

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
11.03.2003  
נתקבל

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "קרית מלאכי"

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
29.04.2003  
נתקבל

תוכנית מתאר מס' 161/02/18

אזור תעשייה מלאכי - תימורים

מס' תכנון: 161/02/18  
תאריך: 11.11.02  
מנהלת האגף ל: ד"ר יוסי מילר  
מקומיות ומחוז סתת

הודעה על אישור תכנית מס. 161/02/18  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_

11.11.02  
אזור תעשייה מלאכי-תימורים/תקנון



ט ב ו א

כללי

- א. מושב תימורים קיבל הרשאה ממנהל מקרקעי ישראל לתכנן אזור תעשייה בתחום התכנית הרצ"ב.
- ב. השטח הכלול בתחום התכנית הועבר מתחום השיפוט של המועצה האזורית באר טוביה אל תחום השיפוט של עיריית קרית מלאכי.
- תהליך זה נעשה בתאום עם משרד הפנים וועדת גבולות ערים ומטרתו לפתור את מצוקת השטחים של קרית מלאכי, אשר עברה תהליך גידול מהיר בשנים האחרונות, ואף הוכרזה עיר בשנת 1997.
- מצוקת הקרקע של העיר מתבטאת בחוסר שטחי מגורים, ובחוסר יכולת לפתח אזורי מסחר, מלאכה ותעשייה.
- ג. במסגרת הסכם בין הרשויות הוקצה שטח חקלאי - המהווה חלק מהמשבצת החקלאית של מושב תימורים ונמצא ממזרח לכביש הארצי ואשר כולל בתוכו את השטח המוזכר בסעיף א' - לצורך אזור תעשייה משותף לשתי הרשויות, ובכוננת הרשויות לפתח בו שטחי מסחר, תעסוקה, מלאכה ותעשייה. כוונה זו מגובה בהחלטת ממשלה להעניק מעמד של אזור פיתוח א' לתעשיות טכנולוגיה מתקדמת לפרק זמן מוגבל לעירית קרית מלאכי.

יעוד התוכנית

התוכנית הרצ"ב כוללת שימי יעוד של שטח חקלאי, הנמצא בתחום שטחי מושב תימורים, ואשר הועבר במסגרת שימי גבולות מוסכם לתחום שיפוט ערית קרית מלאכי והיא מטפלת בחלוקת השטח לאזור תעשייה, מלאכה ומסחר.

יחס לתכנית מתאר מיוחדת

ע"פ שימי מס' 18 לתמ"מ 4 הוקצה שטח של כ- 1158 דונם ליעודים המוזכרים לעיל, לביצוע בשני שלבים עקריים.

תחום תכנית זו חופף את תחום שלב א' של תמ"מ 18/4 ותואם את הגדרת היעודים שבה.

פרט

- א. ע"פ תוכנית זו שמספרה 161/02/8, המהווה שימי לתכניות מפורטות 116/03/8, 1/116/03/8, ו- 4/116/03/8, יוקצה שטח חקלאי קיים בשטח כולל של כ- 620 דונם, עבור ניהול משותף לשתי הרשויות ובהסכמתן וישונה ייעודו במטרה לקבל שטחי תעשייה, מלאכה ומסחר.
- כמו כן ובמסוף מקצה התוכנית דרכי גישה ושרות, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים למבני ציבור ומתקנים הנדסיים, תוך שמירה על איכות הסביבה, פיתוח תשתיות מתאים והתפתחות מדורגת המתאימה לקצב גידול טבעי של אזור תעשייה, ע"י חלוקת השטח לשני שלבי ביצוע: שלב א' - לביצוע מידי, שלב ב' - לתחילת הביצוע, רק לאחר קבלת היתר בניה ל- 50% מהבינוי בשלב א'.
- ב. ע"פ הסכם בין הרשויות, פארק התעשייה מלאכי-תימורים יהיה אזור בניהול משותף למועצה אזורית באר טוביה וערית קרית מלאכי, הכל לפי הסכם השיתוף בין שתי הרשויות.

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הדרום

29.04.2003

נתקבל

- 1 -

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "קרית מלאכי"

תוכנית מתאר מס' 161/02/18

תאמת תכנית מתאר מחוזית מס' תמ"מ 18/4

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

המהווה שינוי לתכנית מפורסות מס' 116/03/8, 1/116/03/8, 4/116/03/8

אזור תעשייה מלאכי - תימורים

הדרום	<u>מחוז:</u>
אשקלון	<u>נפה:</u>
מושב תימורים	<u>מקום:</u>
מושב תימורים, מועצה אזורית באר טוביה ועירית קרית מלאכי.	<u>היזום:</u>
מנהל מקרקעי ישראל	<u>בעל הקרקע:</u>
י.אלזני - ד.דחרי אדריכלים ובני ערים	<u>המתכנן:</u>
301, 312, 2730, 2731	<u>גוש:</u>
גוש 301 - חלק חלקות 15, 21	<u>חלקות:</u>
גוש 312 - חלקה 17, חלק חלקות 9, 12, 15	
גוש 2730 - חלק חלקות 2, 3, 4	
גוש 2731 - חלק חלקה 50	
625.70 דונם	<u>שטח התכנית:</u>
1.3.2002	<u>תאריך:</u>

29.04.2003

נתקבל

- 2 -

1. שם התוכנית  
תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 161/02/18 המהווה שינוי לתוכנית מפורטות 116/03/8, 4/116/03/8, 1/116/03/8.

2. מסמכי התוכנית  
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:  
א. 13 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית).  
ב. תשריט ערוך בק"מ 1:2500 (להלן: "התשריט").  
ג. נספח תמעה מנחה ומחייב לענין מיקום החניה בדרך מס' 35 (להלן: "נספח התמעה") ערוך בק"מ 1:2500.  
ד. נספח חלוקת זכויות רעש (להלן: "נספח זכויות רעש").

3. שטח התוכנית  
625.70 דונם.

4. מטרת התוכנית  
יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעסוקה לשתי רשויות מקומיות ע"י שיפיים ביעודי קרקע. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.

5. יחס לתוכניות אחרות  
תכנית זו כפופה לתכנית המתאר המחוזית מס' תמ"מ/4/18 ומהווה שינוי לתוכנית מפורטות מס' 116/03/8 - 1/116/03/8 - 4/116/03/8 בשטחים הכלולים בגבולות תוכנית זו.

6. ציגים בתוכנית  
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

7. חלוקה ורישום  
חלוקה ורישום בהסכמת בעלים יבצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג', לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

8. הפקעות לצרכי ציבור  
מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, הרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.



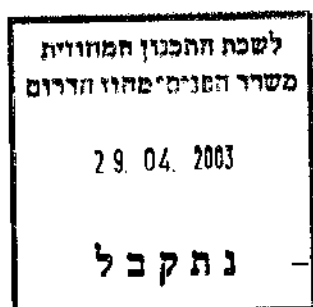
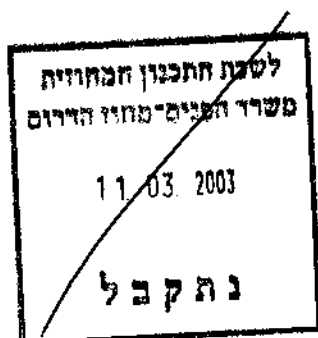
א. אזור תעשייה

(1) תותר הקמת מפעלי ייצור ותעשייה, תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים. "מפגע סביבתי" – מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים – עיליים ותחתיים), העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני בריאות הציבור ואיכות הסביבה, או עלולים להוות מסרד או מפגע חזותי. הגדרת מצב כמסרד סביבתי תעשה בהתאם למאמר לעיל ועל ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה.

"רשות מוסמכת מבחינה סביבתית" – המשרד לאיכות הסביבה או יחידה סביבתית שהוסמכה על ידי המשרד.

(2) לא תאושר כניסתם של המפעלים ובתי העסק בעלי אופי פעילות כמפורט להלן: מפעלי עיבוד מוצרים פסחוכימיים.  
מפעלי בורסקאות.  
מפעלי ייצור חומר הדברה, דשנים וכו'.  
מפעלי ייצור חומצות אמאורגניות.  
תעשיות דגים.  
תעשיות מזון לבעלי חיים.  
מפעלי עיבוד גלצ'רין וג'לטין.  
מפעלי עיבוד כלור, ברום, ופלואור.  
מפעלי ייצור חומרים נפיצים ומתקני אחסון.  
מפעלי ייצור שרפים.  
מפעלי היתוך מתכות.  
מפעלי ייצור ועיבוד אזבסט.  
מטני פסדים.  
בתי מטבחיים ומשחטות.  
מפעלי טחינת אבן וגריסטה.  
מפעלי ייצור אספלט.  
מפעלי בטון, בטון מובל.  
אולמות בידור.

(3) מפעלים אחרים, כמפורט להלן יהיו חייבים במילוי שאלון סביבתי ומסמכים נוספים לצורך בחינת התאמתם לאזור:  
מפעלי עיבוד מתכות, פלדה וברזל (שאינם כלולים בסעיף קודם).  
מוסכים ומפעלי הרכבת רכב.  
מפעלים אשר עוסקים בצביעת העור, תפירתו, הדבקות וכו', ואינם עוסקים בבורסקאות.  
מפעלי תיקון ושיפוץ מנועים, מכונת חשמל וכו'.  
מפעלי צביעת סקסטיל ואשפורה.  
מכבסות.  
מפעלי טוויה וייצור חוטים.  
מפעלי ייצור דבקים.  
מפעלי עיבוד ואחסון דטרגנטים.  
מפעלי שמנים צמחיים.



מפעלי אחסון וחומרי הדברה דשנים-באישור המשרד לאיכות הסביבה.  
מעבדות כימיות ומעבדות צילום.  
תעשיית בשר ומוצריו.  
תעשיית מוצרי חלב.  
תעשיית שימורי מזון.

אחסון חומרים מסוכנים – באישור המשרד לאיכות הסביבה.  
מפעלי ציפוי מתכות (ללא היתוך) – באישור המשרד לאיכות הסביבה.  
מנעלים המשתמשים באמוניה – באישור המשרד לאיכות הסביבה.  
(4) לא ינתנו היתרי בניה ללא אישור היחידה לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.  
(5) זכויות בניה והגבלות ע"פ טבלת איזורים, שימושים ומגבלות בניה, סעיף 20 להלן.

#### ב. אזור מלאכה ותעשייה זעירה

(1) תותר הקמת מבנים לתעשייה זעירה, עתירת מדע, מלאכה ואחסנה, מרפאות ומתקנים הנדסיים, תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים, העלולים לחרוג מן ההוראות של בריאות הציבור ואיכות הסביבה או עלולים להוות מטרד או מפגע חזותי.  
(2) לא יתנו היתרי בניה ללא אישור היחידה לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.  
(3) זכויות בניה והגבלות ע"פ טבלת איזורים, שימושים ומגבלות בניה, סעיף 20 להלן.

#### ג. אזור מסחרי

(1) תותר הקמת מבנים למסחר, לרבות חנויות, מסעדות, מזנונים ומשרדים בהתאם לתכנית המתאר. במגרשים מספר 401-408 בלבד תותר גם הקמת אולמות בידור ושמחות.  
(2) לא ינתנו היתרי בניה ללא אישור משרד הבריאות.  
(3) זכויות בניה והגבלות ע"פ טבלת איזורים, שימושים ומגבלות בניה, סעיף 20 להלן.

#### ג. שטח לבניני ציבור

(1) תותר הקמת מבנים לשרות הציבור, לרבות מוסדות ומשרדים מקומיים, מוסדות בריאות, דת ותרבות וכן תותר העברת קוי תשתית.  
(2) זכויות בניה והגבלות ע"פ טבלת איזורים, שימושים ומגבלות בניה, סעיף 20 להלן.

#### ה. שטח למתקנים הנדסיים

(1) תותר הקמת מתקנים טכניים והנדסיים והעברת קוי תשתית, לשימוש אזור התעשייה או הרשות, לרבות מתקני חשמל, שאיבה, אחסנה טכנית, ושימושים דומים שאישורו ע"י הו. המקומית.  
(2) לא ינתנו היתרי בניה ללא אישור משרד הבריאות.  
(3) זכויות בניה והגבלות ע"פ טבלת איזורים, שימושים ומגבלות בניה, סעיף 20 להלן.



- 5 -

1. שטח ציבורי פתוח

- 1) מיועד לתנועת הולכי רגל, למעבר קוי תשתית, גיטון ונטיעות.
- 2) לא תותר כל בניה שהיא.

2. שבילים להולכי רגל

- מיועדים לתנועת הולכי רגל, מעבר קוי תשתית, גיטון ונטיעות.

3. דרכים

- 1) מיועדות לתנועת כלי רכב.
- 2) תואי הדרכים ורוחבן כמצויין בתשריט.
- 3) לקו בין של דרך ארצית מס' 40, הגובלת בתכנית ממערב, תינתן הקלה מ-100 מ' ל-50 מ' עבור דרך פנימית מס' 53 בלבד.
- 4) ינתן פתרון למניעת סחור בין דרך שחת לשטח מסחרי (דרך מס' 53) לבין דרך ארצית מספר 40, באישור מהנדס הועדה המקומית ומשרד התחבורה.
- 5) תותר העברת מערכות תשתית, והקמת מתקנים הנדסיים.
- 6) תותר הצבת ריהוט רחוב במדרכות.

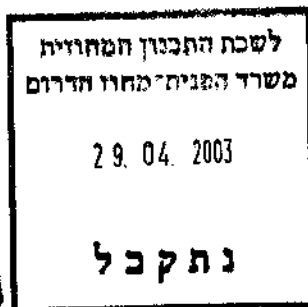
10. הנחיות בניה

א. אזור תעשייה מקומי

- 1) חומרי החזיתות יהיו קשיחים כגון: שיש, אבן נסורה, גרמליס, קירות מסך וחומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה, אך יותר שימוש בפח או חומר קל אחר בכרכוב הבניינים.
- 2) למרות האמור לעיל לא יותר שימוש בפח וחומר קל בחזיתות הנראות מדרכים ציבוריות לרבות גדת נחל האלה. ויותר שימוש בצבע ע"ג בטון או חומר מתאים אחר בחזיתות שאינן נראות מדרכים ציבוריות.
- 3) יותר שימוש בגג קל אשר יוסתר מהדרכים הציבוריות מסביב למבנה. לא יותר שימוש בלוחות אסבסט לגג. ציוד עזר על גג המבנה יוסתר ע"י מסתור הגג.
- 4) סככות ומבני עזר יהיו חלק מהמבנה העקרי ולא יהיה ניתן להפרידן מהבנין, למעט מבני טרנספורמציה ע"פ דרישת חב' חשמל, חומרי הבניה יהיו כשל הבנין עצמו ותואמים.

ב. אזור מלאכה ותעשייה זעירה

- חומרי חזיתות, גגות, סככות, מבני עזר וגדרות יהיו ע"פ הנחיות בניה לאזור תעשייה, סעיף 10 א) להלן.



- 6 -

**ג. אזור מסחרי**

- 1) חומרי החזיתות יהיו קשיחים כגון: שיש, אבן נסורה, קרמיקה, קירות מסך וחומר איכותי אחר בלבד באישור מהנדס הועדה.
- 2) לא יותר שימוש בפח וחומר קל אחר.
- 3) הגגות יהיו קשיחים כולל מעקה משולב בחומרי החזית להסתרת ציוד על הגג.
- 4) מחסנים, סככות ומבני עזר יהיו חלק מהמבנה העקרי ולא יהיה ניתן להפרידם מהבנין. חומרי הבניה יהיו תואמים וכשל הבנין עצמו.

**ד. שטח לבנייני ציבור**

חומרי חזיתות, גגות, סככות, מבני עזר וגדרות יהיו ע"פ הנחיות בניה לאזור מסחר, סעיף 10 ג), להלן.

**ה. אזור מתקנים הנדסיים**

חומרי חזיתות, גגות, סככות, מבני עזר וגדרות יהיו ע"פ הנחיות בניה לאזור תעשייה, סעיף 10 א) להלן.

**ו. שטח ציבורי פתוח**

חומרי חזיתות, גגות, סככות, מבני עזר וגדרות יהיו ע"פ הנחיות בניה לאזור תעשייה, סעיף 10 א) להלן.

**ז. גדרות וקירות הפרדה**

גדרות וקירות הפרדה בין מגרשים ובין מגרשים לשטחים ציבוריים ודרכים בכל האזורים, יהיו ע"פ פרט שיאושר ע"י הועדה המקומית.

**11. חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים וע"פ תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה.

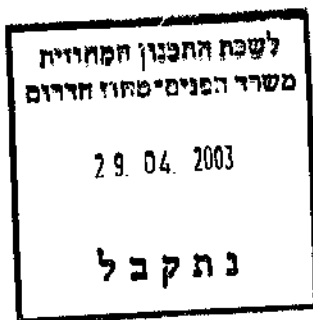
**12. שליבים תחבורתיים**

בשטח התכנית ובדרכי הגישה אליה תתקיים מערכת תנועה ותחבורה כוללת בשטחי הבניה:

שלב	מצב תחבורתי	שטח בניה* (מצטבר במ"ר)	מקומות חניה (מצטבר)
1	מצב קיים	50,000	250
2	רימזור צומת קיים למושב תימורים	150,000	1,250
3	מיחלוף צומת למושב תימורים	350,000	3,250
4	הוספת חיבור תנועתי למתחם	כל תוספת בניה מותנית בחיבור תנועתי נוסף למתחם.	

\* ניתן לשינוי עד 20% ע"פ תמהיל הבינוי, באישור מהנדס הועדה המקומית.





13. הנחיות כלליות לתשתית

א. ביוב וניקוז

- 1) הניקוז והביוב יבוצעו לפי הוראות רשות הניקוז, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ולפי הוראות למוקני תברואה ובאישור המנהלת המשותפת..
- 2) הביוב יוסדר על ידי תשתית להולכת השפכים לקו מאסף קיים.
- 3) מפעל תעשייתי יחובר למערכת הביוב המרכזית רק לאחר שהתקין מתקנים וסידורים להבטחת איכות השפכים, ע"פ חוק העזר העירוני לשפכי תעשייה ועל פי דרישות מספות שיקבעו על ידי מנהלת האתר.
- 4) מתקני קדם טיפול בשפכים בחצרות המפעלים יהיו עיליים, מקורים ומגובים במצורה בנפח המתאים לספיקה ממוצעת של 24 שעות.
- 5) קבלת מפעלים עתירי שפכים לאזור התעשייה תותנה בעודף כושר קליטת השפכים של מכון סיהור תימורים.

ב. מים

- 1) מקור המים לאזור התעשייה יהיה באיכות מי השתיה, ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות ובלחץ מספיק להפעלתם של המתקנים.
- 2) מערכות אספקת המים לצריכה סניטרית, בכל עסק ומפעל באזור התעשייה, יופרדו מיתר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים (כגון : כיבוי אש, גיטון, שטיפה וכו') ויותקמו אבזרים למניעת זרימת מים חוזרת, או לחילופין, ינתן פטור מהתקנתם, ע"פ דרישות משרד הבריאות.

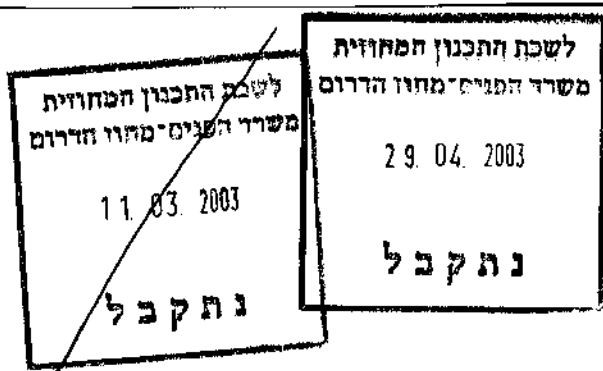
ג. פסולת

- א. כל מפעל יחויב במתקני אצירת אשפה בשטחו. שיטת הפינוי, מתקן האצירה ותדירות הפינוי יותאמו למערך פיוסי הפסולת לפי דרישת הו. המקומית.
- ב. לא ינתנם היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב וחיבור למערכת ביוב מרכזית, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה.

ה. חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, מקו אנכי על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר קו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח גבוה עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'



- 8 -

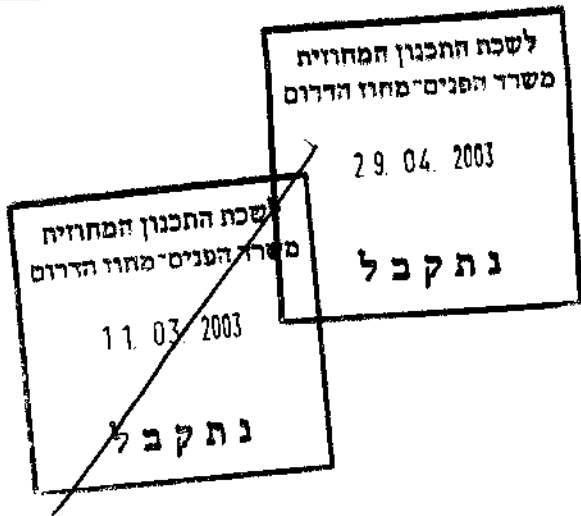
- ו. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ז. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול ( להוציא גבול עם קו 0 ) והזכות לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.

#### 14. שפכים והגנה על מי תהום

- א. שפכי המפעל באזור התעשייה יופרדו לשלושה זרמים  
(1) שפכים תעשייתיים- יחוברו למערכת הביוב העירונית לאחר טיפול קדם. איכות השפכים, המותרים לחיבור למאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.  
(2) השפכים הסניטריים- יחוברו ישירות למערכת הביוב המרכזית.  
(3) המלחות- לא יוזרמו למערכת הביוב המרכזית ויפנו למקום מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. איכות שפכי התעשייה שיוותרו להזרמה למאספי השפכים תהיה על פי חוק העזר העירוני לדוגמא, להזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב 1981-, או על פי מגבלות האתר הנוספות שיוצבו על ידי מנהלת האתר.  
לא תאושר כניסה לאזור התעשייה של מפעלים בעלי שפכים החורגים מן הדרישות, אלא אם כן הוצג תהליך מוכח וזמין לטיפול בשפכים.  
חומרים רעילים ושמנים מינרליים יופרדו מן השפכים ויפנו בנפרד לאתרים המורשים על ידי הרשויות.  
מפעלים יחויבו בהצגת תוכנית פינוי שפכים אלו, טרם אישורם.  
יאטמו שטחי אחסון חומרים מסוכנים על מנת למנוע חלחול לקרקע.  
תהיה הפרדה מוחלטת בין תשתית איסוף השפכים לבין תעלות איסוף נגר עילי.  
צנרת איסוף השפכים תהיה מוגנת עד כמה שניתן, לפי מיטב הידע הטכנולוגי, מפני דליפות.  
מפעלים יציגו אמדן שפיעת שפכים בעת חידוש רשיון העסק.  
מפעלים יהיו מחויבים לדווח למנהלת אזור התעשייה על כל אירוע שפכים חורג מן השגרה.  
מפעלים יהיו מחויבים להתקין מערכת ניטור שפכים רציפה על פי דרישת מנהלת אזור התעשייה. קבלת מפעלי עתירי שפכים לאזור התעשייה תותנה בעודף כושר קליטת השפכים של מכון הטיהור תימורים.

#### 15. איכות אויר

- בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות לאויר ולמטרדי אבק וריח, תידרש התקנת האמצעים הטכנולוגיים לצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקנים הסביבתיים של המשרד לאיכות הסביבה או בהתאם לכל תקן שייקבע מעת לעת.



- 9 -

## 16. בדיקת רעש

- א. כדי למנוע חריגות ממפלסי הרעש המותרים, מפעל או עסק בעלי פוטנציאל גרימת רעש חורג יגיש "דו"ח הערכת רעש לסביבה", עפ"י דרישות מנהלת האתר או איגוד ערים לאיכות הסביבה או המועצה האזורית כחלק מתהליך בקשת הקצאת המגרש. במידה והדו"ח יעיד על כך כי הספק הרעש המחושב עולה על המספר הנקבע בטבלה (נספח זכויות רעש) על יזם התכנית לנקוט באמצעים הנדרשים כדי להבטיח את עמידת המפעל/העסק בדרישות שנקבעו במסמך זכויות רעש. במקרה שמדובר במגרש או במבנה המתוכנן להכיל מספר עסקים, על הדו"ח לכלול חישוב של הספק הרעש המרבי של כל המפעלים/העסקים במגרש. חישוב זה יסכם את הספקי הרעש של כל מקורות הרעש המתוכננים מחוץ למבנה והספק הרעש הכולל של מעטפות המבנים באותו מגרש. במידה ויתוכננו אמצעים להקטנת הרעש של מקור או מקורות מסוימים, אזי הקטנת הרעש הניתנת ע"י האמצעים תופחת מהספק הרעש של אותו מקור.
- ב. במידה ומפעל/עסק יגיש בקשה על הקצאת מספר מגרשים, או לחילופין, על הקצאת חלק מסוים של המגרש הקיים, איחוד או חלוקת זכויות רעש של אותם מגרשים יבוצעו על ידי אקוטיקאי מוסמך על סמך הנתונים המוצגים בטבלה.
- ג. חריגות: הספק הרעש הכולל של כל מקורות הרעש החיצוניים ומעטפת המבנים בכל מגרש, ישווה להספק הרעש המירבי שנקבע בטבלה (נספח זכויות רעש), לא תותר חריגה מהספק זה אלא על בסיס חלוקת זכויות רעש שתהיה בידי מנהלת האתר או איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון או המועצה האזורית. בכל מקרה של חריגה בלתי מאושרת, ידרש העסק/המפעל לנקוט בצעדים ובאמצעים מתאימים (מיסוך, מיגון אקוטי וכד'). בכל מקרה, מפלס הרעש המירבי מעסק הנכלל בתכנית, לא יעלה על המפלס המרבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990. מגבלה זו מתייחסת להשפעת המפעלים ועסקים על מבני המגורים ואחרים הקרובים ביותר (מבנה א' ומבנה ב' בתקנות) וגם על מפעלים ועסקים אחרים המתוכננים בתוך התכנית (מבנה ה' בתקנות).

## 17. פסולות

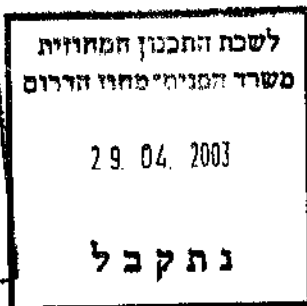
- א. מערכת איסוף פסולת
- 1) הפסולת ברת המיחזור תופרד לשלושה סוגים ועל פי הוראות חוק המיחזור והתקנות התקפות: פסולת ביתית, פסולת תעשייתית ופסולת רעילה.
  - 2) לכל אחד מסוגי הפסולת יהיה מערך איסוף, ריכוז, הובלה וסילוק נפרד. על פי כמויות פסולת ביתית ותעשייתית (לאחר אכלוס אזור התעשייה), יקבע הצורך בהקמת מערך לתחנת מעבר ודחיסת הפסולת.
  - 3) פסולת ביתית תפונה לאתר פסולת מאושר.
  - 4) יובטחו דרכי טיפול שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.



- ב. פסולת יבשה  
פסולת בנין- פסולת הנוצרת כתוצאה מפעילות בניה או הריסה של מבנים (גרוטאות בנין, חלקי בטון וכד'), תפונה לטיפול מאסדר על פי כל דין.
- ג. פסולת רעילה  
פסולת רעילה תרוכז במחסן ותאוחסן על פי חוק החומרים המסוכנים, 1993, ותפונה לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב, על פי תקנות חוק רישוי עסקים (סילוק פסולת מסוכנת).
- ד. פסולת למיחזור  
- פסולת ברת מיחזור תופרד מהפסולת הביתית, התעשייתית ולא הרעילה ותפונה למיחזור.  
- הפרדת הפסולת תעשה במקור וברמת המפעל הבודד.  
- יוצבו כלי אצירה ייעודיים לחומרים ברי מיחזור.  
- פסולת זו תועבר למפעלי מיחזור בתדירות שתקבע בין המנהלת לבין מפעלי המיחזור.  
- על מנת להקטין את כמות הפסולת המיוצרת במפעל, תכנון מערך המפעל הבודד יכלול מיחזור מקסימלי של הפסולת בתוך המפעל והחזרתה לתהליכי ייצור.  
- על אזור התעשייה לעמוד בתקנת המיחזור, 1998 ולהגיע לתקנת המיחזור המדרשים על פי חוק.  
- דוגמאות לפסולת ביתית מיחזור: קרטון, נייר, פלסטיק לסוגיו, מתכות, גרוטאות, מוצרי אלקטרוניקה, שמני בישול ומכונות, מחסניות דיו (ממכונות צילום ומדפסות), משטחי עץ, מצברים, זכוכית שטוחה.  
- גזם עירוני יחוייב בקיצוץ ובמידת האפשר, יעשה בו שימוש (כחומר חיפוי לגינות).  
- סוללות תיאספנה ותשלחנה לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב.

#### 18. תנאים למתן היתר בניה ואיכלוס מבנים

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית זו וע"פ בקשה למתן היתר בניה הסללת תוכנית בינוי ופיתוח שטח. תוכנית הבינוי והפיתוח תכלול חתכים לאורך ולרוחב כל המגרש בק"מ 1:100, סלל פריסת גדרות וקירות.
- ב. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון בינוי ואישורן ע"י מנהלת האתר ונציגי משרד הבריאות. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו שפתרון הבינוי יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הבניה והפיתוח.
- ג. היתרי בניה באזורי מלאכה ותעשייה ינתנו לאחר קבלת אישור המשרד לאיכות הסביבה לנקיטת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים כגון- רעש, חמ"ס, זיהום אוויר.
- ד. מתן היתר ואיכלוס יותנה בהפעלת מכון סיהור השפכים - תימורים.
- ה. קירוי מבנים והתקנת אמצעים לצמצום מטרד ריח ולטיפול במקורות מטרדי ריח פוטנציאליים במט"ש תימורים, יהווה תנאי לאיכלוס מבנים בשלב ב' של אזור התעשייה.
- ו. תנאי להיתר בניה, יהיה אישור משרד הבריאות לפתרון השקיה במי קולחין בשטחים החקלאיים הגובלים בתוכנית.



- 11 -

ז. היתרי בניה לאזור תעשייה, מלאכה ותעשייה זעירה, מסחר ומתקנים הנדסיים, יתואמו ויאושרו ע"י לשכת הבריאות המחוזית אשקלון לענין שפכים, מים ומרחקים מהשקיה בקולחים. תכניות הגשה להיתרי בניה, ילוו בהגשת תכניות מים ושפכים מפורטות.

ח. טרם קבלת היתר בניה על היזם למלא דרישות מיון כמפורט להלן:

- 1) בקשה להקצאת שטח.
- 2) שאלון השלכות סביבתיות.
- 3) חו"ד סביבתית – על פי שיקול הנהלת האתר.
- 4) מסמך השפעה על הסביבה ו/או סקר סיכונים (עפ"י דרישות הרשות המוסמכת).
- ט. תנאים נוספים להוצאת היתר בניה:
  - 1) מפעלים יחויבו בהצגת תוכנית פינוי שפכים רעילים ותמלחות, טרם אישורם. יוצגו תוכניות ביוב מפורטות.
  - 2) לא יאושרו לבניה מפעלים ללא הצגת תכנית למיחזור פסולת, אצירת פסולת ופינויה.
  - 3) מפעלים יציגו תחזית באשר למפלסי הרעש הצפויים בגבולות המגרש ויחוייבו בהצגת תוכנית טיפול בגורמי הרעש (עפ"י מפת חלוקת הרעש).
  - 4) מפעלים יציגו סקר סיכונים וידרשו להציג אמצעי מיגון מתוכננים, עפ"י דרישת המשרד לאיכות הסביבה או איגוד ערים לאיה"ס.
  - 5) מפעלים בהם תהליכי ייצור פוטנציאליים ליצירת מטרדי ריח וגורמי זיהום אויר, יציגו תהליך מוכח וזמין לטיפול בפליטות ועמידה בדרישות המשרד לאיכות הסביבה.
- י. בבקשה להיתר יכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור פינוי לאתר מוסדר.
- יא. הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ואישורן ע"י רשויות התימור.
- יב. לא ינתנו היתרי בניה בשטח מבנים כולל מעל 350 אלף מ"ר בטרם אישור תכנית מפורטת וביצוע דרך גישה נוספת לאזור תעשייה מלאכי-תימורים.

## 19. שלבי ביצוע

- א. התכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה.
- ב. התכנית תבוצע בשני שלבים כמסומן ע"ג התשריט.
- ג. היתרי בניה לשלב ב' ינתנו רק לאחר קבלת היתרי בניה ל- 50% משטחי שלב א'.
- ג. ביצוע שלב א' של התכנית יתאפשר עד שטח בניה מצטבר של 50 אלף מ"ר, ללא שינוי בהסדרי תנועה קיימים. השלמת ביצוע שלב א' והמשך שלב ב', עד שטח בניה מצטבר של 150 אלף מ"ר, יתאפשרו לאחר רימזור צומת קיים למושב תימורים.
- ד. המשך ביצוע שלב ב' עד שטח בניה מצטבר 350 אלף מ"ר, יתאפשר לאחר ביצוע מיחלוף צומת מושב תימורים.
- ה. המשך ביצוע שלב ב', מעבר לשטח בניה מצטבר של 350 אלף מ"ר, יתאפשר לאחר הוספת חיבור תנועתי למתחם.

29.04.2003

נתקבל

20. אזורי שימושים ומגבלות בניה:

קווי בנין ק צ א	מס' קומת מירב	תכנית שטח מירבית	מגרש				הקפי (ב- %)	בניה או	מס' מגרש	מס' מגרש	אזור
			מירב	מרחב	מרחב	מרחב					
ק	3	60%	200%	20%	60%	120%	—	2500		אזור תעשייה	
צ	+ מרתף (4)			(3)	(2)	(1)					
א	2	50%	200%	20%	60%	120%	—	2000		אזור מלאכה ותעשייה זעירה	
	+ מרתף (6)			(3)	(2)	(5)					
	3	50%	220%	20%	80%	120%	—	1000		אזור מסחרי	
	+ מרתף (6)			(3)	(2)	(5)					
	4	50%	260%	20%	80%	160%		1000		שטח לבניין ציבור	
	+ מרתף (7)			(3)	(2)	(5)					
	1	25%	30%	5%	—	20%	10%	1000		מתקנים הנדסיים	
	+ מרתף (8)										

הערות:

- (1) שטח עיקרי מירב לקומת קרקע 50% משטח המגרש.
- (2) תותר הקמת מרתף עד קו בנין 0, למעט גבולות מגרש הגובלים בשטחים ציבוריים, בהם יישמר קו הבנין.
- (3) שטח שרות מירב לקומת קרקע 10% משטח המגרש.
- (4) גובה מירב 20.0 מ'.
- (5) שטח עיקרי מירב לקומת קרקע 40% משטח המגרש.
- (6) גובה מירב 12.0 מ' למעט מתקנים כגון אנטנות, ארובות, ח.מסכת וכו'.
- (7) גובה מירב 18.0 מ' למעט מתקנים כגון אנטנות, ארובות, ח.מסכת וכו'.
- (8) גובה מירב 6.0 מ' למעט מתקנים כגון אנטנות, ארובות וכו'.
- (9) על אף המסומן בתשריט תותר בניה בקו בנין צדדי 0 בין שני מגרשים בתנאי שתתקבל הסכמת שני בעלי הזכויות במגרשים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

משרד הפנים - מחוז הדרום  
29.04.2003  
נתקבל

לשכת התכנון הפחיתת  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
11.03.2003  
נתקבל

- 13 -

ח ת י מ ו ת

מנהל מקרקעי ישראל  
מחוז ירושלים  
המלך ג'ורג' 34 י-ם  
בעל הקרקע

תימורים  
אגודה שיתופית להתישבות  
חקלאית בע"מ  
היזמים

מועצה אזורית  
באר טוביה  
היזמים

תק"רית מלאכי  
היזמים

י"ת ימורי  
מושב ששני להתישבות  
חקלאית בע"מ

אדר' דוד דרורי  
י.אלוני - ד.דרורי  
אדריכלים ובוני ערים  
רח' ביאליק 11 ת"א  
המתכנ

י. אלוני - ד. דרורי  
אדריכלים ובוני ערים  
רח' ביאליק 11 ת"א  
טל : 5258013

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
באר טוביה  
התכנית נדונה בישיבה  
מ 970009 מתאריך 4/11/97  
החלט: להמליץ בפני הועדה המתוזת  
לאשר את התכנית  
מחנרס / י"ר הועדה