

חוק התכנון והבניה, בתשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 129/03/18

שם תכנית: רח' בן גוריון 28, קריית מלאכי

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום

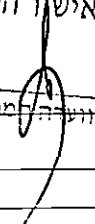
12.01.2014

נתקבל

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: 16/1/14 לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר  יו"ר הוועדה המחוזית	אשר
--	------------

דברי הסבר לתוכנית

ביזמת מגישי התכנית מוגשת בזאת תכנית שמטרתה תהייה כדלקמן:

1. שינוי יעוד קרקע ממגורים ומסחר למגורים ג' עם חזית מסחרית.
2. הוספת 12 יחידות דיור.
3. קביעת זכויות ומגבלות בניה.
4. תוספת 4 קומות.
5. שינוי בקווי בניין.
6. שינוי בהוראות בינוי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	• רח' בן גוריון 28, קריית מלאכי
		מספר התוכנית	129/03/18
1.2	שטח התוכנית		1.931 ד'
1.3	מהדורות	שלב	• מתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	23.12.2013
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• ועדה מחוזית
		לפי סעיף בחוק	• סעיף 62
		היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	• ללא
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קריית מלאכי**

קואורדינטה X 175/950
קואורדינטה Y 626/425

1.5.2 תיאור מקום
רח' בן גוריון פינת
רח' ספרא, קריית מלאכי.**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**
רשות מקומית קריית מלאכי
התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

נפה
יישוב
רחוב
מספר בית

אשקלון
קריית מלאכי
רח' בן גוריון
28

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכניתיפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2474	• מוסדר	• חלק מהגוש	10	12,9

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
107/03/8	• שינוי	תכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מס' 107/03/8 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.	י.פ. 3263	27/10/1985

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		17		23.12.2013	בורדמן מיכאל	הוועדה המחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 250		1	23.12.2013	בורדמן מיכאל	הוועדה המחוזית	
נספח הבינוי	מנחה (מחייב חלקית בהגדרת תחום משותף על הגג לכל דיירי הבנין, שיאפשר מיקום למתקנים טכניים וגישה חופשית אליהם.)	1: 100		1	23.12.2013	בורדמן מיכאל	הוועדה המחוזית	
נספח תנועה וחניה	מנחה (מחייב חלקית בכניסות נפרדות למגורים ולמסחר ולכמות מקומות חניה.)	1: 100		1	23.12.2013	רבין אלכס	הוועדה המחוזית	

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
. מורשה החתימה	סיכת הדרום בע"מ סוסן יוסף	61093233		סיכת הדרום בע"מ	ח.פ. 5102280	רח' משה דיין 16 קריית מלאכי	08-8583640	052-5326400	08-8583640		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
לא רלוונטי										

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
• בעלים				מנהל מקרעי ישראל רשות הפיתוח		רח' יפו 216 ירושלים	02-5318888		02-5318888	
				עיריית קריית מלאכי		רח' זיבוטנסקי 8 קריית מלאכי	08-8608700		08-8608700	
• חוכר				סיכת הדרום בע"מ	ח.פ. 5102280	רח' משה דיין 16 קריית מלאכי	08-8583640	052-5326400	08-8583640	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
עורך התכנית	אדריכל	בורדמן מיכאל	303846380	42364			רח' זיבוטנסקי 8 ק.מלאכי ת.ד. 1071	08-8524293	052-2756443	08-8524293	michaelbo@012.net.il
מודד	מודד מוסמך	חלבי לביב	058915480	808			דלית אל כרמל 2/66 ת.ד. 21 מיקוד 30056	04-8395202	050-5323700	04-8396098	halabi@halabil.co.il
יועץ תנועה	מהנדס	רבין אלכס	303656227	73642			ת.ד. 3051 תל-מונד 40600	077-2121104	052-8212139	077-2121104	t@alexrabbin.com

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
	לא רלוונטי

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 יעוד קרקע ממגורים ומסחר למגורים ד' עם חזית מסחרית.
תוספת יחידות דיור, תוספת קומות, הגדלת זכויות בניה, קביעת הוראות בניה ושינוי קווי בניין ברח' בן גוריון 28, קריית מלאכי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד קרקע ממגורים ומסחר למגורים ד' עם חזית מסחרית.
- 2.2.2 תוספת 12 יחידות דיור.
- 2.2.3 תוספת 4 קומות.
- 2.2.4 תוספת זכויות בניה (מ-1390 מ"ר עד 5265 מ"ר).
- 2.2.5 קביעת הוראות בניה.
- 2.2.6 הנחיות לעיצוב אדריכלי ובינוי.
- 2.2.7 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.931 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
יש לציין שלפי מצב מאושר אין חלוקה בין מגורים ומסחר ובין שטחים עיקריים ושטחי שרות		2900	+ 1510	1390	מ"ר	מגורים
		24	+12	12	מס' יח"ד	
		376	376	0	מ"ר	מסחר
		3276	1886	1390	מ"ר	סה"כ מגורים עם חזית מסחרית

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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים		
מגורים ד' עם חזית מסחרית	1	לא רלוונטי		
דרך מאושרת	2	לא רלוונטי		

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 מאושר				מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	1390.0	71.98		מגורים ד' עם חזית מסחרית	1390.0	71.98
דרך מאושרת	541.0	28.02		דרך מאושרת	541.0	28.02
סה"כ :	1931.0	100		סה"כ :	1931.0	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד' עם חזית מסחרית.	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים ד'	
ב.	חזית מסחרית	
ג.	זיקת הנאה להולכי רגל (ארקדה מקורה)	
4.1.2	הוראות	
א.	מגורים ד'	בתא שטח יבנה בניין דיור ללא דירוג, בגובה מירבי של 29 מ' שמהווה קומה מסחרית ו-7 קומות מגורים מעל כניסה קובעת. גובה מירבי יכלול חדרים על הגג לדירות שבקומה 6 (אופציה לבניית דירות דופלקס) וכול המערכות הטכניות. תותר הקמת חדרים על הגג ופרגולות (קומה 7) ישוייכו לדירות שבקומה 6, עם זכות שימוש בגג בלתי בנוי (מרפסות גג). שטח חדרים על הגג לא יעלה על 34.0 מ"ר כל אחד. הפרגולה תבנה מעמודים וקורות עשויים מעץ, אלומיניום או בטון. שטח פרגולות על הגג לא יעלה על 30.0 מ"ר כל אחד. קו בניין לחדרים ופרגולות מהמעקה לא יפחת מ-2 מ' בכול הכיוונים. הגישה לחדרים על הגג תהיה מתוך הדירה בלבד. לא תותר כניסה לחדרים על הגג מתוך חדר מדרגות. בשטח לקומה שמעל קומה ה-7 יקבע תחום משותף לכל דיירי הבנין, שיאפשר מיקום מתקנים טכניים וגישה חופשי אליהם לפי נספח הבינוי. תותר הבלטות מרפסות שנמצאות מעל מפלס קומת קרקע סופי עד קו 0 של ארקדה מקורה. הגג ארקדה ישמש למרפסות פתוחות עבור יחידות הדיור הרלוונטיות. תותר הבלטות חלקי של בניין דיור שנמצאים מעל מפלס קומת קרקע סופי עד 1.40 מ' מעבר לקו בנין הפונה אל שטח ארקדה. לא תותר קירוי מרפסות הפתוחות מחומר כלשהו למעט מרקיזות מתקפלות באישור הוועדה המקומית. החניון התת קרקעי בקומת מרתף ישמש לאגף מגורים וחניון עליון ישמש לאגף מסחרי. כמו כן ישמש המרתף למחסנים ומתקנים טכניים לשרות אגף המגורים. יוקצו כניסות נפרדות ומקומות חניה נפרדים למסחר ולמגורים. תוגדר כניסה רגלית נפרדת למגורים ולמסחר. הבנין יבנה עם כניסות מתאימות מראש להעברת כבלי חשמל, טלפון, טלוויזיה, מים, גז וכו'. תותר התקנת ארובות בתנאי שישולבו בבנין.
ב.	חזית מסחרית	קומת קרקע מסחרית בגובה של עד 5.0 מטר (לא כולל מעקות על הגג). על שטח זה יותרו שימושים שלא יהוו מטרד לסביבת המגורים הקרובה כגון: מרכזי מסחר קמעוניים, סניפי בנק ודואר, מספרות, בתי מרקחת, בתי קפה זעירים, חנויות לספרים / כלי כתיבה, קונדיטוריות וכד'.
ג.	זיקת הנאה להולכי רגל (ארקדה)	השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה להולכי רגל עם זכות מעבר לצבור שטח זה יקרא "ארקדה". הבניין יבנה עם ארקדה המקורה (זיקת הנאה להולכי רגל) שצמודה לאגף המסחרי. תותר שימוש בגג ארקדה לצורך המרפסות הפתוחות לבניין דיור. תתוכנן ארקדה לאורך חזית חנויות בקומת הקרקע באופן אחיד. הפתחים יהיו במודל מותאם לקונסרוקציה הבניה. ההוראות לגבי ה"ארקדה" יהיו כלהלן: בין ארקדה לשטח הפתוח יהיו עמודים (הארקדה לא תהיה קונזולית). גובה מינימום של ארקדה 3 מ', גובה מקסימום של הארקדה 5.0 מ', עומק מינימום 3.0 מ'. ארקדות הפונות לדרום, מזרח ומערב יקבלו טיפול למניעת חדירות יתר של קרינת שמש. שילוט פנים וחוף+ תאורה בארקדה, המקום עבורן יתוכנן כחלק מהמבנה ויש להציגו בבקשה להיתר בניה בפרוט בק.מ 1:25 לפחות. חזית פנים הארקדה- פרוט של חזית זו יש להגיש לאשור בהיתר הבניה בק.מ 1:25 לפחות.
ד.	עיצוב אדריכלי	שילוב חומרים עמידים: זכוכית, אלומיניום, חיפוי שיש. קומת מסחר תיפתח לכיוון רח' בן גוריון ורח' ספרא. כניסה למבנה מגורים תהיה מופרדת ועצמאית מהשטחים המסחריים.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	מעבר כלי רכב
ב.	מדרכה
ג.	מתקני דרך
ד.	קווי תשתית
4.2.2	הוראות
א.	כניסות ויציאות למגרש עפ"י נספח תנועה והסדרי חניה המצורף למסמכי התכנית.
ב.	כל בניה אסורה, פרט לשימושים המותרים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר											מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)					
			מעל לכניסה הקובעת (5)					מתחת לכניסה הקובעת			אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד (2)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)			תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (5)
			עיקרי	גזוסטרות	שרות	עיקרי	שרות (1)													
							חניון	מחסנים												
מגורים עם חזית מסחרית	1	1390	2745.0	155.0	592.0	-	251.0	951.0	4694.0	379%	24	17	47%	29	8 קומות (ק.קרקע מסחרית+ 7 קומות מגורים)	קומה מרתף (4)	כמסומן בתשריט			
מסחר			376.0	72.0	-	-	-	-	-		571.0	-	-	(6)			(3)	כמסומן בתשריט		

1. חניה עבור המגורים תהיה בקומת המרתף וחניה עבור שטחי המסחר תהיה בקומת הכניסה. לחניונים עבור המסחר ועבור המגורים תהיה כניסה נפרדת.

2. א. דירות בת 3 ו-4 חדרים, אופציה לדירות בקומה 7 - חדרים על הגג (דופלקסים)
ב. שטח חדרים על הגג השייכים לדירות שבקומה 7 לא יעלה על 34.0 מ"ר כל אחד.
ג. לחדרים שבקומה העליונה יצורף גם שטח הגג הנותר (מרפסות גג).

3. גובה המבנה כולל גג טכני ומערכות.

4. תותר בניית קומת מרתף במסגרת גבולות המגרש.

5. א. תותר הבלטת מרפסות שנמצאות מעל מפלס קומת קרקע (מסחרית) סופי עד קו 0 של ארקדה מקורה.
ב. תותר שימוש בגג ארקדה לצורך המרפסות הפתוחות לבניין דיור.
ג. תותר הבלטה חלקית של בניין דיור הנמצא מעל מפלס קומת קרקע (מסחרית), עד 1.40 מ' מעבר לקו בנין הפונה אל שטח ארקדה.

6. תכנית עבור החדרים בקומה ה-7 (חדרים על הגג) לא יעלה על 164.0 מ"ר.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

- 6.1.1 היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
 6.1.2 תנאי למתן היתר בנייה לשימושים המסחריים, יהיה אישור משרד הבריאות.

6.2. היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

6.3. חניה

- חניה תתוכנן בתחום תא שטח עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
 החניה תתבצע כדלקמן:
 6.3.1 חניון תת קרקעי בקומת המרתף עבור מגורים בלבד בכניסות ויציאות דרך רח' ספרא.
 6.3.2 חניון עילי עבור הפעילות המסחרית, כניסות ויציאות דרך רח' בן גוריון.
 6.3.3 אי עמידה בהוראות סעיף זה יהווה סטיה ניכרת.

6.4. הנחיות משרד הבריאות למבנה מגורים משולב עם מסחר

- 6.4.1 תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחרי ולאגף המגורים.
 6.4.2 תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
 6.4.3 לא יהיה מעבר של צינורות סניטציה (מים וביוב) בריצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשרות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים.
 6.4.4 יתוכננו מתקני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.

6.5. הנחיות כלליות לתשתית**6.5.1 תשתיות מים וביוב**

כל מערכות התשתיות כגון: מים, ביוב וכיו"ב תהינה תת קרקעית, מחוברת לרשת העירונית ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.
 תכניות מערכת אספקת מים וביוב יתואמו ויאושרו ע"י מחלקת מים וביוב של רשות המקומית.

6.5.2 חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	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'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ' 2 מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

6.6 הוראות בדבר ניקוז ובדבר שימור וניצול מי נגר עילי

מערכת ניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאפשר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

במגרש המגורים יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו'). ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתכום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדירה למי התהום.

בתכנית דרכים וחניות יישלבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים

6.7 פינוי וסילוק פסולת

תובטח הפרדה והתפלגות של סוגי פסולת בהתאם לתכליות כגון: מגורים ומסחר, ופינוי לאתר המאושר עפ"י כל דין.

6.8 פיקוד העורף

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

6.9 פיתוח סביבתי

תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.

6.10 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים מעל קומה שבעיית יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה תתאפשר גישה חופשית דרך פתח בתקרה.
- ב. דודי שמש יוצבו במסתורי כביסה ו/או בחלקי שרות בתוך הבנין דוור.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.11 שירותי כבאות

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

6.12 הפקעות לצרכי ציבור

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.

6.13 חלוקה רישום

חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

6.14 הנחיות סביבתיות

6.14.1 שימושים מותרים:

בתחום התוכניות יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.

6.14.2 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 בתחום מגרשים, בצמוד או בתוך המבנה, במקום שייקבע בהיתר הבניה ובאישור הועדה המקומית.
- ג. היתר בניה ורשיון עסק מותנה בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, כולל מיון, אחסון זמני ועברה לאתר סילוק אזורי, בהתאם להוראות הועדה המקומית.
- ד. כל מרכז מסחרי יקים בתחום המגרש שטח שייעד להצבת מכולות לאצירת פסולת המיועדת למיחזור (כגון: קרטון, זכוכית ופלסטיק).
- ה. בשטחים ציבורים, לא תותר אצירת פסולת מוצקה שמקורה בשטחים פרטיים.

6.14.3 רעש:

- בתחום התוכנית יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר כהגדרתו למניעת מפגעים התשי"ן 1990.
- א. כל מקורות הרעש בתחום שטח התוכנית 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 המתעדכנת מעת לעת.
 - ג. היתרי בניה יחויבו בהגשת דו"ח אקוסטי שייערך ע"י יועץ מקצועי, להבטחת מניעת מטרדי רעש סביבה.
 - ד. במהלך ביצוע פעולת הבנייה בתחום שטח התוכנית יובטחו התנאים עפ"י תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) 1979

6.14.4 איכות אויר:

- א. באגף המסחרי: תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצאות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה בבנין.
- ב. יתכננו מתקני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.

6.14.5 שפכים:

תובטח הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז לבין השפכים, תוך הבטחת פתרונות למניעת זיהום.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	סיכת הדרום בע"מ לידי סוסן יוסף	חתימה: הדרום בע"מ ח.פ. 510228042	תאריך: מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: בורדמן מיכאל תאגיד:	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד: 42364
בעל עניין בקרקע	בעלים	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד:
	מ.מ.י. - רשות הפיתוח עריית קריית מלאכי		
בעל עניין בקרקע	חוכר סיכת הדרום בע"מ לידי סוסן יוסף	חתימה: סיכת הדרום בע"מ ח.פ. 510228042	תאריך: מספר תאגיד:

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה בורדמן מיכאל (שם), מספר זהות 303846380,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 129/03/18 ששמה רח' בן גוריון 28, קריית מלאכי

(להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום 42364 מספר רשיון 42364.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. _____

ב. _____

ג. _____

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.

אח"י בורדמן מיכאל
חתימה
0522729643

23.12.13
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה רבין אלכס (שם), מספר זהות 272562836 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 129/03/18, ששמה רח' בן גוריון 28,

2. קריית מלאכי (להלן – ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום לחלופי תכנון עירוני מטעם מחלקת תכנון עירוני (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 273642 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.

אלכסנדר רבין
מהנדס תנועה וכבישים
מ.ר. 73642

חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המודד

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

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא 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 : 129/03/18

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

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

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: _____ 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).

29/12/13
תאריך

לביקור
משרד מדידות הנדסיות
ומפוזי המודדים
רשות מקומית
808

808
מספר רשיון

ק.ג.ב.
שם המודד

2. עדכניות המדידה

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

תאריך

חתימה

מספר רשיון

שם המודד

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

בורדמן מיכאל
0522779143

עורך התוכנית: בורדמן מיכאל תאריך: 23.12.2013 חתימה:

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 - יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
- שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.**

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בניוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: נספח תנועה	✓	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
		• בתי קברות	✓	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים התומכים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	✓	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	✓	
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?	✓	
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	✓	
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	✓	

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

עורך התוכנית: בורדמן מיכאל תאריך: 23.12.2013 חתימה:

אור יונתן
052271443

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		