

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 166/03/18

פארק תעשיות - קרית מלאכי

לשכונת חוג טייז הממוזגת
 מסודר המפרט 4-171 דרום
 11.08.2009
 נתקבל

מחוז דרום
 מרחב תכנון מקומי קרית מלאכי
 סוג התוכנית תוכנית מפורטת

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 166/03/18
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 23/09 לאשר את התכנית
 מיושם ל: והמבטין
 יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 166/03/18
 כורסמה בילקוט הפרסומים מס. 6000
 מיום 24/9/09

דברי הסבר לתוכנית

השטח המכוסה בתכנית מתאר 161/02/18 הועבר לאחרונה לשטח שיפוטה של עיריית קרית מלאכי ובמקביל הוגדר שטח זה ע"י משרד התעשייה והמסחר כאזור פיתוח א'.

תכנית 161/02/18 מקצה 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 מייד, שלב ב' – לתחילת הביצוע - רק לאחר קבלת היתרי בניה ל- 50% מהבינוי בשלב א'.

במטרה לקדם את פיתוח שטחי התעשייה בשלבים מוקדמים ככל הניתן מוגשת תכנית זו הכוללת שני שינויים עקרוניים:

1. שינוי בשלבויות הפיתוח כתלות בשלב התחבורתי.
 2. שינוי בשלבויות התמהיל לקידום שמושי מלאכה ותעשייה במקום פיתוח שמושי מסחר.
- השנוי בשלבי הפיתוח כפונקציה של השלבים התחבורתיים מתבסס על נתונים חדשים שלא היו ידועים בעת הכנת התכנית המקורית כדלקמן:
1. פרסום מקדמי יצירה/משיכה מעודכנים לשמושי קרקע שונים ע"י משרד התחבורה.
 2. המשך פיתוח דרך מס' 6 לדרום עד דרך מס' 35 ופתיחתה לתנועה.
 3. שדרוג ומיחלוף דרך מס' 4 במערב (מחלף אשדוד ומחלף עד הלום).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז דרום

תוכנית מס' 166/03/18

1. זיהוי וסיווג התוכנית

פארק תעשיות-קרית מלאכי	שם התוכנית	1.1
625.70 דונם	שטח התוכנית	1.2
אישור	שלב	1.3
2	מספר מהדורה	
08.06.2009	תאריך עדכון	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ועדה מחוזית	היתרים או הרשאות	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קרית מלאכי
		קואורדינטה X	177245.87
		קואורדינטה Y	625772.59
1.5.2	תיאור מקום	מושב תימורים, מדרום לצומת מלאכי וממזרח לכביש מס' 40	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	עיריית קרית מלאכי
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	קרית מלאכי פארק תעשיות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2916	מוסדר	כל הגוש	4-102	-
2731	מוסדר	חלק מהגוש	367	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
301	מוסדר	חלק מהגוש	-	21,15
312	מוסדר	חלק מהגוש	17	15,12,9
2730	מוסדר	חלק מהגוש	-	2,3,4
2731	מוסדר	חלק מהגוש	-	50

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות - לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ועדה מקומית לתכנון ובניה באר טוביה

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
26/6/03	5198	תוכנית זו משנה את המפורט בתוכנית 161/02/18 : שנוי בכמות הבניה המותרת בכל שלב תנועתי.	שינוי	161/02/18

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קצ"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרוכים בע"מ	26.02.2009	ל"ר	25		---	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרוכים בע"מ	26.02.2009	1	ל"ר		1:2,500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבטים על עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

גוש/ תלמתי(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.1
						עיריית קרית מלאכי					מגיש התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.2
				זיבטינסקי 8 קרית מלאכי	עיריית קרית מלאכי					יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התוכנית
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת <td>שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית</td> <td>מספר זהות</td> <td>שם פרטי ומשפחה</td> <td>מקצוע / תואר</td> <td>1.8.3</td>	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.3
				המלך גורגי 34, ירושלים	מנהל מקרקעי ישראל				בעלים

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התוכנית
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה <td>מקצוע / תואר</td> <td>1.8.4</td>	מקצוע / תואר	1.8.4
	03-7554433		03-7554444	רחוב בן גוריון 2, רמת גן	דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ	7722	07978253		אבי שרייבר	עורך ראשי

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח
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 תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה.	מפגע סביבתי
המשרד לאיכות הסביבה או יחידה סביבתית שהוסמכה על ידי המשרד.	רשות מוסמכת מבחינה סביבתית

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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

עדכון שלבי ביצוע ותמהיל הבינוי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי והתאמת שלבי הבינוי ותמהיל הבינוי לשלבים התחבורתיים.
2. עדכון הנחיות בנושאי חשמל.
3. הוספת הנחיות בנושא בזק, וטלויזיה בכבלים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				625.70	שטח התוכנית - דונם
		102,650	ל"ר	102,650	מסחר - מ"ר
		341,904	ל"ר	341,904	תעסוקה (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
		19,104	ל"ר	19,104	מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
		8,370	ל"ר	8,370	מתקנים הנדסיים (מ"ר)

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		401-424	מסחר
		501-516	תעשייה קלה ומלאכה
		601-632	תעשייה
		701,710,711,714,716-719,721,731-732	שטח ציבורי פתוח
			שביל
		801-802	מבנים ומוסדות ציבור
		901	מתקנים הנדסיים
		1001-1015	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1	שטח ציבורי פתוח	
	4.1.1	שימושים	
		מיועד לתנועת הולכי רגל, למעבר קווי תשתית, גינון ונטיעות.	
	4.1.2	הוראות	
	א.	בינוי	תותר בניה של מתקנים הנדסיים : חדרי טרנספורמציה, ארונות סעף, ארונות כבלים.
	ב.	הוראות בינוי	חומרי חזיתות וגדרות יהיו על פי הנחיות בניה לתעשייה, סעיף 4.7.2 א להלן.
	4.2	מסחר	
	4.2.1	שימושים	
	א.		תותר הקמת מבנים למסחר, לרבות תנויות, מסעדות, מזנונים ומשרדים בהתאם לתוכנית המתאר.
	ב.		במגרשים מספר 401-408 בלבד תותר גם הקמת אולמות בידור ושמחות.
	4.2.2	הוראות	
	א.	הוראות בינוי	<ul style="list-style-type: none"> ▪ חומרי החזיתות יהיו קשיחים כגון : שיש, אבן נסורה, קרמיקה, קירות מסך וחומר איכותי אחר בלבד באישור מהנדס הועדה. ▪ לא יותר שימוש בפח וחומר קל אחר. ▪ הגגות יהיו קשיחים כולל מעקה משולב בחומרי החזית להסתרת ציוד על הגג.
	4.3	מבנים ומוסדות ציבור	
	4.3.1	שימושים	
			תותר הקמת מבנים לשרות הציבור, לרבות מוסדות ומשרדים מקומיים, מוסדות בריאות, דת ותרבות.
	4.3.2	הוראות	
	א.	תשתיות	תותר העברת קווי תשתית.
	ב.	הוראות בינוי	חומרי חזיתות, גגות, סככות, מבני עזר וגדרות יהיו על פי הנחיות בניה למסחר, סעיף 4.2.2 ב להלן.

4.4 מתקנים הנדסיים**4.4.1 שימושים**

תותר הקמת מתקנים טכניים והנדסיים והעברת קווי תשתית, לשימוש אזור התעשייה או הרשות, לרבות מתקני חשמל, שאיבה, אחסנה טכנית, ושימושים דומים שיאושרו ע"י הועדה המקומית.

4.4.2 הוראות

- א. תנאים למתן היתרי בניה
לא ינתנו היתרי בניה ללא אישור משרד הבריאות.
- ב. הוראות בינוי
חומרי חזיתות, גגות, סככות, מבני עזר וגדרות יהיו על פי הנחיות בניה לתעשייה, סעיף 4.7.2 א' להלן.

4.5 שביל**4.5.1 שימושים**

מיועדים לתנועת הולכי רגל, מעבר קווי תשתית, גינון ונטיעות.

4.5.2 הוראות

- א. הוראות בינוי
לא תותר בניה כלשהיא.

4.6 דרך**4.6.1 שימושים**

מיועדות לתנועת כלי רכב.

4.6.2 הוראות

- א. דרכים
תוואי הדרכים ורוחבן כמצוין בתשריט.
- ב. קווי בנין
ינתן פתרון למניעת סנוור בין דרך שרות לשטח מסחר (דרך מס' 53) לבין דרך ארצית מספר 40, באישור מהנדס הועדה המקומית ומשרד התחבורה.
- ג. תשתיות
לקו בנין של דרך ארצית מס' 40, הגובלת בתוכנית ממערב, תינתן הקלה מ-100 מ' ל-50 מ' מול דרך פנימית מס' 53 בלבד.
- ד. הוראות בינוי
תותר העברת מערכות תשתית.
- ה. עיצוב אדריכלי
תותר הצבת ריהוט רחוב במדרכות.

4.7 תעשיה**4.7.1 שימושים**

1. תותר הקמת מפעלי ייצור ותעשיה, תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים.
2. לא תאושר כניסתם של המפעלים ובתי העסק בעלי אופי פעילות כמפורט להלן:
 - מפעלי עיבוד מוצרים פטרוכימיים.
 - מפעלי בורסקאות.
 - מפעלי ייצור חומרי הדברה, דשנים וכו'.
 - מפעלי ייצור חומצות אנאורגניות.
 - תעשיות דגים.
 - תעשיות מזון לבעלי חיים.
 - מפעלי עיבוד גלצירין וגילטין.
 - מפעלי עיבוד כלור, ברום ופלאור.
 - מפעלי ייצור חומרים נפיצים ומתקני אחסון.
 - מפעלי ייצור שרפים.
 - מפעלי היתוך מתכות.
 - מפעלי ייצור ועיבוד אסבסט.
 - מפעלי ברוסקאות.
 - מכוני פסדים.
 - בתי מטבחיים ומשחטות.
 - מפעלי טחינת אבן וגריסתה.
 - מפעלי ייצור אספלט.
 - מפעלי בטון, בטון מובל.
 - אולמות בידור.
3. מפעלים אחרים, כמפורט להלן יהיו חייבים במילוי שאלון סביבתי ומסמכים נוספים לצורך בחינת התאמתם לאתר:
 - מפעלי עיבוד מתכות, פלדה וברזל (שאינם כלולים בסעיף קודם).
 - מוסכים ומפעלי הרכבת רכב.
 - מפעלים אשר עוסקים בצביעת העור, תפירתו, הדבקתו וכד', ואינם עוסקים בבורסקאות.
 - מפעלי תיקון ושיפוץ מנועים, מכונות חשמל וכו'.
 - מפעלי צביעת טקסטיל ואשפרה.
 - מכבסות.
 - מפעלי טוויה וייצור חוטים.
 - מפעלי ייצור דבקים.
 - מפעלי עיבוד ואחסון דטרגנטיים.
 - 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.
- מפעלים המשתמשים באמוניה – באישור המשרד לאיכות הסביבה.

4.7.2	הוראות
א.	הוראות בינוי
-	חומרי החזיתות יהיו קשיחים כגון: שיש, אבן נסורה ו/או מסותתת, גרנוליט, קירות מסך וחומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה, אך יותר שימוש בפח או חומר קל אחר בכרכובי הבניינים.
-	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.
-	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.
-	סככות ומבני עזר יהיו חלק מהמבנה העיקרי ולא יהיה ניתן להפרידן מהבנין, למעט מבני טרנספורמציה ע"פ דרישת חב' חשמל, חומרי הבניה יהיו כשל הבנין עצמו ותואמים.
ב.	תנאים למתן היתרי בניה
	לא ינתנו היתרי בניה ללא אישור היחידה לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

4.8 תעשייה קלה ומלאכה

4.8.1	שימושים
	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.
4.8.2	הוראות
ג.	בינוי
	תותר בניה של מתקנים הנדסיים: חדרי טרנספורמציה, ארונות סעף, ארונות כבלים.
ד.	תנאים למתן היתרי בניה
	לא ינתנו היתרי בניה ללא אישור היחידה לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
ה.	הוראות בינוי
	חומרי חזיתות, גגות, סככות, מבני עזר וגדרות יהיו ע"פ הוראות בינוי לתעשייה, סעיף 4.7.2 א להלן.

5. טבלת זכויות והולאות בניה – מעב מוצע

אחרי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות	מספר קומות מעל לגובה הקובעת	גובה מגבה (מטר)	צפיפות (יח"ד/לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (משטח)	אחוזי בנייה כוללים (%)	היקפי בניה מירביים למגורש			גודל מגורש מזגורל (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- צדדי- ימני	צדדי- ימני	קדמי								סה"כ שטחי בניה	מתחת לגובה הקובעת	שרות			
	כמסומן בתשריט ⁽⁶⁾			1	3	20 מ' ⁽⁵⁾	---	---	60%	200%	---	---	2,500	601-632	תעשייה	
	כמסומן בתשריט ⁽⁶⁾			1	2	12 מ' ⁽⁵⁾	---	---	50%	200%	---	---	2,000	501-516	תעשייה קלה (מלאכה)	
	כמסומן בתשריט			1	3	12 מ' ⁽⁵⁾	---	---	50%	220%	---	---	1,000	401-424	מסחר	
	כמסומן בתשריט			1	4	18 מ' ⁽⁵⁾	---	---	50%	260%	---	---	1,000	801,802	מבנים ומסודות ציבור	
	כמסומן בתשריט			1	1	6 מ' ⁽⁵⁾	---	---	25%	30%	10%	5%	1,000	901	מתקנים (המוסעים)	

תערות:

1. שטח עיקרי מירבי לקומות קרקע 50% משטח המגורש.
2. תותר הקמת מרתף עד קו בנין 0, למעט גבולות מגרש תגובלים בשטחים ציבוריים, בהם ישמר קו הבנין.
3. שטח שרות מירבי לקומת קרקע 10% משטח המגורש.
4. שטח עיקרי מירבי לקומת קרקע 40% משטח המגורש.
5. למעט מתקנים כגון: אנטנות, ארובות, ח. מכונות וכיו.
6. על אף המסומן בתשריט תותר בניה בקו בנין צדדי 0 בנין שני מגרשים בתנאי שתתקבל הסכמת שני בעלי הזכויות במגרשים ובאישור מהנדס תעודת המקומית.

06/07/2009

עמוד 14 מתוך 25

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה ואכלוס מבנים**

- א. היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תוכנית זו ועל פי בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח שטח. תוכנית הבנוי והפיתוח תכלול חתכים לאורך ולרוחב כל המגרש בקני"מ 1:100, כולל פריסת גדרות וקירות.
- ב. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו שפתרון הביוב 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 אויר.
- ד. מתן היתר ואיכלוס יותנה בהפעלת מכון טיהור השפכים – תימורים.
- ה. היתרי בניה לתעשייה, תעשייה קלה ומלאכה, מסחר ומתקנים הנדסיים, יתואמו ויאושרו על ידי לשכת הבריאות המחוזית אשקלון לענין שפכים, מים ומרחקים מהשקיה בקולחים. תכניות הגשה להיתרי בניה, ילוו בהגשת תכניות מים ושפכים מפורטות.
- ו. טרם קבלת היתר בניה על היזם למלא דרישות מיון כמפורט להלן:
1. חו"ד סביבתית.
 2. מסמך השפעה על הסביבה ו/או סקר סיכונים (עפ"י דרישות הרשות המוסמכת).
- ז. 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 למחזור פסולת, אצירת פסולת ופינויה.
 3. מפעלים יציגו תחזית באשר למפלסי הרעש הצפויים בגבולות המגרשים ויחויבו בהצגת תוכנית טיפול בגורמי הרעש (על פי מפת חלוקת הרעש).
 4. מפעלים יציגו סקר סיכונים וידרשו להציג אמצעי מיגון מתוכננים, על פי דרישת המשרד לאיכות הסביבה או איגוד ערים לאיה"ס.
 5. מפעלים בהם תהליכי יצור פוטנציאליים ליצירת מטרדי ריח וגורמי זיהום אויר, יציגו תהליך מוכח וזמין לטיפול בפליטות ועמידה בדרישות המשרד לאיכות הסביבה.
- ח. בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור פינוי לאתר מוסדר.
- ט. הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תוכניות הסדרי תנועה מפורטות של המגרש ואישורן על ידי רשויות התמרון.

6.2 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 הסנטייריים – יחוברו ישירות למערכת הביוב המרכזית.
 3. המלחות – לא יוזרמו למערכת הביוב המרכזית ויפנו למקום מאשור 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.
- 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 ויפנוו 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 על כל אירוע שפכים חורג מן השגרה.

מפעלים יהיו מחויבים להתקין מערכת ניטור שפכים רציפה. קבלת מפעלי עתירי שפכים לאזור התעשייה תותנה בעודף כושר קליטת השפכים של מכון הטיהור תימורים.

6.3 איכות האוויר

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

6.4 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 איגוד ערים לאיכות הסביבה או המועצה האזורית כחלק מתהליך בקשת הקצאה המגרש.

במידה והדו"ח יעיד על כך כי הספק הרעש המחושב עולה על המספר הנקבע בטבלה (ראה נספח זכויות רעש בתכנית 161/02/18), על יזם התוכנית לנקוט באמצעים הנדרשים כדי להבטיח את עמידת המפעל/העסק בדרישות שנקבע במסמך זכויות רעש. במקרה שמדובר במגרש או במבנה המתוכנן להכין 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 לבנה 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 חלקות זכויות רעש של אותם מגרשים יבוצעו על ידי אקוסטיקאי 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 בלתי מאושרת, יידרש העסק/המפעל לנקוט בצעדים ובאמצעים מתאימים (מיסוך, מיגון אקוסטי וכד'). בכל מקרה, מפלס הרעש המירבי מעסק הכולל בתוכנית, לא יעלה על המפלס המרבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגים (רעש בלתי סביר) התשי"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 התוכנית (מבנה ה' בתקנות).

6.5 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים ועל פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה.

6.6 פסולת

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

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 ותשייתית (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

פסולת בנין – פסולת הנוצרת כתוצאה מפעילות בניה או הריסה של מבנים (גרוטאות בנין, חלקי בטון וכד'), תפונה לטיפול מוסדר 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 ו/או 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 בתקנות המיחזור, 1998 ולהגיע לתקנות המיחזור הנדרשים 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 יחויב בקיצוץ ובמידת האפשר, יעשה בו שימוש (כחומר חיפוי לגינות).
- סוללות תיאספנה ותישלחנה לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב.

6.7 הוראות כלליות לבצוע תשתיות

1. תותר חדירת תשתיות כגון: גומחות בטון לפילרי בזק, פילרי רשת, לחשמל אל תוך תחומי מגרש לעומק שלא יעלה על 1 מ' מגבול המגרש ועפ"י המפורט בתוכניות בינוי ופיתוח שתאושרנה ע"י הוועדה.
2. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0) והזכות לטפל בני"ל בכל עת לפי הצורך.
3. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב וחיבורו למערכת ביוב מרכזית, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה.

6.8 ביוב וניקוז

1. הניקוז והביוב יבוצעו לפי הוראות רשות הניקוז, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ולפי הוראות למתקני תברואה.
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.
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 מכון טיהור תימורים.

6.9 מים

1. מקור המים לאזור התעשייה יהיה באיכות מי השתייה, ממקור מאושר על ידי 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 ינתן פטור מהתקנתם, על-פי דרישות משרד הבריאות.

6.10 חשמל

1. כל המערכות החשמל תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התוכנית.
2. תותר הקמת תחנות טרפו פנימיות תט"פ (חדרי שנאים) בשצפים ואזורים משולבים סחר ותעשייה.
3. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים ובקרבת קווי חשמל עיליים קיימים. יינתן היתר בניה אך ורק במרחקים הגדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה להלן בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו חשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

טבלת מרחקי בטיחות מרשתות עליות קיימות

הערות	מרחק מציר עמוד	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו החשמל - רשת עילית
	3.5 מ'	3 מ'	1. קו חשמל עילי מתח נמוך
	6 מ'	5 מ'	2. קו חשמל עילי מתח גבוה 22 KW או 33 KW
בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר	20 מ'		3. קו חשמל עילי למתח עליון 161KW (קיים או מוצע).
בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר	35 מ'		4. קו חשמל עילי מתח על עליון 400KW (קיים או מוצע).

4. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מטרים מכבלים אלה.
5. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל לישראל בע"מ מהמחוז הרלוונטי.
6. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים, במרחק של עד 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו 0) והזכות לטפל בני"ל בכל עת לפי הצורך.
7. מגיש הבקשה להיתר יחויב אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל להקצות בתוך המגרשים מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור בניית תחנות טרנספורמציה פנימיות בתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.
8. מגיש הבקשה להיתר יהיה חייב להקנות לחח"י זכות מעבר (זיקת הנאה) להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית למשאית של חח"י אל התחנות הטרפו (חדר שנאים) הפנימיות שבשטח.

6.11 בזק

כל קווי הבזק יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התוכנית הן צירים ראשיים והן צירים משניים.

6.12 טלוויזיה בכבלים (טל"כ)

כל המערכות התשתית לטלוויזיה בכבלים תהיה תת קרקעית בכל תחומי התוכנית, הן צירים ראשיים והן צירים משניים.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

בשטח התכנית ובדרכי הגישה אליה תעודכן מערכת הנגישות התנועתית והתחבורתית כתלות בשטחי הבניה, על פי הטבלה כדלקמן:

מספר שלב	תאור שלב – שטח בניה(**) (מצטבר במ"ר)	התנייה
1	עד 75,000	מצב תחבורתי קיים.
2	בניה עד 240,000 (בשימושי מלאכה ותעשייה בלבד)	רימזור והרחבת צומת מושב תימורים
3	בניה מעל 240,000 ועד 350,000	מיחלוף הצומת למושב תימורים
4	שטח בנייה הנוסף ייקבע באישור מהנדס הוועדה המקומית בהתבסס על נפח תנועה נוסף המתאפשר בחיבורים אלו או במחלף המשודרג.	הוספת חיבורים תנועתיים למתחם או התקנת מחלף עתיר קיבולת בצומת תימורים

(**) השטח הבנוי בתמהיל כולל את הפרוט הבא:

תעשייה	235,000 מ"ר	49%
מלאכה ותעשייה זעירה	107,000 מ"ר	22%
מסחר	112,000 מ"ר	23%
מבני ציבור	19,000 מ"ר	4%
אולמות שמחה וארועים	11,000 מ"ר	2%
סה"כ	484,000 מ"ר	100%

ניתן לשנות את התמהיל בכל שלב באשור מהנדס הוועדה המקומית לפי המפתח הבא:

במקום 1 מ"ר מסחר ניתן לבנות 4.5 מ"ר תעשייה או מלאכה ותעשייה זעירה.


במקום 1 מ"ר תעשייה או מלאכה ותעשייה זעירה ניתן לבנות 0.225 מ"ר מסחר.

7.2 מימוש התוכנית

1. התכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה.
2. התכנית תבוצע בשני שלבים כמסומן על גבי התשריט. היתרי בניה לשלב ב' ינתנו רק לאחר קבלת היתר בניה ל- 20% משטחי שלב א'.
3. סעיף 19 בתכנית מס' 161/02/18 תת סעיפים ג', ד' ו- ה' מבוטלים.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		עיריית קרית מלאכי			מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
					עורך התוכנית

התכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה. התכנית תבוצע בשני שלבים כמסומן על גבי התשריט. היתרי בניה לשלב ב' ינתנו רק לאחר קבלת היתר בניה ל- 20% משטחי שלב א'. סעיף 19 בתכנית מס' 161/02/18 תת סעיפים ג', ד' ו- ה' מבוטלים.

09-08-2009

בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על חתימת חברת או הו"מ בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויותנו לבטל את הפיתוח מי שרכש מאתנו על קיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומרת לנו נוכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז

8.7.09



דגש הנדסה
תכנון תנועה
ודרכים בע"מ

3010222

הוא
לוא

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

9. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה ק"מ לזלס (שם), מס' תעודת זהות 28721673,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 166/03/18 ששמה כ"מ לזלס - ק"מ לזלס (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ג'נרל אקאונטנט מספר רשיון 111926.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:


שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. _____

ב. _____

ג. _____

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____,

מס' תעודת זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

