

נתקבל

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

8. 4. 2014

מחלקת הנדסה  
עיריית קריית מלאכי

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' 1/167/03/18

שם תוכנית: 3 מגרשים למבנים ומוסדות ציבור, שכונת "גבעת הסביונים"  
קריית מלאכי

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: קריית מלאכי

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

לשכת התכנון המהווית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
05. 2014 א"ג

נתקבל

מתן תוקף הפקדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
13/4/14  
לאשר את התכנית התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

12/6/14

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

**דברי הסבר לתוכנית**

עמותת אופק (מלכ"ר) הוקמה בשנת 1982 במטרה לספק מסגרות שיקומיות, חברתיות וטיפוליות למען אוכלוסיות חלשות, אנשים עם צרכים מיוחדים כגון נכים, בעלי לקויות שיכליות ונפשיות.

העמותה פועלת במישורים שונים, ביניהם הקמת מפעל אופק, המספק תעסוקה לאנשים בעלי מוגבלויות, על מנת לפתור את בעיות התעסוקה של אוכלוסיות אלו ולאפשר להם להשתלב בחברה ובקהילה.

העמותה פועלת בימים אלה להקמת מבנה מפעל חדש, הממוקם בקריית מלאכי, זאת כדי להבטיח את המשך העשייה לטווח ארוך.

המגרש אשר הוקצה לשם כך הוא מגרש מס' 232 באזור למבני ציבור בצפון העיר.

עפ"י תכנית תקפה 163/02/18, השטחים המקסימליים המותרים לבנייה הם: שטח עיקרי עד 750 מ"ר,

שטחי שרות עד 250 מ"ר.

שטחים אלו אינם מספיקים לצרכים העולים בתכנון מפעל זה

בתכנית זו אנו מבקשים להגדיל את זכויות הבניה בכדי לאפשר הקמת מפעל עפ"י צרכי העמותה.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
3 מגרשים למבנים ומוסדות ציבור, שכונת "גבעת הסביונים", קריית מלאכי			
מספר התוכנית	1/167/03/18		
	17,648 מ"ר	1.2	
שלב	<ul style="list-style-type: none"> <li>• מילוי תנאים למתן תוקף</li> </ul>	1.3	
מספר מהדורה בשלב	1		
תאריך עדכון המהדורה	3.04.2014		
סוג התוכנית	תוכנית מפורטת	1.4	יפורסם ברשומות
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</li> <li>• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• כן</li> <li>• ועדה מחוזית</li> </ul>		
לפי סעיף בחוק	62		
היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> <li>• ללא איחוד וחלוקה</li> </ul>		
סוג איחוד וחלוקה			
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא		

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קרית מלאכי
- 176070 קואורדינטה X  
627300 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום צפון קרית מלאכי, בסמוך לבית העלמין
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית קרית מלאכי
- התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות נפה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב קריית מלאכי
- שכונה גבעת הסביונים רחוב שד' קרן הידידות מספר בית 1

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2930	מוסדר	חלק מהגוש	84,85,86	106,109
2467	מוסדר	חלק מהגוש	-	304

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים – ל"ר**

מספר גוש	מספר גוש ישן

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות – ל"ר**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
5.1.2006	5478	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 163/02/18 ממשיכות לחול	שינוי	163/02/18
17.3.83	2904	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 29/102/02/18 ממשיכות לחול	שינוי	29/102/02/18

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	רונית קיסר פרידמן	3.4.2014	-	17	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	רונית קיסר פרידמן	3.4.2014	1	-	1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	רונית קיסר פרידמן	3.4.2014	1		1: 500	מנחה מחייב לעניין קווי הבניין	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	עדנה הוד	27.6.2013	1		1: 500	מנחה	נספח תנועה ותניה
	ועדה מחוזית	רונית קיסר פרידמן	12.5.2013	-	1	-	רקע	נספח טבלת זכויות בנייה מצב מאושר

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 יוזם ומגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
	עמותת אופק מורשה חתימה: שמעון משה משה בוארון	068783802 062682166				מועצה אזורית באר טוביה, ת.ד. 658	08-8587343	6624008-052	08-8601755	info@ofek.israel.org	
	עריית קריית מלאכי מורשה חתימה:			קרית מלאכי		ת.ד. 1 קרית מלאכי	08-8608703		08-8585036	uri@k-m.org.il	
ראש העיר קרית מלאכי	זהר אליהו ללו	057951022									
גזברית עיריית קרית מלאכי	סופיה מרקוביץ	310718184									

**1.8.2 יזם בפועל - ל"ר**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
			קק"ל באמצעות ממ"י		יפו 216 ירושלים	02-5318876		02-5318878	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכלית רונית (קיסר) פרידמן	022165708	77950			ת.ד. 170, מושב כפר ורבורג 70998	08-8580840	054-7792638	08-8580840	keysar@smile.net.il
מודד	מודד מוסמך חלבי לביב	058910548	808	פוטו מאפ		דלית אל כרמל 2/66 ת.ד. 21	04-8395202	050-5323700	04-8396098	halabi@halabil.co.il
יועצת תנועה	מהנדסת תנועה עדנה הוד	056132772	35307			רח' תפוצות ישראל 3 גבעתיים 53583	03-5739739	054-4582780	03-5739966	ednahod@zaha.v.net.il

**1.9 הגדרות בתוכנית – לא רלוונטי**

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

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**

חלוקה מחדש של 3 מגרשים לבנייני ציבור, שינויים במערכת התנועה במתחם, שינוי בקווי בניין והגדלת זכויות הבנייה, בשכונת גבעת הסביונים בקרית מלאכי.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. הגדלת זכויות הבנייה למבנים ומוסדות ציבור
- בתא שטח 430 (חלקה 84) הגדלת שטחים עיקריים מ-3,000 ל-4,200 מ"ר.
- בתא שטח 431 (חלקה 85) הגדלת שטחים עיקריים מ-400 ל-1,300 מ"ר, ושטחי שירות מ-100 ל-200 מ"ר.
- בתא שטח 432 (חלקה 86) הגדלת שטחים עיקריים מ-750 ל-1,250 מ"ר.
- ב. חלוקה מחדש לתאי שטח חדשים.
- ג. שינויי בקווי בניין.
- ד. שינויים במערכת התנועה במתחם.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	17,648
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		5,500	1,350+	4,150	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
		1,250	1,250+	-	מ"ר	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר 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 תאי שטח

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				430	מבנים ומוסדות ציבור
				431	מבנים ומוסדות ציבור
				432	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
				100	דרך מאושרת
				101	דרך מוצעת
				102	דרך משולבת

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
43.6	7,693	מבנים ומוסדות ציבור (ת"ש 430)		49.8	8788	מבנים ומוסדות ציבור (מיג' 230)
22.8	4,021	מבנים ומוסדות ציבור (ת"ש 431)		21	3,706	מבנים ומוסדות ציבור (מיג' 231)
13.7	2,422	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור (ת"ש 432)		11.8	2,087	מבנים ומוסדות ציבור (מיג' 232)
16.4	2,891	דרך מאושרת (ת"ש 100)		17.1	3,015	דרך מאושרת
3.2	569	דרך מוצעת (ת"ש 101)		0.3	52	שצ"פ/חורשה
0.3	52	דרך משולבת (ת"ש 102)				
100	17,648	סה"כ		100	17648	סה"כ

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1 שם ייעוד: תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 432)</b>	
<b>4.1.1 שימושים</b>	
<b>א.</b> מבנים ומוסדות ציבור כגון מועדון מתני"ס ומבני חינוך	
<b>ב.</b> מבנה תעסוקה לאוכלסיית בעלי מוגבלויות, אשר ישמש לפעילויות כגון אריזת מוצרים, הדבקת מדבקות, הברזה וחרטות בקנה מידה קטן, אשר אינן יוצרות תוצרי לוואי מזהמים כגון תשטיפים וזיהום אוויר ואינן כרוכות בעבודה עם חומרים רעילים.	
<b>ג.</b> שירותים נילווים כגון חדר אוכל ומשרדים.	
<b>ד.</b> אחסנה נילוית לשימוש העיקרי.	
<b>ה.</b> כל שימוש אשר אינו תואם את הכתוב בסעיפים א'-ד' בתחום התוכנית, יהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 19(2) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.	
<b>4.1.2 הוראות</b>	
<b>א.</b> הוראות בינוי	תותר בנייה בקומה אחת או שתיים. תותר בנייה קונבנציונאלית או מתועשת. חומרי הגמר והוראות בינוי עפ"י המפורט בסעיף 6.6. בתכנון המבנים ינקטו אמצעים נוגדי רעש כמפורט בנספח מיוגן אקוסטי.
<b>ב.</b> תנועה וחניה	יש להבטיח כניסה / יציאה וחניה בתחום המגרש.
<b>ג.</b> איכות הסביבה	יתרו שימושים אשר אינם בעלי פוטנציאל זיהום מי תהום. לא יותר כל שימוש אשר כולל תוצרי לוואי כגון תשטיפים מסוגים שונים או זיהום אוויר. יאסרו אחסון, טיפול או שימוש בחומרים מסוכנים למי תהום. יאסר שימוש בדלקים, יאסר אחסון דלקים.

<b>4.2 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור (תאי שטח 430,431)</b>	
<b>4.2.1 שימושים</b>	
<b>א.</b> מבנים ומוסדות ציבור	
<b>ב.</b> תא שטח 430 מיועד לבית ספר יסודי 6 שנתי בהיקף של עד 18 כיתות הכולל: כיתות לימוד, מרחבי לימוד ויצירה, חדרי מורים, משרדי הנהלה, מבנים ומגרשי ספורט כולל מלתחות, אולמות התכנסות והופעות במבנים ובשטח הפתוח, חדרי לימוד ייעודיים כגון מעבדות וסטודיו ליצירה ו/או למוסיקה, מתקני שעשועים והצללה, ספרייה, חדרי שירותים עפ"י תקן, מחסנים עיליים ותת קרקעיים, קרוי באזור תחנות ההסעה, מבנה לשומר וכל מבנה או מתקן אחר הקשור או הנלווה להפעלת בית הספר.	
<b>ג.</b> תא שטח 431 מיועד למבני דת וחינוך. השימושים המותרים בו כיתות לימוד, כיתות גן, בית מדרש, בית כנסת.	
<b>4.2.2 הוראות</b>	
<b>א.</b> גובה הבנייה המקסימלי המפורט בטבלה בסעיף 5 כולל את גובה מתקני מערכות התפעול, מעקות או מתקני מסתור.	
<b>ב.</b> מרחק מינימלי בין בניינים יהיה 3 מ'	
<b>ג.</b> במבנים חדשים כל התשתיות תהינה תת קרקעיות. לא תותר התקנת צנרת גלויה על הקירות החיצוניים.	
<b>ד.</b> מרתפים- תותר הקמת מרתפים בכל שטח תא שטח 430 בהתאם לחוק התכנון והבניה. גובה המרתף לא יעלה על 3 מ' ולא יפחת מ-2.2 מ'.	
<b>ה.</b> תותר הקמת גדרות בבניה קלה או מבטון או שילוב של שניהם. גובה גדר בטון לא יעלה על 1.40 מ'. גובה מקסי' לגדר קלה או משולבת לא יעלה על 2.2 מ'. גבהי הגדרות ופרטיהן באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית מלאכי, בשלב היתר הבנייה.	

<b>4.3 שם ייעוד: דרך מאושרת ומוצעת</b>	
<b>4.3.1 שימושים</b>	
<b>א.</b> תנועת כלי רכב והולכי רגל	
<b>4.3.2 הוראות</b>	
<b>א.</b> דרכים	תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.

ב. בינוי	תיאסר בניה כלשהי מלבד עבודות גינון ופיתוח
ג. תשתיות	תותר העברת קווי תשתיות ותעלות ניקוז באישור הועדה המקומית בלבד.

4.4	<b>שם ייעוד: דרך משולבת</b>	
4.4.1	שימושים	
ד.	מעבר כלי רכב והולכי רגל	
4.4.2	הוראות	
ו.	דרכים	תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.
ז.	בינוי	תיאסר בניה כלשהי מלבד עבודות גינון ופיתוח.
ח.	תשתיות	תותר העברת קווי תשתיות, ותעלות ניקוז באישור הועדה המקומית בלבד.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				תכסית %	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		קווי בנין (מטר)			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						קדמי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	אחורי	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מבנים ומוסדות ציבור	430	7,591	4,200	700	-	100	5,000	65.9	-	-	12	3	1	ראה תשריט					
מבנים ומוסדות ציבור	431	4,026	1,300	200	-	-	1,500	37.3	-	-	8.5	2	0	ראה תשריט					
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	432	2,422	1,250	250	-	-	1,500	62	-	-	11	2	0	ראה תשריט					

\* שטחי השרות יכללו: מיקלוט, מלתחות, חדרי מדרגות וכל שטח נוסף, אשר לפי חוק התכנון והבנייה תואם שטחי שירות.

טבלת מצב מאושר ראה נספח א'

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

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, בהתאם לרשום בחוק התכנון והבניה.
- 6.1.2 היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- 6.1.3 תנאי למתן היתר במגרש 432 יהיה תיאום התכנית עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- 6.1.4 תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן והכל בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות).
- 6.1.5 תנאי למתן היתר בנייה במגרש 432 יהיה פירוט האמצעים ההנדסיים-אדריכליים בתכניות הבינוי והפיתוח ליצירת נגישות ונוחות עבור בעלי מוגבלויות.
- 6.1.6 בקשה להיתר בניה תכלול:
- א. תכנית בינוי בכל שטח המגרש כולל תנועה וחניה בקני"מ 1:250. במגרש 430, תכנית התנועה תכלול פירוט מערך ההיסעים, תחנות ההמתנה של תלמידים וכו'.
- ב. תכנית פיתוח השטח כולל: חיבור לתשתיות, גינון, קירות תמך, תאורה, ריצוף חוץ מעקות וכו', פתרונות ניקוז בהתאם לסעיף 6.5 לעיל.
- ג. תוכנית לעיצוב אדריכלי, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים.
- הכל באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית מלאכי.
- 6.1.7 תנאי למתן היתרי בנייה יהיה הגשת תכניות מפורטות לתנועה וחניה, המאושרים ע"י רשות התמרון.

**6.2. הוראות בנושא חשמל****6.2.1 הוראות בינוי ופיתוח:**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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)		36 מ'

אין לבנות בניינים 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.

**6.3. תקשורת**

חברת התקשורת וטל"כ בקווים תת קרקעיים בלבד, בתאום עם חברת התקשורת ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

**6.4. ביוב, אספקת מים, סידורי תברואה ופסולת**

- 6.4.1 פסולת – תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית בעריית קרית מלאכי ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.
- 6.4.2 ביוב - כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית ולמט"ש תימורים. לא יותר פתרון ביוב מקומי.
- 6.4.3 מים - חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית יעשה ע"פ תכנית מים כללית ואישור הועדה המקומית.

**6.5. ניקוז המגרש עפ"י תמ"א 4/ב34**

- 6.5.1 מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
- 6.5.2 יש להבטיח כי 15% לפחות משטח תאי שטח 430 ו-431 ו-13% מתא שטח 432 יושאר כשטח חדיר למים 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').
- 6.5.3 הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים חדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- בתא שטח 430 יושם דגש על בחירת מקום נקודת החילחול כך שיהיה מרוחק ככל האפשר ממרתפים מתוכננים. את קירות המרתפים המכוסים בקרקע יש לאטום ולמגן מפני רטיבות.
- 6.5.4 ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...

**6.6. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי**

- 6.6.1 תותר הקמת מתקנים טכניים כגון מזגנים, מעבים, קולטי שמש, דודים, מכלי גז. יינתנו פתרונות למיקום מתקנים טכניים אלה ולהסתרתם כך שימנעו מפגעי רעש ובאופן שישתלבו בעיצוב חזית הבניין. פירוט המיקומים ופתרונות ההסתרה יהיו חלק מבקשה להיתר בנייה.
- תותר בניית מצללות, על הקרקע או במרפסות, בנויות בטון או חומרים קלים כגון פלדה או עץ.
- 6.6.2 עיצוב אדריכלי חזיתות המבנים יחופו בחומרים עמידים וברי קיימה כגון שיש או אבן נסורה, גרנית פורצלן, זכוכית, אלומיניום, לבני סיליקט ולבנים שרופות, טיח אקרילי, יאסר שימוש בפנלים מפח מבודד, בלוחות אסבסט, גבס, טיח שפריץ ופלסטיק כחומרי גמר. כל מבני העזר וכן תחנות הטרינספורמציה ישתלבו ויהיו חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי ויבנו מחומרים זהים לו.
- שימוש בכל חומר אחר באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית מלאכי.

**6.7 חניה**

- 6.7.1 החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי, התקף בעת מתן התרי הבניה.  
 6.7.2 מגרשי החניה יעוצבו תוך שילוב נטיעות של עצים ושיחים באיי הגינון, על בסיס תכנית פיתוח.

**6.8 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.

**6.9 רישום וחלוקה**

החלוקה והרישום יבוצעו ע"פ סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

**6.10 מקלוט**

- 6.9.1 תחוייב הקמת ממ"מ/ממ"ק לפי תקן הג"א התקף בעת מתן היתר הבניה.

**6.11 נגישות לנכים**

- 6.11.1 כל המבנים, אזורי החנייה והגינות יהיו נגישים לבעלי מוגבלויות  
 6.11.2 המבנה במגרש 432 יתוכנן תוך שימת לב לצרכים המיוחדים של בעלי מוגבלויות שמיעה ראייה ונכים.  
 6.11.3 מבנה ציבור בן יותר מקומה אחת יחוייב בתכנון מעלית, באישור מהנדס הועדה המקומית.

**6.12 שרותי כבאות**

- 6.12.1 תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

**6.13 מיגון אקוסטי**

- 6.13.1 כמפורט בנספח מיגון אקוסטי בתכנית תקפה 163/02/18

**6.14 שמירה על עצים בוגרים**

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"<sup>1</sup> יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.
- קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

<sup>1</sup> או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה"

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע – ל"ר**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.



**8. חתימות**

תאריך: 30/4/14	חתימה: "אופק" עמותה לקידום אנשים עם צרכים מיוחדים (ע.ר.)	שם: עמותת אופק מורשה חתימה: שמעון משה	יזם ומגיש התוכנית
מספר תאגיד: 580062 685	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך: 30/4/14	חתימה: "אופק" עמותה לקידום אנשים עם צרכים מיוחדים (ע.ר.)	שם: עמותת אופק מורשה חתימה: משה בוארון	
מספר תאגיד: 580062 685	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך:	חתימה: עיריית קרית מלאכי	שם: עיריית קרית מלאכי מורשה חתימה: זהר אליהו ללו	יזם ומגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך:	חתימה:	שם: עיריית קרית מלאכי מורשה חתימה: סופיה מרקוביץ	
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך: 7.4.14	חתימה: רונת קיסר אדריכלות	שם: רונת פרידמן קיסר	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד: 054-7792638		

תאריך:	חתימה:	שם: קק"ל באמצעות ממ"י	בעל עניין בקרקה
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקה
מספר תאגיד:	תאגיד:		

תצהיר עורך התוכנית
--------------------

אני החתום מטה רונית קיסר פרידמן (שם), מספר זהות 022165708, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי 1/167/03/18 ששמה " 3 מגרשים למבנים ומוסדות ציבור, שכונת "גבעת הסביונים", קריית מלאכי " (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 77950.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
 

<u>שם היועץ</u>	<u>תחום מומחיותו והכשרתו</u>	<u>הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ</u>
א. חלבי לביב	מודד	מדידה
ב. עדנה הוד	מהנדסת תנועה	נספח תנועה וחניה
- 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.

רונית קיסר  
אדריכלות  
054-7792638

חתימת המצהיר

7.4.14

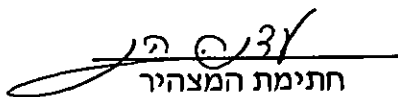
תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה, עדנה הוד, מספר זהות 056132772,

מצהירה בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי 1/167/03/18 ששמה "3 מגרשים למבנים ומוסדות ציבור, שכונת "גבעת הסביונים", קריית מלאכי".
2. אני מומחה לתחום הנדסת תנועה ויש בידי תעודה מטעם הטכניון (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 35307
3. אני ערכתי את הנושא תנועה וחניה 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.

  
חתימת המצהיר

2/3/17  
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 : 1/167/03/18

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: 24/2/13 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאי"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. זיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/קו כחול (בלבד) וברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

משרד מדידת הנדסיות  
 חתומה  
 נאפו ממוחשב  
 רשיון מס' 808

29/4/14 תאריך

חלבי לביב  
 שם המודד

808  
 מספר רשיון

2. עדכניות המדידה

הרני 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.

משרד מדידת הנדסיות  
 חתומה  
 נאפו ממוחשב  
 רשיון מס' 808

29/4/14 תאריך

חלבי לביב  
 שם המודד

808  
 מספר רשיון

**נספח א'**

טבלת זכויות ומגבלות בנייה מצב קיים לפי תכנית 163/02/18

קווי בניין	מס' קומות מרבי	היקפי בניה מרביים במגרש במי"ר					תאור המגרש			אזור
		תכסית שטח מרבית במי"ר	סה"כ שטח מותר לבניה	מטרות שירות		מטרות עיקריות	מס' יחיד	שטח בדונם	מס' מגרש	
				מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מעל הקרקע				
לפי המסומן בתשריט	2	2,200	3,800	-	800	3,000	-	8.82	230	שטח לבנייני ציבור
	2	500	500	-	100	400	-	3.65	231	
	2	1,000	1,000	-	250	750	-	2.09	232	

תבנית נספחים מעודכנת ליולי 2009

בניית קיסרי  
אדריכלות  
7792638-052

**נספח הליכים סטטוטוריים**

עורך התוכנית: מינר קנימין קיסר תאריך: 7.4.14 חתימה: 3 נונית קיסר  
 אדריכלות: 054-7792638

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		

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

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

**שימו לב!** הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.