

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 18/מק/2069

שם תוכנית: "אחוזת רוטנר - שלב א"

מחוז: דרום  
מרחב תכנון מקומי: קרית מלאכי  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית .....  אישור תכנית מס' 18/מק/2069  הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  בישיבה מס' 102/2006 ביום 15.11.06  .....  הממונה על המחוז  יו"ר הועדה</p>	<p>ועדה מקומית .....  הפקדת תכנית מס' 18/מק/2069  הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  בישיבה מס' 102/2006 ביום 15.11.06  .....  יו"ר הועדה</p>
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה  קרית מלאכי  חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  הודעה על .....  מספר .....  בילקוט הפרסומים מס' .....  מיום ..... עמ' .....</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה  קרית מלאכי  חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  הודעה על .....  מספר .....  בילקוט הפרסומים מס' .....  מיום ..... עמ' .....</p>

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה להסדיר העברת זכויות בין המגרשים ללא הגדלת סך כל הזכויות על מנת לייצר הומוגניות בשטח התכנית.  
כמו כן תכנית זו מסדירה זכויות מעבר לכלי רכב על מנת לאפשר גישה למגרשים לא נגישים, בנוסף התכנית משנה קווי בניין לטובת גמישות תכנונית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

"אחוזת רוטנר – שלב א"	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
2069/מק/18	מספר התוכנית	1.1	
כ-85.8 דונם		שטח התוכנית	1.2
• אישור	שלב	מהדורות	1.3
1	מספר מהדורה בשלב		
מאי 2012	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• 62 א(א) סעיף קטן 4,5,6,8,9	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קרית מלאכי

קואורדינטה X 175,350  
קואורדינטה Y 626,000

1.5.2 תיאור מקום שכונת "אחוזת רוטנר"

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית קרית מלאכי

התייחסות לתחום הרשות נפה

אשקלון קרית מלאכי

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב

שכונה רחוב מספר בית "אחוזת רוטנר"

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
111, 110	-	חלק מהגוש	מוסדר	2510
23	10,14,24	חלק מהגוש	מוסדר	2540
45	35,36,38,39,46	חלק מהגוש	מוסדר	2618
92, 89	3-15,17-21,28-83 86-88,90-91	חלק מהגוש	מוסדר	2619
110	2-27,102-103, 105-107	חלק מהגוש	מוסדר	2620

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
311	2620, 2619, 2618, 2540, 2510

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
30/07/1982	2839		כפיפות	תמ"מ 4
19/06/2003			כפיפות	תמ"א 34
27/12/2005	5474		כפיפות	תמ"א 35
1/4/1993	4096	תכנית זו משנה רק את המפורט בה לכל יתר ההוראות בתכנית 55/במ/18 ממשיכות לחול.	שינוי	55/במ/18
20/5/1998	4646	תכנית זו משנה רק את המפורט בה לכל יתר ההוראות בתכנית 55/במ/18 ממשיכות לחול.	שינוי	18/מק/2012 ✓
31/03/1998	4633		כפיפות	18/מק/2009 ✓

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	10.05.2012		20		מחייב	הוראות התוכנית ✓
	וועדה מקומית	טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	10.05.2012	1		1:1000	מחייב	תשריט התוכנית ✓
	וועדה מקומית	טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	10.05.2012	1	לא רלוונטי	1:500	מנחה ומחייב לגבי כמות מקומות חניה	נספח מס' 1
	וועדה מקומית	טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	10.05.2012	1	לא רלוונטי	1:500	מחייב	נספח בניין קווי בניין ✓ נספח מס' 2

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
מגיש התוכנית	Zilber.tzifha@gmail.com	08-9774044		08-9774014	מרכז עסקים עלית שד' יחזקאל 2 מודיעין עלית 71919	מס' תאגיד	רשות מקומית / שם רשות האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
						מס' תאגיד	רשות מקומית / שם רשות האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
						מס' תאגיד	רשות מקומית / שם רשות האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.2 יזם במועל											
דוא"ל	מס' תאגיד	מס' תאגיד	מס' תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Zilber.tzifha@gmail.com	08-9774044	08-9774014	08-9774014	08-9774014	מרכז עסקים עלית שד' יחזקאל 2 מודיעין עלית 71919	מס' תאגיד	רשות מקומית / שם רשות האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
						מס' תאגיד	רשות מקומית / שם רשות האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	מס' תאגיד	מס' תאגיד	מס' תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
Zilber.tzifha@gmail.com	08-9774044	08-9774014	08-9774014	08-9774014	מרכז עסקים עלית שד' יחזקאל 2 מודיעין עלית 71919	מס' תאגיד	רשות מקומית / שם רשות האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
						מס' תאגיד	רשות מקומית / שם רשות האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	מס' תאגיד	מס' תאגיד	מס' תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
samit@ito.co.il	073-2222227	073-2222222	073-2222222	073-2222222	רחוב בן גוריון 2 מגדל ב.ס.ר 2 בני-ברק	מס' תאגיד	רשות מקומית / שם רשות האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	מקצוע / תואר	עורך ראשי
orit@hj-mapping.co.il;	03-9626874	03-9627082	03-9627082	03-9627082	הכשרת הישוב 10 א.ת.ח. ראשלי"צ	מס' תאגיד	רשות מקומית / שם רשות האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	מקצוע / תואר	עורך ראשי
oreny@hj-eng.co.il	03-5270607	03-5278887	03-5278887	03-5278887	קרלינד 14 תל אביב	מס' תאגיד	רשות מקומית / שם רשות האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Mbtlv@miller-blum.co.il	03-5623663	03-5622123	03-5622123	03-5622123	עמינדב 23 ת"א	מס' תאגיד	רשות מקומית / שם רשות האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	מקצוע / תואר	עורך ראשי

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

שינוי קווי בניין.  
שינוי של הוראות בדבר הבינוי ועיצוב אדריכלי.  
תוספת קומות בחלק מהמבנים.  
שינוי חלוקת שטחי בנייה מותרים.  
הגדלת מס' יחיד ללא הגדלת שטחים.  
יצירת זכויות מעבר לרכב מתא שטח למשנהו.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי קווי בניין. 4א62(א)
- ב. העברת זכויות בניה מתא שטח לתא שטח בתחום התכנית. 6א62(א)
- ג. תוספת שתי קומות בתא שטח 104, 103, 102, 101, 100, 98, 99, ובתא שטח 97 ניתן להוסיף קומה אחת בלבד. 5א62(א)(9)
- ד. תוספת יחיד ללא הגדלת שטחים עיקריים. 8א62(א)
- ה. שינוי בגובה בניינים – ממפלס הכניסה ועד גובה פני הגג לא יעלה על מקסימום 16 מ', לא כולל חדרים טכניים ומכונות. 5א62(א)
- ו. זכות מעבר לרכב מתא שטח 98 לתא שטח 97 ותא שטח 101, זכות מעבר מתא שטח 99 לתא שטח 102, וזכות מעבר משותפת במגרשים 104 ו-105. 5א62(א)
- ז. שינוי בהוראות התוכנית לגבי מקומות החניה. 5א62(א)
- ח. שינוי תכסית לפי סעיף 5א62(א).



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		85.8				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		16,560	0	16,560	מ"ר	מגורים א'
		96	0	96	מס' יח"ד	
		3,113	+76	3,037	מ"ר	תא שטח 97
		32	0	32	יח"ד	מגורים ב'
		3,143	+142	3,001	מ"ר	תא שטח 98
		32	0	32	יח"ד	מגורים ב'
		3,143	+149	2,994	מ"ר	תא שטח 99
		32	0	32	יח"ד	מגורים ב'
		3,143	-295	3,438	מ"ר	תא שטח 100
		32	0	32	יח"ד	מגורים ב'
		3,143	+191	2,952	מ"ר	תא שטח 101
		32	0	32	יח"ד	מגורים ב'
		3,143	+109	3,034	מ"ר	תא שטח 102
		32	0	32	יח"ד	מגורים ב'
		3,113	-205	3,318	מ"ר	תא שטח 103
		32	0	32	יח"ד	מגורים ב'
		2,983	-134	3,117	מ"ר	תא שטח 104
		31	-1	32	יח"ד	מגורים ב'
		2,983	-33	3,016	מ"ר	תא שטח 105
		31	+7	24	יח"ד	מגורים ב'
		27,907	0	27,907	סה"כ מ"ר	סה"כ
		286	+6	280	סה"כ מס' יח"ד	מגורים ב'
		5,418	0	5,418	מ"ר	ציבורי

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
	105,104,99,98	זכות מעבר לכלי רכב	1-105	מגורים
			400-403	מבני ציבור
			800-807	דרך מאושרת
			808-810	דרך משולבת
			811-814	שביל

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
32.11%	27,576	27,576	מגורים א'
32.50%	27,907	27,907	מגורים ב'
6.31%	5,418	5,418	מבני ציבור
16.34%	14,032	14,032	דרך מאושרת
12.27%	10,541	10,541	דרך משולבת
0.47%	402	402	שביל
100%	85,876	85,876	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1 שם ייעוד: מגורים א'</b>	מסומן בתשריט בצבע צהוב.
<b>4.1.1 שימושים</b>	מגורים.
<b>4.1.2 הוראות</b>	על שטח זה תחולנה ההוראות שנרשמו בתכנית מס' 18/במ/55.

<b>4.2 שם ייעוד: מגורים ב'</b>	מסומן בתשריט בצבע כתום.
<b>4.2.1 שימושים</b>	מגורים.
<b>4.2.2 הוראות</b>	<p>ג. על שטח זה תחולנה ההוראות שנרשמו בתכנית מס' 18/במ/55 ו- 18/מק/2012 פרט לשינויים בתקנון זה.</p> <p>ג. בתא שטח 98 תינתן זכות מעבר ברוחב של כ 6 מטר לתא שטח 97 ולתא שטח 101 כמסומן בתשריט.</p> <p>ג. בתא שטח 99 תינתן זכות מעבר ברוחב 6 מטר לתא שטח 102 כמסומן בתשריט.</p> <p>ג. תינתן זכות מעבר משותפת לתאי שטח 104 ו- 105 כמסומן בתשריט.</p> <p>ד. אין הגבלה על מס' יחיד לכניסה.</p>

<b>4.3 שם ייעוד: שטח לבנייני ציבור</b>	מסומן בתשריט בצבע חום.
<b>4.3.1 שימושים</b>	מבני ציבור
<b>4.3.2 הוראות</b>	<p>א. תא שטח 400 – מקווה+בית כנסת</p> <p>תא שטח 401 – 2 גני ילדים</p> <p>תא שטח 402 – בית כנסת</p> <p>תא שטח 403 – גן ילדים</p> <p>שטחים פתוחים.</p> <p>ג. מבנים</p> <p>תותר הקמת מבני ציבור בתכסית שלא תעלה על 60% משטח המגרש. מס' הקומות המירבי יהיה 3 קומות.</p>

<b>4.4 שם ייעוד: דרך קיימת</b>	מסומן בתשריט בצבע חול.
<b>4.4.1 שימושים</b>	דרך קיימת.
<b>4.4.2 הוראות</b>	<p>א. חניה לציבור.</p> <p>ג. תשתיות תת קרקעיות ועליות.</p> <p>א. תוואי הדרכים כמסומן בתשריט.</p>

<b>4.5</b>	<b>שם ייעוד: דרך משולבת</b>
	מסומן בתשריט בצבע ירוק -אדום.
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך המשלבת הולכי רגל, תחבורה חניה ותשתיות תת קרקעיות בלבד.

<b>4.6</b>	<b>שם ייעוד: שביל</b>
	מסומן בתשריט בצבע תורכיז.
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	לא יבנה כל מבנה על גבי השבילים פרט לתשתיות תת קרקעיות בלבד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%)	משתח תא השיטח (%)	צפיפות (ח"ד לדונם נטו)	מספר למגורש יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			מס' תא שטח	יעוד
				מרחק מהתחלת הקובעת	מעל הקובעת								מותרת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי		
			לפי תשריט														
				2	2	2	9	60%	3.33	1	64.2%	192.5	12.5	180	30 מגורשים	2-7,14-15,22-27,30-35,57-59,75-80,94	
				2	2	2	9	60%	3.89	1	67.1%	172.5	12.5	160	9 מגורשים (כל מגורש 300)	73-74,61-62,42-46,74	
				2	2	2	9	60%	4.54	1	78.4%	172.5	12.5	160	16 מגורשים (כל מגורש 257)	17-18,47-48,51-52,63-64,67-68,71-72,83-84,91-92	
				2	2	2	9	60%	3.42	1	65.9%	192.5	12.5	180	3 מגורשים (כל מגורש 876)	16,21,93	
				2	2	2	9	60%	2.63	1	50.8%	192.5	12.5	180	6 מגורשים (כל מגורש 2274)	65-66,69-70,49-50	
				2	2	2	9	60%	3.20	1	61.7%	192.5	12.5	180	312		
				2	2	2	9	60%	3.40	1	65.5%	192.5	12.5	180	294		
				2	2	2	9	60%	3.35	1	64.6%	192.5	12.5	180	298		
				2	2	2	9	60%	3.32	1	63.9%	192.5	12.5	180	301		
				2	2	2	9	60%	3.89	1	67.1%	172.5	12.5	160	237		
				2	2	2	9	60%	3.92	1	67.6%	172.5	12.5	160	255		
				2	2	2	9	60%	3.73	1	64.3%	172.5	12.5	160	208		
				2	2	2	9	60%	3.78	1	65.3%	172.5	12.5	160	264		
				2	2	2	9	60%	2.61	1	50.4%	192.5	12.5	180	382		
				2	2	2	9	60%	2.73	1	52.7%	192.5	12.5	180	365		
				2	2	2	9	60%	2.73	1	65.9%	192.5	12.5	180	292		
				2	2	2	9	60%	3.49	1	67.3%	192.5	12.5	180	286		
			2	2	2	9	60%	3.26	1	62.9%	192.5	12.5	180	3 מגורשים (כל מגורש 918)	38-39,8		
			2	2	2	9	60%	3.40	1	65.5%	192.5	12.5	180	294			
			2	2	2	9	60%	3.92	1	67.6%	172.5	12.5	160	255			
			2	2	2	9	60%	2.95	1	56.9%	192.5	12.5	180	338			
			2	2	2	9	60%	2.82	1	54.4%	192.5	12.5	180	354			
			2	2	2	9	60%	4.76	1	82.1%	172.5	12.5	160	210			

יער	מס' תא שטח	גודל מגרש מרבי (מ"ר)	שטחי בנייה מ"ר/ אחוזים				אחוז בנייה כוללים (%)	מספר יחיד מספר	צמנות (יחיד לידום נטו)	תכנית משטח תא (השטח)	גובה מבנה	מספר קומות		קדמי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	אחורי
			שטחי בנייה	מתחת לבנייה הקובעת	עיקרי	שירות						מטרת	מטרת				
מגורים א'	56	214	12.5	160	172.5	80.6%	1	4.47	60%	9	2	2					
	60	299	12.5	180	192.5	64.4%	1	3.34	60%	9	2	2					
	81	286	12.5	180	192.5	67.3%	1	3.49	60%	9	2	2					
	82	347	12.5	180	192.5	55.5%	1	2.88	60%	9	2	2					
	85	380	12.5	180	192.5	50.6%	1	2.63	60%	9	2	2					
	86	387	12.5	180	192.5	49.7%	1	2.58	60%	9	2	2					
	87	230	12.5	160	172.5	75.0%	1	4.34	60%	9	2	2					
	88	227	12.5	160	172.5	76.0%	1	4.40	60%	9	2	2					
	89	376	12.5	180	192.5	51.2%	1	2.65	60%	9	2	2					
	90	354	12.5	180	192.5	54.4%	1	2.82	60%	9	2	2					
	95	270	12.5	160	172.5	63.9%	1	3.70	60%	9	2	2					
	96	280	12.5	180	192.5	68.7%	1	3.57	60%	9	2	2					
	סה"כ	27576	16580	1200	17780		96										
	מגורים ב'	97	3037	1043	3113	4156	136.8%	32	10.54	40%	16	4+ק	2				
98		3001	3143	3533	117.7%	32	10.68	40%	16	4+ק	2						
99		2994	3143	3533	118.0%	32	10.66	40%	16	4+ק	2						
100		3438	3143	3533	102.7%	32	9.30	40%	16	4+ק	2						
101		2952	3143	3533	119.7%	32	10.84	40%	16	4+ק	2						
102		3034	3143	3533	116.4%	32	10.54	40%	16	4+ק	2						
103		3318	3113	3533	105.6%	32	9.64	40%	16	4+ק	2						
104		3117	2983	3361	107.8%	31	9.94	40%	16	4+ק	2						
105		3016	2983	3361	111.4%	31	10.27	40%	16	4+ק	2						
סה"כ		27907	3486	31393		286											
מבני ציבור	400	582	175	582	756.6	100%			60%	20	2+ק	2					
	401	2032	611	2032	2641.6	100%			60%	20	2+ק	2					
	402	1610	484	2093	1552.2	100%			60%	20	2+ק	2					
	403	1194	359	1552.2	100%				60%	20	2+ק	2					
סה"כ	5418	1,629	5418	7043.4													

למי תשריט

\* שטח שירות יכלול: שטח ממ"ד 9 מ"ד + שטח מתחת לקירות של ממ"ד  
 \*\* שטחי שירות המותרים שלא נכללו: קומת עמודים, חנייה מקורה ומחסן  
 \*\*\* בתכנית התקפה לא נקבעו שטחי שירות אולם חלה עליה תקנה 13 בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים אחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב – 1992.  
 \*\*\*\* תותר קומה טכנית בגובה של 3 מטר מעבר לגובה המצויין בטבלה.

**6. הוראות נוספות****6.1 בינוי ועיצוב אדריכלי****א. בינוי:****1. מתקנים ומערכות סולריות יטופלו באופן הבא:**

- א. על הגג יוצבו קולטים לחימום המים בלבד.
- ב. דודי מים יותקנו בדירות או בחדרי דוודים בקומות או במסתורי הכביסה. בבנייה רוויה לא תותר התקנת דוודים על הגגות. בבניינים צמודי קרקע תותר התקנת דוודים על הגגות, הדוודים יהיו מוסתרים.
- ג. הקולטים יתוכננו כחלק אינטגרלי של הגג וישולבו בתכנית המבנים הטכניים בגג והמעקות.
- ד. לא יותר שימוש ברעפים בבניה רוויה.
- ה. מעקה הגג יסתיר את המערכות הגלויות על הגג.
- ו. לא תותר הקמת מרפסות מדלגות אלא באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

**2. חומרי בניה**

- ז. חומרי הגמר בחזיתות בחלקים שאינם חלונות, וטרינות, קירות מסך, או מסתורי כביסה יחופו כדלקמן: אבן טבעית או מלאכותית 80%, טיח אקרילי 20%.
- ח. לא תותר בניה בחומרי גמר כגון: פלסטיק, גבס, פח, טיח מותז וכו'.

**3. גדרות**

- ט. בתחום שטח התכנית יקבע כי, בין שני תאי שטח פרטי וציבורי, גובהה של הגדר הבנויה הצמודה למדרכה יוגבל ל-200 ס"מ.
- י. בתחום שטח התכנית יקבע כי, בין שני תאי שטח סמוכים פרטיים, גובהה של הגדר הבנויה הצמודה תהיה מינימום 150 ס"מ.

**4. דירות גן:**

- יא. בקומות הקרקע של מבני המגורים ניתן יהיה להקים דירות גן אליהם יוצמדו חצרות פרטיות.

**5. זכויות מעבר:**

- יב. בתא שטח 98 תינתן זכות מעבר לכלי רכב ברוחב של 6 מ' לתא שטח 97 ותא שטח 101, כמסומן בתשריט. זכות מעבר זו תירשם בפנקס מקרקעין כזיקת הנאה.
- יג. בתאי שטח 104 ו-105 תינתן זכות מעבר לכלי רכב כמסומן בתשריט. זכות מעבר זו תירשם בפנקס מקרקעין כזיקת הנאה.
- יד. בתא שטח 99 תינתן זכות מעבר לכלי רכב ברוחב של 6 מ' לתא שטח 102, כמסומן בתשריט. זכות מעבר זו תירשם בפנקס מקרקעין כזיקת הנאה.

**6. גוזזטרות ומרפסות:**

- טו. גוזזטרה תיבנה ממעקה ע"פ התקן מחומרי זכוכית ואלומיניום בלבד, ולא יותר שימוש בכל חומר אחר.
- טז. לא יותר קירוי מרפסות וגוזזטרות בגג כלל.

**7. מזגנים ומתקני תלית כביסה:**

- יז. מעבים יוסתרו מאחורי מסתורי כביסה או יותקנו על גגות הבניינים.
- יח. מתלי הכביסה הפונים לחזית יוסתרו ע"י מסתור דקורטיבי מאלומיניום או אחר ע"פ מהנדס הוועדה.

**8. לא תותר עליית גג לדירות.****9. הכניסה לחניה תהיה בהתאם לתכנית בינוי.**

**6.2. תנאים למתן היתר בנייה**

- א. תנאי למתן היתר בנייה בכל אחד מתאי השטח שבתוכנית הוא תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות.
- ב. תנאי למתן היתר בנייה בכל אחד מתאי השטח בתוכנית הוא תיאום פתרון איסוף ופינוי האשפה עם מחלקת התברואה בעיריית קריית מלאכי.
- ג. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם חברת בזק.
- ד. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת בשטח תא השטח ושל הגישה אליה, לאישור מהנדס הוועדה בעיריית קריית מלאכי.
- ה. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט לחיבור הבניין/הבניינים של כל תא שטח למערכת הביוב העירונית, לאישור מחלקת תשתיות בעיריית קריית מלאכי.
- מודגש כי במידה ויהיה צורך בהעתקת קו ביוב ואו ניקוז קיימים, ההעתקה כאמור תהא ע"י מגישי הבקשה להיתר, לרבות הקמת קווים זמניים עד לתום העבודה הכל באישור מהנדס הוועדה.
- ו. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט לחיבור הבניין/הבניינים שבתא השטח, למערכת המיים העירונית, לאישור מחלקת תשתיות בעיריית קריית מלאכי.
- ז. מתקני חשמל: תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל.
- ח. כל תוספת בנייה לאחר שמסיימים את הבנייה וקבלת טופס 4 לא ניתן לחרוג מקונטור המבנה המאושר וסטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
- ט. יש להגיש תכנית בינוי לפני מתן היתר בניה לתאי שטח שבהם לא מופיע בינוי.

**6.3. היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק בגין ההשבחה הנובעת מתוכנית זו.

**6.4. חניה**

- א. החניה תהיה בתחום תאי שטח פרטי בלבד.
- ב. החניון כאמור יספק את כל מקומות החניה הנדרשים לבניין שיוקם בשטח, בהתאם לדרישות החניה.
- ג. המרווחים שבין קווי הבניין וגבולות תאי השטח החיצוניים ישמשו כגינות פרטיות לשימוש דיירי קומת הקרקע או לחניה.
- ד. החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בנייה או לפי נספח תנועה וחניה לתכנית זו, והכל לפי מספר חניות הגדול ביניהם.

**6.5. הוראות לשימור מי נגר עילי**

1. הוראות לשימור מי נגר עילי בהתאם לסעיף 23 בתמ"א 4/ב/34, יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח התא שטח הכולל. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח התא שטח, אם יותקנו בתחומי התא שטח מתקני החדרה, כגון: בורות או תעלות חלחול או קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי.



**6.6 ביוב**

א. איכות השפכים ורמתם תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות על מנת למנוע פגיעה בצנרת ובתקנים. תותר הזרמת שפכים למערכת באיכות סניטרית בלבד.

**6.7 אספקת מים**

- א. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתיה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים השונים ע"י מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח).
- ב. על הצנרת לעמוד בהנחיות משרד הבריאות להנחת צנרת מים בסמוך לצנרת שאינה מיועדת למי שתייה.
- ג. הצנרת תעמוד בהנחיות לניקוי וחיטוי קווי אספקת מים לפני חידוש או תחילת אספקת מים.
- ד. יש לבצע הגנות על מערכת אספקת מי השתייה (מז"ח בתחנת השאיפה).
- ה. תכניות מפורטות יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות.

**6.8 מתקני תקשורת**

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשי"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

**6.9 תברואה**

א. סידורים לאיחסון ופינוי אשפה באישור מחלקת תברואה עיריית קריית מלאכי ובאישור מהנדס הוועדה.

**6.10 הוראות בנושא חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית.
- ג. חדר שנאים יוקם בתא שטח 103 בתיאום עם חברת חשמל.
- ד. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ה. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי
8.50 מ'	-	בשטח פתוח
13.00 מ'	9.50 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי
20.00 מ'	-	בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

- באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

**6.11 פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

**6.6 שרותי כבאות**

א. תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

**6.7 הפקעות**

א. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

20 שנים.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	<i>[Handwritten signature]</i> רוטנר נכסים שותפות מוגבלת	רוטנר נכסים שותפות מוגבלת מס' חברה: 550231336			מגיש התוכנית
	<i>[Handwritten signature]</i> רוטנר נכסים שותפות מוגבלת	רוטנר נכסים שותפות מוגבלת מס' חברה: 550231336			יזם בפועל (אם רלבנטי)
	<i>[Handwritten signature]</i> רוטנר נכסים שותפות מוגבלת	רוטנר נכסים שותפות מוגבלת מס' חברה: 550231336			בעלי עניין בקרקע
	<i>[Handwritten signature]</i> עיריית קריית מלאכי	עיריית קריית מלאכי			בעלי עניין בקרקע
5/6/12	<i>[Handwritten signature]</i> Architects 1 Ben-Curion St., B.S.R. 2 Tower Pnei-Brook, Tel. 51201 Tel: 972-73-222-2222, Fax: 972-73-222-2227	טיטו אדריכלים ומתכננים ערים בע"מ	007591167	טיטו סמי	עורך התכנית

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה: אדרי' סמי טיטו (שם), מספר זהות 007591167, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 2069/מק/18 ששמה אחוזת רוטנר שלב א' (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 18768.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
א. יועץ פיתוח ונוף: מילר בלוס תכנון סביבתי בע"מ – יורם מילר  
ב. יועץ תנועה: חסון ירושלמי מהנדסים ויועצים בע"מ – אורן ירושלימי
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

**THO**  
Architects  
1 Ben-Gurion St., B.S.R. 2 Tower  
Bnei-Brak (Israel 51201)  
Tel: 972-73-222-2222, Fax: 972-73-222-2227

חתימת המצהיר

03/06/2012

תאריך

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה אילר, בלום (שם), מספר זהות 009203340 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 2009/18 ששמה \_\_\_\_\_ (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אזרחי ויש בידי תעודה מטעם כלל מניין שופט ואזרחי (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 14900 או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

**אילר-בלום תכנון סביבתי בע"מ**

[Signature]  
חתימת המצהיר

3-6-12  
תאריך

**הצהרת המודד**

**הערה:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימלא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 סעיף 2 ימלא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: 2009/מק/18

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. חמדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 27.7.2009 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד: אילנה פאס מספר רשיון: 442 חתימה: [חתימה] תאריך: 3.6.12

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 14.6.2011 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד: אילנה פאס מספר רשיון: 442 חתימה: [חתימה] תאריך: 3-6-12

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה מר. ירון אביב (שם), מספר זהות 029410263  
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 18/מק/2069 ששמה \_\_\_\_\_ (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מוכחה לתחום תכנון אדריכלות ויש בידי תעודה מטעם רשם האדריכלים (הנוף הכנוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 10927-2 או לחילופין (בחק את המיותר):  
אני מודמחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגבינו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תכנון אדריכלות בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

**תכנון אדריכלות**  
 תכנון (1997) ש"מ  
 חתום על ידי מר. ירון אביב  
 03-5275887

10.6.12  
 תאריך