: רחוב יפו 216 שערי העיר.
(3) כתובת: א.ת. קריית מלאכי
ת.ד. 1122.

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	(1)	8	08-8524293	08-8524293	michaelbo@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	עפר קוקוס	701		יבנה	(2)		08-9427225	08-9427224	00@gmail.com
יועץ תנעה	יועץ תחבורה	אליאס שיא חדש בע"מ		שיא חדש בע"מ	אשקלון	(3)	14	08-6758759	08-6755625	office@si-eng.co.il

(1) כתובת: רחי ז'בוטינסקי 8 ק.מלאכי ת.ד.1071.

(2) כתובת: סניף יבנה ת.ד.586יבנה מיקוד 81551.

(3) כתובת: מגדל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 והגדלת תכסית הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

בתא שטח 1 :

2.2.1 שינוי קווי הבניין הצדדיים ל- 0.00 מטר, לפי סעיף 62א(א)(4) .

2.2.2 שינוי קוי בניין קדמיים מ-0.00 מטר ל- 5.00 מטר (דרום - מזרח) ול- 3.00 מטר (דרום - מערב) , לפי סעיף 62א(א)(4) .

2.2.3 שינוי בהוראות התכנית- הגדלת התכסית הקרקע מ- 30% עד 50%, לפי סעיף 62א(א)(5)

2.2.4 ניווד זכויות מקומות עליונות לקומת קרקע, לפי סעיף 62א(א)(9).



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	656.55	33.63
תעשייה ומלאכה	1,296	66.38
סה"כ	1,952.55	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
33.63	656.55	דרך מאושרת
66.37	1,296	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
100	1,952.55	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה ותעשיה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	תכליות והשימושים לתא שטח מס' 1: תכלול תעשיה, מלאכה, משרדים של המפעלים, אחסנה ושיווק סיטונאי, מלאכה צרכנית ויצרנית, בתי דפוס, מכוני העתקות, תעשיות ידע, ניסור וליטוש יהלומים ואבנים יקרות, מוסכים לתיקוני מכוניות, תחנות תדלוק וסיכה לרכב נוסעים פרטי וציבורי, רכב חקלאי ותעשייתי ורכב משא, אשר מקומם נפרד מאזורי מגורים וממרכזים עירוניים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותר הקמת מבנים בני 4 קומות, ללא תוספת בסך השטח המותר לבניה על פי התוכניות שבתוקף. 2. גובה מירבי של המבנה עד 15 מ', למעט חדר יציאה לגג בשטח מירבי של 20 מ"ר ומתקנים הנדסיים הדרושים לטיפול המבנה. 3. חדר יציאה לגג מותר שיבלוט 3 מ' מפני תקרת הגג. חדר היציאה לגג יורחק מהמעקה לפחות 2 מ' מכל צדדיו. מתקנים הנדסיים מותר שיבלטו 2 מ' מפני תקרת הגג ויהיו מרוחקים ממעקה הגג לפחות 2 מ' מכל צדדי.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	דרכים תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט. תיאסר כל בניה. תותר העברת תשתיות תת קרקעית. תותר הקמת מתקני דרך: כמו עמודי תאורה, חשמל מתח גבוה וכד'.



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

קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(2)	(2)	(2)		4	15		50	100	1296			(1)	1296	1296	1	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (2)		תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
		1

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:

תותר ניווד זכויות מקומות עליונות לקומת קרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בתכנית התקפה לא נקבעו שטחי שירות אולם חלה עליה תקנה 13 ב' בתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב - 1992..

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>								
<p>היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זו. היתרי בניה יינתנו לאחר קבלת אישור להעברה פסולת בניה לאתר פסולת מוסדר ומאושר על פי כל דין.</p>									
<p>6.2 היטל השבחה</p>	<p>6.2</p>								
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. מונה הדפסה 28 תכנון זמין</p>									
<p>6.3 חניה</p>	<p>6.3</p>								
<p>חניה תתוכנן בתחום המגרש בלבד ועפ"י תשריט נספח תנועה בתכנית הזו.</p>									
<p>6.4 ניהול מי נגר</p>	<p>6.4</p>								
<p>מערכת ניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. 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'). ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדירה למי התהום. בתכנית דרכים וחניות ישלבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>									
<p>6.5 תשתיות</p>	<p>6.5</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. 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 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> <table border="1" data-bbox="287 1881 638 2116"> <thead> <tr> <th>מהתיל</th> <th>מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2.00 מ'</td> <td>2.25 מ'</td> </tr> <tr> <td>1.50 מ'</td> <td>1.75 מ'</td> </tr> <tr> <td>5.00 מ'</td> <td>6.50 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <p>א.קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי</p>	מהתיל	מציר הקו	2.00 מ'	2.25 מ'	1.50 מ'	1.75 מ'	5.00 מ'	6.50 מ'	
מהתיל	מציר הקו								
2.00 מ'	2.25 מ'								
1.50 מ'	1.75 מ'								
5.00 מ'	6.50 מ'								

6.5	תשתיות
	<p>בשטח פתוח - 8.50 מ' -</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי 9.50 מ' - 13.00 מ'</p> <p>בשטח פתוח(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20.00 מ' -</p> <p>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>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 חשמל-מחוז דרום.</p>



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

6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.



6.8	פיתוח סביבתי
	תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה מקומית

6.9	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	<p>א. מבנה/גדר המסומן בתשריט מצב מוצע בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/גדר יהרסו כתנאי התחלת עבודות או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת מבנה/גדר.</p>

6.10	פיתוח תשתית
	<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או 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. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סוללאריים), 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>





קולטי שמש על הגג	6.11
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש ו/או מערכות סולולאריות כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</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>	
שרותי כבאות	6.12
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

