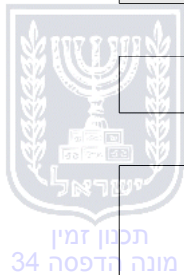


הוראות התכנית

תכנית מס' 617-0844308

א.ת. קריית מלאכי, רח' פקר 1



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי קרית מלאכי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005061346/310>

דברי הסבר לתכנית

מוגשת בזאת תכנית שמטרתה שינוי קווי בנין והגדלת תכסית במגרש ברחוב פקר 1 א.ת. קרית מלאכי. הסדרת מצב קיים לתא שטח 45A בייעוד תעשייה הנמצא בצפון מערב א.ת. קריית מלאכי ברח' פקר 1 באופן הבא:

א- שינוי קווי בנין.

ב- שינוי קו בניין מציר דרך ראשית מס' 3 מ- 55 מטרים מציר הדרך ל- 45 מטרים מהציר לצורך ניצול זכויות הבניה יעיל יותר.

ג- הגדלת תכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

א.ת. קריית מלאכי, רח' פקר 1

617-0844308

מספר התכנית

7.008 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	קריית מלאכי
קואורדינאטה X	177093
קואורדינאטה Y	626899

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בכניסה צפונית לא.ת. קריית מלאכי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קריית מלאכי - חלק מתחום הרשות: קריית מלאכי

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	1	פקר	קריית מלאכי

שכונה א.ת. קריית מלאכי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן 34, 45		חלק	מוסדר	301
25		חלק	מוסדר	2723

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



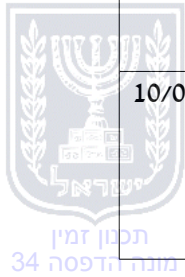
תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו כפופה לכל הוראות תכנית מס' תמא/1 למעט שינויים המפורטים בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.	8688	3740	דרכים	12/02/2020
<u>18/מק/2010</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 18/מק/2010. הוראות תכנית 18/מק/2010 תחולנה על תכנית זו.	4642			07/05/1998
<u>18/02/102/26</u>	כפיפות	תכנית זו כפופה לכל הוראות תכנית מס' 18/02/102/26 למעט שינויים המפורטים בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.	2048			28/07/1983
<u>18/02/102/44</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מס' 18/02/102 ממשיכות לחול.	4119	3209		10/06/1993



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכאל בורדמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאל בורדמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב חלקית רק במספר חניות, כניסה ויציאה ממגרש.	11: 39 13/06/2024	זאב גורן	08/07/2020	1	1: 250	מחייב חלקית	תנועה
לא		19: 39 12/03/2021	מיכאל בורדמן	08/03/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מורשה חתימה	פרטי	שלומי פינטו (1)			קרית מלאכי		1	03-5596296	03-5596410	Barak92@0 13.net
מורשה חתימה	פרטי	יניב שלום			קרית מלאכי	פקר	1	03-5596296	03-5596410	Barak92@0 13.net
	פרטי	(2)		ליאם-שלום מתחמים בע"מ	חולון	המלאכה	51	03-5596296	03-5596410	Barak92@0 13.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קרית מלאכי, רח' פקר 1.

(2) כתובת: חולון, המלאכה 51..

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכאל בורדמן		א.מ.מהנדסים שרותי אדריכלות והנ	קרית מלאכי	ז'בוטינסקי	8	088-524293		michaelbo@0 12.net.il
יועץ תנועה	יועץ	זאב גורן		גורן הנדסת תנועה	אשדוד	שד ירושלים	18	08-9945333		eng.goren@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	חגי כספי	623		נחלים	(1)	2	03-9326020	03-9326020	caspi.moded @gmail.com

(1) כתובת: מושב נחלים ת.ד. 49950 328.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת מבנה תעשייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי קווי הבניין, לפי סעיף 62א(א)(4):

- שינוי חלק מקו בניין צפון-מערבי מ-5 מ' ל-3.50 מ',

- הקלה מדרך ארצי מס' 3 מ - 55 מ' ל - 45 מ'

- שינוי קו בניין דרום-מערב מ-5 מ' ל- 3.50 מ'.

2.2.2 שינוי של הוראות בדבר בינוי, לפי סעיף 62א(א)(5):

2.2.3 כל ענין שניתן לבקשו כהקלה, לפי סעיף 62א(א)(9):

- הגדלת תכסית קרקע מ- 60% ל- 61.17%



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
תעשייה	45A
דרך מאושרת	34A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	34A
מבנה להריסה	תעשייה	45A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,923.16	41.71
תעשייה	4,085	58.29
סה"כ	7,008.16	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,923.43	41.71
תעשייה	4,084.74	58.29
סה"כ	7,008.16	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	לפי תוכניות מאושרות אחרות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי
	<p>1. תותר הקמת מבנים בני 4 קומות.</p> <p>2. גובה מירבי של המבנה עד 15 מ', מפני המדרכה שבאמצע חזית המגרש, למעט חדר יציאה לגג וחדרי מכונות ומעליות בשטח מירבי של 20 מ"ר ומתקנים הנדסיים הדרושים לתיפעול המבנה.</p> <p>3. חדר יציאה לגג מותר שיבלוט 3 מ' מפני תקרת הגג. חדר היציאה לגג יורחק מהמעקה לפחות 2 מ' מכל צדדיו. מתקנים הנדסיים מותר שיבלטו 2 מ' מפני תקרת הגג ויהיו מרוחקים ממעקה הגג לפחות 2 מ' מכל צדדי.</p> <p>4. מרתף:</p> <p>א. חלק מבנין שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, או מתחת למפלס הכביש או מדרכה הנמצאים במרחק אשר אינו עולה על 1.50 מטר ממישור הקיר החיצון שלו.</p> <p>ב. גובה המרתף לא יפחת מ-2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ' נטו בין רצפה ותיקרה.</p> <p>ג. הכניסה למרתף תהיה דרך חדר המדרגות שבתוך בנין. תותר כניסה חיצונית לצורכי חנייה בלבד.</p> <p>ד. שטח המרתף מיועד לחניה בלבד.</p> <p>ה. תותר ניווד שטחי שירות מקומת קרקע לקומת מרתף לצורך חנייה בלבד.</p>
ב	עיצוב אדריכלי
	<p>1. חומרי החזיתות יהיו קשיחים כגון: שיש, אבן נסורה ו/ או מסותתת, גרנוליט, קירות מסך, פנל מבודד מעוצב וחומר אחר באישור מהנדס הועדה, אך יותר שימוש בפח או חומר קל אחר בכרכובי הבנינים.</p> <p>2. יותר שימוש בצבע ע"ג בטון או חומר מתאים אחר בחזיתות נראות מדרכים ציבוריות.</p> <p>3. יותר שימוש בגג קל אשר יוסתר מהדרכים הציבוריות מסביב למבנה.</p> <p>4. לא יותר שימוש בלוחות אסבסט לגג.</p> <p>5. ציוד עזר על גג המבנה יוסתר ע"י מסתור גג.</p> <p>6. קטע המגרש הפונה אל כביש מס' 3 ק. מלאכי - אשקלון, יגודר בגידור דקורטיבי, בהתאם להנחיות ובאישור וועדה מקומית לתכנון ובניה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית.
4.2.2	הוראות

דרך מאושרת	4.2
<p>בינוי תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן התשריט. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת
צידי			שרות	עיקרי			שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי			
(3)	(3)	1	4	(2) 15	61.17	2915.5	(1) 416.5	624.75	1874.25	4080	45A	תעשייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

מותר יותר ממבנה אחד במגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) על אף המסומן בתשריט לצורך חניה בלבד במקום קווי בניין 3.5 מטר תותר בניית מרתף עד קו בניין 0.0 חלקי בהסכמת בעלי זכויות הגובלים למעט גבולות המגרש הגובלים עם שטחים ציבוריים.
- (2) גובה מירבי של המבנה עד 15 מ' ימדד מגובה פני המדרכה הסמוכה שבאמצע חזית המגרש ועד לנקודה הגבוהה ביותר בחזיתות המבנה, למעט חדר יציאה לגג וחדרי מכוונות ומעליות.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות



<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זו לאחר אישורה. תנאי להיתר בניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר הכוללת דרכי גישה, חניות, שילוט, סוג גדר וחומרי גימור בהתאם להנחיות ובאישור הוועדה המקומית. 2. תנאי לתחילת העבודות בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות ומשרד לאיכות סביבה. 4. תנאי לקבלת היתר בניה הוא הצגת נספח סניטרי המפרט את אופן הטיפול בשפכים וסילוק למערכת הביוב המרכזית. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בנייה ועפר לאתר מוכרז. 6. תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות. 	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>חניה תתוכנן בתחום המגרש ובהתאם לנספח תנועה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>התכנית תכלול פתרון שפכים הולם לקליטת כל השפכים לסוגיהם. איכות השפכים תהיה ברמה שלא תפגע בצומת ובמתקנים. המערכת ההולכה, הטיפול הסילוק של השפכים תתוכנן ותבוצע כך שימנעו זיהומי קרקע, מי תהום ומים עיליים. איכות אוויר: תנאי למתן היתר בניה לשימוש העלול ליצור מטרדי איכות אוויר/ ריח/ אבק יהיה התקנת מערכות למניעת מפגעי זיהום אוויר וריח במידה הצורך.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>כל מערכות התשתיות כגון: מים, ביוב וכיו"ב תהינה תת קרקעית, מחוברת לרשת העירונית ובתיאום עם הרשויות המוסמכות. פיתרון הקצה - חיבור לקו ביוב למט"ש קריית מלאכי. שפכים: תובטח הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז לבין השפכים, תוך הבטחת פתרונות למניעת זיהום. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של קריית מלאכי בתיאום עם הרשויות המוסמכות. תכניות מערכת אספקת מים וביוב יתואמו ויאושרו ע"י תאגיד מים של רשות המקומית.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>מערכת ניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, 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 וכ"ו).</p>	<p>6.5</p>

6.5	ניהול מי נגר
	<p>ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדירה למי התהום.</p> <p>בתכנית דרכים וחניות שמתוך שטח המגרש יסלבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>

6.6	פיתוח תשתית
	<p>א. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ב. בשטח בנוי קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקעי, יהיה רשאי לקבלת אישור התקנתו כקו עילי.</p>

6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943"</p>

6.8	אקוסטיקה
	<p>מפלס הרעש המרבי מהעסק הנכלל בתכנית, לא יעלה על המפלס המרבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990. מגבלה זו מתייחסת להשפעת המפעלים והעסקים על מבני המגורים ואחרים הקרובים ביותר וגם על מפעלים ועסקים אחרים המתוכננים בשטח התכנית.</p>

6.9	סטיה ניכרת
	<p>לא ניתן לבנות מעבר לקווי בניין המסומנים בתכנית, סטייה ממרחקים המסומנים בתכנית תהווה סטייה ניכרת.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע			
מספר שלב	תאור שלב	התנייה	
0	לי"ר	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.