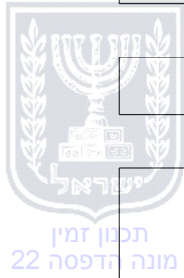


הוראות התכנית

תכנית מס' 617-0499418

שדרות בן גוריון, חלקה 5



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי קרית מלאכי
אישורים	תכנית מפורטת



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

ביוזמת עיריית קרית מלאכי, מוגשת בזאת תוכנית שמטרתה תהייה כדלקמן:

1. הגדלת תכסית הקרקע.
2. שינוי בקווי בניין
3. שינוי בהוראות התכנית, בבינוי ובעיצוב אדריכלי.
4. קביעת זכויות ומגבלות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שדרות בן גוריון, חלקה 5

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

617-0499418

מספר התכנית

3.119 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



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



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי קרית מלאכי

קואורדינאטה X 175650

קואורדינאטה Y 626500

שד' בן גוריון 46, חלק דרומי של חלקה 5.

1.5.2 תיאור מקום**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	שד בן גוריון	46	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2473	מוסדר	חלק		26
2609	מוסדר	חלק		5

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 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/09/1996	76	4445	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 18 / 02 / 63 / 102 ממשיכות לחול.	שינוי	63 / 102 / 02 / 18
28/07/1983	2582	2948	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 / 02 / 102 / 26 ממשיכות לחול.	כפיפות	26 / 102 / 02 / 8



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מיכאל בורדמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מיכאל בורדמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		15/03/2018	מיכאל בורדמן	18/12/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		15/03/2018	מיכאל בורדמן	15/03/2018		לא

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית קריית מלאכי	קרית מלאכי	(1)		08-8500888	08-8581256	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר רבין 1.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרן קיימת / רשות הפיתוח	ירושלים	(1)	216	02-5318800		
בבעלות רשות מקומית				עיריית קריית מלאכי	קרית מלאכי	(2)		08-8500888	08-8581256	

(1) כתובת: יפו.

(2) כתובת: בן גוריון.

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		א.מ.מהנדסים שרותי אדריכלות והנ	קרית מלאכי	ז'בוטינסקי	8	088-524293		michaelbo@0 12.net.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	חלבי לביב	808	חבי חלבי לביב מדידות הנדסית	דאלית אל- כרמל	(1)		04-8395202	04-8396098	halavi@halav il.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 21.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 מבנה ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

בתא שטח 1 :

- 2.2.1 שינוי קו בניין צפון-מערבי מ- 25.0 מטר ל- 3 מטר, לפי סעיף 62א'(א)(4) .
- 2.2.2 שינוי בהוראות התכנית- הגדלת התכסית הקרקע מ- 40% עד ל- 60%, לפי סעיף 62א'(א)(5)
- 2.2.3 ניווד זכויות מקומות עליונות לקומת קרקע, לפי סעיף 62א'(א)(9) .
- 2.2.4 שינוי קו בניין בחזית צפון-מזרחי מ- 3 מטר ל- "0" מטר , לפי סעיף 62א'(א)(4) .
- 2.2.5 שינוי חלק מקו בניין בחזית דרום-מזרחי מ- 3 מטר ל- 2.70 מטר , לפי סעיף 62א'(א)(4) .



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,008.98	32.35
מבנים ומוסדות ציבור	2,109.9	67.65
סה"כ	3,118.88	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,008.98	32.35



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
67.65	2,109.89	מבנים ומוסדות ציבור
100	3,118.87	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



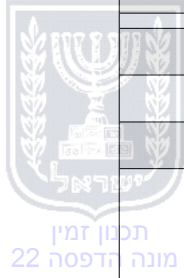
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת בנייני ציבור כגון: מוסדות חינוך, דת, תרבות, בריאות וכו'.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנייני
	א. גובה בניין - 2 קומות מעל הקרקע. ב. חומרי הגמר של הבניין יהיו מסוג עמיד כדוגמת אבן נסורה, קרמיקה, פסיפס וכו' בשילוב עם טיח או שליכט צבעוני בתיאום עם מהנדס המועצה. ג. תותר בניית מרתף .
ב	הוראות בנייני
	תותר חריגה מקווי בניין לאלמנטים דקורטיביים של מבנים הקיימים : 1. מקו בניין קידמי (דרום - מערב) לעמוד תמיכה של בליטת גג. 2. מקו בניין צדדי (דרום - מזרח) לקטע של קיר דקורטיבי. 3. תותר פתיחת חלונות בקו בניין "0" מטר לכיוון חזית צפון - מזרחית.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	הוראות בנייני
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט. תיאסר כל בניה. תותר הקמת תשתיות תת קרקעיות. תותר הקמת מתקני דרך.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						שדות	עיקרי	שדות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
קדמי (1)	אחורי (1)	צידי-ימני (1)	צידי-שמאלי (1)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 2	8	60	120%	40%		20%	60%	2110	1	מבנים ומוסדות ציבור

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) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור עיקרוני לנספח בניוי, למתחם בגבולות התכנית על ידי הועדה המקומית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חשמל</p> <p>חשמל:</p> <p>א. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלה במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו מצי הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מהתיל מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 2.00 מ' 2.25 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 1.50 מ' 1.75 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי 5.00 מ' 6.50 מ'</p> <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>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על עליון גדולים מן האמור לעיל יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאם בתיאום עם חברת החשמל.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום משרד הבריאות ובאישור מהנדס העירייה. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס העירייה ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית קרית מלאכי.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה</p>	<p>6.6</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6.6	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.

6.7	ניהול מי נגר
	<p>א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדירה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות יישלבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p> <p>ד. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל.</p>

6.8	חניה
	חניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת הגשת הבקשה להיתר או בפיתרון חלופי באישור מהנדס הוועדה.

6.9	פסולת בניין
	לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.

6.10	פיתוח סביבתי
	<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח בקני"מ 1:100 או 1:250 נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט יכלול בין היתר גבהים סופיים, מפלסי כניסה, תכנית הרחבה החיצונית כולל התחברות לרחבה הקיימת ולמדרכה ולקירות הקיימים מסביב, חומרי בניה וגמר פתרונות ניקוז, תכנית שתילה ונטיעה, שימור עצים קיימים, מערכת תשתית, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, ארונות חשמל, תקשורת וכבלים, מתקני מים, ביוב, מונים, מצללות, מערכות שקיה, גדרות, עמודי תאורה, מתקני אשפה וכדומה. תכנית שיקום של שטחים שייפגעו בתהליך הבניה - הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	אישור התכנית יהווה שלב סופי בביצוע התכנית	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22