

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "שקמים"

תוכנית מתאר מס' 29/234/02/6

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 234/02/6 ולתכנית מפורטת מס' 117/03/6

אזור תעשייה מבקיעים

הוראות התכנית

נפה:
מקום:
בעל הקרקע:
מגיש התכנית:

המתכנן:

גוש:
חלקות:

שטח התוכנית:
תאריך:

אשקלון
 מושב מבקיעים, מ.א. חוף אשקלון
 מדינת ישראל
 מושב מבקיעים, אגודה שיתופית להתישבות חקלאית בע"מ
 מס' תאגיד: 570006130
 מורשה חתימה: יוסף זוהר, ת.ז. 47942545
 אדר' דוד דרורי, י.אלוני - ד.דרורי אדריכלים ובוני ערים, מ.ב. 36972
 רח' ביאליק 11 ת"א, טלפון: 03-5259013
 2846, 2845, 1275, 1274
 גוש 2845: חלקי חלקות 4, 2, 3.
 גוש 2846: חלקה 23, חלקי חלקות 24, 18, 15.
 305.11 דונם
 1.8.2005

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 29/234/02/6
 הועדה הנהלתית לתכנון ולבניה החליטה
 ליישר את התוכנית
 מיום 1.8.2005
 מאור שטרית
 יו"ר הועדה הנהלתית

שר הפנים

הודעה על אישור הכיית מס' 29/234/02/6
 כורסמה בילקוט הברסומים מס.
 מיום

מבוא

לתכנית מתאר מס' 29/234/02/6 אזור תעשייה מבקיעים

כללי

- א. מושב מבקיעים קיבל הרשאה לתכנון אזור תעשייה בתחום התכנית הרצ"ב, במסגרת הסכם משקם להחזר חובות. השטח הכלול בתחום התכנית יגרע בעתיד מתחום המשבצת של הישוב.
- ב. במסגרת תכנית זו הוקצה שטח חקלאי – המהווה חלק מהמשבצת החקלאית של מושב מבקיעים ונמצא ממערב לכביש הארצי (אשקלון-באר שבע) – לצורך אזור תעשייה אשר יפותחו בו שטחי מסחר ותעשייה.
- ג. השטח המוקצה לתעשייה תואם את תכנית תמ"מ 14/4 וכן את תכנית מתאר מס' 234/02/6, תכנית המיתאר למועצה אזורית חוף אשקלון.

יעוד התוכנית

התוכנית הרצ"ב כוללת שינוי יעוד של שטח חקלאי, הנמצא בתחום שטחי מושב מבקיעים והיא מטפלת בחלוקת השטח לאזורי תעשייה ומסחר.

פרוט

- ב. ע"פ תוכנית מתאר זו שמספרה 29/234/02/6, המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 234/02/6 ולתכנית מפורטת מס' 117/03/6, יוקצה שטח חקלאי קיים בשטח של כ- 220 דונם, וישונה במטרה לקבל שטחי תעשייה ומסחר.
- כמו כן ובנוסף מקצה התוכנית דרכי גישה ושרות, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים למבני ציבור, 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 מיידי, שלב ב' – לתחילת הביצוע, רק לאחר קבלת היתרי בניה ל- 50% מהבינוי בשלב א'.
- התכנית מציעה כ- 134000 מ"ר שטח בניה עקרי לתעשייה וכן כ- 21000 מ"ר שטח בניה עקרי למסחר. בנוסף מוצעים שטחי בניה למבני ציבור – כ- 9000 מ"ר (עקרי), לשרותי רכב – כ- 1400 מ"ר (עקרי) ולמתקנים המדסיים – כ- 700 מ"ר.
- ג. במסגרת תכנית זו יתוכנן נספח תנועה ותחבורה הכולל השתלבות בהסדרי תנועה של דרך מס' 31 המחברת את תחנת הכוח "רוטנברג" לדרך הארצית מס' 4. נספח התנועה תואם לתכנית עוקבת של עיריית אשקלון, הנמצאת בהכנה ומסדירה את תוואי דרך מס' 31 לכל אורכו, כולל חיבור לצירי תנועה בתחום העיר אשקלון.
- ג. יחד עם הסדרת הדרך יוסדר תוואי קו הדלק אילת-אשקלון, בהתאם לתוואי הקו בפועל, בקטע הנמצא בתחום התכנית. גם תוואי זה יוסדר בהמשכו, במסגרת תכנית ההסדרה של דרך מספר 31 המוזכרת לעיל.

סיכום

תכנית זו באה להסדיר שימושים קיימים בתחומה וכן לשנות יעוד השטח במטרה ליצור אזור תעשייה כמוסבר כאן.

1. שם התוכנית

תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מס' 29/234/02/6, תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 234/02/6 ולתכנית מפורטת מס' 117/03/6.

2. מסמכי התוכנית

- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
א. 10 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית).
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: "התשריט").
ג. נספח תנועה מנחה ערוך בקנ"מ 1:1000.
ד. נספח חלוקת זכויות רעש (תסקיר אקוסטי סביבתי).

3. שטח התוכנית

305.11 דונם.

4. מטרת התוכנית

- א. יצירת שטח לאזור תעשייה, בהיקף של כ- 140 דונם.
ב. שינוי יעודי קרקע מקרקע חקלאית לשטח שיעודו תעשייה, מסחר, שירותי רכב, מתקנים הנדסיים, מבני ציבור וכן שטח ציבורי פתוח, דרכים ותואי קו דלק.
ג. הסדרת תואי דרך וקו דלק ע"פ מצב קיים בשטח ותכנון עתידי.
ד. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
ה. קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה ליעודים בתחום התכנית, ושטחי בניה מירביים, עבור תעשייה: כ-220,000 מ"ר, מסחר – 40,000 מ"ר, מבני ציבור – 15,000 מ"ר, שרותי רכב – 1,500 מ"ר ומתקנים הנדסיים – 700 מ"ר.
ו. קביעת מגבלות בגין קיומו של אתר ארכיאולוגי מוכרז.
ז. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
ח. קביעת שלבים לביצוע התכנית.

5. יח לתוכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מתאר מס' 234/02/6 ולתכנית מפורטת מס' 117/03/6 בשטחים הכלולים בגבולות תוכנית זו.

6. ציונים בתוכנית

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

7. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג', חוק ותכנון הבניה התשכ"ה - 1965.

8. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם, בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

- א. **אזור תעשייה** (מגרשים 602-632)
- 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 מטרד או מפגע חזותי. הגדרת מצב כמטרד סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה.
 - "רשות מוסמכת מבחינה סביבתית" – המשרד לאיכות הסביבה או יחידה סביבתית שהוסמכה על ידי המשרד.
 - 2) תותר הקמת מפעלים לתעשיות נקיות, תעשיות קלות ומלאכות בלבד.
 - 3) לא תותר הקמת מפעלים לתעשיות הבאות: תעשייה כימית לסוגיה, תעשייה פטרוכימית, ייצור ואריזת דשנים וחומרי הדברה, בתי יציקה, התכה וציפוי מתכות, משחטות, מכוני פסדים, תעשיות מזון, בורסקאות ועיבוד עורות, מפעלי אסבסט, גריסה וטחינת אבן, ייצור ועיבוד אספלט ובטון, שיש ומרצפות, ייצור צבעים, דטרגנטים, גומי ופרמצבטיקה ומפעלי עיבוד פסולת. כמו כן לא תותר הקמת אולמות בידור וארועים.
 - 4) הועדה המקומית תהיה רשאית לאסור הקמת מפעלים אם לדעתה, לאחר ששמעה חוות דעת הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית, השימוש המוצע עלול לגרום למפגעים ללאזור המגורים הסמוך ולמפגעים סביבתיים.
 - 5) תותר אחסנת חומרי הדברה ודשן אם יוכח בסקר סיכונים שאינו מהווה סיכון לסביבתו ויאותר מגרש מרוחק ממוקדים רגישים. סוגי וכמויות דשנים יקבעו בסקר הסיכונים באישור המשרד לאיכות הסביבה.
 - 6) לא ינתנו היתרי בניה ללא אישור היחידה לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
 - 7) שינוי גבולות בין מגרשים וחלוקתם, ללא שינוי יעוד השטח, יהיה בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- ב. **שטח מסחרי** (מגרשים 101-112)
- 1) תותר הקמת מבנים למסחר, לרבות חנויות, מסעדות, מזנונים ומשרדים. כמו כן תותר הקמת אולמות בידור ושמחות אשר יקיימו את התנאי הבא: במקום תחת כיפת השמיים, במקום שאינו סגור מכל צדדיו כלפי חוץ וכלפי מעלה ובמבנים שאינם מבודדים אקוסטית, תאסר הפעלת מכשירי קול, מכשירי הגברה וכל פעילות שעלולה לגרום למטרדי רעש (כהגדרתם בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ב 1992) במבני המגורים ומבני הציבור הסמוכים.
 - 2) לא ינתנו היתרי בניה ללא אישור משרד הבריאות.
 - 3) שינוי גבולות בין מגרשים, חלוקתם ואיחודם, ללא שינוי יעוד השטח, יהיה בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- ג. **שטח לבניני ציבור** (מגרשים 501,502)
- תותר הקמת מבנים המיועדים לצורכי ציבור ע"פ סעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה וכן תותר הנחת קוי תשתיות.
- ד. **שטח לשרותי רכב** (מגרש 601)
- 1) השטח ישמש לצורך מתן שירותי דרך ותותר בו הקמת תחנת תדלוק מדרגה ג'.
 - 2) **מרחק מיעודי קרקע רגישים ומשימושי קרקע רגישים:**
 - א) לא ינתן היתר לפי תכנית זו אלא אם המרחק האווירי בין צינורות האוורור של המיכלים התת-קרקעיים, אי עמדות התדלוק ונקודת המילוי של מיכלי הדלק של תחנת התדלוק לבין גבול המגרש המיועד לשימושים בסעיף קטן 1 ו-2, (להלן - מגרש השימושים הרגישים), הנו לפחות המרחק הנקוב להלן:
 - 1) מגורים, מלונאות או שימוש דומה – 40 מטרים.
 - 2) מוסדות ציבור לרבות בתי חולים, מעון לקשישים, בית כלא, פנימיה לקטנים, מוסד חינוך, גן ילדים, בית ספר וכיו"ב – 80 מטרים.
 - להלן בסעיף זה "המרחקים המי נמליים".
 - ב) על אף האמור בסעיף קטן א), בתחנת תדלוק שבה הותקנה מערכת אוורור סגורה, תידרש שמירת המרחקים המינימליים בין אי עמדות התדלוק ונקודות המילוי של מיכלי הדלק של תחנת התדלוק לבין גבול המגרש המיועד לשימושים האמורים.

- ג) בנוסף על האמור בסעיף קטן א) ו-ב), בתחנת תדלוק המספקת גפ"מ תידרש שמירת המרחקים המינימליים גם בין נקודת המילוי של מיכל הגפ"מ של תחנת התדלוק לבין גבול המגרש המיועד לשימושים האמורים.
- ד) על אף האמור בסעיף קטן א), מוסד תכנון רשאי ליתן היתר לתחנת תדלוק שאינה עומדת בתנאים המפורטים בסעיף זה ובלבד שהתקיימו בה כל אלה:
- 1) הסטייה של המרחקים מגבול מגרש השימושים הרגישים אינה גדולה ביותר מעשרה אחוזים (10%) מהמרחקים המינימליים.
- 2) מוסד התכנון השתכנע שאין בכך כדי לפגוע במטרות תכנית זו.
- 3) לגבי תחנת תדלוק המספקת גפ"מ התקבל אישורו של המנהל.
- 4) תותר הספקת דלק לתדלוק כלי רכב בכל משקל שהוא. כמו כן תותר אספקת דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב למעט דלק מסוג גפ"מ.
- 5) עבור תחנת התדלוק תותר הקמת מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן, חדר מתדלקים, מחסן ומשרד לשרות התחנה, ששטחם הכולל אינו עולה על 130 מ"ר וכן סככת תדלוק בשטח מירבי של 600 מ"ר. שירותים סניטריים כדרש ע"פ כל דין לא יבואו במניין השטחים האמורים.
- 6) בנוסף תותר הקמת מבנים לשרותי רכב, כגון: שרותי חשמלאות, תיקוני תקרים, מכונאות כלי רכב, פחחות, צביעת כלי רכב, רישוי כלי רכב, תיקון קפיצים, בדיקת כלי רכב ובדיקת פליטות עשן, גז ומזהמים. ע"פ שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית יהיה ניתן לאסור על הקמת סוגים נוספים של שרותי רכב.
- 7) תדלוק גפ"מ: יתאפשר בתנאי קבלת אישור מנהל עיניי בטיחות הגז, כמשמעותו בחוק הגז (בטיחות ורישוי), התשמ"ט-1989, כי התחנה עומדת בתקן. לא יתן היתר לתחנת תדלוק שנתבקשה בה אספקת גפ"מ אלא אם התקיימו בה התנאים כדרש בהוראות תמ"א 4/18.
- 8) חובה לספק בתחנת התדלוק שמנים לרכב, שרותי מים למקרר (רדיאטור) ועמדה למילוי אויר בצמיגים, כמו כן תובטח בה אספקת דלק לרכב גם בעת הפסקת זרם החשמל.

ה. שטח ציבורי פתוח (מגרשים 701-718)

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

ו. שטח לקו דלק (מגרש 801)

- 1) מיועד לקו דלק ארצי, כמוגדר בתכנית מתאר 234/02/6.
- 2) לא תותר כל בניה שהיא, נטיעת עצים, הנחת צנרת/כבלים, סלילה, בתחום הרצועה המופקעת כחוק. כל עבודה בתחום הרצועה מחויבת בתאום מראש, באישור בכתב ובפיקוח צמוד של חב' קצא"א ושל חב' תש"ן/קמ"ד.

ז. שטח למתקנים הנדסיים (מגרשים 802,803)

- 1) תותר הקמת מבנים למטרות שרותים הנדסיים, כגון: תחנות שאיבה, מתקני מים וביוב, תחנות השנאה או מתקנים הנדסיים אחרים, לשרותי אזור התעשייה ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 2) תותר העברת קווי תשתית.
- 3) היתרי בניה יתואמו עם איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון. היתרי בניה למתקני מים וביוב ותחנות שאיבה ינתנו באישור משרד הבריאות.

ח. דרכים

- 1) מיועדות לתנועת כלי רכב.
- 2) תוואי הדרכים ורוחבן כמצויין בתשריט.
- 3) דרך ארצית מס' 4 – בהתאם להוראות תמ"א 3.
- 4) תותר הנחת קווי תשתיות.
- 5) תותר הצבת ריהוט רחוב במדרכות, בדרכים מס' 11-16.

10. הנחיות בניה

א. אזור תעשייה

- 1) חומרי החזיתות יהיו קשיחים כגון: שיש, אבן נסורה, גרנוליט, קירות מסך וחומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה, אך יותר שימוש בפח או חומר קל אחר בכרכובי הבנינים.
- 2) למרות האמור לעיל לא יותר שימוש בפח וחומר קל בחזיתות הנראות מדרכים ציבוריות 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 השנאה ע"פ דרישת חב' חשמל, חומרי הבניה יהיו כשל הבנין עצמו ותואמים.

ב. שטח מסחר

- 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.

ג. שטח לבנייני ציבור

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

ד. שטח לשרותי רכב

חומרי חזיתות, גגות, שטחי שרות ומבני עזר יהיו ע"פ הנחיות בניה לאזור תעשייה. סעיף 10, א.

ה. 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 המגרש ע"פ תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה.

12. מיקלוט

יבנו מרחבים מוגנים מוסדיים לפי החוק ויענו לדרישות פיקוד העורף (הג"א) ובאישורו.

13. עתיקות

התכנית נמצאת בתחום אתרי עתיקות מוכרזים על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, סלילה, חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו. רשות העתיקות תתנה מתן אישורים על פי תוכניות בניה, פיתוח וכו' בביצוע בדיקות שונות, לרבות חפירות הצלה בחלק מהמקרקעין בו מתוכננת חדירה לתת הקרקע או כיסויה.

14. הנחיות כלליות לתשתית

א. כללי

לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אפסכת מים, התקנת ביוב וחיבורו למערכת ביוב מרכזית, אפסכת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה.

ב. ביוב וניקוז

- 1) הניקוז והביוב יבוצעו לפי הוראות רשות הניקוז, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ולפי הוראות למתקני 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 נוספות שיקבעו על ידי מהנדס הועדה המקומית.
- 4) מתקני קדם טיפול בשפכים בחצרות המפעלים יהיו עיליים, מקורים ומגובים במאצרה בנפח המתאים לספיקה ממוצעת של 24 שעות.
- 5) קבלת מפעלים עתירי שפכים לאזור התעשייה תותנה בעודף כושר קליטת השפכים של מערכת הביוב האזורית.

ג. 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, גינון, שטיפה וכו') ויותקנו אבזרים למניעת זרימת מים חוזרת, או לחילופין, יינתן פטור מהתקנתם, ע"פ דרישות משרד הבריאות.

ד. פסולת

כל מפעל יחויב במתקני אצירת אשפה בשטחו. שיטת הפינוי, מתקן האצירה ותדירות הפינוי יותאמו למערך פינוי הפסולת לפי דרישת הועדה המקומית.

ה. חשמל

1) 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'

2) 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.
3) 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.

15. 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) תמלחות - לא יוזרמו למערכת הביוב המרכזית ויפנו למקום מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. איכות שפכי התעשייה שיתרו 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 הועדה המקומית. לא תאושר כניסה לאזור התעשייה של מפעלים בעלי שפכים החורגים מן הדרישות, אלא אם כן הוצג תהליך מוכח וזמין לטיפול בשפכים. חומרים רעילים ושונים 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 הועדה המקומית. קבלת מפעלי עתירי שפכים לאזור התעשייה תותנה בעודף כושר קליטת השפכים של מערכת הביוב האזורית.

16. 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.

17. תחנת תדלוק – מניעת סכנת זיהום מי תהום ומפגעים תברואתיים וסביבתיים

- (בהתאם להוראות תמ"א 18/שינוי מס' 4, סעיף 12)
- א. מוסד תכנון הדין בהיתר, יקבע הוראות ותנאים בהתבסס על חוות הדעת, למניעת מפגעים סביבתיים, למניעת זיהום מקורות מים, קידוחים ומי תהום.
 - ב. היתר לתחנת תדלוק יחייב את מילוי ההוראות והתנאים האמורים וכן מילוי דרישות נציבות המים, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לפי כל דין.
 - ג. היתר לתחנת תדלוק יותנה בהמצאת חוות דעת חתומה על ידי מהנדס הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים, המאשרת כי הבקשה להיתר מקיימת אחר התנאים שנקבעו בהתאם לסעיף 17 ב' לעיל, כפי ניסוחם במועד מתן ההיתר ובכל הוראות הדין בנוגע למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים ותברואתיים כאמור.
 - ד. ינקטו האמצעים הנדרשים למניעת דליפת דלק ממשטחי המילוי, צנרת ומיכלים ואלה כוללים:
 - 1) איטום משטחי תדלוק כך שלא יתאפשר כל חלחול של דלק, שמן ומים.
 - 2) התקנת מיגון ודיפון כפול למכלים ולצנרת הדלק והשפכים, אשר ימנעו חלחול במקרה של תקלה. המיגון יכול להתבצע באמצעות דפנות כפולות, ציפוי בטון או הגנה אחרת.
 - 3) מערכת ניטור חלל שבין הדפנות הכפולות של מכלי אחסון הדלק התת-קרקעיים.
 - 4) ביצוע בדיקות תקופתיות של איטום המערכת.
 - ה. על מנת למנוע חלחול מי נגר מזוהמים למי התהום ינקטו הצעדים הבאים:
 - 1) קירוי התחנה באזורי התדלוק.
 - 2) איסוף הנגר בתחנה וטיפול בו במערכת הפרדת שמנים ודלק.

18. 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), ייקבע 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
 - 1) פסולת בנין- פסולת הנוצרת כתוצאה מפעילות בניה או הריסה של מבנים (גרנטאות בנין, חלקי בטון וכד'), תפונה לטיפול מוסדר על פי כל דין.
- ג. פסולת רעילה
 - 1) 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
 - 1) פסולת ברת מיחזור תופרד מהפסולת הביתית, התעשייתית ו/או הרעילה ותפונה למיחזור.
 - 2) הפרדת הפסולת תעשה במקור וברמת המפעל הבודד.
 - 3) יוצבו כלי אצירה ייעודיים לחומרים ברי מיחזור.
 - 4) פסולת זו תועבר למפעלי מיחזור בתדירות שתקבע בין הועדה המקומית לבין מפעלי המיחזור
 - 5) על מנת להקטין את כמות הפסולת המיוצרת במפעל, תכנון מערך המפעל הבודד יכלול מיחזור מקסימלי של הפסולת בתוך המפעל והחזרתה לתהליכי ייצור.
 - 6) על אזור התעשייה לעמוד בתקנות המיחזור, 1998 ולהגיע לתקנות מיחזור הנדרשים על פי חוק.
 - 7) 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.
 - 8) גזם עירוני יחוייב בקיצוץ ובמידת האפשר, יעשה בו שימוש (כחומר חיפוי לגינות).
 - 9) סוללות תיאספנה ותישלחנה לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב.

19. תנאים למתן היתר בניה

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית זו לאחר אישורה וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח שטח.

- תוכנית הבינוי והפיתוח תכלול חתכים לאורך ולרוחב כל המגרש בקנ"מ 1:100, כולל פריסת גדרות וקירות.
- ב. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י הועדה המקומית וע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו שפתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הבניה והפיתוח.
- ג. תנאי להיתרי בניה, יהיה אישור משרד הבריאות לפתרון השקיה במי קולחין בשטחים החקלאיים הגובלים בתכנית.
- ד. היתרי בניה לאזור תעשייה, מסחר, שרותי רכב ומתקנים הנדסיים, יתואמו ויאושרו ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון וע"י לשכת הבריאות המחוזית אשקלון לענין שפכים, מים ומרחקים מהשקיה בקולחים. תכניות הגשה להיתרי בניה, ילוו בהגשת תכניות מים ושפכים מפורטות.
- ה. טרם קבלת היתר בניה או איכלוס מבנה במפעל חדש על היזם למלא דרישות מיון כמפורט להלן:
- 1) בקשה להקצאת שטח.
 - 2) שאלון השלכות סביבתית – יוגש לאיגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון.
 - 3) חו"ד סביבתית - על פי שיקול איגוד ערים אשקלון והועדה המקומית לתכנון ובניה.
 - 4) מסמך השפעה על הסביבה ו/או סקר סיכונים (עפ"י דרישות הרשות המוסמכת).
- ו. תנאים להוצאת היתר בניה המחייבים אישור המשרד לאיכות הסביבה:
- 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 ויחויבו בהצגת תוכנית טיפול בגורמי הרעש, בהתיחס לנספח חלוקת זכויות רעש.
 - 4) מפעלים יציגו סקר סיכונים וידרשו להציג אמצעי מיגון מתוכננים, עפ"י דרישת המשרד לאיכות הסביבה או איגוד ערים לאיכה"ס.
 - 5) מפעלים בהם תהליכי ייצור פוטנציאליים ליצירת מטרדי ריח וגורמי זיהום אויר, יציגו תהליך מוכח וזמין לטיפול בפליטות ועמידה בדרישות המשרד לאיכות הסביבה.
- ז. היתרי בניה לתחנת תדלוק מותנה בעמידה בתנאי המשרד לאיכות הסביבה ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון.
- ח. לא ינתן היתר לתחנת תדלוק שנתבקשה בה אספקת גפ"מ אלא אם התקבל אישור מינהל עניני בטיחות הגז, כמשמעותו בחוק הגז (בטיחות ורישוי) התשמ"ט-1989 והתקיימו בה התנאים כנדרש בהוראות תמ"א 4/18.
- ט. בכל בקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור פינוי לאתר מוסדר המאושר ע"פ כל דין.
- י. הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ואישורן ע"י רשויות התימרו.

20. תנאים לאיכלוס מבנים

- א. מתן היתר לאיכלוס יותנה בהפעלת מערכת הביוב בהתאם לתכנית הביוב המאושרת.
- ב. טרם איכלוס מבנה קיים במפעל חדש על היזם למלא דרישות מיון כמפורט להלן:
- 1) בקשה להקצאת שטח.
 - 2) שאלון השלכות סביבתית – יוגש לאיגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון.
 - 3) חו"ד סביבתית - על פי שיקול איגוד ערים אשקלון והועדה המקומית לתכנון ובניה.
 - 4) מסמך השפעה על הסביבה ו/או סקר סיכונים (עפ"י דרישות הרשות המוסמכת).

21. טבלת אזורים, זכויות ומגבלות בניה - מצב מוצע:

קווי בנין	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית	מגרש				היקפי בניה (ב- % או ב- מ"ר)	שטח מגרש מזערי	מס' מגרש	אזור	
			סה"כ עקרי שרות	מטרות שרות		מטרות עקריות					
				מל לקרקע	מתחת לקרקע	מל לקרקע					מתחת לקרקע
ק צ א											
כמסומן בתשריט (9)	3 + מרתף (4)	50%	200%	20% (3)	60% (2)	120% (1)	—	1500 מ"ר	-602 632	אזור תעשייה	
כמסומן בתשריט (9)	3 + מרתף (6)	50%	220%	20% (3)	80% (2)	120% (5)	—	1000 מ"ר	-101 112	שטח מסחרי	
כמסומן בתשריט (9)	4 + מרתף (7)	45%	260%	20% (3)	80% (2)	160% (5)	---	1000 מ"ר	501 502	שטח לבנייני ציבור	
כמסומן בתשריט (9) (11)	2 (8)	32% (10)	32% (10)	2%	---	30%	---	1000 מ"ר	601	שטח לשרותי רכב	
כמסומן בתשריט (9)	1 + מרתף (8)	30%	35%	---	---	30%	5%	500 מ"ר	802 803	שטח למתקנים הנדסיים	

הערות:

- (1) שטח מירבי לקומת קרקע 50% משטח המגרש.
- (2) תותר הקמת מרתף למטרות חניה וחדרי שנים, עד קו בנין 0, למעט גבולות מגרש הגובלים בשטחים ציבוריים, בהם יישמר קו הבנין.
- (3) תותר הקמת חדרי שנים, מרחבים מוגנים וחניה מקורה. חניה מקורה נפרדת מהמבנה תהיה בשטח מירבי של 220 מ"ר. שטח שרות מירבי לקומת קרקע 10% משטח המגרש.
- (4) גובה מירבי 20.0 מ' למעט מתקנים כגון אנטנות, ארובות וכו'.
- (5) שטח עיקרי מירבי לקומת קרקע 40% משטח המגרש.
- (6) גובה מירבי 14.0 מ' למעט מתקנים כגון אנטנות, ארובות, ח.מכונות וכו'.
- (7) גובה מירבי 18.0 מ' למעט מתקנים כגון אנטנות, ארובות, ח.מכונות וכו'.
- (8) גובה מירבי 8.0 מ' למעט מתקנים כגון אנטנות, ארובות וכו'.
- (9) על אף המסומן בתשריט תותר בניה בקו בנין צדדי 0.0 בין שני מגרשים בתנאי שתתקבל הסכמת שני בעלי הזכויות במגרשים ובאישור מהנדס העדה המקומית.
- (10) לתחנת התדלוק יותרו שטחי בניה לשימושים הבאים: מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן, חדר מתדלקים, מחסן ומשרד לשרות התחנה, ששטחם הכולל אינו עולה על 130 מ"ר. שירותים סניטריים כנדרש ע"פ כל דין לא יבואו במניין השטחים האמורים. וכן סכנת תדלוק בשטח מירבי של 600 מ"ר כשטח עיקרי. תותר הקמת חניה מקורה כשטח שרות.
- (11) ישמרו המרחקים המינימליים בין מתקני תחנת התדלוק לבין מגרשי השימושים הרגישים, כאמור בסעיף 2.9.ד. במדויק.

22. 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'.
- ד. איכלוס המבנים יותנה בהשלמת תכנון מפורט לדרכים וביצוען בפועל, בהתאם לשלב הביצוע.

חתימות

מדינת ישראל

מבקיעים
אגודה שיתופית
להיתשבות חקלאית בע"מ

מגיש התכנית
מבקיעים
מושב ענבריים להתישבות
שיתופית בע"מ

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי שזו תהיה כסופה
 היא שיש להתייחס לתכנון המוסכמות.
 בעל התקנה אין התנגדות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר
 בשטח המבוקש כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים
 בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
 הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הווה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
 בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או

14-01-2007

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל
 הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או
 על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

עמליה אברמוביץ, ס/אדריכל המתוז
ממ"י - מחוז ירושלים

אדר' דוד דרורי
י. אלוני - ד. דרורי
אדריכלים ובוני ערים
רח' ביאליק 11 ת"א
טל: 5259013 רח' ביאליק 11 ת"א

המתכנן