

3

2-332

התכנית טכונה
אישור חסר

הועדה לאומית לתכנון
נתקבלו 29.8.90

הועדה המקומית לתכנון ובנין

מרחב תכנון מקומי "טובים"

קרית-מלאכי תכנית מפורטת מס' 36/102/02/8

שילובי לתכנית מתאר מקומית מס' 25/102/02/8 א' ו- 26/102/02/8

- מחוז - הדרום
- נפה - אשקלון
- המקום - מועצה מקומית קרית-מלאכי, מתחם יד' 2/
- גוש - 301 חלק מחלקה 28
- שטח התכנית - כ- 30 דונם
- בעלי הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל
- יוזם ומגיש התכנית - מנהל מקרקעי ישראל

תכנון ולבניה
מס' 125
20.12.88
מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית - דרורי - ורד אדריכלים ומתכנני ערים
ת.ד. 501 קרית - מלאכי
טל' 586456 - 08 226140 - 03

11.2.90
ד"ר דרורי ורד
מקבל תואר

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת 36/102/02/8 (להל"ן התכנית)
שינוי לתכנית מתאר מקומית 25/102/02/8 א' ו- 26/102/02/8
- קרית מלאכי.

שם התכנית:

2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להל"ן: הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט ערוך ב-ק.מ. 1:500 (להל"ן: התשריט), נספח בינוי (להל"ן: נספח בינוי מס' 2) הכולל תכנית להעמדת המבנים במגרש, חתכים ב- ק.מ. 1:500 ומבט תלת מימדי; נספח בינוי הינו מנחה בלבד. נספח תחבורה (להל"ן: נספח תחבורה מס' 3) הכולל סידורי חניה ותנועה בשטח התכנית. סידורי תנועה, כניסה ויציאה בשטח לשרותי דרך ותחנת תדלוק הינם מחייבים ושאר הנתונים הינם מנחים בלבד.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ- 30 דונם.

5. מקום התכנית: קרית-מלאכי - מתחם יי"ד/2.

6. מטרת התכנית: א. קביעת חלוקת השטח למגרשים ליעודים הבאים: איזור תעשיה מיוחד, איזור שימוש מעורב ושטח לשרותי דרך.

ב. שינוי ברוחב דרך מס' 3 והפיכתה לשטח שרותי דרך ואיזור תעשיה מיוחד.

ג. קביעת הנחיות לבינוי והוראות לבניה.

ד. קביעת שימושים באיזור התעשיה.

7. כפיפות התכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לקרית מלאכי מס' 26/102/02/8 (להל"ן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 25/102/02/8 א', אלא אם כן נקבע בתכנית זאת מפורשות אחרת.

8. איזור תעשיה מיוחד: השטחים הצנועים בתשריט בצבע סגול עם קוים אלכסוניים בצבע סגול כהה הם שטחים המיועדים לאזור תעשיה מיוחד ולבתי מלאכה ושרותים גילויים כגון: מחסנים ואולמות תצוגה של מפעלי התעשיה, שרותים משרדיים ומסחריים לתעשיה ולעובדיה וחלות עליו ההוראות המופיעות בתכנית המתאר לקרית-מלאכי וכן ההוראות הבאות:

- א. תאסר בניית מפעלי תעשיה מזיקה, מרעיש, מטרידה ו/או מזהמת, ו/או דורשת טיפול נפרד של שפכים. לצורך מתן היתר בניה ידרש אישור משרד הבריאות נפת אשקלון והיחידה לאיכות הסביבה האזורית. למרות האמור לעיל תותר הקמת מפעל תעשיה ובתנאי שיוגש תסקיר השפעה על הסביבה שיוכן ע"פ הנחיית היועץ הסביבתי - בהתאם לתקנות התכנון והבניה ה' תשמ"ג 1982 ובתנאי שהמפעל יעמוד בדרישות שיקבעו בתסקיר ההשפעה וזאת לשביעות רצון מלאה של משרד הבריאות נפת אשקלון והיחידה לאיכות הסביבה האזורית.
- ב. אחוזי בניה בשטח המגרשים 1 ו-1א' יהיו 160% משטחם הכולל. חדרי מכוניות ומתקנים טכניים, פירים, מקלטים ומרתפים המשמשים מבני עזר בלבד. לא יכללו באחוזי בניה.
- ג. גובה מירבי מותר למבני התעשיה יהא 16 מ' (ב- 3-4 קומות) - מגובה מפלס הכניסה הראשית של המבנה במגרש ועד לגובה גג הקומה האחרונה למעט גובה מעקה בנוי על הגג שלא יעלה מעל גובה מירבי של 1.30 ס"מ מעל פני גג הקומה האחרונה ולמעט מתקנים, מבנים ומסתורים למערכות טכניות שונות על הגג בתנאי שינתן פתרון ארכיטקטוני אחיד להם לשביעות רצון מהנדס הועדה.
- ד. כיסוי קרקע מקסימלי יהא 40% מן השטח הכולל.
- ה. קוי בנין הם כמסומן בתשריט בקו-נקודה בצבע אדום ובהתאם לנקבע ע"י הרוזטה.
- ו. אזור תעשיה משולב עם מסחר -
- תח מגרש 1א' המסומן בתשריט בצבע סגול ומסגרת אפורה, מיועד לשרותים לתעשיה ולעובדיה.
- (1) על שטח זה יבנה בנין רב תכליתי שיתורו בו שמושים כגון: משרדים, מסעדה, סניפי בנק ודואר ושרותים מסחריים שונים לתעשיה ולעובדיה.
- (2) בקומת הקרקע יתוכנן מעבר ציבורי להולכי רגל שרוחבו לא יפחת מ- 4 מ'. מעבר זה יקשר את המדרכה בצומת הדרום-מערבית עם החניה במגרש לתעשיה.
- ז. תותר הקצאת שטחים לשימוש מסחרי בכל אזור התעשיה וכלבד ששטחים אלו לא יעלו על 20% מכלל השטח המיועד לבניה.
- ח. יותרו לבניה מרתפים תת-קרקעיים בגבולות התכנית וכלבד שימשו למקלטים, חדרי מכוניות וכו'. שטח מירבי של המרתפים יהא 100% משטח קומת הקרקע. מרתפים לא יכללו בחישוב אחוזי בניה.
- ט. חזיתות הבניינים -
- (1) חומרי הכניה יהיו קשיחים ולא תותר בנית מבנים קלים מאסכסט, פח גלי ו/או עץ, בלוקים חשופים ובטון חשוף לא מסורגל.
- (2) כל חומרי הכניה והגימור יהיו טעונים אישור מוקדם של מהנדס הועדה המקומית.

(3) במידה ותתבצע בניה בשלבים יהיה עיצוב וגמר המכנים שיבנו בהמשך זהה לאלו של המכנה הראשון שיבנה וכל שינוי יחייב מתן היתר מיוחד של מהנדס הועדה המקומית.
כמו"כ בכל שלב ושלב יהא הגמר מושלם ופירוט החומרים יוגש לאשור מהנדס הועדה המקומית.

(4) לשילוט ו/או סוככים יקבע אזור מיוחד ע"ג חזיתות הכניינים ומתן היתר להקמתם יותנה בקבלת תכנית ביצוע הכוללת פרטים ארכיטקטוניים של הנ"ל ב- ק.מ. 1:20 שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

י. הגגות יהיו שטוחים; גובה מעקות עליונים על הגג יהא לפי סעיף 9' לעיל והם יהיו בגובה אחיד.

יא. מתקנים ומכנים למערכות טכניות יותרו להקמה בתוך המכנים ועל הגגות ובתנאי שיעוצבו באופן אחיד וחוזר.
המתקנים והמערכות שיוותרו להצבה על הגגות יהיו מגדלי מעליות, חדרי מיזוג אוויר, קולטי שמש ודוודים; לא יותר מעבר צנרת חופשית על גבי חזיתות המכנה, אלא בתוך תעלה שתוכננה במיוחד לצורך זה - ע"פ נספח בינוי.

ככל בנין או קבוצת בניינים תותר הקמת אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה ובנייתם תחוייב בהצגת פתרון אדריכלי הולם כחלק מהתנאים לקבלת היתר בניה.

לא תותר הקמת ארובות על גגות המכנים אלא באישור מיוחד ממהנדס הועדה המקומית כנגד המצאת אשורים על עמידה בדרישות מניעת זיהום אוויר.

יב. תותר הקמת תהנת טרנספורמציה עילית בשטח התכנית ובלבד שיוקצה לצורך זה חדר נפרד בתוך המכנה בהתאם לדרישות חברת החשמל והשטח יסומן כבקשות להיתר בניה.

יג. הבניה בשלבים של המכנים תעשה ע"פ השלבים המסומנים בנספח הבינוי באופן שחלוקת משנה זו תתאפשר ללא צורך בהפקדה והפיתוח יעשה בהתאם לשלבי הבניה;
למרות האמור לעיל תתאפשר בניה של שלב א' במשולב עם השלבים האחרים, כמו"כ יותר שינוי בשלבי הבניה (ב', ג' ו- ד') ובתנאי שכל שלב יתבצע בשלימותו וב- 2 קומות לפחות, וכמות הבניה לא תפחת מ- 2,500 מ"ר.

יד. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית גינון ופיתוח כוללת לכל המגרשים המיועדים לתעשייה ויכלול העמדת הכניינים, הקצאת השטח הנדרש לחניה וגינון במגרש, מקום הנטיות במגרשים, גדרות, ריצופים, מיקום מיכלי האשפה, גז ומתקנים מיוחדים אחרים. כמו-כן ידרש

תכנון ארכיטקטוני של מסתורים למיכלי האשפה לאישור מהנדס הועדה המקומית.

טו. תנאי למחן היחר בניה הוא הגשת נספח סניטרי לסילוק שפכים וכיוב ותכנית ניקוז כוללת ע"פ הנחיות משרד הבריאות נפת אשקלון והיחידה לאיכות הסביבה וכן הצגת פתרון לטיהור שפכים מזיקים בשטח המפעל לפני הזרמתם למערכת הכיוב, העירונית או האזורית.

לא תוצא תעודת גמר למבנים לפני חיבורם למערכת הכיוב האזורית.

שטח לשרותי דרך: השטח הצבוע בצבע אפור ותחום בקו אדום מיועד לשרותי דרך ותחנת תדלוק.

א. תחנת תדלוק והשרותים הנלווים לה יבוצעו בהתאם לאמור בתכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק - ת.מ.א. - 18. תחאפשר הקמה של תחנת תדלוק ושרותי דרך על קו בנין - 0 מכביש מס' 3 על בסיס ת.מ.א. - 3.

ב. שטח הבניה המותר יהא בהתאם לתכנית המתאר 25/102/02/8 א'.

ג. סידורי חנועה, הכניסה והיציאה בתחנה יקבעו ע"פ נספח התחבורה (נספח מס' 3) ויהיו טעונים אשור משרד התחבורה.

ד. השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים יהיה שטח זכות למעבר רכב עם זיקת הנאה לציבור שירשם לאשר אשור התכנית.

ה. תנאי למחן היחר בניה הוא נספח סידורי חנועה ותכנית כינוי שתאושר ע"י ועדה מקומית.

ו. קו בנין בגבול הצפוני של המגרש יהא - 0 ובגבול המערבי של המגרש - 8 מ'.

ז. הבנין המסומן להריסה יהרס על חשבון בעל הזכויות של מגרש מס' 1 עם אשור תכנית זאת, ותנאי לכל העבודות בשטח.

הגדרות לאורך הדרך חהיינה אחידות בכל שלבי הבניה במגרשים ועצוב וגמר הגדר במכנה שיכנה בשלב א' יהא הקובע בשלבים הבאים.

בגבולות בין המגרשים בהם חידרש בנית גדר, תבוצע הגדר משילוב קירות מבטון מסוחח, מסורגל או מצופה גרנוליט, עם פרופילים אנכיים של פח מגולבן.

בכל מקרה חידרש התאמה בין גדרות לקירות המבנים ותנאי למחן היחר בניה יהא הגשת פרטים ב- ק.מ. 1:20 של הגדרות המחוכננות לאשור מהנדס הועדה המקומית.

פתוח גבון והשקיה: לאורך חזית דרכים 15, 14, 13 תחול חובת ריצוף כאבן משחלכת וגיבון שיכלול בין היחר נטיעת שורת עצים במרחקים של 3 מ' בין עץ לעץ. הפיתוח, ההשקיה והגיבון ברצועות אלה יעשו ויתוחזקו ע"י בעלי הזכויות במגרשים. תנאי למחן היחר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח מפורטת. כמו-כן יחויבו הבעלים בפיתוח וגיבון מן העבר השני של המבנים בכל מקום בו מסומנים מדרכות או גינות כנספח הכינוי.

השטח המסומן בתשריט בקוים שחי וערב הוא שטח של חניה מוסדרת; מגישי התכנית יחויבו בקבלת אישור לחניה לכל בנין שיוגש להיתר. מספר החניות לכל בנין יקבע ע"פ תקן חניה מאושר לאזור העשיה.

מגרשי החניה הסמוכים למבנים יהיו חלק בלתי נפרד מן המגרשים כמסומן בתשריט וסלילתם ופיתוחם יעשו ויתוחזקו על-ידי בעלי הזכויות במגרשים. מגרש החניה בקצה הצפון-מזרחי של התכנית כמסומן בתשריט יהיה משוחף ויבוצע ויתוחזק על-ידי ועל חשבון בעלי החזקות במגרשים במשותף.
פיתוח השטחים המסחריים בחזית רחוב צה"ל מחייב את ביצוע החניה בכביש השירות שבחזית רחוב צה"ל.
א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות;

(1) הכבישים הנ"ל כוללים את כל העבודות הנדרשות, לרבות עבודות תשתית, ביוב, ניקוז, תאורה וכו' וכן את הקירות התומכים שבינם ובין המגרשים הסמוכים אליהם.

(2) תכנון וביצוע הכבישים בחזית המבנים יעשו במשותף ע"י בעלי הזכויות של המגרשים ועל חשבונם.

חנאי לקבל היתר בניה יהא הגשת תכנית לכבישים בחזית המבנים לאישור משרד התחבורה ומהנדס הועדה המקומית.

(3) לא תינתן תעודת גמר למבנים אלא לאחר שבעלי הזכויות במגרשים ביצעו בפועל את הכבישים או קטע מהם - היינו מהכבישים הקיימים עד למגרש נשוא היתר הבניה המבוקש.

א. מיר עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לביצוע (בספרי האחזה) על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

ב. השלמת שלב א' דהיינו 2,500 מ"ר ראשונים תבוצע עד סוף שנת 1994 וכל היתר חוץ 7 שנים ממועד זה.

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להל"ן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על-ידי מהנדס המועצה.

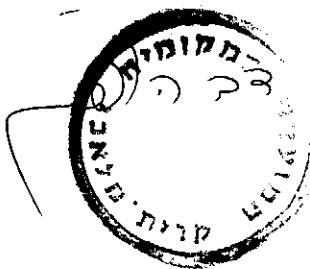
בעלי הזכויות במקרקעין יעניקו או יחזיקו עבודות התשתית

כמו-כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לחקן על חשבונו בלבד,
כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין
תת-קרקעי לרבות קוי-מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון
וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב התחייבות
להנחת דעתו של מהנדס המועצה.

אין לנו התנגדות לתכנית, בהנאי שזו תהיה מתואמת עם
רשויות המאגן המועצה.
התייחסותי הינה לארכיון ולבד, אין בה כדי להקנות כל זכות
ליוזם התכנית או לכל בעל ענין שיהיה בשטח התכנית כל עוד לא
הוקמה השטח ובהתאם עמנו הסכם מתאים בניהול ואין התייחסות זו
באשר בשטח התכנית כל בעל זכות בשטח הנכון ו/או כל רשות
ממשלתית להחיל כל תנאי "עפ"י כל דבר".
אין לנו ספק מוצהר בזה כי אין התנגדות או יעצות על ידינו הסכם
הנ"ל, וזאת הכללית, ואין התנגדותנו על יעצות הברה או
התנגדות בקיום הסכם המאגן, ואין התנגדותנו לבטלה בגלל
היותו קודם או ידוע מאוחר על סך זכויות כלותן המהות ו/או על
היותו ידוע או ידוע מאוחר לנו אלא הסכם המאגן "עפ"י כל דבר" שכן
התייחסותנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט התכנית.
בית דין ירושלים 1099

חתימת היוזם:

הדסה שועלי
עוזר ראשי לאדריכל המחוז



דדורי-ורד אדריכלים

24/4/40

חתימת המתכנן:

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 36/מ/48
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 28/11/71 **לשחרר את התכנית.**
 סמנכ"ל לתכנון _____
 י"א הועדה המחוזית _____

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס. 36/מ/48
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 26/11/71 **להפקיד את התכנית.**
 י"א הועדה המחוזית _____

הודעה על הפקדת תכנית מס. 36/מ/48
פורסמה בלוחס הפרסומים מס. 3726
ביום 28/11/71

הודעה על אישור תכנית מס. 36/מ/48
פורסמה בלוחס הפרסומים מס. 2902
ביום 28/11/71