

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 617-0807941

קריית מלאכי, שד' בן גוריון 86.

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	קרית מלאכי
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

18/06/2023

להפקיד את התכנית

15/08/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית לחלוקת חלקה לשני תאי שטח לטובת הקמת 2 יח"ד צמודי קרקע בפינת רח' בן גוריון ורחוב בן אהרון אליהו. בשטח התכנית קיים בית מגורים בן קומה אחד המיועד להריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית קריית מלאכי, שד' בן גוריון 86.

ומספר התכנית

מספר התכנית 617-0807941

0.662 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	קריית מלאכי
קואורדינאטה X	175226
קואורדינאטה Y	626621

**1.5.2 תיאור מקום**

פינת שד' בן גוריון ורח' בן אהרון אליהו.

**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**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	86	שד בן גוריון	קריית מלאכי

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2473	מוסדר	חלק	2	

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 40תכנון זמין  
מונה הדפסה 40תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/07/1983			2048	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 18/02/102/ 26 ממשיכות לחול.	החלפה	26 /102 /02 /18
31/03/1998			4633	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 18/מק/ 2009 ממשיכות לחול.	שינוי	2009 /מק/ 18

הערה לטבלה:

תרשי"צ 5/35/19



## 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	תשריט חלוקה	10: 31 25/11/2020	מיכאל בורדמן	24/11/2020	1	1: 250	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	טבלת הקצאה חתומה	09: 32 04/01/2023	מיכאל בורדמן	14/07/2022	4	1: 1	מנחה	טבלאות הקצאה
לא		14: 47 21/06/2023	מיכאל בורדמן	15/11/2020	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	יעל קינן			קרית מלאכי	בן אהרון אליהו	2	054-6768326		Yael1352@ gmail.com

**1.8.2 יזם**

**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	א.מ.מהנדסים שרותי אדריכלות והנ	קרית מלאכי	ז'בוטינסקי ) (1	8	08-8524293	08-8524293	michaelbo@0 12.net.il
מודד מוסמך	מודד	חגי כספי	623		נחלים	(2)		03-9326020	03-9326020	caspi.moded @gmail.com

(1) כתובת: ז'בוטינסקי 8, קרית מלאכי.

(2) כתובת: מושב נחלים ת.ד. 49950 328.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

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

איחוד וחלוקה בהסכמה לפיצול החלקה ל-2 תאי שטח והקמת 2 יח"ד צמודי קרקע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 חלוקת החלקה לשני תאי שטח.

2.2.2 שינוי בקווי הבניין.

2.2.3 תוספת זכויות בנייה.

2.2.4 שינוי הוראות התכנית בדבר בינוי.

2.2.5 הגדלת תכסית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



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

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		2A, 2B
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	2B
להריסה	מגורים א'	2A, 2B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	2A, 2B

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	662	100
סה"כ	662	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	663.43	100
סה"כ	663.43	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מגורים. שימושים נלווים למגורים כגון חניה ומחסן.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p>
	<p>1. תותר הקמת צמודי קרקע בני 2 קומות (דירה אחת לכול תא שטח), ללא קומת עמודים, ובקו בנין 0 בין תאי שטח.</p> <p>2. גובה הבנין יהיה קצה גג הרעפים עד לגובה 9.0 מ' ובגג שטוח עד לגובה 7.5 מ' מגובה המדרכה הציבורית סמוכה במרכז המגרש.</p> <p>3. עליית גג: יותר שימוש בחלל גג הרעפים כחלק מזכויות הבניה.</p> <p>4. חניה מקורה: תותר בניית חניה מקורה מבניה קלה בקו בניין צידי 0.0 וקו קידמי 0.0 שטח החניה לא יעלה על 15.0 מ"ר ליח"ד.</p> <p>ניקוז גג חניה מקורה יהיה לתוך המגרש.</p> <p>5. גדרות: בגבולות מגרשים, בין שטחי המגרשים הפרטיים ושטחים הציבורים, יבנו גדרות בגובה כולל עד 1.20 מ' ו- 1.80 מ' בין תאי שטח סמוכים.</p> <p>6. מחסן: יוקם כחלק מהמבנה עצמו בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.40 מ'.</p> <p>7. ארובות: תותר התקנת ארובות בתנאי שישולבו בבניין ובגובה שלא יעלה על 0.5 מ' מעל פני הגג העליון.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>חומרים מותרים לשימוש בעיצוב חזיתות המבנים יהיו:</p> <p>בטון גלוי, טיח, לבנים, אבן, זכוכית ו/או לפי הנחיות מרחביות.</p> <p>דודי שמש יהיו מוסתרים בחלל הגג עם קולטים מונחים על גג רעפים או מוסתרים על גג בטון.</p> <p>מתקני תליית כביסה יהיו נסתרים ככל שניתן מהדרך סמוכה.</p> <p>יותקנו מסתורי מתאימים לבלוני גז בקומת הקרקע.</p> <p>הכנה למזגנים: לשמירת שלמות עיצוב המבנים יותקנו הכנות מתאימות במסתור כביסה או בגג.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט			
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט		
(2)	(2)	(2)	(2)	2	220			40	180	300	302.4	2A	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	220			40	180	300	359.6	2B	מגורים א'

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) גובה הבניין יהיה קצה גג רעפים עד לגובה 9.0 מ' ובגג שטוח עד לגובה 7.5 מ'..

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

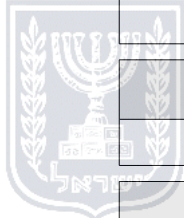


תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

**6. הוראות נוספות**



<b>6.1</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית, על פי תכנית זו, לאחר אישורה, ובתנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור הוועדה המקומית, הכולל בין היתר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקומי המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים כגון חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע, מיקום התשתיות והתחברותן למערכות הניקוז העירוניות, קביעת מפלסי כניסה, מיקום גובה ועיצוב גדרות, קירות תמך, נטיעות, מיקום החניות, מתקני תברואה וכדו'.</li> <li>2. התכנון של שולי הרחוב כולל פריסת גדרות, ציון גובהן מאפייניהן ההנדסיים והעיצוביים, מיקום יחידות התשתית, כגון ארונות סעף, פילרים, מתקני אצירה וסילוק אשפה עמודי תאורה וכיו"ב.</li> <li>3. חומרי ופרטי גמר לחזיתות והוראות לתאום בין חזיתות של בנינים סמוכים במישור החזית.</li> <li>4. שמירה על עצים בוגרים.</li> </ol> <p>ב. תנאי בהיתר יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור.</p> <p>ג. תנאי בהיתר יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות הפסולת היבשה הצפויה עקב עבודות הבניה. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>ד. תנאי בהיתר יהיה אישור היחידה הסביבתית באיגוד ערים נפת אשקלון בנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.</p> <p>ה. היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>ו. תנאי בהיתר יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית.</p> <p>ז. תנאי בהיתר יהיה הכנת תכנית לצרכי רישום בכל שטח התכנית.</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	עפ"י תקן תקן
<b>6.3</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	מעבר תשתיות יהיה בתת הקרקע בלבד, יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית. פתרון הביוב לתוכנית הינו במט"ש תימורים.
<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').
<b>6.5</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

<b>6.5</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>כתנאי לאישור תחילת עבודות בתחום התוכנית. ב.תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p>
<b>6.6</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
<b>6.7</b>	<b>הוראות בזמן בניה</b>
	<p>1. עבודות פיתוח הדרכים והתשתיות יבוצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי השכונה ולמתגוררים בשכנות. 2. ינקטו אמצעים להקטנת מטרדי אבק בעת ביצוע עבודות העפר והתשתיות. 3. ינקטו כל האמצעים למניעת נזקי מים לבתים לקראת חודשי החורף ולמניעת מטרדים כתוצאה מפגיעה במערך ניקוז מי נגר טבעי בשכונה. בכל מקום בו ביצוע עבודות הפיתוח עלול לגרום להצפה או איגום מי נגר בעונת הגשמים, כתוצאה מפעולות ועבודות העפר, יינקטו כל הפעולות מבעוד מועד להטיית מי נגר והפנייתם לתוואי חליפי למניעת סיכון חיי אדם ונזק לרכוש.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

<b>7. ביצוע התכנית</b>		
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
0	לי"ר	לי"ר
<b>7.2 מימוש התכנית</b>		
תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40