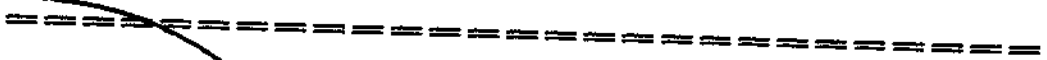


6. ט

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה) התש"ן 1990 וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

**מרחב תכנון מקומי קרית מלאכי**



משרד הפנים מחוז דרום  
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
**המקדת תכנית מס. 37/11/93**  
 הועדה לבניה למגורים מס. 79  
 החליטה ביום 27/11/93 להקטין את התכנית  
 יו"ר הוועדה לבניה  
 למגורים

תכנית מס' : **37/בת/18**

סינוי לתכנית מס' : **2/105/03/18**

סחוז : הדרום

נפה : אשקלון

המקום : מוטצה מקומית קרית מלאכי

משרד הפנים מחוז הדרום  
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
**אישור תכנית מס. 37/11/93**  
 בהתאם לסעיף 5(ג) לחוק האוניברסל (תניה) (הונג)  
 החליטה ביום 27/11/93 לעדכן את התכנית  
 מנהל מנהל התכנון  
 יו"ר הוועדה לבניה  
 למגורים

נום : 301

חלקה : 93

שטח התכנית : 6.723 דונם

בעלות הקרקע : סינהל מקרקעי ישראל

יוזם ומנ"ח התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית מלאכי

עורך התכנית : אדריכל טוביה קורן רח' גרסון 17 ת"א סל. 03-5616758

- 93 נובמבר
- 94 סרץ
- 94 יוני
- 94 אוקטובר

נספח א' לחקון תכנית מס' 37/בת/18

מבוא לעקרונות התכנון

- א. שינוי יעוד מגרש מס' 93 מ"שטח ציבורי פתוח" ל"אזור תעשייה ומלאכה ועירה" - נובע מהצורך של המועצה המקומית לאתר מקום למגרשים קטנים לתעשייה ועירה.
- ב. השצ"פ במגרש 93 אינו סמלא את יעודו. עקב מיקומו במצבו הנוכחי הפך להיות אתר פסולת וחניה לא מוסדרת למשאיות ומובילי בטון.
- ג. השצ"פ המקביל לאפיק נחל האלה יענה לצרכי הסביבה. יהיה רצוי להגדיל כמות העצים והצמחיה בו לחיזוק דופן הנחל ושיפור האקלים הסביבתי.

- .1 שטח התכנית : תכנית מס' 37/בת/18 המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 2/105/03/18.
- .2 מסמכי התוכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית  
א. 9 דפי הוראות התכנית.  
ב. תשריט ערוך בקני"ם 1=500.
- .3 ציונים בתשריט : ציונים בתשריט כמתואר במקרא ומצויין בתשריט.
- .4 שטח התכנית : 6.723 דונם
- .5 מיזום התכנית : קרית מלאכי - אזור התעשיה  
גוש 301 - חלקה 93.
- .6 יחס לתכניות אחרות : תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מס' 26/102/02/8 ולתכנית מפורטת מס' 2/105/03/8 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
- .7 מסדת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעשיה ומלאכה ועידה ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

8. גבהי הבניה : א. גבהי הבניה מתייחסים לפני המדרכה הנמוכים ביותר הנובלים במגרש.

ב. גובה בניה מידבי-  
ב-2 קומות יהיה 9 מ';  
ב-3 קומות " 12.30 מ';

ג. גובה יציע נטו לא יפחת מ-2.25 מ'.  
גובה החלל בין רצפת קומת קרקע לתחתית רצפת היציע לא יפחת מ-2.50 מ'.

9. טבלת סמושים ונובלות הבניה :

קוי בנין	מס' קומות	תכנית מרבית	היקפי בניה סירבים				שטח סגור מזערי במ"ר	מס' סגור	אזור	
			סה"כ	למטרות שדות	למטרות עיקריות	מיקום				
כמסומן בתשריט	2	60%	130%	10%	120%	מעל הקרקע	700	93.1	אזור תעשייה ומלאכה ועירה	
	3	40%					700	93.2		
						600	93.3			
						600	93.4			
				20%	20%	-	מתחת הקרקע	1200		93.5
							1030	93.6		

תעשייה ומלאכה ועירה - כל תעשייה שהיא, למעט תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חמדי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחשות ומפעלים לטיפול בפסולת.

10. תכליות ושימושים : 10.1:

10.2 בתחום התוכנית יותרו תעשיות ומלאכות שיעמדו בדרישות התכנוניות והתכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכה"ס. כל המפעלים חייבים באישור המשרד לאיכה"ס.

10.3 - בקומות קרקע גבוהות תותר הקמת קומת יציע בשטח של עד 40% משטח הקרקע אשר יקוזז מטה"כ השטח הסותר.

10.4 למקלטים או מרחבים מוגנים, עפ"י דרישות הג"א ובאישורו.

11. תנאים למתן היתרי בניה .11 :

11.1 היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו.

11.2 היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות ספורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם עבודות הפיתוח והבניה.

11.3 מתן היתרי בניה - מותנה באישור המשרד לאיכה"ס.

12. הנחיות בניה .12 :

12.1 גדרות - בחזיתות הפונות לדרך ציבורית - יבוצעו ממסד בטון בגובה מזערי של 10 ס"מ וגובה מירבי של 40 ס"מ מעל פני המדרכה הגובלת במגרש. יתרת הגובה עד 180 ס"מ תהיה שקופה מעבודות מסגרות. - בגבול אחורי וצידי של מגרש - יהיו בנויות מקירות אטומים בגובה מירבי של 180 ס"מ משטח המגרש המפותח. מעל גובה זה תותר גדר רשת או מתכת שקופה.

12.2 יש להקצות אזור מנוון בתחום המגרש הגובל בדרך הציבורית ששטחו המזערי יהיה 7% משטח המגרש.

12.3 גימורים - קומרי גמר המבנים יהיו ברי קיימא בלבד כגון: בטון חשוף, טיח גרנוליטי או מותז, ציפוי אריחים שונים. פח מגולוון צבוע בתנור.

13 חניה : החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי.

14 סגבלות ואיסורים : בהתאם לחוקי עזר מקומי ובאישור משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה ועפ"י דיני איכות הסביבה.

14.1 לא יוקם מפעל כל שהוא העלול להוות מטריד סביבתי.

14.2 איכות אויר- בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לזיהום אויר (כהגדרתו בחוק) חלה חובת התקנת אמצעים טכנולוגיים לצמצום הפליטות לאויר בהתאם לתקנות המשרד לאיכה"ס.

14.3 פסולת מוצקה תפונה במסגרת סילוק הפסולת של המועצה המקומית. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיסנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיוכנים במחונניים. - פסולת ברת מיחזור תשלח למיחזור. - פסולת רעילה תטופל ותועבר לאתר הפסולת הארצי.

14.4 מטרידי רעש - בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון וטיפול אקוסטי וכן נוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין, על פי תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר).

15. ט"ס, ב"ב, נ"ק  
1988 ר"ל

: בהתאם לדרישות משרד הבריאות והרשות  
המקומית.

15.1 אספקת ט"ס - לא תותר הנחת צנרת  
ט"ס אלא באושר ובהנחית מהנדס  
המועצה המקומית.

15.2 נ"קז - לא ינתן היתר בניה ולא  
יותר שימוש בקרקע אלא אם יובטח  
נ"קז השטח נשוא ההיתר בהתאם  
לדרישת מהנדס המועצה המקומית.  
תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכת  
הנ"קז לבין מערכת הביוב.

15.3 ב"ב

-לא תותר הנחת צנורות ב"ב או  
הצבת מתקנים הקשורים למערכת  
הביוב אלא באשור מהנדס המועצה  
המקומית כפוף לסעיף (11.2)  
דלעיל.

-איכות הביוב המותרת לחיבור  
למערכת הביוב העירונית, תהיה  
בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא  
ברשויות המקומיות (הורמת שפכי  
תעשייה למערכות הביוב -תשמ"ב  
1981) ו/או בהתאם לתקנים  
והנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.

15.4 אשפה ופסולת - התקנת מתקנים לאסוף  
אשפה ופסולת. סוג המתקנים  
ומיקומם, וכן הוראות בדבר פינוי  
פסולת בניין וגרוטאות-יהיה בנחיה  
ובאישור של מהנדס המועצה המקומית.

15.5 זכות גישה למערכות תשתית - תובטח  
זכות הגישה לנציגי המועצה המקומית  
לטיפול ואחזקה של מערכות התשתית.

16. **איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל**
- 16.1 : לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי מסוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- ברשת מתח נמוך 2 מטרים  
בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים  
בקו מתח עליון 150-110 ק"ו 9.50 מטרים.
- 16.2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- 16.3. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' סכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בניין 0.00) והרשות תטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך. כמו כן תאפשר חדירת בסיסי בסון לעמודי חשמל, ושוחות בוק לתחומי המגרשים.
17. **הפקעות לצרכי ציבור**
- : השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית זירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 סעיף 188 א', ב'.
18. **חלוקה ורישום**
- חלוקת המגרשים תעשה בהתאם למסומן בתשריט, עפ"י תכנית מדידה לצרכי רישום ערוכה ע"י מודד מוסמך שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.
- שטח מגרש מינימלי לא יפחת מ-400 מ"ר.



סיום עבודות תשתית עבור 25% מסבני התעשייה  
המתוכננים בתכנית תחשב כתחילת ביצוע התכנית.  
באם לא הוחל בביצוע כאסור לעיל תוך 3 שנים  
וחצי מיום אישורה של התכנית יפקע תוקפה  
כאסור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה  
(הוראת שעה) התש"ן 1990.

19. מועד התכנית

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

20. שלבי ביצוע

חתימה וחותמת היוזם:

חתימה וחותמת בעל הקרקע:

טוביה קורן  
אדריכל ומתכנן ערים  
רח' גרשון 7 ת"א 67017  
טל 03-5410758

חתימה וחותמת המתכנן:

2.11.94

אישור:

