

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 617-1178482

המלאכה 9, אזור תעשייה קרית מלאכי

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית מלאכי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005279918/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מציע איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, כדי לאפשר מימוש זכויות הבניה במגרש ולהסדיר את המצב הקיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

המלאכה 9, אזור תעשייה קרית מלאכי

שם התכנית

617-1178482

מספר התכנית

1.326 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

62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 62 א (א) (9)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	קרית מלאכי
קואורדינאטה X	176858
קואורדינאטה Y	626797

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

קרית מלאכי - חלק מתחום הרשות: קרית מלאכי

נפה אשקלון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית מלאכי	המלאכה	9	

שכונה אזור תעשיה קריית מלאכי, רחוב המלאכה 9

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
301	מוסדר	חלק	65	

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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
16 /105 /03 /18	65

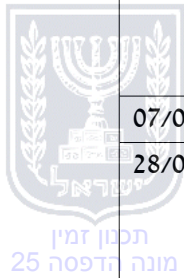
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 25תכנון זמין  
מונה הדפסה 25תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/05/1998			4642		החלפה	<u>2010 / מק / 18</u>
28/07/1983			2048	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 18 / 02 / 102 / 26. הוראות תכנית 18 / 02 / 102 / 26 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>26 / 102 / 02 / 18</u>
06/04/2003		2035	5172		החלפה	<u>16 / 105 / 03 / 18</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ולנטינה ספקטור-סיני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ולנטינה ספקטור-סיני		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח לטבלת הקצאה	17: 37 29/06/2023	ברק בן יאיר	25/06/2023	4		מחייב	טבלאות הקצאה
כן	טבלת הקצאה	07: 39 04/12/2023	ברק בן יאיר	03/12/2023	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח תנועה	14: 02 08/05/2024	אחלאם יעקוב	16/04/2024	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	מצב מאושר	13: 55 27/02/2024	ולנטינה ספקטור-סיני	26/02/2024	1	1: 500	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

**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
	פרטי	מנשה צלח			קרית מלאכי	הירדן	40	050-3437367		
	פרטי	שלמה צלח			קרית מלאכי	גושן	8	050-3437367		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מנשה צלח			קרית מלאכי	הירדן	40	050-3437367		
פרטי	שלמה צלח			קרית מלאכי	גושן	8	050-3437367		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ולנטינה ספקטור-סיני	10627158	ספקטור-סיני אדריכלים	ראשון לציון	הבן הראשון	13	050-7167252		tina@spsiarc. co.il
	שמאי	ברק בן יאיר	1396	ברק	אשקלון	אפרסמון (1)	80	08-6225981		barak.beny@ gmail.com
	מודד	כמאל חלבי	808	פוטומאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(2)		04-8395202		halabi@halab il.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ	אחלאם יעקוב	8551033	א.י. אדם הנדסת תנועה בע"מ	כפר קרע	אלואסל	1	052-7724445		ahlam.yakub@gmail.com

(1) כתובת : ע.

(2) כתובת : 2/66.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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

הסדרת מצב קיים באמצעות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, עפ"י סעיף 62א(א)(1).

ב. קביעת גודל מגרש מינימאלי (תא שטח 1) ל-216.4 מ"ר, עפ"י סעיף 62א(א)(7).

ג. שינוי תכסית ל-90% לתא שטח 1, עפ"י סעיף 62א(א)(9).

ד. שינוי קו בניין אחורי בתא שטח 1, מ-3 מטר ל-2.30 מטר, עפ"י סעיף 62א(א)(4).

ה. שינוי של הוראות בדבר בינוי - תוספת גלריה, עפ"י סעיף 62א(א)(5).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תעשייה	2, 1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשייה	2, 1

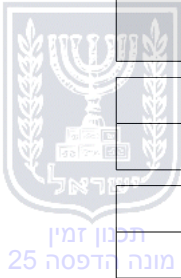
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	1,326	100
סה"כ	1,326	100

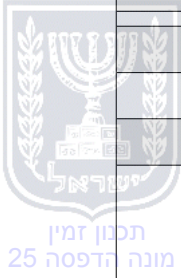
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	1,325.38	100
סה"כ	1,325.38	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת "נגריה" ו/או מבנה מלאכה ותעשייה זעירה, לא יותרו מרתפים.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>א. הוראות בינוי לתא שטח 1 :</p> <p>1. הקמת מבנה בן 2 קומות, ללא תוספת בסך השטח המותר לבניה. 2. גלריה :</p> <p>א. תותר הקמת גלריה מקונסטרוקציה קלה. ב. שטח הגלריה לא יעלה על 40% משטח קומת הקרקע. ג. גובה הגלריה לא יעלה על 2.40 מטר. חלל מתחת לגלריה לא יקטן מ 2.20 מטר נטו.</p> <p>ב. הוראות בינוי לתא שטח 2 :</p> <p>1. תותר הקמת מבנים בני 2 קומות, ללא תוספת בסך השטח המותר לבניה. ג. הוראות בינוי משותפות לתאי שטח 1 ו-2 :</p> <p>1. גובה מירבי של המבנה עד 15 מ, למעט חדר יציאה לגג בשטח מירבי של 20 מ"ר ומתקנים הנדסיים הדרושים לתיפעול המבנה. 2. חדר יציאה לגג מותר שיבלוט 3 מטר מפני תקרת הגג. חדר היציאה לגג יורחק מהמעקה לפחות 2 מטר מכל צדדיו. מתקנים הנדסיים מותר שיבלוט 2 מטר מפני תקרת הגג ויהיו מרוחקים ממעקה הגג לפחות 2 מטר מכל צדדי. 3. תרנים, אנטנות וכן מתקנים אחרים הבולטים מעל פני השטח ומהווים סיכון לכלי טייס יסומנו עפ"י דרישות הוועדה המקומית. 4. גובה מבנה ימדד מגובה פני המדרכה הסמוכה ועד לנקודה הגבוהה ביותר בחזיתות המבנה. 5. עיצוב אדריכלי - חומרי גמר :</p> <p>א. יותר חיפוי חזיתות באבן ו/או טיח ו/או אחר, בהתאם להנחיות מרחביות. ב. המצללות תהינה מחומרים עמידים, עפ"י הנחיות מרחביות. ג. גדרות הפונות לרחוב יבנו מחומר קשיח בחיפוי המשתלב בחיפוי עם החזיתות.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות
0		15		90	140			10%	130%	(1) 216.4	1	תעשייה	תעשייה
0		15		70	140			10%	130%	(1) 1072.5	2	תעשייה	תעשייה

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:

א. לא יותרו פתחים כלפי המגרשים/תאי שטח השכנים במבנים המתכננים בקו בנין 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח המגרש הסופי יקבע בשלב הכנת תכנית לצורכי רישום.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתר בניה ינתן בתיאום ואישור משרד הבריאות.
2. היתר בניה ינתן בתנאי תיאום עם איגוד ערם לאיכות הסביבה אשקלון.
3. לא יינתנו היתרי בניה למבנים אשר גובהם המרבי (לרבות המתקנים על הגגות) עולה על 80 מ' מעל גובה פני הים, אלא באישור צה"ל.
4. תנאי לקבלת היתר בניה הוא הצגת נספח סניטרי המפרט את אופן הטיפול בשפכים וסילוק למערכת הביוב המרכזית.

**6.2****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה.

**6.3****איכות הסביבה**

- א. איכות אוויר: תנאי למתן היתר בנייה לשימוש העלול ליצור מטרדי איכות אוויר / ריח / אבק יהיה התקנת מערכות למניעת מפגעי זיהום אוויר וריח במידת הצורך.
- ב. מערכת ההולכה, הטיפול והסילוק של השפכים תתוכנן ותבוצע כך שימנעו זיהומי קרקע, מי תום ומים עיליים.
- ג. טיפול בפסולת תעשייתית תעשה בצורה שלא תגרום לתופעת זיהום קרקע ועפ"י מוגדר בחוק.

**6.4****ניהול מי נגר**

מערכת ניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאשר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

יותר 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 וכו').

בתכנית דרכים וחניות ישלבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. ניתן יהיה פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

**6.5****חלוקה ו/ או רישום**

עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש לאישור הוועדה המקומית.

**6.6****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1. שפכים:
- א. 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 חשבונם, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

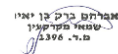


מזכר יציא							מזכר כנס																					
תשלומי אגון	שוי יחסי בתוכנית	חלק יחסי במגרש	שם החוכרים	שם בעל הזכויות	שטח במ"ר	ייעוד	מספר מגרש	שוי יחסי	החלק היחסי בתכנית	שם החוכרים	שם בעל הזכויות	שטח בתוכנית כולל חלק ברכוש משותף	חלק יחסי בשטח ההפרש בין גודל החלק לט"פ השטחים לפי תשריט הבית המשותף	חלק ברכוש משותף	שטח ע"פ תשריט בית משותף	תת חלקה	חלקה	מש	ייעוד	מס"ד								
אזור תעשייה ימין	0.832208865	219.78	יאמון אורה	רשות הפיתוח	1,103.51	תעשייה	2	0.165743117	219.78	יאמון אורה	רשות הפיתוח	219.78	7.48	22	212.3	1	65	301	תעשייה	1								
		1,103.51							1326					134														
		220.01	דניאל בנימין	רשות הפיתוח					1,103.51	תעשייה	2	0.165923212	220.01	דניאל בנימין	רשות הפיתוח	220.01	5.81	21	214.2	2	65	301	תעשייה	2				
		1,103.51											1326					134										
		219.81	דניאל בנימין	רשות הפיתוח									1,103.51	תעשייה	3	0.165772382	219.81	דניאל בנימין	רשות הפיתוח	219.81	5.81	21	214	3	65	301	תעשייה	3
		1,103.51															1326					134						
	224.19	/	רשות הפיתוח	1,103.51	תעשייה	4	0.169073186	224.19									/	רשות הפיתוח	224.19	6.09	22	218.1	4	65	301	תעשייה	4	
	1,103.51							1326													134							
	219.71	יוסף מאיר	רשות הפיתוח					1,103.51	תעשייה	5	0.165696968	219.71					יוסף מאיר	רשות הפיתוח	219.71	5.81	21	213.9	5	65	301	תעשייה	5	
	1,103.51											1326									134							
222.49	צלח שלמה	רשות הפיתוח	1,326.00									תעשייה	6	0.167791135	222.49	צלח שלמה	רשות הפיתוח	222.49	6.09	22	216.4	6	65	301	תעשייה	6		
1,326.00															1326					134								
1,326.00							1											1326	37.1	1288.9			סה"כ					

1103.508955

1326.00

1326



1072.5

1326.00

