

א. ג. מ. י. ז.

הוועדה המקומית לתכנון ובניה
מרחב תכנון מקומי קרית מלאכי

לשכת התכנון המחוזית
17-12-1995
מחוז הדרום

53/102/02/18 : תכנית סתאר מס'
26/102/02/18 : שינוי לתכנית סתאר מס'
36/102/02/12 : ומס'
2/105/03/18 : ולתכניות ספורטות מס'
8/105/03/18 : ומס'

סדור	:	הדרום
נפה	:	אשקלון
המקום	:	טועצה מקומית קרית מלאכי
גוש	:	301 2417
חלקות	:	75 ; 77 ; 129 חלקי 53 חלקי
שטח התכנית	:	10.500 דונם
בעלות הקרקע	:	מינהל מקרקעי ישראל
יוזם ומניח התכנית	:	הטועצה המקומית קרית מלאכי

אדריכל טוביה קורן
רח' גרשון 17 ת"א
סל. 03-5616758

93 טפסבר
94 יוני
94 יולי
94 נובמבר

עורך התכנית :

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה חש"ח-1965
53/102/02/18
אישור תכנית מס'
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 18/8/95 לאשר את התכנית.
מנכ"ל מנהל
מחוז דרום

התעשה על אשור תכנית מס'.
התעשה על אישור המרשומים מס'.
התעשה על אישור המרשומים מס'.

חיום

- .1 שטח התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 53/102/02/18 "מרכז למאבק בסמים" ו"הסדר פינת הרחוב בצומת רח' רשי ורח' מס' 57 בקרית מלאכי.
- .2 מסמכי התכנית : א. 10 דפי הוראות התכנית.
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1=500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- .3 שטח התכנית : 10.500 דונם.
- .4 מקום התכנית : קריית מלאכי - נוש 301 - חלקות מס': 75; 77; 129 (חלקי) נוש 2417 - חלקה מס': 53 (חלקי)
- .5 מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעשייה ומבני ציבור ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות בניה.
- .6 גודל בניה : כפי שמסומן בתשריט.
בחזיתות הפונות לכביש - 5 מ'
מהצדדים - 3 מ'
מאחור - 5 מ'

אחוזי בניה .7

: 7.1 באזור תעשייתי "ב"

- 7.1.1 . בשטח עיקרי -
עד 50% משטח המגרש בקומת
קרקע כולל ספכות, ובסה"כ
עד 150% ב-3 קומות-מעל
הקרקע.
- 7.1.2 . שטחי שרות - מעל הקרקע -
10% משטח המגרש -
כסככות בתחום קוי הבנין
בלבד, או קומת ביניים
(גלריה) של קומת הקרקע.
- 7.1.3 . שטחי שרות - מתחת לקרקע -
עד 60% משטח המגרש למטרות
חניה, חדרי מכוונות ומקלטים.

7.2 . באתר "למבני ציבור כלל עירוניים"

- 7.2.1 . שטח עיקרי -
עד 35% משטח המגרש בקומת
קרקע ובסה"כ עד 90% ב-2
קומות-מעל הקרקע.
- 7.2.2 . שטחי שרות - מעל הקרקע -
עד 5% משטח המגרש -
כסככות בתחום קוי הבנין
בלבד.
- 7.2.3 . שטחי שרות - מתחת לקרקע -
עד 10% משטח המגרש לחדרי
מכוונות ומקלטים.

גבהי הבניה .8

: א . גבהי הבניה מתייחסים לפני המדרכה
הנסוכים ביותר הגובלים במגרש.

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

9. טבלת סטחים וזכויות בניה :

קווי בנין	מס' קומות	תכנית מרבית	היקפי בניה מירביים ב-%			סיקום	שטח מגרש	מס' מגרש	אזור
			סה"כ	למטרות שרות	למטרות עיקריות				
כמסומן בתשריט	3	50%	160%	10%	150%	מעל הקרקע	3.600	77א'	תעשייה "ב"
	1		60%	60%	-	מתחת לקרקע			
כמסומן בתשריט	2	40%	95%	5%	90%	מעל הקרקע	5.000	75א'	אחר לבניני ציבור כלל עירוניים
	1		10%	10%	-	מתחת לקרקע			

10. צורת חישוב אחוזי הבניה :

אופן חישוב אחוזי הבניה יתאים לתקנות שבטמגרת תיקון 33 בקובץ תקנות 5422 מיום 29.3.92.

11. שיטות מותרים :

11.1 באזור תעשייה "ב" - לבניה עצמית: יותרו תעשיות ומלאכות שיעמדו בדרישות התכנוניות והטכנולוגיות המבטיחות סניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכה"ס. כל המפעלים חייבים באישור המשרד לאיכה"ס.

11.1.1 לתעשייה, מלאכה, החסנה,

שרותים ומשרדים של המפעלים.

11.1.2 בקומות קרקע גבוהות-יותר שימוש מסחרי לתצוגה ושיווק.

11.1.3 למקלטים או מרחבים מוגנים

- 11.2. באתר לבניני ציבור כלל עירוניים:
11.2.1. למרכו למאבק בסמים.
11.2.2. למחסנים ומתקנים של הרשות
הסקומית.
11.3. בשטח ציבורי פתוח:
לגיננון, שבילים ודרך גישת רכב
למגרשים.

12. חוראות בניה : 12.1. באזור תעשייה "ב"

- 12.1.2. אחוז התכסית המותר - 50%.
12.1.3. גדרות -
- בחזיתות הפונות לדרך
ציבורית - גדר שקופה
מעבודות מסגרות עד גובה
180 ס"מ.
- 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.
12.1.4. בחזיתות מסחריות וכניסות
להולכי רגל יותר ריצוף
וגיננון בשילוב סדרכות
הרחוב.

12.2. באתר לבניני ציבור כלל עירוניים:

- 12.2.1. אחוז התכסית הסותר - 40%.
משטח המגרש.
12.2.2. גדרות -
- בחזית גדר שקופה
מעבודות מסגרות עד גובה
180 ס"מ.
- מאחור והצדדים - כנ"ל
או גדר אטומה מבטון
חשוף או ציפוי דקורטיבי
בר קימא שיאושר ע"י
מהנדס המועצה.

בהתאם לחוקי עזק מקומי ובאישוטר
מסדר חבריאות ומסדר איכות הסביבה
ועפ"י דיני איכות הסביבה.

13. פנבלות ואיסורים :

- 13.1. לא יוקם מפעל כל שהוא העלול
להוות מסרד טביביתי.

13.2. 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.

13.3. פסולת סוצקה תהיה במסגרת סילוק הפסולת של המועצה המקומית. יובטחו דרכי שיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטחוניים.
- פסולת ברת מיחזור תשלח למיחזור.
- פסולת רעילה תטופל ותועבר לאתר הפסולת הארצי.

13.4. מטרדי רעש - בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון וטיפול אקוסטי וכן נוחלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש הסותרים כדון. על פי תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר).

13.5. במגרשים פינתיים - אסורה בהחלט העמדה או אחסנת ציוד העלול להפריע שדה הראיה חופשי לנוהגים בכביש.

14. תנאים לסתן
היתר הבניה

14.1. השלמת תכנית מפורטת לפתרון ביוב ואישור ע"י נציגי משרד חבריאות ואיכות הסביבה.

14.2. הגשת תכנית בינוי ופתוח המגרש-לאישור הועדה המקומית.

14.3. אישור המשרד לאיכות הסביבה.

14.4. בהקצאת שטחי חניה, בהתאם לתקני החניה של הרשות המקומית ובהתאם לתכנית חניה מאושרת ע"י פהנדס המועצה המקומית.

- 14.5 הריסת המבנים המסומנים בתכנית להריסה.
- 14.6 בהקמת מקלט או סרחב מוגן לפי דרישות ותקנות הג"א אחרונות ובאישור התכניות ע"י הג"א.
- 15.1 בהתאם לדרישות משרד הבריאות והרשות המקומית.
- 15.1 אספקת מים - לא תותר הנחת צנרת מים אלא באשור ובהנחית מהנדס המועצה המקומית.
- 15.2 ניקוז - לא ינתן היתר בניה ולא יותר שימוש בקרקע אלא אם יובטח ניקוז השטח נשוא ההיתר בהתאם לדרישת מהנדס המועצה המקומית. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב.
- 15.3 ביוב - לא תותר הנחת צנורות ביוב או הצבת מתקנים הקשורים למערכת הביוב אלא באשור מהנדס המועצה המקומית.
- איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב העירונית, תהיה בהתאם לספרט בחוק עזר לדוגמא ברשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב-תשס"ב 1981) ו/או בהתאם לתקנים וההנחיות 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 - חובטח זכות הגישה לנציגי המועצה המקומית לטפול ואחזקה של מערכות התשתית.

15. מים, ביוב, ניקוז
וטיולוג אשפה

:

16. **איסורי בניה מתחת ובגובה קו חשמל** : א.
- קו חשמל עיליים - אין לאשר בניה כל שהיא מתחת לקו חשמל עיליים או במרחק מהן לפי המפורט להלן:-
1. רשת מתח נמוך-לא פחות מ-2 מ';
 2. קו מתח גבוה 22 ק"ו - לא פחות מ-6.5 מטרים;
 3. קו מתח גבוה 110-150 ק"ו - לא פחות מ-9.5 מטרים.
- המרחקים ימדדו מההשלכה האופקית של התיילים הקיצוניים של הקו לבין הבנין או כל חלק הבולט מסנו.
- ב. קו חשמל תת-קרקעיים -
1. אין לאשר בניה כל שהיא מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק מסנו הקטן מ-2 מ' ;
 2. אין לחפור מעל לכבל חשמל או בקרבתו ללא קבלת אישור מחברת החשמל לישראל;
17. **חלוקת ורישום** : חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.
18. **הפקעות לצרכי ציבור** : השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ו-1965 טע"ף 188ב', 189.
19. **היטל השבחה** : היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

20. התיחסות תכנית : ו לתכניות אחרות
במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין
תכנית מפורטת מס' 2/105/03/18
ומס' 8/105/03/18 ותכנית מתאר
מס' 26/102/02/18 ומס' 36/102/02/12
או כל תכנית חלוקה קיימת לגבי השטח.
תקבע תכנית זו ותבוא במקומן.

21. שלבי ביצוע : תוצא תכנית חלוקה תוך 18 חודשים מיום
אישור התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
קרית מלאכי
התכנית נדחה בישיבה
26.7.92 3 מתאריך
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
במנדט / יו"ר הועדה

חתימה וחותמת היוזם:

חתימה וחותמת בעל הקרקע:

טוביה קורן
אדריכל ומתכנן ערים
רח' גרשון 17 ת"א 67017
טל 5616758

חתימה וחותמת המתכנן:

איטוריס:

נספח א' לתקנון תכנית מתאר מס' 53/102/02/18

סבוא לעקרונות התכנון:

- א. שינוי יעוד חלק מחלקה מס' 75 מ"אזור תעשייה ב'"
ל"אתר לסבני ציבור כלל עירוניים" - נובע מהצורך של המועצה
המקומית לאתר סגרש להקמת "מרכז לסאבק בסמים" שהנגישות אליו
תהיה דיסקרטית, דהיינו לא במרכז אזורי מגורים.
- ב. עם התחלת תכנון מפורט לכביש מס' 57 - יש צורך להפקיע שטחים
מחלקה מס' 77 ליסוד התואי והסדר הצומת בפינת רח' רש"י.