

4/0  
 7

1-1953

לתכנון  
 12.6.54

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 מרחב תכנון מקומי קרית מלאכי

תכנית בנין ערים מפורסת מס' : 11/105/03/18 א'  
 שינוי לת.ב.ע. מס' 11/105/03/18 וטס' 2/105/03/18  
 ותכנית מס' 8/105/03/18

מחוז	:	הדרום
נפה	:	אשקלון
המקום	:	המועצה מקומית קרית מלאכי
נוש	:	301
חלקות	:	31, 30, 5, 4, 3, 2, 1, 26 (חלקי) 112, 29 (חלקי)
שטח התכנית	:	77.300 דונם.
בעלות הקרקע	:	מינהל מקרקעי ישראל
יזום ומגיש התכנית	:	הועדה המקומית-קרית מלאכי
עורך התכנית	:	אוריכל טוביה קודן רח' גרשון 17 ת"א טל. 03-5616758

אוקטובר 93  
 נובמבר 93  
 דצמבר 93

- .1 שם התכנית : תכנית זו תקרא ותכנית בניין ערים מפורטת מס' 11/105/03/18 א' - שינוי "מתחם י"ד/1 ו-י"ד/כ(חלקי)".
- .2 מסמכי התכנית : א. 10 דפי הוראות התכנית.  
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1=1000 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- .3 ציונים בתשריט : ציונים בתשריט כמתואר במקרא ומצויין בתשריט.
- .4 שטח התכנית : 77.300 דונם.
- .5 מקום התכנית : קרית מלאכי -  
גוש 301 - חלקות מס': 31, 30, 1, 2, 3, 4, 5,  
112 וחלק מחלקה 29.  
גוש 2547 - חלק מחלקה 26.
- .6 מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתקנים הנדסיים ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות בניה. שינוי בתזואי דרך ואיחוד וחלוקה מחדש במגרשים באזור תעשייה.
- .7 מהות השינויים : א. שינוי יעוד מגרש מס' 3 מ"אזור תעשייה מיוחד" ל"אזור למתקנים הנדסיים".  
ב. התאמת תזואי כביש מס' 1 לערוץ נחל האלה.  
ג. שינוי יעוד שטח-מדרך (מס' 4) ל-"אזור תעשייה"-בחלק המוצמד לחלקה 30 א'  
ל-"אזור תעשייה" -בחלק המוצמד לחלקה 31 א'  
מיוחד"  
ד. אחוד חלקה מס' 112, ביעוד-"אזור תעשייה ומלאכה" עם חלקה מס' 31, ביעוד-"אזור תעשייה" לחלקה שתקרא מס' 31 א', ביעוד-"אזור תעשייה מיוחד"

- .8 קווי בניה :
- קווי בנין - כמסומן בתשריט:
- בחזית - 5 מ' .
- מהצדדים - 3 מ' .
- מאחור - 5 מ' .
- מקו ביוב קיים - 2 מ' .

- .9 אחוזי בניה :
- .9.1 אחוזי הבניה מתייחסים לשטח בניה כולל (ברוטו) של כל קומה בכל מפלס שהוא, גם אם היא קומת מרתף. אין לכלול באחוזי הבניה שטחים המיועדים למקלטים, לחניה, או חדרי מכוונות למעליות ומזיוג אויר.

- .9.2 ב-"אזור תעשייה" -
- למטרות עיקריות-100% ב-3 קומות
- למטרות שרות -10% מעל הקרקע
- תכסית מירבית -30%.

- .9.3 ב"אזור תעשייה מיוחד"
- למטרות עיקריות-120% ב-3 קומות
- למטרות שרות -10% מעל הקרקע;
- 20% מתחת לקרקע;
- תכסית מירבית -40% ב-3 קומות;
- 60% ב-2 קומות.

- .10 גבהי הבניה :
- א. גבהי הבניה מתייחסים לפני המדרכה הנמוכים ביותר הגובלים במגרש.

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

11. טבלת שימושים והגבלת בניה מוצעת :

ק"ר בנין	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	היקפי בניה מירביים			מיקום	שטח מגרש בדונמים	מס' מגרש	אזור
					סה"כ	למטרות שרות	למטרות עקריות				
5	3	5	3	30%	110%	10%	100%	מעל הקרקע	9.530	א30	אזור תעשיה
5	3	5	3	40%	130%	10%	120%	מעל הקרקע	3.100	1	אזור תעשיה מיוחד
			2	60%				3.300	2		
			-	-	20%	20%	-	מתחת לקרקע	7.380	א4	
					20%	20%	-		10.790	א5	
									22,800	א31	
5	3	5	תוגש תוכנית מפורטת בנפרד						3.800	א3	אזור למתקנים הנדסיים

12. טבלת שטחים וזכויות בניה מצב קיים

מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	אחוזי בניה			שטח מגרש בדונמים	מס' מגרש	אזור
			סה"כ	סככות	למטרות עקריות			
3	30%	100%	-	100%	8.800	30	אזור תעשיה לפי תב"ע 11/105/03/18	
			-	100%	8.400	31		
3	60%	160%	10%	150%	13.700	112	אזור תעשיה בלאכה לפי תכנית 8/105/03/18	
2	60%	120%	-	120%	3.100	1	אזור תעשיה מיוחד	
					3.300	2		
					3.800	3		
					7.400	4		
					11.800	5		

תכליות מותרות .13

- 13.1 באזור התעשייה - לתעשייה, תעשיית מוון (קיימת), מלאכה, החסנה, שרותים ומשרדים של המפעלים.
- 13.2 באזור תעשייה מיוחד - לתעשייה, מלאכה, החסנה, שרותים ומשרדים של המפעלים. תותר הקמח מפעל מזון בתנאי שיבנה במרחק מינמלי של 150 מ' מתחנת מעבר אשפה.
- 13.3 באזור למתקנים הנדסיים - תוגש תוכנית מפורטת נפרדת.

הוראות בניה .14

- 14.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופתוח למגרש, באישור הועדה המקומית.
- 14.2 היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורו ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה (עפ"י הוראות תמ"א 31 סעיף 15.4)
- 14.3 גדרות - בחזית הפונה לדרך ציבורית - גדר שקופה מעבודות מסגרות עד גובה 180 ס"מ. בגבול אחורי של מגרש - יהיו בנויות טקירות אטומים בגובה מירבי של 180 ס"מ משטח המגרש המפותח. מעל גובה זה תותר גדר רשת או מתכת שקופה. בגבולות צידיים - תותר גדר רשת שקופה או בנויה כנ"ל.
- 14.4 גינון וחינה:
  - 14.4.1 יש להקצות אזור מגוון בתחום המגרש הגובל בדרך ציבורית ששטחו המזערי יהיה 10% משטח המגרש.
  - 14.4.2 החניה תתוכנן בתוך המגרשים עפ"י תקן חניה חוק התכנון והבניה.

14.4.3. תותר הקמת סככות לחניה פרטית-מקונסטרוקצית פלדה ללא קירות-שלא במנין אחוזי הבניה, אולם לא יותר מ-5% משטח המגרש. גובה נטו מירבי יהיה 220 ס"מ.

14.4.4. ניתן לשלב את סככות החניה עם שטחי הגינון.

14.5. גימורים -

14.5.1. חומרי גמר המבנים יהיו ברי קיימא בלבד כגון: בטון חשוף, טיח גרנוליטי או מותז, ציפויי אריחים שונים, פח מגלוון צבוע בתנור.  
14.5.2. סככות החניה יהיו מקורות בחומרים קלים כגון: אטבסט, פיברגלס, פח מגלוון וכד'.

15. מגבלות ואיסורים

א. בהתאם לחוקי עור מקומי ובאישור משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה ועפ"י דיני איכות הסביבה.

ב. יותנה היתר הבניה:-

1. בהקצאת שטחי חניה בהתאם לתקני החניה של הרשות המקומית ובהתאם לתכנית חניה מאושרת ע"י מהנדס המועצה המקומית.

2. בהקמת מקלט או מרחב מוגן לפי דרישות ותקנות הג"א אחרונות ובאישור התכניות ע"י הג"א.

ג. במגרשים פינתיים - אסורה בהחלט העמדה או אחסנת ציוד העלול להפריע

שדה ראייה חופשי לנוהגים בכביש.

16. סים, ביוב, ניקון  
וסיילוק אספה

: בהתאם לדרישות משרד הבריאות והרשות המקומית.

- 16.1 אספקת סים - לא תותר הנחת צנרת מים אלא באשור ובהנחת מהנדס המועצה המקומית.
- 16.2 ניקון - לא ינתן היתר בניה ולא יותר שימוש בקרקע אלא אם יובטח ניקון השטח נשוא ההיתר בהתאם לדרישת מהנדס המועצה המקומית.
- 16.3 ביוב - לא תותר הנחת צנורות ביוב או הצבת מתקנים הקשורים למערכת הביוב אלא באשור מהנדס המועצה המקומית. כפוף לסעיף (13.2) דלעיל. - איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב העירונית, תהיה בהתאם למפרט בחוק עזר לדוגמא ברשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב-תשמ"ב 1981) ו/או בהתאם לתקנים וההנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.
- 16.4 זכות גישה למערכות תשתית - תובטח זכות הגישה לנציגי המועצה המקומית לטפול ואחזקה של מערכות התשתית.

17. איסורי בניה מתחת  
ובקרבת קו חשמל

: א.

קו חשמל עיליים - אין לאשר בניה כל שהיא מתחת לקו חשמל עיליים או במרחק מהן לפי המפורט להלן:-

- 1. רשת מתך נמוך-לא פחות מ-2מ';
- 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 ממנו.





במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין  
ת.ב.ע.מס' 11/105/03/18 ; 2/105/03/18 ;  
8/105/03/18 ותכנית מתאר מס' 26/102/02/18  
או כל תכנית חלוקה קיימת לגבי השטח. תקבע  
תכנית זו ותבוא במקומו.

21. התיחסות תכנית  
זו לתכניות אחרות

: תוצא תכנית חלוקה תוך 18 חדשים מיום  
אישור התכנית.

22. שלבי ביצוע

חתימה וחותמת הירוש:

חתימה וחותמת בעל הקרקע:

טוביה קורן  
אדריכל ומתכנן ערים  
רח' גרשון 17 ת"א 67017  
טל 03-5616758

חתימה וחותמת המתכנן:

20.12.93

אישורים:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
קרית כולאכני
התכנית גרסה בישור
מ 6 2 מתוך 3-18
הוחלט להמליץ בפני הוועדה המחוזית
לאשר את התכנית
במתכנן / קיור ד. י. י. י.

**משרד המגורים כוחו דרום**  
 חוק המגורים והכנסה מסכיה - 1965  
 יחידת המגורים מס' א/מ/5/10/א  
 משרד המגורים לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 23/5/99 לעשר את התכנית.  
 יו"ר התעלה המחוזית \_\_\_\_\_  
 סמנכ"ל לתכנון \_\_\_\_\_

הודעה על זו שור המנית מס' א/מ/5/10/א  
 מודטמת ב-לקוט הרטומים נוס'.  
 מיום \_\_\_\_\_