

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 617-0263822

גוש 2409, חלקה 21, קריית מלאכי, בית רסקין

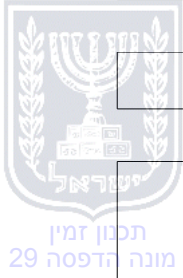
מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי קרית מלאכי

סוג תכנית 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

מטרת התכנית הסדרה תכנונית בתחום המגרש:

1. הסדרת מבנה קיים + תוספת בניה בקומה אי
2. שינוי גובה המבנה
3. קביעת מפלס הכניסה הקובעת למבנה.
4. שינוי בקווי בניין
5. הגדלת שטחי בניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	גוש 2409, חלקה 21, קריית מלאכי, בית רסקין
מספר התכנית	מספר התכנית	617-0263822
שטח התכנית	שטח התכנית	0.828 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קריית מלאכי
קואורדינאטה X	175715
קואורדינאטה Y	626105

### 1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא בין רח' כהן לוי ורח' שד' ירושלים, קריית מלאכי

### 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	שד ירושלים	12	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2409	מוסדר	חלק	21	28, 46

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**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
26 /02 /02 /8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 /02 /102 /26 ממשיכות לחול.	2948	2582	28/07/1983
7 /102 /02 /8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 /02 /102 /7 ממשיכות לחול.	2557	1986	02/08/1979
18 /מק /2009	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 18 /מק /2009 ממשיכות לחול.	4633		31/03/1998



**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: 100	1	13/02/2019	מיכאל בורדמן	12: 59 13/02/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	13/06/2018	מיכאל בורדמן	14: 52 13/06/2018		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
	פרטי	יהושוע רסקין			קרית מלאכי	שד ירושלים	214	052-2702004	052-2702004	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת 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
	עורך ראשי	מיכאל בורדמן		א.מ.מהנדסים שרותי אדריכלות והנ	קרית מלאכי	ז'בוטינסקי	8	088-524293		michaelbo@0 12.net.il
מודד מוסמך	מודד	חגי כספי	623		נחלים	(1)		03-9326020	03-9326020	caspi.moded @gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 328.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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, תוספת זכויות בניה, ושינוי הוראות בינוי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי קווי הבניין קידמים וצדדים.

2.2.2 הגדלת אחוזי בניה.

2.2.3 קביעת תכליות והשימושים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	1

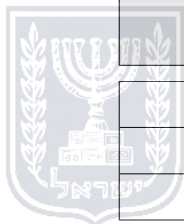
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	356	43
מגורים ב'	472	57.01
סה"כ	828	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	356.01	43
מגורים א'	472	57
סה"כ	828	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
<b>שימושים</b>	4.1.1
יחידת דיור אחת בבנין אחד בין שתי קומות+ מרתף. המרתף ישמש לאחסנה, שירות, מערכות טכניות, ומקלט, יותר שימוש בחלק מן המרתף למגורים במסגרת השטח העיקרי באישור מהנדס הועדה המקומית.	
<b>הוראות</b>	4.1.2
<b>הוראות בניוי</b>	א
<p>(1) קביעת מפלס הכניסה הקובעת למבנה 0.00 בגובה אבסלוטי (72.06) .</p> <p>(2) תותר חניה מקורה.</p> <p>(3) תותר סגירת קומת עמודים, במסגרת זכויות הבנייה כמפורט בסעיף 5 לתכנית הזו.</p> <p>(4) מחסן יותר להקמה כחלק אינטגרלי של הבית או בגבול אחורי וצדדי של המגרש בקוי בנין 0.00 גובה נטו - 2.20 מ' לגג שטוח, ובגג משופע גובה נטו ממוצע - 2.50 מ'. שטח המחסן לא יעלה על 13 מ"ר.</p>	
<b>דרך מאושרת</b>	4.2
<b>שימושים</b>	4.2.1
דרך ציבורית.	
<b>הוראות</b>	4.2.2
<b>הוראות בניוי</b>	א
תווי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט. תיאסר כל בניה.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
אחורי צידו- שמאלי (3)	צידו- ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 2	9 (2)	1	60	84.3	סה"כ שטחי בניה 398	שרות (1) 26	עיקרי 134.5	שרות	עיקרי 237.5	גודל מגרש כללי 472	1	מגורים א'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (3)		מגורים א'
		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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח שרות כולל :

ממ"ד - 13.0 מ"ר

מחסן - 13.0 מ"ר

שטח למחסן ניתן להעביר לטובת חניה מקורה במסגרת הוצאת היתר בנייה.

(2) מפלס הכניסה הקובעת למבנה 0.00 בגובה אבסלוטי (72.06).

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

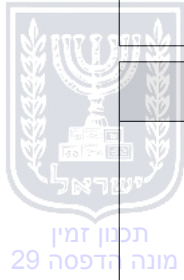


תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית, על פי תכנית זו, לאחר אישורה, ובתנאים הבאים:</p> <p>א. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית מפורטת לבינוי ופיתוח בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בנייה ועפר לאתר מוכרז.</p> <p>ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>ד. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>חניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי או עפ"י תקן התקף בעת הגשת היתרי בניה.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></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 הפרטי 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 ישלבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>חשמל:</p> <p>א. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא 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.</p> <p>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>





<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
<p>אין לבנות בנינים 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>	

<b>6.5</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
<p>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>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום משרד הבריאות ובאישור מהנדס העירייה.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של קריית מלאכי בתיאום עם הרשויות המוסמכות ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	

<b>6.6</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b>
<p>היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	



<b>6.7</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים כמסומן בנספח.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש ותאום מול פקיד היערות.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	ל"ר

### 7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

