

הוראות התכנית

תכנית מס' 617-0754424

רח' השפלה 10,12-קריית מלאכי

מחוז

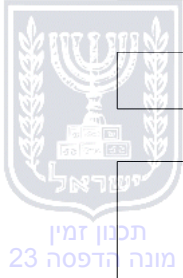
דרום

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

מטרת תכנית זו יצירת מסגרת תכנונית לשינוי קווי בנין, איחוד 4 מגרשים לתא שטח אחד, הגדלת שטחי בנייה ושינוי בהוראות הבינוי ברח' השפלה 10,12-קריית מלאכי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

רח' השפלה 10,12-קריית מלאכי

617-0754424

מספר התכנית

0.690 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) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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	176187
	קואורדינאטה Y	626707

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית מלאכי - חלק מתחום הרשות: קרית מלאכי

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית מלאכי	השפלה	12	
קרית מלאכי	השפלה	10	

שכונת הציפור

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2471	מוסדר	חלק	5-6	63

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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	2582	2948	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 /02 /102 ממשיכות לחול.	שינוי	26 /102 /02 /8
09/02/1984	1482	3023	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 /03 /122 ממשיכות לחול.	שינוי	1 /122 /03 /8
31/03/1998		4633	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 18 /מק/ 2009 ממשיכות לחול.	שינוי	18 /מק/ 2009



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בלנקה נסים ביסטריצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בלנקה נסים ביסטריצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 22 01/11/2021	בלנקה נסים ביסטריצקי	14/03/2021		1: 100	מנחה	בינוי
לא		09: 18 05/08/2021	בלנקה נסים ביסטריצקי	21/05/2019		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	שי בן ישי		נכסים והשקעות בע"מ	לכיש	(1)		052-3414888		
	פרטי	אנט בן ישי			קרית מלאכי	הגליל	5	052-3414888		
	פרטי	אהרון בן ישי			קרית מלאכי	הגליל	5	052-3414888		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב תימורים 267 ד.ג. לכיש מיקוד 79860.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: 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	בלנקה נסים ביסטריצקי	86319	בלנקה נסים- ביסטריצקי	באר יעקב	באר יעקב	(1)	08-6727338		bluna@zahav .net.il

(1) כתובת: שוהם 5 באר יעקב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

הקמת 4 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1) איחוד מגרשים עפ"י סעיף 62א (א) (1).
- 2) שינוי בקו בנין אחורי מ-8.00 מ' ל-5.00 מ' עפ"י סעיף 62א (א) (4).
- 3) שינוי קו בנין הכרחי לקו בנין עפ"י סעיף 62א (א) (4).
- 4) הגדלת שטחי בניה עפ"י סעיף 62א (א) (16) (2).
- 5) שינוי בהוראות הבינוי עפ"י סעיף 62א (א) (5).
- 6) הריסת גדר בנויה כמסומן בתשריט עפ"י סעיף 62א (א) (19).



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



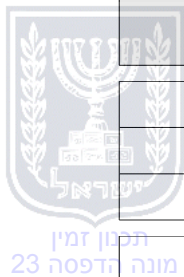
תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מגורים א'	1



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב' מיוחד	591	85.65
דרך מוצעת	99	14.35
סה"כ	690	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	98.64	14.29
מגורים א'	591.72	85.71
סה"כ	690.36	100



<p>מגורים א'</p> <p>בכל מגרש תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת.</p> <p>גדרות:</p> <p>גדרות בין שכנים בגובה של עד 1.50 מ' ובהסכמת השכנים למעט קיר הקיים בחזית המערבית. גדר הפונה לרחוב/מדרכה ציבורית תהיה בגובה של עד 1.50 מ' בשילוב של גדר בנויה ומעליה גדר סבכת עץ או ברזל .</p> <p>גדרות בנויות בחיפוי אבן (או ש"ע) או טיח.</p> <p>שער כניסה לרכב ולהולכי רגל:</p> <p>במידה ויותקן שער כניסה לרכב השער יהיה גלילה /גרירה/הרמה , פתיחת השער יהיה לתוך המגרש/תא שטח ללא גלישה גם בזמן הפתיחה/הסגירה לשטח הציבורי, השער יהיה בתחום המגרש. חובת פתיחת השער לרכב ולהולכי רגל כלפי פנים.</p> <p>גובה שער כניסה לרכב ולהולכי רגל עד 1.50 מ'. השער מחומר אלומיניום או ברזל.</p>	<p>4.1</p>
<p>חניה</p> <p>החניה תוכל להיות בקומת עמודים או בחלקו הקדמי של המגרש. תותר בנית חניה מקורה בקו בנין צידי-0 וקו בנין קדמי-0 ויותר קירוי קל בלבד, לא תותר סגירת קירות בהיקף החניה.</p> <p>שטח החניה יכלל במסגרת השטחים המותרים לבניה .</p> <p>בכל מקרה לכל יח"ד תותר חניה אחת מקורה.</p>	<p>ב</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>דרך ציבורית לתנועת הולכי רגל, כלי רכב ומעבר תשתיות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>בתוואי ורוחב הדרך, תיאסר כל בניה.</p>	<p>א</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
						מזל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			
קדמי										
3		9.5	4	60	98.3 (2)	581 (2)	581 (1)	591	1	מגורים א'
אחורי										
5										
צידי-שמאלי										
(4)										
צידי-ימני										
(4)										
מזל הכניסה הקובעת	2 (3)									

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) בתכנית התקפה לא נקבעו שטחי שירות אולם חלה עליה תקנה 13 ב' בתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות והיתרים) תשנ"ב-1992.
- (2) שטח הבנייה יכול את כל שטחי הרצפה המקורים. מרפסות וחצרות פנימיות בלתי מקורות לא יחשבו כשטחי בנייה. כל זאת בהתאם לחוק ובאישור מהנדס העיר.
- (3) +עליית גג
- במידה וייבנה 2 יח"ד אחת מעל השנייה : בקומת הקרקע תהיה יח"ד אחת ובקומה א' + עליית גג ליח"ד שנייה..
- (4) קו בנין אפס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>(1) תנאי להיתר בניה : הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הועדה המקומית.</p> <p>(2) תנאי להתחלת כל העבודות -הריסת מבנים/גדרות המסומנים בתכנית להריסה.</p> <p>(3) הגשת כתב שיפוי לפני הגשת בקשה להיתר בניה.</p> <p>(4) תנאי למתן היתר בניה, עריכת תכנית לצרכי רישום ע"י היזם שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>כמות מקומות החניה עפ"י תכנית הבינוי המנחה .</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 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 הגורמים 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>6.3</p>
<p>6.4 תשתיות</p> <p>כל קווי התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, תקשורת(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</p> <p>סוג קו חשמל קו חשמל מתח נמוך מרחק מתיל קיצוני 2 מ', מרחק מציר הקו 2.25 מ'</p> <p>סוג קו חשמל קו חשמל מתח נמוך מרחק מתיל מבודד 1.5 מ', מרחק מציר הקו 1.75 מ'</p> <p>סוג קו חשמל קו חשמל מתח גבוה 33 ק"ו בשטח בנוי 5 מ', מרחק מציר הקו 6.5 מ', בשטח פתוח עד 8.5 מ'</p> <p>סוג קו חשמל קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע) בשטח בנוי מרחק מטיל קיצוני 9.50 מ' מרחק מציר הקו 13.00 מ', מרחק מציר הקו - 20 מ'</p> <p>סוג קו חשמל קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע), מרחק מציר הקו - 35 מ'</p> <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> <p>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>6.5</p>
<p>6.6 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p>6.6</p>



קולטי שמש על הגג	6.7
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש ו/או מערכות סולאריות כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, דודי השמש יוסתרו.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש ו/או מערכות סולאריות כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
ניהול מי נגר	6.8
<p>יותרו 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.</p>	
תכנון הנדסי	6.9
<p>היתר בניה יותנה בהבטחת עמידותם של המבנים בפני רעידות אדמה על פי דרישות ת"י 413.</p>	
חלוקה ו/ או רישום	6.10
<p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה ע"י מודד מוסמך, על חשבון מגיש התכנית, וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998, תקנה 53 לתקנות האמורות.</p>	
איחוד וחלוקה	6.11
<p>לפני מתן היתר בניה יש להגיש תשריט איחוד מגרשים על חשבון מגיש התכנית.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.12
<p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבנייה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים יסומנו ויוגדרו טרם תחילת עבודות הפיתוח</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיע בעץ קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ג. אין חובה לשתול עצים חדשים בתחומי המגרש.</p>	
כתב שיפוי	6.13
<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית מלאכי תהא ראשית להתנות את מתן ההיתר ומימוש הזכויות בתכנית, בהפקדת כתב שיפוי, מלא או חלקי מפני תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 .</p>	
6.14	6.14
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
ביצוע התכנית	7
7.1 שלבי ביצוע	7.1
7.2 מימוש התכנית	7.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23