

מהדורה 09

מאי 2005

ot-tb-23



מינהל מקרקעי  
ישראל

ליוזם: התוכנית המבוקשת  
מס' תכנית: 163/02/18

22.11.2005

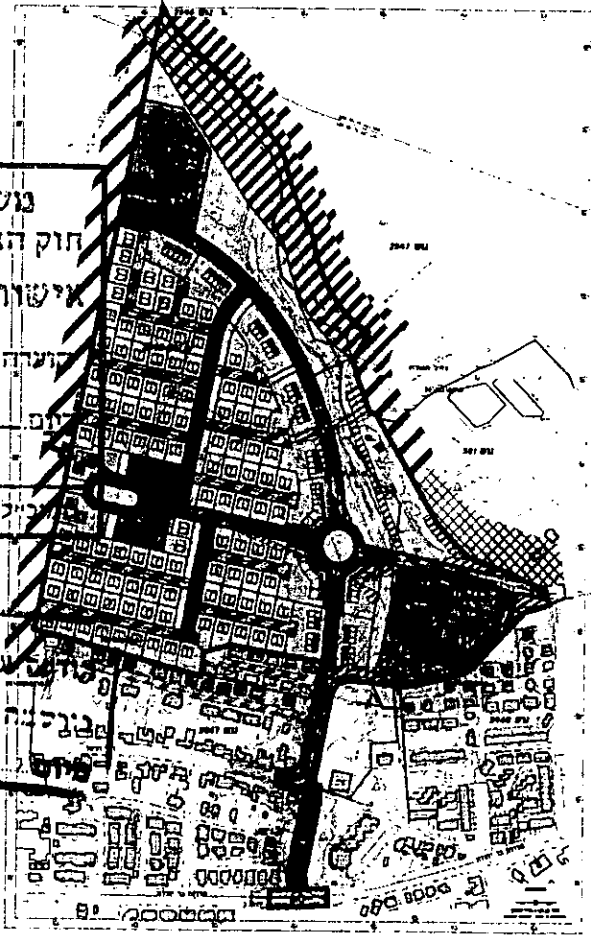
2005

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

" שכונת אורות - קרית מלאכי "

תכנית מתאר מס' 163/02/18

הוראות התכנית



משרד הפנים מרחז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 163/02/18

תועדה והצהרה לתכנון לבניה החליטה  
יום 19/4/05 לאשר את התכנית.

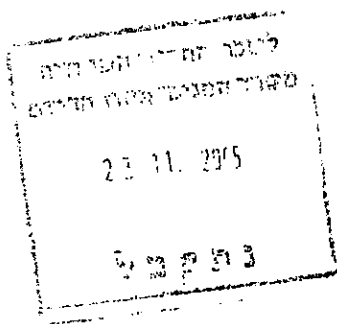
יוזם התוכנית: [Signature]

יוזם התוכנית המחוזית: [Signature]

163/02/18  
5478  
5/1/06

על אישור הבנית נ"ס.  
בילקוט הפרסומים מס' 5478

דוד קנפו תגית כלימור אדריכלים



**1. התכנית:**

**1.1 שם התכנית:**

תכנית זו תקרא תכנית מס': 163/02/18 עם הוראות של תכנית מפורטת. המהווה שינוי לתכניות הבאות: 163/במ/18, 18/מק/2008, 140/03/8 ולתכנית מתאר מס' 39/102/02/18, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

**1.2 מקום התכנית:**

מרחב תכנון מקומי	קרית מלאכי
מחוז:	דרום
נפה:	אשקלון
מקום:	שכונת אורות - קרית מלאכי

**1.3 בעלי הקרקע:**

עיריית קרית מלאכי  
מינהל מקרקעי ישראל

**1.4 יחם ומגיש התכנית:**

עיריית קרית מלאכי  
מינהל מקרקעי ישראל - מחוז ירושלים  
בנין שער העיר, ירושלים טל': 02-5318870  
באמצעות חברת אור-הד בע"מ  
רח' התע"ש 20 כ"ס טל': 09-7665999

**1.5 עורך התכנית:**

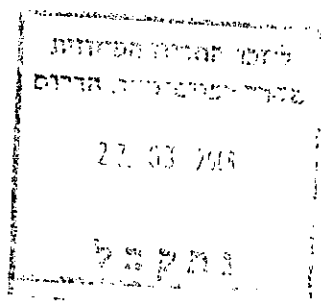
קנפו כלימור אדריכלים ובוני ערים.  
רח' החשמונאים 88, ת"א טל': 03-5624262  
רח' קרית ספר 20, חיפה טל': 04-8243147

**1.6 מסמכי התכנית:**

- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית
- א. 20 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
- ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט).
- ג. תכנית בינוי מנחה בקנ"מ 1:1250 (להלן: תכנית הבינוי).
- ד. נספח תנועה בקנ"מ 1:1000 (להלן: נספח תנועה).
- ה. נספח מנחה לתשתיות - ביוב, חשמל, כבישים וניקוז (להלן: נספח תשתיות).
- ו. נספח נופי מנחה.

**1.7 ציונים בתכנית:**

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.



**1.8 שטח התכנית:**

255.99 דונם (מדוד גרפית)

**1.9 יחס לתכניות אחרות:**

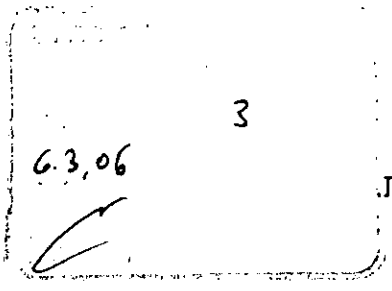
התכנית מהווה שינוי לתכניות מס' 163/בת/18 , 18/מק/2008 ו- 140/03/8 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

**1.10 גושים חלקות:**

חלק מגוש	חלקות	חלקי חלקות
301		138
2467	240	224, 241, 246, 244, 256
2545	21, 22	17, 18, 25, 27, 79, 80
2546		15
2547		24, 29

**1.11 מטרת התכנית:**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים, הכוללת 221 יח"ד באזור מגורים א', 144 יח"ד באזור מגורים ב' ו-36 יח"ד באזור מגורים ב' עם חזית מסחרית, מתחם בנייני ציבור, שטח לספורט ושטחים ציבוריים פתוחים באמצעים הבאים:



- א. שינויים בייעודי הקרקע.
- ב. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
- ג. התווית דרכים חדשות וביטול קיימות.
- ד. קביעת השימושים המותרים בשטחי שימושי הקרקע השונים בתכנית.
- ה. קביעת זכויות ומגבלות בניה לשימושים השונים.
- ו. קביעת קווי הבנין המרביים במגרשים.
- ז. קביעת התנאים למתן היתרי בניה.
- ח. מתן הנחיות לבינוי ופיתוח.
- ט. קביעת הנחיות סביבתיות בתחום התכנית.
- י. מתן הנחיות לשיקום נחל האלה בתחום התכנית.

**1.12 הפקעות לצרכי ציבור:**

מקרקעי ישראל כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התיכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

## 2. תכליות שימושים זכויות ומגבלות בניה:

בתחום התכנית יותרו התכליות והשימושים המפורטים להלן:

### תכליות ושימושים

#### 2.1 אזור מגורים א'

באזור זה יותר שימוש יעוד למגורים בלבד.

- א. תותר בניית בנייני מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף בגובה עד שתי קומות. במגרש מס' 101 יותר בניין מגורים חד משפחתי.
- ב. שטחי שרות ישמשו למחסנים, חניות, חדרים טכניים ומרחבים מוגנים עד 7.5 מ"ר.
- ג. במגרש 132 תינתן זכות מעבר ברוחב 6 מ' למגרש 131 כמסומן בתשריט, זכות מעבר זו תרשם כזיקת הנאה למגרש 131 בפנקס רישום ברישום המקרקעין.

#### 2.2 אזור מגורים ב'

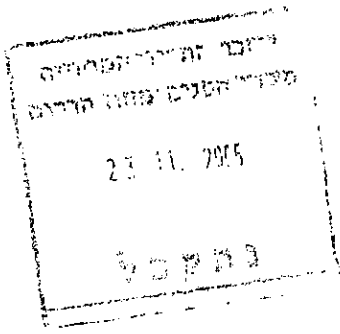
באזור זה יותר שימוש ויעוד למגורים בלבד.

- א. תותר בניית בנייני מגורים בגובה עד 3 קומות.
- ב. בקומת הקרקע תותר בניית דירות עם חצר צמודה בנוסף לאזור כניסה משותף, חדרי גז, מחסנים, מקלט וכו'.
- ג. שטחי שרות ישמשו למחסנים, חניות, חדרים טכניים ומרחבים מוגנים עד 7.5 מ"ר.

#### 2.3 אזור מגורים ב' עם חזית מסחרית

באזור זה יותרו שימושים ויעודים למגורים ומסחר בלבד.

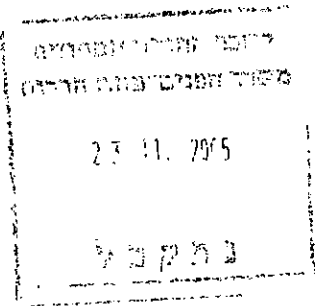
- א. תותר בניה של 3 קומות.
- ב. בקומת הקרקע במפלס החניה תותר הקמת קומה מסחרית, בחזית הפונה לכביש, בנוסף לאזור כניסה משותף, חדרי גז, מחסנים, מקלט וכו'.
- ג. באישור ועדה מקומית תותר תוספת גובה במבנים אלו לצרכי שירות כגון: פירי מדרגות, מאגר מים, וחדרי מכונות למעליות, תוך הקפדה על עצוב הצללית האדריכלית של הבנין.
- ד. סה"כ זכויות הבניה (עיקרי ושירות) בקומת הקרקע למסחר לא יעלה על 500 מ' למגרש.
- ה. יש לבצע הפרדה בין השימושים למגורים ולמסחר בכל הקשור לכניסות ולמערכות המים והביוב והחניות.
- ו. שטחי שרות ישמשו למחסנים, חניות, חדרים טכניים ומרחבים מוגנים (עד 7.5 מ"ר במגורים).
- ז. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר המשק או מאזור פריקה וטעינה.
- ח. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין.
- ט. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.
- י. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.



**2.4 שטח לבנייני ציבור**

באזור זה יותר שימוש ויעוד בנייני ציבור בלבד.

- א. מגרשים 228 ו-229 מיועדים לגני ילדים ומעון יום.
- ב. מגרש 230, מיועד לבי"ס יסודי.
- ג. מגרש 231 מיועד לבנייני דת וחינוך.
- ד. מגרש 232 מיועד למתנ"ס ובנייני חינוך.



**2.5 שטח ספורט**

באזור יותרו השימושים והיעודים הבאים:

- א. מגרשי ספורט ומשחקים לא מקורים.
- ב. מבני ספורט כגון אולמות ספורט, בריכות מקורות וכו'.
- ג. יותרו שימושים נלווים כגון מלתחות, מזנונים, חניונים לא מקורים וכו'.

**2.6 שטח ציבורי פתוח**

לא תותר בניית מבנים בשצ"פ למעט המצוין בסעיף ד' להלן.  
באזור זה יותרו השימושים והיעודים הבאים:

- א. גנים לא מקורים, לרבות חורשות ושדרות.
- ב. שבילים מרוצפים להולכי רגל, לרבות, כיכרות ורחבות מרוצפות עם גינון ועצים.
- ג. מתקני ביוב, תיעול, ניקח ותשתיות לחשמל ותקשורת.
- ד. מתקנים טכניים תת - קרקעיים.
- ה. פיתוח מגרש 251, יבוצע ביחד עם התשתיות והכבישים בתחום התכנית.
- ו. לא יינתנו היתרי בניה למעל מ-50% ממגרשי התכנית, טרם סיום פיתוח מגרש 254.

**2.7 נטיעות בגדות נחלים**

- א. על שטח זה יחולו הוראות תמ"א 22 והוראות סעיף 3.6 בתכנית זו.
- ב. יותר שיקום נחל האלה ופיתוח השטח בצידו, כאזור נופש בחיק הטבע.
- ג. באזור זה תותר פריצת דרכי יער, הקמת חניונים, פיסול והנצחה. יותרו נטיעות המותאמות לאופי השטח. עבודות הכנת השטח לפעולות אלו (כגון תיחוח, חפירת בורות מכנית וידנית וכו') תתבצע ע"י קק"ל ובאישורה.

**2.8 דרכים ודרכים משולבות**

תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט ותיאסר כל בניה שהיא, באזור זה יותרו השימושים והיעודים הבאים:

- א. דרכים, דרכים משולבות ושבילים להולכי רגל, לרבות, כיכרות ורחבות מרוצפות עם גינון ועצים.

גובה בניה מכסימלי		אחזי בניה / שטח בניה מכסימלי										קווי בנין	גודל מגרש בדונם	מס' מגרש	שם האזור שימושים (יקרים)
		סה"כ שטח בניה / יח"ד במגרש		צפיפות גסו לדונם		סה"כ שטח בניה סותר במ"ר	כיסוי קרקע מרבי	מתחת מפלס כניסה		מעל מפלס כניסה					
		מס' יח"ד	מ"ר	מס' יח"ד	מ"ר			שטחי שרות	שימוש עקרי	שטחי שרות	שימוש עקרי				
2*	8.50	8	---	5	---	1520	920	---	---	280	1240	לפי המסומן בתשריט	1.58	1	אזור מגורים א'
2*	8.50	8	---	5	---	1520	920	---	---	280	1240		1.52	2	
2*	8.50	8	---	5	---	1520	920	---	---	280	1240		1.52	3	
2*	8.50	8	---	5	---	1520	920	---	---	280	1240		1.52	4	
2*	8.50	6	---	5	---	1140	690	---	---	210	930		1.14	5	
2*	8.50	6	---	5	---	1140	690	---	---	210	930		1.14	6	
2*	8.50	6	---	5	---	1140	690	---	---	210	930		1.14	7	
2*	8.50	10	---	5	---	1900	1150	---	---	350	1550		1.90	8	
3**	14.0	40	---	7	---	5150	1780	---	---	1120	4030		4.98	10	אזור מגורים ג'
4**	17.0	40	---	9	---	5150	1210	---	---	1120	4030		4.48	11	
2	8.5	---	1920	---	1250	1920	800	320	---	400	1200		1.60	13	
2	8.5	---	1010	---	800	1010	510	---	---	250	760		1.27	14	שטח מבני
2	8.5	---	310	---	800	310	150	---	---	80	230		0.38	15	כבוד
3	11.0	---	2230	---	720	2230	842	---	---	560	1670		2.80	16	שטח מוסד

מס' יח' מגורים אזור א': 60  
 \* בניה צמודת קרקע + חדר מדרגות על הגג  
 מס' יח' מגורים אזור ג': 80  
 \*\* בניה צמודת קרקע + חדר על הגג  
 סה"כ: 140

לשכת התכנון והמיזוג  
השטח המסומן ב-7

23.03.2005

מס' 63.06

קוד פנין	מספר קומות סרבי (ג')	היקפי בניה סרביים במגרש במ"ר				תאור המגרש			אזור	
		תכנית שטח מדבית במ"ר	סה"כ שטח סותר לבניה	מסרות שירות	מסרות עיקריות	מס' יח"ד	שטח בדונם (א')	מס' מגרש		
לפי המסומן בתשריט	2	110	220		40	180	1	0.45	101	מגורים א' (ג')
	2	220	440		80	360	2	0.62	102-105	
	2	220	440		80	360	2	0.64	106	
	2	220	440		80	360	2	0.66	107	
	2	220	440		80	360	2	0.68	108	
	2	220	440		80	360	2	0.93	109	
	2	220	440		80	360	2	0.60	110-130	
	2	220	440		80	360	2	0.70	131,132 (ה')	
	2	220	440		80	360	2	0.81	133	
	2	220	440		80	360	2	0.77	134	
	2	220	440		80	360	2	0.61	135	
	2	220	440		80	360	2	0.59	136	
	2	220	440		80	360	2	0.56	137	
	2	220	440		80	360	2	0.62	138-146	
	2	220	440		80	360	2	0.64	147-150	
	2	220	440		80	360	2	0.62	151-167	
	2	220	440		80	360	2	0.60	168-169	
	2	220	440		80	360	2	0.68	170	
	2	220	440		80	360	2	0.96	171	
	2	220	440		80	360	2	0.64	172-177	
	2	220	440		80	360	2	0.62	178-189	
	2	220	440		80	360	2	0.69	190	
	2	220	440		80	360	2	0.62	191-195	
	2	220	440		80	360	2	0.69	196	
	2	220	440		80	360	2	0.62	197-204	
	2	220	440		80	360	2	0.60	205	
	2	220	440		80	360	2	0.62	206	
2	220	440		80	360	2	0.75	207		
2	220	440		80	360	2	0.60	208-211		
		<b>24310</b>	<b>48620</b>		<b>8840</b>	<b>39780</b>	<b>221</b>	<b>69.79</b>		סה"כ

לפי המסומן בתשריט	מגורים ב' (ב')		סה"כ						
	3	900		2160	360	1800	18	3.20	216
	3	900		2160	360	1800	18	2.63	217
	3	600		1440	240	1200	12	2.38	221
	3	600		1440	240	1200	12	3.08	222
	3	900		2160	360	1800	18	3.61	223
	3	750		1800	300	1500	15	2.52	224
	3	750		1800	300	1500	15	2.30	225
	3	900		2160	360	1800	18	2.13	226
	3	900		2160	360	1800	18	2.13	227
	<b>7200</b>	<b>17280</b>		<b>2880</b>	<b>14400</b>	<b>144</b>	<b>23.98</b>		

קווי בנין	מספר קומות מרבי (ג)	היקפי בניה מרביים במגרש במ"ר				תאור המגרש				אזור
		תכסית שטח מרבית במ"ר	סה"כ שטח מותר לבניה	מטרות שירות	מטרות עיקריות	מס' יח"ד	שטח בדונם (א)	מס' מגרש	מס' מגרש	
לפי המסומן בתשריט	3	600	1440 (ד')		240	1200	12	3.48	218	מגורים ב' עם חזית מסחרית
	3	600	1440 (ד')		240	1200	12	2.88	219	
	3	600	1440 (ד')		240	1200	12	2.76	220	
		<b>1800</b>	<b>4320</b>		<b>720</b>	<b>3600</b>	<b>36</b>	<b>9.12</b>		סה"כ
לפי המסומן בתשריט	2	2600	3200		700	2500		11.35	233	שטח ספורט
		<b>2600</b>	<b>3200</b>		<b>700</b>	<b>2500</b>		<b>11.35</b>		סה"כ
לפי המסומן בתשריט	2	700	700		200	500		2.50	228	שטח לבנייני
	2	700	700		200	500		2.58	229	ציבור
	2	2200	3800		800	3000		8.82	230	
	2	500	500		100	400		3.65	231	
	2	1000	1000		250	750		2.09	232	
		<b>5100</b>	<b>6700</b>		<b>1550</b>	<b>5150</b>		<b>19.64</b>		סה"כ

2.9.3 הערות מחייבות לטבלה בסעיף 2.9.2:

- א. בכל מקרה שטח מגרש לא יפחת מ- 0.25 ד'.
- ב. מניין הקומות כולל קומת קרקע ו/או קומת עמודים.
- ג. במגרשים 101-211 תותר, בנוסף, הקמת סככות מקורות לשני מקומות חניה בשטח של עד 30 מ"ר לכל מגרש, בקו אפס קדמי של המגרש.
- ד. סה"כ שטחי מסחר בקומת-הקרקע במגרשים 218, 219 ו- 220, לא יעלו על סה"כ 500 מ"ר (עיקרי ושירות).
- ה. במגרש 132 תינתן זכות מעבר ברוחב 6 מ' למגרש 131 כמסומן בתשריט.



2.9.4 מצב מוצע - אזורים ללא זכויות בניה

שטח בדונם	מס' מגרש	אזור
0.38	235	שצ"פ
0.53	236	
0.53	237	
0.54	238	
0.27	239	
0.30	240	
0.30	241	
0.69	242	
0.50	243	
0.38	245	
0.40	246	
0.38	247	
2.47	249	
0.64	250	
18.06	251	
1.26	252	
1.11	253	
15.41	254	
0.09	255	
<b>44.24</b>		סה"כ

21.73	256	נטיעות בגדות נחלים
<b>21.73</b>		סה"כ

10.38		דרך קיימת
27.79	1-5	דרך מוצעת
17.97	6-17	דרך משולבת
<b>56.14</b>		סה"כ

2.9.5 מצב מוצע - סיכום שימושי קרקע

אזור	מס' יח"ד	שטח (דונם)	אחוז מכלל התכנית (%)
מגורים א'	221	69.79	27.26
מגורים ב'	144	23.98	9.37
מגורים ב' עם חזית מסחרית	36	9.12	3.56
שטח ספורט		11.35	4.43
שטח לבנייני ציבור		19.64	7.67
שצ"פ		44.24	17.28
נטיעות בגדות נחלים		21.73	8.49
דרך קיימת		10.38	4.05
דרך מוצעת		27.79	10.86
דרך משולבת		17.97	7.02
<b>סה"כ</b>	<b>401</b>	<b>255.99</b>	<b>100</b>

מספר תעודת זהות: 23.11.7905  
 מספר תעודת זהות: 23.11.7905  
 23.11.7905

**3 הנחיות בינוי עיצוב אדריכלי ונופי**

**3.1 גדרות וחזות הרחוב:**

- א. הגדרות, המעקות והקירות התומכים לפי פרט מחייב בתוכנית הפיתוח.
- ב. לאורך המדרכות בשני צידי הרחובות יינטעו עצים בוגרים המותאמים לתאי הגידול של המקום. העצים יהיו מסוג רחב נוף (עצי צל) אשר יינטעו במרווחים של 8 מטר או עמודים (צרים וגבהים) אשר יינטעו במרחקים של 6 מטר. העצים יינטעו בערוגה שמידותיה המינימאליות יהיו  $1 \times 1$  מטר אורכה לאורך אבן השפה יהיה שווה או גדול מזה לפי תכנית מאושרת, ערוגת העץ תהיה מגוננת ומגומכת ב - 2 ס"מ מהמדרכה, ותקבל השקיה והגנה על הצמחייה לפי פרטים שיאושרו ע"י מהנדס העירייה.
- ג. בתוך הגדרות או קירות תומכים יותקנו גומחות עבור מערכות מים, טלפון וחשמל, ע"פ נספח המצורף לתכניות בינוי ופיתוח. הקירות יתוכננו כך שמערכות התשתיות יראו כחלק אינטגרלי ומותאם לגדרות ולקירות.
- ד. יש להימנע ככל האפשר מחשיפת תשתיות לדרכים שרוחבן עולה על 17 מטר. תוקם גדר, בגבול התכנית עם מושב אורות (גבולה המערבי של התכנית). הגדר תהיה, גדר שקופה, בגובה שלא יפחת מ 1.8 מטר. עמודי הגדר יהיו מבוטנים ובקטע מול השצ"פ (מגרש 246) ובקצה המערבי של דרך מס' 8 ודרך מס' 11, יוקם מסד בטון, בגובה 80 ס"מ, כדי למנוע מעבר מהשצ"פ לשטחים החקלאיים של המושב. עיצוב הגדר יהיה באישור מהנדס העיר. הגדר תבוצע ביחד עם ביצוע התשתיות וכבישים בתחום התכנית.

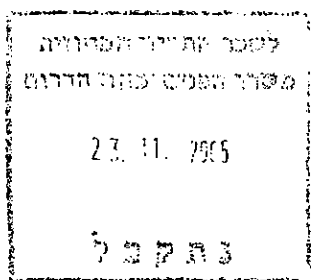
**3.2 חומרי בניה:**

- א. חזיתות המבנים יצופו מחומרים עמידים לאורך זמן, כגון: שיש או אבן נסורה, גרניט פורצלן, זכוכית או כל חומר עמיד ואסתטי אחר באישור הועדה המקומית. לא תותר בניה בחומרי גמר כגון, פלסטיק, גבס, טיח שפריץ וכו'.
- ב. כל מבני העזר וכן תחנות הטרינספורמציה ישתלבו ויהיו חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי ויבנו מחומרים זהים לו.

**3.3 חזות הסבנים:**

- א. אזור מגורים א'  
 קירוי הגגות יעשה ע"י רעפי חרס אדומים ולא יותרו גגות שטוחים כלל. יותר קירוי המרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, על ידי פרגולה עשויה עץ או ברזל, והמהוות מסגרות פתוחות - והכל באישור הועדה המקומית. תיאסר בניית קומת עמדים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע הסופיים, או לפי תכנית פיתוח, באישור הועדה המקומית.
- ב. אזור מגורים ב'  
 חזיתות המבנים תהיינה מדורגות בנסיגות, היוצרות מרפסות לא מקורות. יותר קירוי המרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, על ידי פרגולה עשויה עץ או ברזל והמהוות מסגרות פתוחות - הכל באישור הועדה המקומית. לא יותר קירוי מרפסות גג, על ידי בנייה קשיחה (רעפים, אסבסט או בטון).
- ג. בבנינים משותפים יוצבו אנטנות מרכזיות.
- ד. לא תותר התקנת צנרת גלויה או מרזבים על קירות חיצוניים של בניינים, ולא תותר הבלטתם של מתקני מיזוג אוויר מעבר לקו החזית של הבניין.
- ה. על גגות הבתים יותקנו מסתורים למתקנים השונים לרבות דחי שמש, בהתאם להוראות מהנדס העיר, במקרה של גגות משופעים הדחים יוסתרו בחלל הגג.





**4 הנחיות סביבתיות**

**4.1 שימושים מותרים**

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

**4.2 פסולת מוצקה**

- א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת המוצקה כך שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים, באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
- ב. לא יוצבו מתקנים לאצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי מגרשים, בצמוד או בתוך המבנה, במקום שייקבע בהיתר הבנייה.
- ג. היתר בניה ורשיון עסק מותנה בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, כולל מיון, אחסון זמני והעברה לאתר סילוק אזורי, בהתאם להוראות הוועדה המקומית.
- ד. כל מרכז מסחרי יקים בתחום המגרש שטח שייועד להצבת מכולות: לאצירת פסולת המיועדת למחזור (כגון: קרטון, זכוכית ופלסטיק).
- ה. בשטחים ציבוריים, לא תותר אצירת פסולת מוצקה שמקורה בשטחים פרטיים.

**4.3 רעש:**

בתחום התכנית יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים התש"ן, 1990.

- א. כל מקורות הרעש בתחום שטח התכנית יבטיחו עמידה בתקני רעש או בקריטריונים של המשרד לאיכות הסביבה, כולל עמידה בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992.
- ב. ביצוע תכניות לכבישים עורקיים יחויבו בחוות דעת אקוסטית להבטחת מניעת מטרדי רעש מתחבורה עפ"י הנחיות הוועדה הבין משרדית לקביעת קריטריונים לרעש מכבישים מ-2/99 ועדכון מעת לעת.
- ג. אישור תוכניות/היתרי בניה לבנייני ציבור, מוסדות, מגרשי משחקים וספורט, יחויב בהגשת דו"ח אקוסטי שיערך ע"י יועץ מקצועי, להבטחת מניעת מטרדי רעש בסביבה.
- ד. במהלך ביצוע פעולת הבניה בתחום שטח התכנית יובטחו התנאים עפ"י תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידו בניה) 1979.

**4.4 איכות אויר:**

מסחר/עסקים בעלי פוטנציאל זיהום אויר יאושרו בתנאי שיגישו לרשויות ויאשרו תוכניות מתקנים למניעת פליטות מזהמים.

**4.5 החדרת מי נגר**

יש לנקוט בכל האמצעים על מנת להקטין את הנגר העילי ולנסות להחדיר לתוך הקרקע כמות גדולה של מים, תוך הבטחת האיכויות הנדרשות.

23.11.2005

מאגזין הנדסה ופיקוח

תובטח הפרדה מלאה בין מע' הניקוח והשפכים, תוך הבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

4.7 הוראות בניה להגנה אקוסטית (מתוך תמ"א/2/4/א)

התכנית נמצאת בתחומי רעש שבין 65 ל-70 Ldn (30 עד 35 תח"ר) ובין 70 ל-75 Ldn (35 עד 40 תח"ר), להלן דרישות להפחתת אקוסטית:

4.7.1 דרישות לתכנון מבנים בתחום רעש שבין 65 ל-70 Ldn (30 עד 35 תח"ר) - הפחתת רעש של 30 דציבל (A)

א. עמידה בדרישות תכנון למבנה העומד בדרישות הבאות יחשב כמתאים לדרישות התדרוך בכל מקום שהדרישה להפחתת רעש המזערית היא 30 דציבל (A)

ב. כללי  
1) קירות חיצוניים יבנו בצורה אטומה לחלוטין. כל המישקים יאטמו בחומר אטימה אלסטי.  
2) במקומות שבהם חדרת צנרת או תעלה או מערכת כבלים דרך הקיר החיצוני, הרווח שבין הצנרת, התעלה או הכבל לבין הקיר יאטם בחומר אטימה אלסטי.  
3) יש להימנע מהפניית הפתחים בחדרי השינה ובחדרי המגורים לכיוון ציר הטיסה. אופן אורזור החללים מפורט בסעיף ז.

ג. קירות חיצוניים  
1) קירות חיצוניים אחרים מאלה המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 39 דציבלים לפחות.  
2) קירות בנויים יהיו בעלי מסה של 240 ק"ג למ"ר לפחות.  
3) קירות קלים כפולים, מעץ או גבס, יהיו בעלי עובי של 10 ס"מ לפחות ויצופו מבחוץ בטיח או באריחים מאבן. העלה הפנימי של הקירות הכפולים יהיה מלוח גבס בעל עובי מינימלי של 12 מ"מ. העלה החיצוני של הקירות הכפולים יהיה מלוח גבס בעל עובי של 15 מ"מ לפחות. הציפוי החיצוני של הקיר יהיה אטום כולו. חומר בידוד בעובי של 5 ס"מ לפחות יותקן בחלל שבין העלה החיצוני והעלה הפנימי בכל שטח הקיר בין הניצבים. חומר הבידוד יהיה צמר זכוכית או צמר סלעים.

ד. חלונות  
1) חלונות אחרים מאלה המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 29 דציבלים לפחות.  
2) הזיגוג יהיה בעל עובי של 5 מ"מ לפחות.  
3) כל החלונות הנפתחים יהיו חלונות כנף אטומים בעלי סגירה בלחץ. אין להשתמש במרק לאיטום במרווח בין הזוגית ומסגרת החלון, אלא בניאופן או חומר שווה ערך.  
4) זיגוג או חלונות שאינם נפתחים יהיו אטומים לדליפות אויר על ידי חומר איטום שאינו מתקשה או גומי אלסטרומרי רך.

23.11.2005

- (5) משקוף החלון יותקן בקיר החיצוני בצורה אטומה לדליפות עם חומר איטום שאינו מתקשה. האיטום יעשה משני צדדיו של המשקוף.
- (6) דלתות הזזה חיצוניות כאשר הן סגורות תאטמנה למשקוף באטמים שיבטיחו כי לא תהיה דליפת אויר. הזיגוג בדלתות ההזזה יהיה בעל עובי של 5 מ"מ לפחות.

ה. דלתות

- (1) דלתות אחרות מאלו המתוארות להלן, תהיינה בעלות הפסד העברה לרעש של 29 דציבלים לפחות.
- (2) כל הדלתות החיצוניות בעלות צירים תהיינה בעובי 45 מ"מ לפחות. הדלתות תהיינה עשויות מעץ מלא או מלוחות מתכת כפולים כאשר הרווח בין הלוחות ימולא בחומר בידוד. איטום הדלת למשקוף יבוצע בעזרת רצועות גומי רך מסביב לכל היקף הדלת.
- (3) קיבוע הזגוגיות בדלתות יבטיח אטימות מלאה בעזרת חומר איטום או חומר אלסטרומרי רך.
- (4) משקופי הדלתות יאטמו לקיר החיצוני כמפורט בסעיף ד'5 לעיל.

ו. גגות

- (1) מבנה הגג, אם הוא אחר מזה המתואר להלן, יהיה בעל בידוד כולל לרעש של 40 דציבלים לפחות.
- (2) הגג יבנה מבטון במשקל מינימלי של 270 ק"ג למ"ר.
- (3) חלון או צוהר בגג יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 29 דציבלים לפחות.

ז. אוורור

- (1) מערכת או יחידה של אוורור מכני תותקן בכל חדרי המגורים, השנייה והמטבח לאספקת אויר וסחרורו, מבלי צורך לפתוח כל דלת, חלון או פתחים אחרים לחוץ.
- (2) פתחי אוורור לעליית הגג יהיו במספר וגודל מינימליים.
- (3) במקרה שמאוורר (ונטה) מותקן לאוורור עלית הגג, תותקנה על פתחי היניקה והפליטה של המאוורר תעלות פח בעובי 1 מ"מ לפחות, מצופות בצידן הפנימי בבידוד אקוסטי (Ductliner) בעובי של לפחות 25 מ"מ. אורך התעלות יהיה 1.5 מטר לפחות, ותכלולנה לפחות פניה אחת של 90 מעלות, כשהפתח החיצוני יופנה כלפי מטה.
- (4) כל תעלות האוורור המחברות את פנים חדרי המגורים, השנייה והמטבח לחוץ תהיינה בעלות אורך של 1.5 מטר לפחות עם בידוד אקוסטי פנימי בעובי של לפחות 2.5 ס"מ, ותכלולנה לפחות פניה אחת של 90 מעלות, כשהפתח החיצוני יופנה כלפי מטה.
- (5) לכל אח יהיה סוגר (Damper) המעניק אטימות טובה בהיותו סגור.

**4.7.2 דרישות לתכנון מבנים בתחום רעש שבין 70 ל-75 Ldn (35 עד 40 תח"ר) - להפחתת רעש של 35 דציבל (A)**

א. עמידה בדרישות

תכנון העומד בדרישות הבאות יחשב כמתאים לדרישות התדרוך בכל מקום שהדרישה להנחתת הרעש המזערית היא 35 דציבל (A).

ב. כללי

- (1) קירות חיצוניים, למעט הפתחים הקבועים בהם, יבנו בצורה אטומה לחלוטין. כל המישקים יאטמו בטיט או בטיח, או יאטמו בחומר אטימה מיוחד.
- (2) במקומות שבהם חודרת צנרת או תעלה או מערכת כבלים דרך קיר חיצוני, הרווח שבין הצנרת התעלה או הכבל לבין הקיר יאטם בטיט או בחומר אטימה מיוחד.
- (3) לא יעשה שימוש ביחידות אוורור או מיזוג אויר הפוגעות בכושר הנחתת הרעש של הקיר או החלון.

לשם הודעה  
משרד המבחנים והתקנים  
23.11.2006  
תק 34

- 4 יש להימנע מהפניית הפתחים בחדרי השינה המגורים והמטבח לכיוון ציר הטיסה
- 5 בכל חדרי השינה תותקן תקרה אקוסטית או יעשה שימוש בשטיח מקיר לקיר.

קירות חיצוניים

- 1 קירות חיצוניים אחרים מאלה המתוארים להלן, יהיו בעל אינדקס בידוד לרעש של 44 דציבלים לפחות.
- 2 הקירות הבנויים יהיו בעלי משקל של 300 ק"ג למ"ר לפחות, ומטויחים משני הצדדים.
- 3 קירות קלים, כפולים, מעץ או מגבס יהיו בעלי עובי של 10 ס"מ לפחות ויצופו מבחוץ בטיח או באריחים מאבן.
- העלה הפנימי של הקירות הכפולים יהיה מלוחות גבס בעלי עובי מינימלי של 25 מ"מ. חיבור לוחות הגבס הפנימיים לניצבי הקיר יהיה בעזרת תפסים קפיציים מיוחדים. משקל העלה החיצוני של הקירות הכפולים יהיה לפחות 20 ק"ג למ"ר. הציפוי החיצוני יהיה אטום כולו.
- חומר בידוד בעובי 5 ס"מ לפחות יותקן בחלל שבין העלה החיצוני והעלה הפנימי בכל שטח הקיר, בין הניצבים. חומר הבידוד יהיה צמר זכוכית או צמר סלעים.

חלונות

- 1 חלונות אחרים מאלה המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 33 דציבלים לפחות.
- 2 הזוגיות, בחלונות בעלי זיגוג כפול, תהיינה בעובי מינימלי של 4 מ"מ. הרווח בין הזוגיות יהיה לפחות 75 מ"מ.
- 3 כל החלונות הנפתחים יהיו חלונות כנף אטומים בעלי סגירה מיוחדת. אין להשתמש במרק לאיטום המרווח בין הזוגיות ומסגרת החלון אלא בתושבות ניאופרן או חומר אלסטומרי רך.
- 4 זיגוג או חלונות שאינם נפתחים יהיו אטומים לדליפות אור ע"י חומר איטום שאינו מתקשה או גומי אלסטומרי רך.
- 5 משקוף החלון, יותקן בצורה אטומה לדליפות לקיר החיצוני עם חומר איטום שאינו מתקשה. האיטום יעשה משני צדדיו של המשקוף.
- 6 השטח הכללי של הזיגוג בחלונות ובדלתות של חדרי השינה לא יעלה על 20% משטח הרצפה.

דלתות

- 1 דלתות אחרות מאלו המתוארות להלן תהיינה בעלות אינדקס בידוד ל- 34 דציבלים לפחות.
- 2 כל הדלתות החיצוניות תהיינה דלתות כפולות. דלתות בעלות צירים תהיינה מעץ מלא או מלוחות מתכת כפולים בעלי חלל ממולא בחומר בידוד, בעלות עובי של 45 מ"מ לפחות ותהיינה אטומות לכל היקפן בגומי רך. הדלת השניה תהיה מרוחקת מהדלת הראשונה מרחק של 100 מ"מ לפחות. אחת מהדלתות יכולה להיות דלת רגילה, עם איטום מסביב להיקפה.
- 3 הזיגוג של דלתות הזזה חיצוניות יהיה כפול, בעל מרווח של לפחות 100 מ"מ בין שכבות הזיגוג. כל מסגרת זזה תהיה אטומה באטמים שיבטיחו כי לא תהיה דליפת אור דרך החריצים. הזיגוג של דלתות הזזה יהיה בעל עובי מינימלי של לפחות 5 מ"מ שתי שכבות הזיגוג לא תהיינה זהות בעוביין
- 4 הזוגיות בדלתות תורכבנה בצורה אטומה בעזרת חומר איטום שאינו מתקשה או חומר אלסטומרי רך.
- 5 משקופי הדלתות יאטמו לקיר החיצוני כמפורט בסעיף 3 (5).

23.11.7905

גגות 1.

- (1) מבנה הגג והתקרה, אם הם אחרים מאלו המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד כולל לרעש של 45 דציבלים לפחות.
- (2) הגג יבנה מבטון במשקל מינימלי של 270 ק"ג למ"ר.
- (3) חלון או צוהר בגג יהיה בעל אינדקס בידוד לרעש של 29 דציבלים לפחות.

אורור 1.

- (1) מערכת, או יחידה של אורור מכני תותקן בכל חדרי המגורים, המטבח והשינה להספקת אויר צח וסחרור האוויר מבלי צורך לפתוח כל דלת, או פתחים אחרים לחוץ.
- (2) פתחי אורור לעלית הגג יהיו במספר ובגודל מינימליים.
- (3) במקרה שמאורר (ונטה) מותקן לאורור עלית הגג תותקנה על פתחי היניקה והפליטה של המאורר תעלות פח בעובי 1 מ"מ לפחות מצופות בצידן הפנימי בבידוד אקוסטי (Ductliner) בעובי של לפחות 25 מ"מ. אורך התעלות יהיה 1.5 מטר לפחות ותכלולנה לפחות פניה אחת של 90 מעלות.
- (4) כל תעלות האורור המחברות את פנים חדרי המגורים והשינה לחוץ תהיינה בעלות אורך של 3 מטר לפחות, עם בידוד אקוסטי פנימי בעובי של לפחות 5 ס"מ ותכלולנה לפחות פניה אחת של 90.

רעש מטוסים: 4.8

התכנית נמצאת בתחום רעש מטוסים בגין שדה תעופה חצור.



5. תנאים למתן התרי בניה

5.1 התרי בניה:

היתרי הבניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:

- א. היתרי בניה לשכונת מגורים חדשה או אזור תעשייה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה, התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יעשה בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ב. היתרי הבניה יינתנו לאחר אישורן של תכניות מפורטות להסדרי תנועה ע"י רשויות התמרון.
- ג. היתרי בניה ינתנו לאחר קבלת אישור העברת פסולת בניה לאתר מוסדר.
- ד. היתרי בניה לאזור מגורים עם חזית מסחרית + שטח לבנייני ציבור + שטח ספורט ינתנו באישור משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים.
- ה. היתרי בניה למבנה מגורים יצאו רק לאחר הפעלת המט"ש החדש.
- ו. תוכניות מפורטות של מערכת הולכת השפכים תועבר לאישור משרד הבריאות.
- ז. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור חברת חשמל לצורך בניית חדר טרנספורמציה או פטור בניית חדר טרנספורמציה.
- ח. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור בזק (תצפ"ת) וקבלת כיוון הזנה ומיקום פילרים מבזק.
- ט. תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תכנית ניקוח ע"י רשות הניקוח.

5.2 תכניות בינוי:

הבנייה תהיה עפ"י תכנית בינוי ערוכה, בקנ"מ של 1:500 אשר תוכן בתיאום עם מהנדס הועדה ותאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול את המרכיבים הבאים:

- א. מיקום ונפח הבניינים.
- ב. דרכי גישה, תנועה וחניה, מדרכות, טעינה ופריקה.
- ג. מפלטי בנייה ומפלסים סופיים של הקרקע.
- ד. מיקום כניסות למגרשים ולבניינים.
- ה. שטח הגינון ונטיעות עצים.
- ו. גידור ושילוט.
- ז. חומרי בנייה וחומרי גימור.

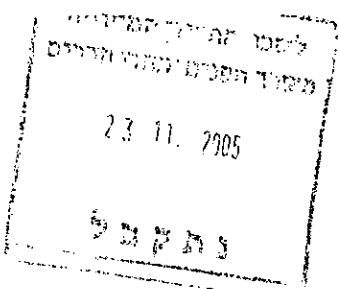
תכנית הבינוי תכלול תכניות, חתכים וכן פרטי בניין עקרוניים והוראות לשם תיאור מלא וכולל של הבינוי.

5.3 תכנית פיתוח:

- א. תכנית פיתוח תוגש יחד עם תכנית הבינוי בקנה מידה 1:500 לפחות ותהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי.
- ב. לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח המצורפת לתכנית הבינוי המחייבת באישורו של מהנדס הועדה המקומית ובתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית.
- ג. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: שבילי גישה, גישה לנכים, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוח, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, מפלטי בנייה ומפלסים סופיים של הקרקע כמו כן תיאור גימור המבנים, חומרים אקוסטיים בולמי רעש, גינון, נטיעות, ריהוט רחוב, קירות תומכים ואקוסטיים, גדרות (כולל פרטים פריסות וגבהים), תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע תכנית מדידה עדכנית ותכנית הבינוי.

5.4 חלוקה ורישום:

- א. חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ד' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.



לישבו יחד ין המיידנים  
 סכומי הכניסה והוצאה המיידנים  
 23.11.2005  
 2 ת ק ב ל

**6 הנחיות כלליות לתשתיות**

**6.1 אספקת מים:**

מהרשת העירונית. תכניות אספקת המים יותנו בתאום ואישור משרד הבריאות, תבוצע הפרדה בין מערכת אספקת המים לשתייה משאר מערכת אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) בראש מערכת אספקת המים לכל עסק.

**6.2 מערכת ביוב ניקח ותיעול:**

- א. תכניות הביוב יותאמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת הביוב העירונית.
- ב. תכניות הניקוח יתואמו ויאושרו ע"י רשות הניקוח.
- ג. כל מערכות הביוב, הניקוח והתיעול הכלולות בשטח יבוצעו עפ"י תכניות מפורטות של היועצים ובתיאום עם תכנית תאום מערכות.
- ד. התשתית הציבורית התתקרקעית יכול שתעבור במגרשים הפרטיים ובלבד שלא תפריע לבניה עליהם.
- ה. תובטח זכות מעבר וגישה במגרשים לצורך אחזקת מערכות תשתית, לעובדי הרשות המקומית או למי שימונה לצורך כך על ידי מהנדס הועדה המקומית.
- ו. שטחי הנוי ישמשו להחדרת מי גשם לקרקע. החצרות ייושרו בגובה של 15 ס"מ מתחת לשבילים ושטחי חניה.

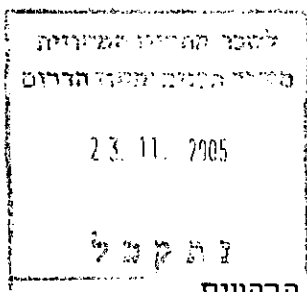
**6.3 חשמל:**

**6.3.1 הוראות בינוי ופיתוח:**

א. לא יינתן היתר בניה 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 קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

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)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

- ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.
- ג. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.



**6.3.2. אספקת חשמל:**

- א. אספקת החשמל תהיה מרשת חברת חשמל.
- ב. רשת החשמל **במתחים גבוה ונמוך** כולל החיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית.
- ג. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בקו בנין 0. כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל – מחוז הדרום.
- ד. היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.
- ה. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבנין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.
- ו. קווי התאורה בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים ועמדי התאורה יהיו עליים.

**6.4. תקשורת:**

מערכות טלפונים, תקשורת וטלוויזיה בכבלים ואספקתם לכל המבנים (מגורים, מוסדות ציבור, מסחר וכו') תבוצענה באמצעות חיבורים תת קרקעיים, בהתאם להנחיות חברת בזק וחברת ה טלוויזיה בכבלים המקומית.

**6.5. פינוי פסולת:**

התקנת מתקנים לאיסוף אשפה ופסולת, סוג המתקנים ומיקומם וכן הוראות בדבר פינוי פסולת למקום שיועד לכך בהנחיה ובאישור של מהנדס הועדה המקומית ומח' תברואה של עיריית קריית מלאכי.

**7. שלבי ביצוע**

התכנית תבוצע בתוך שלוש שנים ממתן תוקף לתכנית.

