

הוראות התכנית

תכנית מס' 617-0820803

מגרש 42, קרית מלאכי

מחוז

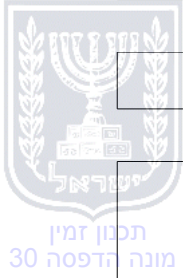
דרום

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

התכנית מציעה הגדלת זכויות בנייה, שינוי בקווי בניין, הגדלה גובה בניין בקומה



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מגרש 42, קרית מלאכי

שם התכנית

617-0820803

מספר התכנית

2.203 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) (16) א (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4)

פני סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

סוג 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 175538

קואורדינאטה Y 625801

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מס' 42 רח' מבצע שלמה 5, קרית 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
			קרית מלאכי

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3196	מוסדר	חלק	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

תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/08/2010	4596	6131	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 164 /02 /18 ממשיכות לחול.	שינוי	164 /02 /18
23/12/2020		9316	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 617-0810499. הוראות תכנית 617-0810499 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	617-0810499



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלי ויסברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלי ויסברג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	15: 05 23/06/2021	אלי ויסברג	18/06/2021	1	1: 250	מחייב	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	05: 28 24/02/2021	אלי ויסברג	24/02/2021	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
מגיש	פרטי	סמי גל	85552	נח רפפורט 1990 בע"מ	אשקלון	הרב רקח יעקב	46	08-6780997	072-2447828	samigal@012.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סמי גל	85552	נח רפפורט 1990 בע"מ	אשקלון	הרב רקח יעקב	46	08-6780997	072-2447828	samigal@012.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: תכנית 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
אדריכל	עורך ראשי	אלי ויסברג	20755		חיפה	(1)		054-4611115	04-8251302	weisberg.eli@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מיכאל שוורץ	1048	שוורץ מיכאל - מודד מוסמך	אשקלון	השונית	4	08-6247470	08-9397990	ms@mshv.net

(1) כתובת: רח' ז'בוטינסקי 23, חיפה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

תוספת זכויות למגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת של 156 מ"ר לשטח עיקרי ו-70 מ"ר לשטח שירות לפי א62 (א) 16 (א) (א) (1) .
2. שינוי הוראות בדבר גובהם של בנינים ומספר קומות לפי א62 (א) (4) (א) .
3. שינוי בקוי בניין בחזיתות דרום-מזרח וצפון-מזרח לפי א62 (א) (4) .



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

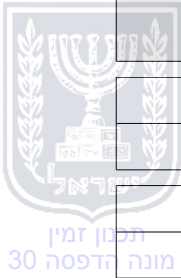
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	42
סימון בתשריט	יעוד
להריסה	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	42

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,203	אזור מגורים ב'
100	2,203	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,211.34	מגורים ב'
100	2,211.34	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>א. תותר בניה של בנינים מדורגים .</p> <p>ב. מהיחידות המותרות לבניה במגרש תותר בניה של 3 יחידות דיור בקומת קרקע ("יחידות גן"). כל שטח שרות שלא נוצל עקב הקמת דירות הגן (שטח עיקרי), לא ניתן יהיה לנצלו מחוץ לקונטור הקומה שמעל.</p> <p>ג. תותר בליטה של מרפסות זיזיות מעבר לקו בניין לפי חוק תכנון ובניה .</p> <p>ד. גובה קומה לא יעלה על 3.3 מטר ברוטו</p> <p>ה. בניוי -גובה המבנה 6 קומות כולל קומת קרקע בתוספת חדר מדרגות וחדרים טכניים בגג .</p> <p>ו. כניסה לחניה במקומות המסומנים בנספח התנועה והחניה בתוכנית 162/04/18 .</p> <p>ז. תותר בניה עד מחסן אחד לדירה. לא תותר כניסה למחסן מהדירות . מחסנים בקומת קרקע יותרו רק במידה שגבולותיהם לא יחרגו מקונטור הקומה מעל.</p> <p>המחסנים יוצמדו ליחידות הדיור לצרכי רישום בטאבו ולא ירשמו בנפרד .</p> <p>ח. תותר בניה יחידות דופלקס במידה ודבר זה יגרור אחריו תוספת קומה הדבר ניתן להיעשות באישור הועדה המקומית .</p>
ב	<p>עיצוב פיתוח ובנייה</p> <p>א. חומרי בנייה</p> <p>1. קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבניין יצופו אבן טיבעית נסורה.</p> <p>2. יותר שימוש חלקי עד 30% ממעטפת הבניין בטיח חלק ומיושר בגמר שליכט ציבעוני. כמו כן, יותר שימוש מינמלי בקורות של בטון חשוף או קורות פלדה מעל מפתחים או לחלקן הגלוי של תיקרות בטון של מרפסות, או גגונים .</p> <p>3. לא יותר שמוש באבן מלאכותית, בציפויים קרמיים וברעפים מכל סוג שהוא .</p> <p>4. חומר הצפוי יהיה זהה ואחיד בכל החזיתות של אותו מבנה .</p> <p>5. יאסר ציפוי חזיתות שלמות בבנין בקירות מסך מזוגגים. קטעי חזית מותר שיצופו בזיגוג בשטח, שלא יעלה על 30% משטח החזית .</p> <p>ב. גגות ומרפסות :</p> <p>1. גגות המבנים יהיו שטוחים (אופקיים בלבד). תותר חריגה מהוראה זו באישור מהנדס העיר.</p> <p>2. מעקה הגג יהיה בנוי מפולס אופקית ואחיד לכל אורכו.</p> <p>3. לא יותר גגות רעפים.</p> <p>4. יותר שימוש בגגות שטוחים כמרפסות גג אשר יוצמדו ליחידות הדיור.</p> <p>5. במקרה ששטחי הגגות ישמשו כמרפסת גג יחולו ההוראות הבאות :</p> <p>א. במידה והמרפסת זיזית יותר שימוש בטיח אקרילי ציבעוני .</p> <p>ב. למרפסת תהיה אספקת מים וחשמל, ניקוז ו/או שרותים אחרים .</p> <p>ג. פרגולות</p> <p>1. פרגולות יבנו על פי חוק התכנון והבניה לרבות חומרי הבניין.</p> <p>2. במרפסות זיזיות תותר הקמת פרגולה.</p>

מגורים ב'	4.1
<p>3. עיצוב הפרגולות יהיה אחיד למבנה במגרש אחד או לקבוצת מבנים. חומרי ופרטי הפרגולה יצורפו לבקשה להיתר הבנייה, והקמתה בפועל תהיה תנאי למתן תעודת גמר.</p> <p>4. מרפסות מקורות בפרגולה לא תיכללנה בשטחי הבנייה.</p> <p>5. עיצוב אדריכלי לפרגולות (מצללות):</p> <p>א) מצללה תיבנה ע"פ חוק התכנון והבניה.</p> <p>ב) במרפסות זיזיות (גוזזטראות) ניתן יהיה להקים מצללה (פרגולה). המצללות תהיינה בנויות בפרט אחיד לכל הבניין (חומר, פרופילים), כך שבגוזזטראות תהיינה מצללות אחידות לכולם.</p> <p>במרפסות הגג ובדירות הגן, יש לבנות את המצללות באופו הפרט הנ"ל, אך ניתן יהיה לבנות בגדלים שונים מהגוזזטראות.</p> <p>ג) גמר המצללות יהיה בגוון קרם RAL1013, או בגוון האלומיניום של חלונות הבית. אחידות המצללות בבניין הינה תנאי לאישורן.</p> <p>ד. מסתורי כביסה:</p> <p>מסתורי כביסה ומסתורי מתקני מיזוג אוויר או צנרת יהיו לפי פרטים שיופיעו בבקשה להיתר בניה ובאישור הרשות המקומית בעת הבקשה להיתר.</p> <p>ה. מתקנים טכניים:</p> <p>1. קולטי השמש ודודי המים יהיו מוסתרים ב-3 צדדים וישולבו כחלק אינטגרלי מהבניין.</p> <p>2. מערכות מיזוג אוויר יתוכננו וישולבו בבקשה להיתר בניה. חלקי מערכות, אשר יותקנו על גבי קירות הבניין, יוצנעו על ידי מסתורים שיעוצבו למטרה זו.</p> <p>3. לא תותר הרכבת מזגני חלון בקירות הבניין.</p> <p>4. חלונות ממ"דים יתוכננו עם כנף נגררת לתוך כיס, הכל לפי הוראות הג"א בעת מתן ההיתר.</p> <p>5. האזור הטכני פרט לאזור קולטי השמש יהיה מוסתר מעיני הציבור וכן מעיני דיירי יחידות הדיור הסמוכות וישולב אינטגרלית במבנה.</p> <p>6. האזור הטכני ישמש להצבת חדרי מכוונת, מתקני איורור, אנטנות וכדומה.</p> <p>7. המתקנים ישולבו במבנה לרבות אלה שעל הגג העליון. האזור הטכני יוקף בקיר מסתור כנדרש, מצופה בחומר חיצוני זהה לגימור הבניין. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט, כגון מכוונות, שילוט, ארובות, מיגדלי קירור ומתקני מיזוג אוויר גלויים.</p> <p>8. חומרי המתקנים ופרטיהם, שילוב במבנים, והסתרתם כנדרש יכללו בבקשה למתן היתר בנייה.</p> <p>9. לא תותר התקנת צנרת כלשהי על גבי חזיתות גשם מתקנים כגון: מצננים, מזגנים למיניהם, מתקני כביסה וכו'. האלמנטים יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי בתכנון מעטפת הבניין ובכפוף לאישור הרשות המקומית.</p> <p>10. בכל בניין תבוצענה תשתיות למתקני תקשורת ומתקני קליטת רדיו וטלוויזיה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה העדכניות.</p>	
<p>חניה</p> <p>א. החניה תהיה בתחום המגרש, תקן החניה בתכנית יהיה 1.8 חניה לפחות ל-1 יח"ד, כאשר 1.5 מקומות חניה בתוך המגרש ובנוסף 0.3 מקומות חניה לפחות בדרכים (בסמוך למגרש). תתאפשר חניה (כפולה) (שבה רכב אחד חוסם את השני) במיספר מירבי של 0.5 מקומות חניה.</p> <p>ב. תותר הצבת שערים בכניסות לחניות בתנאי שהשערים לא יפתחו לתחום השטח הציבורי.</p>	ג



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

מגורים ב'	4.1
-----------	-----



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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	שימוש	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
מעל הכניסה הקובעת					שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
6	(1) 23	18	42	117.5	2590	760	1830	2203	42	מגורים	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

קווי בנין כמסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה כולל של הבניין כולל מערכות וחדר מעלית וחדר מדרגות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

הוראות פיתוח	6.1
<p>א. המגרש יוקף בקיר פיתוח בציפוי אבן כורכרית מתועשת או אחרת, בהתאם לחוברת ההנחיות בת.ב.ע 164/02/18. גובה הקיר הבנוי לחזית רחוב / שצ"פ, לא יעלה על 1.3 מ'. בין מגרשים לא יותר לבנות קיר תומך שמעל 3.0 מ'. בראש הקיר יבוצע קופינג אבן כורכרית בעובי 7 ס"מ לפחות. פתחי הניקוז יהיו מותאמים לצורת הבניה ומוסווים. פרטי הביצוע של הקירות יוכנו ע"י מהנדס מורשה ויעמדו בדרישות התקנים הישראליים הרלוונטיים.</p> <p>ב. בבנייה רוויה יש להביא לאישור הועדה המקומית תכנון מפורט של כל שטח משותף שאינו משמש לגינון פרטי. בתוך השטחים המשותפים של המגרש יתוכנן ויבוצע לרווחת התושבים גינון משותף הכולל נטיעות עצים, מעברים, רחבות, ספסלים, תאורה, פרגולות וכו' הכל על פי חוק תכנון והבנייה.</p> <p>במידה ששטח משותף גובל עם יחידת דיור צמודת קרקע, תתוכנן ותבוצע רצועת גינון ברוחב של לפחות 80 ס"מ לאורך קו הגבול שבין המגורים לשטח המשותף.</p> <p>ג. אין להציב מתקני שרות בשיטחי הגינון המשותפים ו/או הפרטיים כמו מחסנים, קולטי שמש, מעבי מערכות מיזוג אוויר, מיכלי הסקה וכו' בתחום המגרש במקום גלוי ופתוח, אלא בתחום קווי הבניין ובמקום שיוגדר ע"י קירות מיסתור ו/או ישתלב באדריכלות המבנה.</p> <p>ד. כל ארונות ומוני התשתית בחצר כמו: חשמל, מים בזק וכו' יוצבו בתחום המגרש גומחות בנויות, משולבות בקירות הפיתוח כולל התקנת דלתות מיסגרות מתאימות ויתוכננו בתאום עם הרשויות. לא תותר חריגה של האלמנטים הנ"ל לתחום הדרך. מתקני גז, סולר וכו' יוצבו בתחום המגרש במקום תקני ולא יהיו גלויים לעין.</p> <p>ה. חיבורי מים, טלפון, חשמל, טל"כ, דלק, גז וכיו"ב בזה מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים. יותר מעבר מערכות תשתית ממגרש למגרש בשטחים הפרטיים למגורים וכן מעבר של מערכות תשתיות ציבוריות, משטחים ציבוריים דרך מגרשים פרטיים למגורים וכן במגרשים המיועדים לבניני ציבור. יותר מעבר תשתיות בסמוך לגבול בין המגרשים או לגבול המגרש מעבר מערכות תשתית בתחום המגרשים מותר באישור מהנדס העיר ותאום בתכנון בין המגרשים.</p> <p>תותר זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלה. מגיש הבקשה להיתר מחוייב לציין את מעבר התשתיות במקומם המדוייק בבקשה להיתר בניה נקודה.</p> <p>ו. גינון והשקיה: אדמת הגן תהיה מותאמת לסוג הקרקע המקומית ומתאימה לשתילה. כל אזורי הגינון יושקו במערכת השקיה ממוחשבת. חלה חובה לשלב נטיעת עצים בוגרים בכל מגרשי החניה שאינם מקורים. לפחות כל 4 חניות, עץ. עצים בוגרים לצורך סעיף זה יחשבו כאלה העונים על דרג 8 ומעלה לפי תקן שה"מ. עצים בוגרים הגדלים במגרש יש לשמור. אין לעקור אותם.</p> <p>באזורים המוגדרים בניספח הניקוז כאזורים בעל סידורי ניקוז מיוחדים, תישתל צמחיה הדורשת השקיה מועטה. ההשקיה באזורים אלו תהיה בטיפטוף בלבד.</p> <p>ז. נטיעת העצים הבוגרים בשטחים המשותפים של המגרשים על פי הבקשה להיתר בנייה יהיו תנאי למתן טופס 4.</p> <p>ח. נטיעות של עצים משני צידי הדרך על פי נספח והנחיות לפיתוח.</p> <p>ט. יש להתחבר לרשת מים עירונית קיימת. ההתחברות תתואם ותאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>י. אין לעקור עצים קיימים.</p>	
תשתיות	6.2
א. תקבענה הדרכים ויבטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז	

6.2	תשתיות															
	<p>הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלוויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקניי הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לפי שביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.</p> <p>ב.תשתיות מים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים השונים על ידי מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח). 2.על הצנרת לעמוד בהנחיית משרד הבריאות להנחת צנרת מים בסמוך לצנרת שאינה מיועדת למי שתייה. 3.הצנרת תעמוד בהנחיות לניקוי וחיטוי קווי אספקת מים לפני חידוש או תחילת אספקת מים. 4.יש לבצע הגנות על מערכת אספקת מי השתייה (מז"ח בתחנת השאיבה). 5.תכניות מפורטות יתואמו ויאושרו על ידי משרד הבריאות. <p>ג.תשתיות חשמל:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.רשת החשמל תהיה תת קרקעית. 2.הוראות בינוי ופיתוח: <p>א.לא יינתן היתר הבנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר הקו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <table border="1" data-bbox="363 1032 1257 1305"> <thead> <tr> <th>סוג קו החשמל</th> <th>מרחק מתיל קיצוני</th> <th>מרחק מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך -</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו -</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td>161</td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו</td> <td>400</td> <td>35 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <p>ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים וממרחק קטן מ-2 מטרים מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם, אלה לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז דרום.</p> <p>ג. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלה לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת חשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.</p> <p>ד.מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שרותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים, שגובהם לא יעלה על 3 מ'.</p>	סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך -	3 מ'	3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו -	5 מ'	6 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	161	20 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו	400	35 מ'
סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו														
קו חשמל מתח נמוך -	3 מ'	3.5 מ'														
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו -	5 מ'	6 מ'														
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	161	20 מ'														
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו	400	35 מ'														
6.3	איכות הסביבה															
	<p>- בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות, בטכנולוגיות ובהוראות דיני איכות הסביבה המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים.</p> <p>- יידרשו האמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא אשר יבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.</p> <p>- ביצוע התשתיות, התקנת האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים והבטחת פעילותם התקינה, הינם תנאי לשימוש והפעלת שימושי הקרקע, בכפוף למתן תעודת גמר ע"פ סעיף 21 לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות).</p>															



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

כל שימוש קרקע וכל פעילות בתחום התכנית יעמדו בתנאים הבאים:

1. ניקוז ותיעול:

א. עודפי מי נגר משטחים פרטיים יופנו בהתאם למפורט בנספח הניקוז בת.ב.ע.

164/02/18, על מנת למנוע הצפות של שימושי קרקע והצטברות מי נגר בכבישים.

ב. מי הנגר העילי יטופלו ככל הניתן, בתחום המגרש, באמצעים טכנולוגיים והנדסיים

המגבירים את העשרת מי התהום, ותוך שימוש באמצעים לצמצום והשהיית נגר, כגון שימוש בשטח מגונן ובתכסית המאפשרת חילחול, חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכד'.

ג. עודפי מים מהמגרש יופנו לשטחים פתוחים אשר ישמשו כשטחי הצפה וחילחול באופן שיאפשרו קליטה והשהייה של מי נגר עילי.

ד. לא יותר מעבר עילי של ניקוז ממיגרש למיגרש בשטחים פרטיים למגורים, כן יותר מעבר

עלי של ניקוז מגינה פרטית לגינה פרטית אחרת באותו מגרש. מגיש הבקשה להיתר מחוייב לציין

את זכות הניקוז במקום המדוייק בבקשה להיתר בנייה. מותר לנקז חצרות פרטיות לכיוון

שטחים ציבוריים פתוחים, אך יש להסדיר את הניקוז בצורה מתוכננת כדי למנוע פגיעה

בשצ"פים.

ה. תשמר הפרדה מלאה בין מערכת השפכים למניעת זיהומי קרקע ומים.

2. ביוב:

א. תותר הזרמת שפכים למערכת באיכות סניטרית בלבד.

ב. יש למנוע באופן מוחלט חדירת חומרים מוצקים, נוזלים ושאר מיני שפכים אל הקרקע

מערכות הניקוז הטבעיות ומי התהום.

ג. המגרש יחובר למערכת ביוב מרכזית.

3. פינוי פסולת:

פינוי פסולת יהיה לאתר מסודר וסידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית

כחלק ממתן היתר בנייה.

מתקני אשפה בשטח התכנית יוצבו בתיאום עם הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח

המגרש, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה.

יוצבו ככל הניתן ובהנחיית עיריית קריית מלאכי, מתקנים לאצירת פסולת מתאימה באופן

שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למיחזור.

הצבת המתקנים לעיל יוצבו במגרש.

יובטחו דרכי טיפול פסולת למניעת היווצרות מטרדי ריחות, מפגעי תברואה וממפגעים חזותיים

או סיכונים בטיחותיים.

4. גז:

מיקום צוברי הגז יהיה בכפוף לאישור מהנדס העיר והגורמים המוסמכים.

5. אנרגיה ובקרת פליטות מזהמים:

א. יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולרית. לא יותר

בתחומי התכנית שימוש במזוט ובפחם.



תכנון זמין
מונה תדפיס 30



תכנון זמין
מונה תדפיס 30



תכנון זמין
מונה תדפיס 30

איכות הסביבה	6.3
<p>ב. תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים מכל מקור שהוא, ועמידה בתקנים ובהוראות הקיימים ואשר יעודכנו מעת לעת. ייקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת להבטחת פעילותם התקינה של אמצעים אלו.</p> <p>6. קרינה אלקטרומגנטית:</p> <p>א. הקמת תחנות שידור סלולאר תיעשה בהתאם לתקנים הקיימים ולמרחקי הבטיחות המומלצים.</p> <p>ב. מבני מגורים, מבני ציבור ומתקנים כגון מתקני משחק, ספסלים ופינות ישיבה, ימוקמו במרחק של לפחות 10 מ' מתחנות השנאה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.4
<p>היתרי בניה למבנים יוצאו רק לאחר אישור יועץ נגישות בהתאם לתקנות התכנון והבניה, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקוניו, ת"י 1918 ובאישור מהנדס הועדה. מעלית נגישה: באם נדרשת מעלית, תתאים המעלית לשימוש אדם המתניע בכיסא גלגלים, מעלית-6 נוסעים. מידות מעלית אחת לפחות בבניין תכלול שטח רצפה חופשי לאדם בכסא גלגלים לפי- ת"י 1918, חלק 1 סעיף 2.7.2 2.7.4.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.5
<p>1. בקשה להיתר תכלול גם את הנתונים הבאים</p> <p>א. תכנית בקני"מ 1: 100, פיתוח, גינון והשקיה, פריסת קירות היקפיים, לפחות ש- 2 חתכים ניצבים, פירטי פיתוח היקפיים.</p> <p>ב. תכנית קומת קרקע והפיתוח הצמוד אליה בקני"מ 1: 100.</p> <p>ג. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר, לכל יחידת דיור חובה לציין מקום מדחס למזגן, המוסתר מהחזית שבה הוא מותקן.</p> <p>ד. פרטים מחייבים לביצוע של פרגולות באופן אחיד כל הבניין.</p> <p>ה. תכנית שיוך חניה הכוללת סימון ההצמדה בין החניה ליח"ד.</p> <p>ו. תכנית שיוך מחסנים הכוללת סימון ההצמדה בין המחסן ליח"ד.</p> <p>ז. ציון חומרי גמר, פרטי ביצוע מחיבים למפגש בין סוגי עיבוד האבן, ובין אבן לחומרים אחרים ולקופיניגים.</p> <p>ח. מיקום, חומר וצורה של מסתורי כביסה ומזגנים.</p> <p>ט. סוג וסיתות האבן בבניין ובגדרות.</p> <p>י. פרטי עיצוב של מסתור כביסה ושל דודי שמש וקולטים.</p> <p>יא. סימון מחסום בכניסה לחניה במידה ויש.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה - הוא הפקדת ערבות כספית ע"י קביעתו של המהנדס, לאחר סילוק עודפי עפר ופסולת הבניה לאתר סילוק פסולת שאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת בתחום תא השטח ושל הגישה אליה, ע"י מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט לחיבור הבנין שבתא השטח, למערכת המים העירונית, לאישור מחלקת תשתיות בעיריית קרית מלאכי.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה היא עמידות המבנה בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותו בפני הגברה של תנודת קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקוניו.</p> <p>6. בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

תנאים למתן היתרי בניה	6.5
<p>7. תנאי לקבלת היתרי בנייה לתשתיות של מגורים יהיה:</p> <p>א. ליווי תכנון תשתיות ובינוי על ידי אגרונום מוסמך.</p> <p>ב. מדידה וסימון בפועל כל העצים בתחום התכנית ולשייכם לתכנית.</p> <p>ג. תנאי לעקירת עצים יהיה חוות דעת בכתב של אגרונום מוסמך.</p> <p>8. תנאי להיתר לעבודות עפר לתשתיות ולהקמת מבנים יהיה:</p> <p>א. ליווי על ידי אדריכל או כל מי שהחוק מסמיכו בשלב תכנון ההיתרים לעבודות עפר, לתשתיות ולמבנים.</p> <p>ב. מדידה וסימון בפועל של כל העצים בתחום התכנית טרם תחילת ביצוע העבודות בשטח, בליווי אגרונום מוסמך.</p> <p>ג. ליווי אדריכל או כל מי שהחוק מסמיכו של ביצוע ההיתרים בשטח לעבודות עפר, לתשתיות ומבנים.</p> <p>9. היתרי בנייה לא יינתנו אלא לאחר שהובטחה, להנחת דעתה של הוועדה המקומית, בניית מוסדות הציבור ולאחר שהובטח ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים. מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים ייבנו ע"פ קצב ושלב הביצע של בנייני המגורים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

תנאים למתן תעודת גמר	6.6
<p>א. גמר ביצוע המבנה כולו כפי שהוצג בבקשה להיתר בנייה, לרבות ביצוע פרגולות ומסתורי כביסה.</p> <p>ב. ביצוע פיתוח המגרש במלואו, כפי שהוצג בתכנית הפיתוח, לרבות שתילת עצים בוגרים, מערכות השקיה, ניקוז תת קרקעי, וכו', ע"י מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו.</p> <p>ג. חיבור המבנה לתשתית מים, חשמל ותקשורת יעשה רק לאחר שניתן אישור בכתב ממהנדס המאשר שהמבנה נבנה על פי תנאי התכנית ועל פי תנאי ההיתר.</p> <p>ד. היתר אכלוס/הפעלה (טופס 4) מותנה בהצגת אישורים על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פי כל דין. התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>ה. שיקום נופי ופיתוח שטח, כיסוי בורות, סילוק פסולת בנין וערמות עפר, כיסוי שטחים המיועדים לכך באדמה גן, גינון וכד', על ידי מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו.</p>	

היטל השבחה	6.7
<p>הוועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק בנין והשבחה הנובעת מתכנית זו.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	ביצוע התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה