

הוראות התכנית

תכנית מס' 617-1154574

קרית מלאכי, שכונת חב"ד, בית כנסת "בית שמואל".

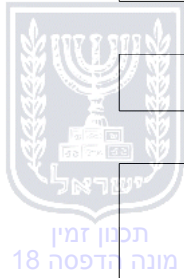
מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי קרית מלאכי

סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005265432/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בשכונת חב"ד, קריית מלאכי. בשטח נמצא מבנה של בית כניסת קיים בן קומה אחד וקומת גלריה. התכנית מציעה שינוי בקווי בניין חלקית בצפון מזרח של המגרש מ - 3.0 מ' ל - 0.00 מ' וקביעת מגבלות בניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

קרית מלאכי, שכונת חב"ד, בית כנסת "בית שמואל".

מספר התכנית 617-1154574

1.2 שטח התכנית 0.837 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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 175285

קואורדינאטה Y 626554

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נימצא בחלק צפון מערב של העיר בקירבה ליציאה צפונית

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	נחלת הר חב"ד	4	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2412	מוסדר	חלק	29	

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	פרק	תאריך
<u>26 /102 /02 /8</u>	החלפה	התכנית מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 /02 /102 ממשיכות לחול	2948	2582		28/07/1983
<u>35 /102 /02 /8</u>	החלפה	התכנית מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 /02 /102 ממשיכות לחול	3708	234		22/10/1989
<u>6 /102 /02 /8</u>	החלפה	התכנית מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 /02 /102 ממשיכות לחול	2125	1002		15/01/1976

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לתרש"צ 5/35/10 רק לגבי גבולות מגרש.



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
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	14/11/2022	מיכאל בורדמן	14: 59 01/09/2024		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
עיריית קריית מלאכי	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית קריית מלאכי	קרית מלאכי	ז'בוטינסקי	8	08-8608700	08-8585036	oshrit@k-m.org.il

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		א.מ.מהנדסים שרותי אדריכלות והנ	קרית מלאכי	ז'בוטינסקי	8	08-8524293		michaelbo@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	חגי כספי	623	חגי כספי	נחלים	(1)		03-9326020		caspi.moded@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 328 נחלים 49950.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 בבינוי למבנה בית כנסת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי קווי הבניין לפי סעיף 62 א (א) (4).

2.2.2 שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי לפי סעיף 62 א (א) (5).

2.2.3 הגדלת תכסית לפי סעיף 62 א (א) (9).

2.2.4 שינוי בגובה ומספר קומות לפי סעיף 62 א (א) (4).



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

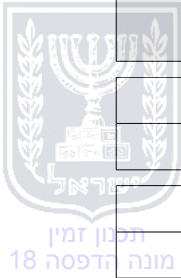
יעוד		תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור		29
סימון בתשריט		יעוד
להריסה		מבנים ומוסדות ציבור
		תאי שטח כפופים
		29

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	837	100
סה"כ	837	100

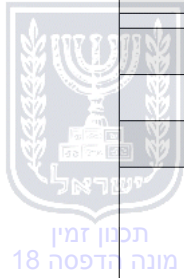
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	834.51	100
סה"כ	834.51	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	שטח לבניני ציבור : השטח ישמש להקמת בית כנסת.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. הוראות ארכיטקטוניות : מבני הציבור עד 3 קומות מעל הקרקע. תותר יציאה לגג. גימור המבנים יהיה בחומרים הבאים : אבן טבעית, טיח, זכוכית, מתכת. אפשרות שילוב אלמנטים ממתכת ובטון או מצופה או כל שילוב אחר. חומרי בניה והגמר יהיו עמידים ואיכותיים, קלים לתחזוקה ומבודדים. לא יותר שימוש בחומר או באופן התקנה שאינו עומד בדרישות התקן הישראלי. יש לפרט את סוג וגוון חומרי הגמר בתכנית הבקשה להיתר בניה. תותר הקמת פרגולות מחומר קל בלבד עד לגבול המגרש בחזית צפון מערבי. ב. גדרות : גובה של גדרות תהיה לא יותר מ-120 ס"מ בחלק אטום ועוד 80 ס"מ לגדר דקורטיבי. עיצוב וחיפוי בהתאם להנחיות מרחביות. ג. גינון ונטיעות : הגינון והנטיעות יבוצעו בכל שטח התכנית בהתאם לתכנית פיתוח כלול בבקשה להיתר בניה. ד. בגגות שטוחים יבנה מסתור לדודי המים.



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
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מזערי		
(1)	(1)	(1)	(1)	3	15	60	667	800	29	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

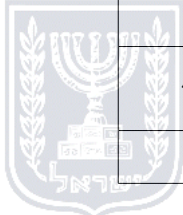
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

בתכנית התקפה לא נקבעו שטחי שירות אולם חלה עליה תקנה 13 ב' בתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב - 1992.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- א. תנאי למתן היתר בניה לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת.י. 413.
- ב. פסולת בניין: לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות המבקש ההיתר לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.
- ג. סידורים לאנשים עם מוגבלויות: קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.
- ד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור משרד הבריאות.
- ה. תנאי להיתר בנייה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
- ו. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה כל מבנה המסומן בתשריט להריסה.

6.2

חניה

החניה תהיה על פי התקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- א. איכות השפכים ורמת המים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות על מנת למנוע פגיעה בצנרת ובתקנים. תותר הזרמת שפכים למערכת באיכות סניטרית בלבד.
- ב. פתרון הטיפול סופי בשפכים הנו מט"ש תימורים.
- ג. סידורים לאיחסון ופינוי אשפה באישור מחלקת תברואה עיריית קריית מלאכי.

6.4

ניהול מי נגר

- א. מי מרזבי הגגות יופנו אל השטח המחלחל של חצר.
- ב. במקרים בהם אין אפשרות להקצות שטח חלחול, יבוצעו בורות או תעלות להשהיית ולהחדרת מי נגר. הבורות ימוקמו בשולי תא שטח, במרחק מירבי מיסודות המבנה.
- ג. תכנון ניקוז תא שטח על כל מרכיביו הינו באחריות עורך הבקשה וחובה עליו לערוך חישובים ולתכנן הניקוז באופן יעיל, כך שלא יגרמו הצפות ונזקים למבנה המתוכנן וכן לתאי שטח הגובלים.

6.5

תשתיות

תנאים כללים בנושא תשתיות:

כל קווי התשתית שבתחום תוכנית תהיינה תת קרקעיות.

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18