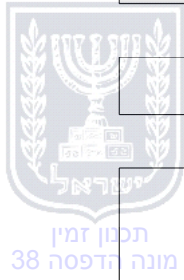


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 617-0183939

פארק תעשיות - קרית מלאכי - מתחם מזרחי



מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	קרית מלאכי
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

**דברי הסבר לתכנית**

במסגרת תמ"מ 18/4, הוגדר שטח של כ-1,200 דונם לאזור תעשייה עבור קרית מלאכי, צפונית לשוב תימורים, מזרחית לכביש 40 ודרומית לנחל האלה. בחלק המערבי של השטח אושרה תכנית מפורטת מס' 161/02/18 לכ-600 דונם ובהיקף של 500,000 מ"ר שטחים עקריים, אשר עודכנה ע"י תכנית מפורטת מס' 166/03/18.

תכנית זו מהווה תכנית משלימה לתכנית מפורטת מס' 166/03/18 ומפרטת תכנון לאזור תעסוקה בשטח הנותן בחלקו המזרחי של האתר ובנוסף התכנית משנה מקטע מתוך התכנון התקף בחלקו המערבי של אזור התעשייה על מנת לאפשר דרך גישה למתחם המזרחי ולפיתוח עתידי מזרחה.

סך הכל עם אישור התכנית יתאפשר, בין היתר, פיתוח של כ-550 אלף מ"ר עיקרי לתעסוקה מגוונת וכ-120 אלף מ"ר עיקרי למסחר שעיקרו לאורך כביש 40, כל זאת בהתאם לפיתוח הסדרים תחבורתיים נדרשים והתכנון מאפשר רצועה פתוחה וככל הניתן רציפה לאורך נחל האלה לשמירה על אופיו הטבעי ובהתאם להנחיות השונות. לב אזור התעסוקה מקבל אופי שונה על ידי חיבורו בעזרת שטח פתוח מרכזי לרצועת נחל האלה.

במטרה להתוות פרוגרמת תעסוקה שתעלה בקנה אחד עם מאפייני המיקום ועם ביקושים נוכחיים ועתידיים נערך סקר מסגרות ביקושים, באמצעותו נקבעו גדלי המגרשים, השימושים וחלוקת זכויות הבנייה.

אזור התעשייה יפותח בשלביות על פי שני פרמטרים שנקבעו בתשריט ובסעיף 7 בהוראות: השלמת התניות תחבורתיות להבטחת זרימת תנועה באופן תקין בכביש 40 ובכניסה לאזור התעשייה ועל פי חלוקה למתחמי שלביות כמופיע בתשריט להבטחת מיצוי 50% משטחי השלב בטרם מרחיבים פיתוח התשתיות.

על פי אומדן ראשוני לעבודות עפר ביצוע התכנית ייצר עודפי חפירה של כ-138 אלף מ"ק לעומת כ-158 אלף מ"ק חומרי מילוי שיש לספק, זאת בעיקר עקב אופיה החרסיתי של הקרקע הקיימת והצורך להחליפה בכ-1 מטר מטעמי ביסוס.



תכנון זמין  
הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית פארק תעשיות - קרית מלאכי - מתחם מזרחי

**מספר התכנית** 617-0183939

**1.2 שטח התכנית** 1,019.793 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מפורטת

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מחוזית

**לפי סעיף בחוק** ל"ר

**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 קרית מלאכי

178000 קואורדינאטה X

625500 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** מזרחית לדרך מס' 40, בין מושב ערוגות ומושב תימורים.

**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**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2729	מוסדר	חלק		2, 4, 9-10
2730	מוסדר	חלק		4, 7
2731	מוסדר	חלק		365
2916	מוסדר	חלק	4-37, 39-64, 73-78, 81-88, 90-97, 99-105	79, 98

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**

באר טוביה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 22
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34/ ב/ 3
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34/ ב/ 5
25/07/2013	7016	6634	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 34. הוראות תכנית תתל/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 34
10/07/2001		5000	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4/ 18. הוראות תכנית תממ/ 4/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4/ 18
24/09/2009	38	6000	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 18/ 03/ 166 ממשיכות לחול.	שינוי	18/ 03/ 166
10/08/2011	6002	6278	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 18/ 03/ 166 ממשיכות לחול.	שינוי	18/ 03/ 166/ 1

הערה לטבלה:

תכנית זו משנה תכנית מפורטת מופקדת מס' 617-0164517.

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				תומס מרסל לייטרסדורף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		תומס מרסל לייטרסדורף		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	מנחה		102	01/08/2015	הילה אורן	28/08/2015	נספח מס' 7 - מסמך סביבתי	לא
אקוסטיקה	רקע		10	01/04/2014	דיויד אפשטיין	27/11/2014	נספח מס' 10 - חלוקת זכויות רעש	לא
חוות דעת כלכלית	רקע		22	01/06/2010	אהוד פסטרנק	19/01/2015	נספח מס' 9 א' - מסגרות ביקוש ואפשרויות שימוש	לא
חוות דעת כלכלית	רקע		2	01/06/2010	אהוד פסטרנק	19/01/2015	נספח מס' 9 ב' - גודל מגרשים	לא
תשתיות	מנחה		11	01/08/2017	ראובן דימבורט	21/08/2017	נספח מס' 4 ב' - מים וביוב - פרשה טכנית	לא
אקוסטיקה	מחייב	1: 5000	1	01/04/2014	דיויד אפשטיין	21/08/2017	נספח מס' 10 - חלוקת זכויות רעש - אזור התכנית וסביבתה	לא
חשמל	מנחה	1: 2500	1	09/07/2017	גדעון דבורסקין	13/07/2017	נספח מס' 6 - חשמל - תשריט	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000	3	30/05/2010	שמואל רוניק	28/08/2015	נספח מס' 5 ב' - מפלסי הצפה בנחל האלה	לא
ניקוז	מנחה	1: 10000	30	01/07/2017	שמואל רוניק	21/08/2017	נספח מס' 5 א' - ניקוז מנחה וניהול וטיפול במי נגר עילי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500	1	12/07/2017	ורדית צורנמל	13/07/2017	נספח מס' 3 - נוף	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 2500	1	10/07/2017	יעקב גולן	13/07/2017	נספח מס' 8 - סקר עצים	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	09/07/2017	בועז גרוס	13/07/2017	נספח מס' 2 - תנועה וחניה	לא
תשתיות	מנחה	1: 2500	1	09/07/2017	ראובן דימבורט	13/07/2017	נספח מס' 4 - מים וביוב - תשריט	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	30/07/2014	תומס מרסל לייטרסדורף	28/08/2015		לא

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 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5318870	02-5318878	jerusalemtic hnun@mmi .gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מחוז ירושלים.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5318870	02-5318878	jerusalemtichnun@ mmi.gov.il

(1) כתובת: מחוז ירושלים.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5318870	02-5318878	jerusalemtichnun@ mmi.gov.il
בעלים				קרן קיימת לישראל	ירושלים	(2)		02-6707411		info@kk1.org.il
חוכר				גורן י.ר ובניו שיווק בע"מ	תמורים	(3)		08-8504041	08-8504041	
חוכר				האחים קרטין השקעות בנכסים בע"מ	רחובות	(4)		08-8587623	08-8581041	



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				י.ח.ס הסעות בע"מ	קרית מלאכי	(5)		08-8502020		yahas10@bezeqint.net
חוכר				נייר וקרטון הדרום (1996) בע"מ	בני ראם	(6)		08-8583661		mkartin@netvision.net.il

(1) כתובת: מחוז ירושלים.

(2) כתובת: קק"ל - הלשכה הראשית, רח' קק"ל 1, ת.ד. 7283, ירושלים 91072.

(3) כתובת: תימורים, 79860.

(4) כתובת: הרא"ז 15 רחובות 7631015.

(5) כתובת: רח' בר יהודה 31 ת.ד. 406, קריית מלאכ.

(6) כתובת: צומת ראם, ד.ג. שקמים 79813.

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	תומס מרסל לייטרסדורף	6044	תה"ל לייטרסדורף בע"מ	תל אביב-יפו	(1)		03-5465148	03-5442653	Ohad@leiters.co.il
תואר B.S c במדעי בריאות הסביבה	יועץ סביבתי	הילה אורן		אתוס אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	הוד השרון	(2)		09-7883559	09-7404499	hila@ethos-group.co.il
	יועץ אקוסטי	דיויד אפשטיין		אפשטיין אקוסטיקה בע"מ	ירושלים	(3)		02-6417959		david@epac.co.il
אגרונום ואדריכל נוף	סוקר עצים	יעקב גולן			מיתר	(4)		08-6512984		yaacovg@012.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיז	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	בועז גרוס	111926	ד.ג.ש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	(5)		03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il
יועץ חשמל ותקשורת	יועץ תשתיות	גדעון דבורסקין	059285	תה"ל לייטרסדורף בע"מ	תל אביב- יפו	(6)		03-6924696		bernat- i@tahal.com
יועץ מים וביוב	יועץ תשתיות	ראובן דימבורט	6025553	ת.ה.ל- לייטרסדורף בע"מ	פתח תקוה	(7)		03-7297770	03-7297766	dimbort-r@p- ma.co.il
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	442	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	bruria@hf- mapping.co.il
BA בכלכלה וסוציולוגי ה	יועץ כלכלי	אהוד פסטרנק			תל אביב- יפו	פראנקל	10	03-6425056		e- pstrnk@zaha v.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	ורדית צורנמל	88539	צורנמל טורנר אדריכלות נוף	תל אביב- יפו	(8)		03-5273632	03-5273617	office@tstr.c o.il
מהנדס ניקוז	יועץ תשתיות	שמואל רזניק	16201	שמואל רזניק הנדסת ניקוז ופיתוח בע"מ	ראשון לציון	(9)		03-9413464	03-9413464	rezniks@wall a.com

(1) כתובת: נחום הנביא 18 תל אביב.

(2) כתובת: הבנאי 5 הוד השרון.

(3) כתובת: הנטקה 34 ירושלים, 91116, ת.ד. 11617.

(4) כתובת: ת"ד 1532, מיתר 85025.

(5) כתובת: בן גוריון 2 ר"ג 52573.

(6) כתובת: דרך מנחם בגין 154, תל אביב.

(7) כתובת: פארק אולימפיה, בניין C, קומה 5, רח' מוטה גור 7, פתח תקוה.

(1) כתובת : נחום הנביא 18 תל אביב.

(8) כתובת : מנחם בגין 14 ת"א.

(9) כתובת : בנבנישתי 22 ראשלי"צ.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

## 1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית מלאכי
מפגע סביבתי	מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים : עיליים/תת קרקעיים) או עלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או עלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב "כמפגע סביבתי" תעשה בהתאם לאמור לעיל וע"י המשרד להגנת הסביבה.

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

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת אזור התעשייה תימורים עם פיתוח המתחם המזרחי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת ייעודי קרקע לשטחי תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים, יער ומתקנים הנדסיים.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בנייה, הנחיות וזכויות בנייה.
- קביעת התנאים למתן היתרי בניה בתחום התוכנית.
- קביעת שלביות ביצוע.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	601 - 607, 660
דרך מוצעת	650, 651, 653, 655 - 659
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	300, 301
יער	451
מבנים ומוסדות ציבור	500
מסחר	152, 153
מתקנים הנדסיים	1000

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	465 ,442 - 440 ,414 - 405 ,403 ,402
תעשייה	41 - 1
תעשייה קלה ומלאכה	102 - 100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	659 ,658 ,656 ,653
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יער	451
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	442 - 440 ,410 ,406 ,402
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעשייה	39 - 36 ,34 - 28 ,17 - 15
בלוק אתר קידוח	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	300
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	603 - 601
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	659 ,653
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	411
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	657 ,656 ,653
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	יער	451
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	442 - 440 ,410 ,403 ,402
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	תעשייה	34 - 28
גבול מתחם	דרך מאושרת	607 - 605
גבול מתחם	דרך מוצעת	657 - 655 ,653
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	300
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	500
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	1000
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	440 ,414 ,412 ,410 - 405 ,403 ,402
גבול מתחם	תעשייה	465 ,442 - 34 - 1
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	603 ,601
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	413
דרך /מסילה לביטול	תעשייה	40
דרך /מסילה לביטול	תעשייה קלה ומלאכה	102 ,100
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	659 - 655 ,653
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	403
הנחיות מיוחדות	תעשייה	37 - 35 ,18 ,16 ,15 ,11 - 8 ,5 - 1
זיקת הנאה	דרך מוצעת	657 ,656 ,653
זיקת הנאה	יער	451
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	442 - 440 ,410 ,403 ,402
זיקת הנאה	תעשייה	33 - 28
חזית מסחרית	דרך מוצעת	659 ,658
חזית מסחרית	תעשייה	38 - 35
טיפול נופי	דרך מוצעת	656
קו דלק/נפט	דרך מוצעת	657 ,656 ,653
קו דלק/נפט	יער	451
קו דלק/נפט	שטח ציבורי פתוח	442 - 440 ,410 ,403 ,402
קו מים 4" ומעלה	יער	451
תחום השפעה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	301 ,300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום השפעה	יער	451
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	402
תחום השפעה	תעשייה	40
תחום השפעה	תעשייה קלה ומלאכה	102

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	127,680	12.52
יער	20,055	1.97
מבנים ומוסדות ציבור	11,926	1.17
מלאכה ותעשייה זעירה	88,848	8.71
מסחר	102,507	10.05
נחל/תעלה/מאגר מים	14,399	1.41
שביל	1,152	0.11
שטח חקלאי	335,861	32.93
שטח להשקיה בקולחים	87,215	8.55
שטח ציבורי פתוח	34,461	3.38
תעשייה	195,689	19.19
<b>סה"כ</b>	<b>1,019,793</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	21,955.13	2.15
דרך מוצעת	75,861.09	7.42
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	498,756.26	48.81
יער	80,526.12	7.88
מבנים ומוסדות ציבור	2,547.03	0.25
מסחר	9,209.48	0.90
מתקנים הנדסיים	8,941	0.88
שטח ציבורי פתוח	82,882.73	8.11
תעשייה	227,153.76	22.23
תעשייה קלה ומלאכה	13,949.06	1.37
<b>סה"כ</b>	<b>1,021,781.66</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת מבנים למסחר, לרבות חנויות, מסעדות, מזנונים ומשרדים, אולמות בידור ושמחות.
4.1.2	הוראות
א	<b>עיצוב אדריכלי</b> חומרי החזיתות יהיו קשיחים כגון: שיש, אבן נסורה, קרמיקה, קירות מסך וחומר איכותי אחר בלבד באישור מהנדס הועדה.
ב	<b>הוראות בינוי</b> 1. לא יותר שימוש בפח וחומר קל אחר. 2. הגגות יהיו קשיחים כולל מעקה משולב בחומרי החזית להסתרת ציוד על הגג.
4.2	תעשיה
4.2.1	שימושים
	א. בתאי השטח יותרו שימושי תעשיה, מלאכה, משרדים, אחסנה ומתקני התשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של פעילותם, אשר יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה ובכפוף לסעיף 4.2.2 ו'. ב. גינון ונטיעות, מדרגות, קירות תומכים, גדרות ועמודי תאורה, מתקנים טכניים ותשתיות תת קרקעיות ג. שטחי פריקה וטעינה, דרכים פנימיות וחנויות ד. בנוסף לאמור בסעיף קטן א' לעיל בתאי שטח 35-38 יותר שימוש מסחרי בקומת הקרקע, לרבות עסקי מזון והסעדה לטובת שירות אזור התעשיה וחנויות מפעל ובכפוף לתנאים כדלקמן: 1. תוגש תוכנית בינוי ותאושר בועדה המקומית וברשויות הרלוונטיות. 2. זכויות הבנייה למסחר לא יעלו על 600 מ"ר עיקרי ו-200 מ"ר שירות, מסך זכויות הבנייה באותו תא שטח, שיפורשו מזכויות הבנייה לתעשייה ובהתאם לקיבולת החניה בתא השטח. 3. השימושים לחזית המסחרית אינם מוגדרים כרצפטור ציבורי בהתאם למסמך מדיניות מרחקי הפרדה ממוקדי סיכון של המשרד להגנת הסביבה.
4.2.2	הוראות
א	<b>הוראות בינוי</b> 1. גבהו הכללי של המבנה ימדד ממפלס הכניסה. 2. תותר בניית קומת מרתף אחת ובלבד ששטחה יתואם עם מערכת התשתיות. 3. בתאי שטח שמספרם 35-38 חזית מסחר וכניסות ציבור המבקרים לשימושי מסחר יופנו לכיוון ערוץ נחל האלה.
ב	<b>עיצוב אדריכלי</b> 1. חומרי החזיתות יהיו קשיחים, כגון: אבן נסורה, גרנוליט, קירות מסך או קרמיקה 2. בנוסף לאמור לעיל, יותר חיפוי מפח או חומר קל, באישור מהנדס הועדה המקומית 3. לא יותר שימוש בלוחות אסבסט לגג 4. ציוד עזר על גג המבנה יוסתר על ידי מסתור הגג 5. סככות ומבני עזר יהיו חלק מהמבנה העיקרי ולא יהיה ניתן להפרידן מהבנין, למעט מבני טרנספורמציה עפ"י דרישת חברת חשמל. חומרי הבניה יהיו כשל הבנין עצמו ותואמים

4.2	תעשיה
ג	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>תהליך כניסת מפעלים ועסקים לאזור התעשייה יתבצע בשלושה שלבים-</p> <p>א. בקשה להקצאת מגרש : מילוי טופס סיווג מפעל- טופס ראשוני ובו תיאור כללי של המפעל, צריכות מים, שפכים, פסולת, פליטות מזהמים לאוויר, רעש וכו'. טופס זה יוגש לבדיקת איגוד ערים אשקלון והוא יקבע האם המפעל מאושר להמשיך את תהליך התכנון בשטח התכנית. בהסתמך על ממצאי הטופס, יסווג המפעל/העסק ע"י איגוד ערים לאחת משלוש הקטגוריות הבאות:</p> <p>1. "מפעל מותר"- מפעל שאין בהקמתו והפעלתו משום גרימת מטרד או מפגע סביבתי.</p> <p>2. "מפעל על תנאי"- מפעל שמתן היתר הבניה יותנה בדרישות סביבתיות שיקבעו ע"י איגוד ערים.</p> <p>3. מפעל אסור"- מפעל שאין להתיר את הקמתו באזור התעשייה.</p> <p>ב. היתר בנייה ("רק עבור מפעל על תנאי")- מילוי שאלון סביבתי מפורט- מסמך ובו פירוט פעילויות המפעל (תיאור תהליך הייצור, חומרי גלם ותוצרים, שפכים, אוויר, חומ"ס, רעש, ועוד). על סמך ממצאי שאלון זה ייקבע איגוד ערים אשקלון את הדרישות הסביבתיות לקבלת היתר בנייה. המסמך הסביבתי ושאר הדרישות שיוצגו יועברו לבדיקת איגוד ערים אשקלון.</p> <p>ג. תעודת גמר : טופס איכלוס למפעל יאושר רק לאחר שא.ע אשקלון אישר כי מולאו התנאים הסביבתיים כפי שנקבעו על ידו ו/או קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה.</p>
ד	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. היתרי בניה ינתנו לאחר תאום המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p>
ה	<p><b>בטחון ובטיחות</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : גבול מתחם</b></p> <p>1. בתאי שטח ביעוד תעשייה, פרט לתאי השטח מס' 40, 41 ו-39-35, לא יותר שימוש בחומ"ס לו טווח סיכון החורג מגבול המתחם כמסומן בתשריט בהתאם למוגדר במסמך "מדיניות מרחקי הפרדה" של המשרד להכנת הסביבה (על עדכוניו).</p> <p>2. בכל אחד מתאי שטח מס' 35-39 לא יותר שימוש בחומ"ס לו טווח סיכון החורג מגבול תא השטח.</p> <p>3. על תאי שטח 40 ו-41 יחולו הוראות תכנית מפורטת מס' 166/03/18.</p>
ו	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. בתאי שטח שסומנו כהנחיות מיוחדות לא יותר ייצור מזון, מוצרי קוסמטיקה ותרופות.</p>
4.3	תעשיה קלה ומלאכה
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>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.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p>



4.3	תעשייה קלה ומלאכה
	תותר בניה של מתקנים הנדסיים: חדרי טרנספורמציה, ארונות סעף, ארונות כבלים.
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. 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 הבנינים.</p> <p>2. למרות האמור לעיל לא יותר שימוש בפח וחומר קל בחזיתות הנראות מדרכים ציבוריות לרבות גדת נחל האלה. יותר שימוש בצבע ע"ג בטון או חומר מתאים אחר בחזיתות שאינן נראות מדרכים ציבוריות.</p> <p>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 גג.</p> <p>4. סככות ומבני עזר יהיו חלק מהמבנה העיקרי ולא יהיה ניתן להפרידן מהבנין, למעט מבני טרנספורמציה עפ"י דרישת חברת חשמל. חומרי הבניה יהיו כשל הבנין עצמו ותואמים.</p>
4.4	מתקנים הנדסיים
4.4.1	<b>שימושים</b>
	תחנת משנה מבונה בחלקה לשינוי מתח חשמלי: הקמה, הצבה ותפעול מבנים ומתקנים שונים הנדרשים לשינוי מתח חשמלי, מבנים ומתקני עזר ושרות הנחוצים להפעלה ותחזוקת האתר ולשירות השימושים לעיל.
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מסדר המתח הגבוה ומתקני הבקרה והפיקוד יותקנו בתוך מבנה סגור.</p> <p>2. קווי המתח הגבוה יתחברו לתחמ"ש באופן תת-קרקעי.</p> <p>3. כל שנאי יותקן על יסוד בטון שיהיה תחום בתעלת ניקוז היקפית מבוטנת בנפח 5 מ"ק לקליטת דליפות שמן בעת תקלה. התעלה ההיקפית תנוקז למאצרה מרכזית תת קרקעית אטומה בנפח 90 מ"ק. תכולת המאצרה המרכזית תפונה בעת הצורך באמצעות מיכליות, לאתר מורשה לקליטת שמן משומש.</p>
ב	<p><b>הוראות בזמן בניה</b></p> <p>1. לא תורשה כל בניה על קוי תשתית קיימים, כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן על ידי בעל ההיתר ועל חשבוננו. תותר העתקת קווי תשתית קיימים בתאום עם הגוף המוסמך.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. יותר פיתוח חניה, הקמת גידור ושתילת עצים, שיחים ופרחים עד גבול תא השטח. השתילה והתחזוקה תהיינה באחריות חברת החשמל.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. מבני התשתית, ארונות וחדרים טכניים יהוו חלק מהפתרון האדריכלי של הבניין והפיתוח.</p> <p>2. סוג הציפוי לכל המבנים ההנדסיים באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
ה	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>שדות מגנטיים:</p>



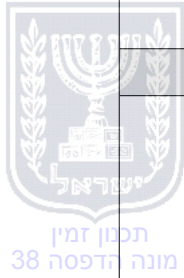
4.4	מתקנים הנדסיים
	<p>1. עוצמות השדה החשמלי והמגנטי ממתקני תחנת המשנה ומקווי החשמל המתחברים אליה, לא תעלנה על העוצמה המרבית, המותרת, בהתאם להנחיות ICNIRP, ולא תעלנה על הרמות שתקבענה מתוקף חוק הקרינה הבלתי מיננת התשס"ו - 2006.</p> <p>2. טרם הקמת התחמ"ש יוגש דו"ח תיאורטי לשדות אלקטרומגנטיים לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. תנאי להפעלת התחמ"ש יהיה קבלת היתר קרינה מהממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה. כמו כן חברת החשמל תבצע מדידות של עוצמות השדה החשמלי והמגנטי, לאחר הפעלת תחנת המשנה. הממצאים של המדידות הנ"ל יועברו למשרד להגנת הסביבה - מחוז דרום. רעש:</p> <p>4. מפלסי הרעש שיווצרו בסביבה, כתוצאה מהפעלת התחמ"ש, לא יעלו על המפלסים המרביים, המותרים, שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990.</p> <p>5. חברת החשמל תבצע מדידות רעש, לאחר הפעלת תחנת המשנה. המדידות תבוצענה עד 6 חודשים לאחר הפעלה מסחרית של התחמ"ש, וממצאיהן יועברו למשרד להגנת הסביבה - מחוז דרום.</p> <p>6. במידה שמפלסי הרעש שיימדדו לאחר הפעלת התחמ"ש יהיו מעל הערכים המרביים, המותרים, כנאמר בסעיף 1 לעיל, תנקוט חברת החשמל אמצעי מיגון אקוסטיים להפחתת מפלסי הרעש מתחת לערכים אלה.</p>
ו	<p><b>תשתיות</b></p> <p>1. תותר הקמת מתקני תשתית תת קרקעיים והעברת צנרת תשתית תת קרקעית עד גבול תא השטח.</p> <p>2. תקשורת - תכנית רשת הטלפון תערך ע"י ו/או עפ"י הנחיות חברת בזק. חדרי בזק ימוקמו בקומות הקרקע של בנייני התחמ"ש, ו/או בין קו בניין לגבול תא השטח.</p>
4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	<p>תותר הקמת מוסדות ושירותים ציבוריים עבור שירותי חירום והצלה כגון: תחנת שירות לכיבוי אש, תחנת משטרה, מקלטים ומחסים ציבוריים.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. חומרי החזיתות יהיו קשיחים, כגון: אבן נסורה, גרנוליט, קירות מסך או קרמיקה</p> <p>2. בנוסף לאמור לעיל, יותר חיפוי מפח או חומר קל</p> <p>3. ציוד עזר על גג המבנה יוסתר על ידי מסתור הגג</p>
ב	<p><b>בטחון ובטיחות</b></p> <p>1. לא תותר כל פעילות ו/או שימוש להתכנסות קהל למעט בשימוש למקלטים ומחסים ציבוריים.</p> <p>2. מרפאה תשמש כתחנת עזרה ראשונה בלבד.</p> <p>3. למרות האמור לעיל תותר פעילות ו/או שימוש להתכנסות קהל באישור איגוד ערים</p>

<p><b>4.5</b></p>	<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>
<p>אשקלון ו/או המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p><b>4.6</b></p>	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
<p><b>4.6.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p>א. חורשות, נטיעות, גינות, שטחי נוי.                  ב. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים ודרכים נופיות.                  ג. מעקות, קירות תומכים, ריהוט רחוב, מצללות, תאורת רחוב.                  ד. עבודת תיחוח, איגום מי נגר ומתקנים לשימור הקרקע מפני סחף.                  ה. מעבר תשתיות הנדסיות תת קרקעיות.                  ו. חניה.</p>	
<p><b>4.6.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. הצמחייה המתוכננת תהא צמחיה מקומית התואמת לנוף ולצמחיה האפיינית לאזור.                  2. מערכות תשתית, במידה ותידרשנה לחצות מגרשים אלו, יהיו תת קרקעיות בלבד. היתר הבניה לעבודות אלה יכלול בתוכו תוכנית ותנאים לשיקום נוף לאחר ביצוע תשתיות כאמור.                  3. תאי השטח מס' 403-402, 405, 411, 413 מהווים רצף של שטח ציבורי פתוח בתכנית, ולפיכך תתוכנן כל קבוצת המגרשים כמקשה אחת במסגרת תכנית פיתוח כוללת שתאושר על ידי הועדה המקומית. בתכנון יודגש רצף החומרים, הפרטים וכד'.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>ב</p> <p>1. למרות האמור לעיל בתאי שטח 402, 403 ו-443-441 : ברצועת התשתיות לקו הדלק, שרוחבה 5 מ' מכל צד של קו הדלק כמסומן בתשריט, לא תותר כל בנייה או עבודה, למעט מעבר תשתית תת קרקעית לדלק של קמ"ד או תש"ן, חציית הרצועה ע"י קווי תשתית אחרים וגינות, והכל בתאום ובאישור תש"ן.</p>	
<p><b>4.7</b></p>	<p><b>יער</b></p>
<p><b>4.7.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p>א. בתחום יער - נטיעות בגדות נחלים, יותרו השימושים והפעולות המותרים עפ"י הוראות ת/מ/א 22 לסוג יער זה בתיאום עם קק"ל.                  ב. הפעולות הדרושות לקיומו, שמירתו, פיתוחו ושיקומו של היער והפעולות הדרושות לשימוש בו כאזור נופש בחיק הטבע לרבות: נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, רעיה, חניוני נופש ללא מבנים, מתקני ספורט נופש, פינות משחק וחניונים.                  ג. יותרו פעולות למניעת דלקות לרבות פריצת דרכי יער, דרכי גישה לרכב כיבוי ופסי הפרדה וקווי מים וברזי כיבוי, בכפוף להוראות כל דין.                  ד. תותר עבודת תיחוח, חריש, איגום מי נגר ומתקנים לשימור הקרקע מפני סחף. יותרו כל פעולות ממשק, ובכלל זה נטיעה, דילול זריעים, כריתה, גיזום, טיפול בצמחייה מתחרה.                  ה. תותר הקמה ושיפור של דרכי יער בין אם דרכי עפר או דרכים סלולות-המבוססות על דרכים קיימות, ובהם דרכי נוף, דרכים לצרכי כיבוי אש, להגנה מפני התפשטות שריפות ולצורך טיפול יערני. תותר הקמה ושיפור של שבילי טיול להולכי רגל ודרכי רכב למטרות טיול ולמטרות תחזוקה בלבד, לרבות מפרצי חניה מצומצמים המשולבים בפיתוח.</p>	



4.7	<b>יער</b>
	ו. תותר העברת קווי תשתית תת קרקעיים לדלק בתחום רצועת התשתיות כמסומן בתשריט.
4.7.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. מבלי לגרוע מהוראות כל דין, יהיו השימושים והפעולות הבאים טעונים תאום עם הקרן הקיימת לישראל: נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, דרכי יער, חניוני נופש ללא מבנים ומשחקים.</p> <p>2. התכנון המפורט של היער למניעת דליקות ייעשה בהתייעצות עם נציבות הכבאות והקרן הקיימת לישראל. ביצוע פסי הפרדה יותנה בהכנת תכנית פיתוח נופית שתמנע נזקי נוף מונה הדפסה 38 תכנון זמין</p> <p>3. לא יותר גידור שטח היער כלפי רצועת נחל האלה על מנת לאפשר מעבר חופשי וציבורי ביניהם.</p>
ב	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>1. פינות ישיבה, מצללות, מתקני משחקים, מתקני פנאי ונופש ומתקנים טכניים יתוכננו בהתאם לאופיו של האזור ובחומרי בניה מתאימים.</p> <p>2. חומרי הקרקע בדרכי הגישה יהיו קרקע טבעית ומצעים.</p> <p>3. השילוט יבוצע בחומרי מתכת, אבן ועץ.</p>
ג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. מתן היתר לנטיעה בלבד יעשה בהתאם לתוכנית נטיעה שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ומנהל המרחב של הקרן הקיימת לישראל.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. למרות האמור לעיל ברצועת התשתיות לקו הדלק, שרוחבה 5 מ' מכל צד של קו הדלק כמסומן בתשריט, לא תותר כל בנייה או עבודה, למעט מעבר תשתית תת קרקעית לדלק של תש"ן וגינון, ובאישור תש"ן.</p>
4.8	<b>דרך מאושרת</b>
4.8.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מיסעות, מדרכות, חניה, איי תנועה, כיכרות, מפרצים לתחנות אוטובוסים, נטיעות וגינון, פיתוח נופי, ריהוט רחוב, תאורה, מעבר תשתיות ומערכות תשתית ציבוריות.</p> <p>ב. מתקנים ככל הדרוש לשם תפקוד הדרכים.</p>
4.8.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>1. תובטח חצייתם הבטוחה של המשתמשים בכל המפלסים.</p> <p>2. רוחב זכות הדרך וקווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.</p>
4.9	<b>דרך מוצעת</b>
4.9.1	<b>שימושים</b>

<b>4.9</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	<p>א. מיסעות, מדרכות, חניה, איי תנועה, כיכרות, מפרצים לתחנות אוטובוסים, נטיעות וגינון, פיתוח נופי, ריהוט רחוב, תאורה, מעבר תשתיות ומערכות תשתית ציבוריות.</p> <p>ב. מתקנים ככל הדרוש לשם תפקוד הדרכים.</p>
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>1. תובטח חצייתם הבטוחה של המשתמשים בכל המפלסים.</p> <p>2. רוחב זכות הדרך וקווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. בתא שטח מספר 656 בגבולות הסימון לטיפול נופי תפותח מרכז הכיכר על ידי נטיעות וגינון בתכנון אדריכל נוף ובאישור מהנדס הועדה.</p>
ג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תש"ן כי ננקטו מירב האמצעים למניעת פגיעה בקו הדלק.</p>
<b>4.10</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
4.10.1	<b>שימושים</b>
	עפ"י תכניות מס' 166/03/18, תת"ל 34 ו-18/מק/2067
4.10.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>עפ"י תכניות מס' 166/03/18, תת"ל 34 ו-18/מק/2067</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
5	5	5	5		2	9	50	100			20	80	(1) 2542	500	מבנים ומוסדות ציבור
(5)	(5)	(5)	(5)	1	3	12	50	220	(4) 80		20	(3) 120	(2) 4690	152	מסחר
(5)	(5)	(5)	(5)	1	3	12	50	220	(4) 80		20	(3) 120	(6) 4502	153	מסחר
(5)	(5)	(5)	(5)	1	3	(10) 12	(9) 5.5	(8) 5.5	(7)	(7)	1	4.5	8924	1000	מתקנים הנדסיים
5	5	5	5	1	2	12	60	180	60		20	100	(11) 8872	1	תעשיה
5	5	5	5	1	2	12	60	180	60		20	100	(12) 5625	10	תעשיה
5	5	5	5	1	2	12	60	180	60		20	100	(13) 5553	11	תעשיה
5	5	5	5	1	2	12	60	180	60		20	100	(14) 5617	12	תעשיה
5	5	5	5	1	2	12	60	180	60		20	100	(15) 5799	13	תעשיה
5	5	5	5	1	2	12	60	180	60		20	100	(16) 5127	14	תעשיה
5	5	5	5	1	2	12	60	180	60		20	100	(17) 5197	15	תעשיה
5	5	5	5	1	2	12	60	180	60		20	100	(18) 4665	16	תעשיה
5	5	5	5	1	2	12	60	180	60		20	100	(19) 5856	17	תעשיה
5	5	5	5	1	2	12	60	180	60		20	100	(20) 5237	18	תעשיה
5	5	5	5	1	2	12	60	180	60		20	100	(21) 5491	19	תעשיה
5	5	5	5	1	2	12	60	180	60		20	100	(22) 9777	2	תעשיה
5	5	5	5	1	2	12	60	180	60		20	100	(23) 5535	20	תעשיה
5	5	5	5	1	2	12	60	180	60		20	100	(24) 5468	21	תעשיה
5	5	5	5	1	2	12	60	180	60		20	100	(25) 4509	22	תעשיה
5	5	5	5	1	2	12	60	180	60		20	100	(26) 4259	23	תעשיה
5	5	5	5	1	2	12	60	180	60		20	100	(27) 5635	24	תעשיה
5	5	5	5	1	2	12	60	180	60		20	100	(28) 5614	25	תעשיה
5	5	5	5	1	2	12	60	180	60		20	100	(29) 5614	26	תעשיה
5	5	5	5	1	2	12	60	180	60		20	100	(30) 5614	27	תעשיה
5	5	5	5	1	2	12	60	180	60		20	100	(31) 4998	28	תעשיה
5	5	5	5	1	2	12	60	180	60		20	100	(32) 3576	29	תעשיה
5	5	5	5	1	2	12	60	180	60		20	100	(33) 9184	3	תעשיה
5	5	5	5	1	2	12	60	180	60		20	100	(34) 3885	30	תעשיה
5	5	5	5	1	2	12	60	180	60		20	100	(35) 4104	31	תעשיה
5	5	5	5	1	2	12	60	180	60		20	100	(36) 3869	32	תעשיה
5	5	5	5	1	2	12	60	180	60		20	100	(37) 3734	33	תעשיה

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	יעוד	
								מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
								עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
5	5	5	5	1	2	12	60	180	60		20	100	(38) 4554	34	תעשייה
5	5	5	5	1	2	12	60	180	60		20	100	(39) 5566	35	תעשייה
5	5	5	5	1	2	12	60	180	60		20	100	(40) 6588	36	תעשייה
5	5	5	5	1	2	12	60	180	60		20	100	(41) 6769	37	תעשייה
5	5	5	5	1	2	12	60	180	60		20	100	(42) 5560	38	תעשייה
5	5	5	5	1	2	12	60	180	60		20	100	(43) 4572	39	תעשייה
5	5	5	5	1	2	12	60	180	60		20	100	(44) 6066	4	תעשייה
5	5	5	5	1	3	20	60	200	60		(47) 20	(46) 120	(45) 5052	40	תעשייה
5	5	5	5	1	3	20	60	200	60		(47) 20	(46) 120	(48) 4950	41	תעשייה
5	5	5	5	1	2	12	60	180	60		20	100	(49) 6586	5	תעשייה
5	5	5	5	1	2	12	60	180	60		20	100	(50) 4948	6	תעשייה
5	5	5	5	1	2	12	60	180	60		20	100	(51) 5937	7	תעשייה
5	5	5	5	1	2	12	60	180	60		20	100	(52) 6450	8	תעשייה
5	5	5	5	1	2	12	60	180	60		20	100	(53) 4699	9	תעשייה
5	5	5	5	1	2	12	50	200	60		20	120	(54) 4415	100	תעשייה קלה ומלאכה
5	5	5	5	1	2	12	50	200	60		20	120	(55) 4523	101	תעשייה קלה ומלאכה
5	5	5	5	1	2	12	50	200	60		20	120	(56) 4983	102	תעשייה קלה ומלאכה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר.
- (2) הערך מתייחס למ"ר.
- (3) שטח עיקרי מירבי לקומת הקרקע לא יעלה על 40% משטח המגרש..
- (4) תותר הקמת מרתף עד קו בנין 0, למעט גבולות מגרש הגובלים בשטחים ציבוריים, בהם ישמר קו הבנין. מיועד בין היתר לשימושי חניה, אחסנה וחדרים טכניים..
- (5) על פי תשריט.
- (6) הערך מתייחס למ"ר.

(7) תותר העברת זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה הקובעת למתחתיו.

(8) מתקני חשמל משניים כגון : עמודי חשמל, פורטלים ומתקנים שקופים דומים, לא יחשבו במניין אחוזי הבניה והקמתן תותר בכפוף לצרכים התפעוליים ולהגשת בקשה להיתר בניה כחוק..

(9) תותר הקמת מתקנים חשמליים חיצוניים מחוץ למגבלות התכנית..

(10) גובה מירבי לעמודי חשמל, לפורטלים ולמתקני תקשורת של התחמ"ש יהיה 22 מ'..

(11) הערך מתיחס למ"ר.

(12) הערך מתיחס למ"ר.

(13) הערך מתיחס למ"ר.

(14) הערך מתיחס למ"ר.

(15) הערך מתיחס למ"ר.

(16) הערך מתיחס למ"ר.

(17) הערך מתיחס למ"ר.

(18) הערך מתיחס למ"ר.

(19) הערך מתיחס למ"ר.

(20) הערך מתיחס למ"ר.

(21) הערך מתיחס למ"ר.

(22) הערך מתיחס למ"ר.

(23) הערך מתיחס למ"ר.

(24) הערך מתיחס למ"ר.

(25) הערך מתיחס למ"ר.

(26) הערך מתיחס למ"ר.

(27) הערך מתיחס למ"ר.

(28) הערך מתיחס למ"ר.

(29) הערך מתיחס למ"ר.

(30) הערך מתיחס למ"ר.

(31) הערך מתיחס למ"ר.

(32) הערך מתיחס למ"ר.

(33) הערך מתיחס למ"ר.

(34) הערך מתיחס למ"ר.

(35) הערך מתיחס למ"ר.

(36) הערך מתיחס למ"ר.

(37) הערך מתיחס למ"ר.

(38) הערך מתיחס למ"ר.

(39) הערך מתיחס למ"ר.

(40) הערך מתיחס למ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38





תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

- (41) הערך מתיחס למי"ר.
- (42) הערך מתיחס למי"ר.
- (43) הערך מתיחס למי"ר.
- (44) הערך מתיחס למי"ר.
- (45) הערך מתיחס למי"ר.
- (46) שטח עיקרי מירבי לקומת קרקע 50% משטח המגרש.
- (47) שטח שירות מירבי לקומת קרקע 10% משטח המגרש.
- (48) הערך מתיחס למי"ר.
- (49) הערך מתיחס למי"ר.
- (50) הערך מתיחס למי"ר.
- (51) הערך מתיחס למי"ר.
- (52) הערך מתיחס למי"ר.
- (53) הערך מתיחס למי"ר.
- (54) הערך מתיחס למי"ר.
- (55) הערך מתיחס למי"ר.
- (56) הערך מתיחס למי"ר.

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

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא עריכת תכנית פיתוח לביצוע לכל השטחים הפתוחים, בקנה מידה 1:500, באישור הועדה המקומית. תוכנית הפיתוח תכלול התייחסות לסעיפים הבאים:
  - מפלסי קרקע טבעיים, מפלסי קרקע סופיים.
  - קירות תמך, גדרות ומעקות (כולל פריסה).
  - תוכנית עבודות עפר.
  - חומרי הגמר ופרטי בניין טיפוסיים.
  - גובה המתקנים הטכניים ועיצובם.
  - גינון ונטיעות, כולל רשימת צמחים.
  - נקוז עילי ותת קרקעי וסמון אזורי החדרת מי נגר עילי.
  - מדרכות, חניה, שבילים ואזורים מרוצפים.
  - תתאפשר נגישות כלל הציבור לציר הנחל בתאום עם רשות הניקוז וקק"ל.
  - ריהוט רחוב, תאורה ואלמנטי הצללה.
2. לא ינתן היתר בניה למגרש אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על התקשרות היזם עם אתר מאושר ומוסדר. מתן היתר להפעלת האתר מותנה בהצגת אישורי פינוי לאתר המוסדר התואמים את הכמות שהוערכה.
3. תנאי למתן כל היתר בניה למגרש בתחום התכנית יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:250, למימוש לפחות 60% מסה"כ זכויות הבניה, למגרש נשוא הבקשה, לאישור מהנדס הועדה המקומית. התוכנית תכלול התייחסות לסעיפים הבאים:
  - המבנה על כל קומותיו וגגו, מפלס ה-  $+0.0/-$ , סימון קווי הבניין, מספר הקומות וגובה אבסולוטי, פרטים טיפוסיים וחומרי גמר.
  - חתכים חתכי בניין טיפוסיים.
  - פירוט מפלסי קרקע טבעיים וסופים, קירות תמך, גדרות, אזורים מרוצפים, מתקנים בנויים, מפלס הדרכים הצמודות.
  - תוכנית עבודות עפר.
  - נקוז עילי ותת קרקעי, סמון אזורי החדרת מי נגר עילי.
  - גינון ונטיעות.
  - תכנון שילוט מגרש.
  - תכנית תאורה לשטחי הפיתוח במגרש.
  - סימון חניות ומיקום מתקן האשפה.
4. היתר בניה למגרש יתואם ויאושר ע"י לשכת הבריאות המחוזית אשקלון לענין שפכים, מים ומרחקים מהשקיה בקולחים. תכניות הגשה להיתר בניה, ילוו בהגשת תכניות מים ושפכים מפורטות.
5. תנאי למתן היתר בניה עבור ייעודי תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה הינו תיאום עם היחידה הסביבתית איגוד ערים אשקלון ו/או המשרד להגנת הסביבה.
6. תנאי למתן היתר בנייה למפעל/עסק בייעוד תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה יהיה הכנת מסמך סביבתי עפ"י הנחיות א.ע אשקלון והגשתו לאישורו ו/או אישור המשרד להגנת הסביבה.
7. בכל בקשה למתן היתר בנייה למבנה רב תכליתי, גם אם זהות מאכלסי המבנה אינה ידועה, יוצגו ויוטמעו בהיתר כל האמצעים ההנדסיים הנדרשים לאכלוס מפעל תעשייתי לרבות מערכות

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>איורור, הקצאת שטח למתקן קדם לטיפול בשפכים, מיקום שוחות דגימה, מתחם פסולת נפרד לפסולת מסוכנת, אמצעים למניעת רעש ועוד.</p> <p>8. בכל מבנה רב תכליתי, יגיש בעל הבקשה התחייבות משפטית לעירייה שלא לאפשר כניסת עסקים למבנה טרם קבלת אישור א.ע. אשקלון לעמידה בדרישות הסביבתיות.</p> <p>9. תנאי למתן היתרי בניה למפעלים/עסקים המחזיקים חומרים מסוכנים מסוג ובכמות המוגדרת במדיניות המשרד להגנת הסביבה מותנה בעמידה במרחקי הפרדה מחומ"ס, תוך קיום כל הדרישות ע"י המפעל/העסק, כמו-גם אישור המשרד להגנת הסביבה כי מחזיקים אלה אכן עומדים במרחקי הפרדה מספקים ומבצעים ניהול סיכונים כנדרש.</p> <p>10. היתר בניה למגרש יתואם ויאושר ע"י לשכת הבריאות המחוזית אשקלון בנושאי שפכים, מים ומרחקים מהשקיה בקולחים. תכנית הגשה להיתר בניה תלווה בהגשת תכניות מים ושפכים מפורטות שיכללו, בין היתר, חישוב לשפיעת השפכים המתוכננת.</p> <p>11. היתר בניה למגרש יינתן לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י מנהלת האתר ומשרד הבריאות. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו שפתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הבניה והפיתוח.</p> <p>12. היתרי בניה למפעלים ולעסקים יוצאו לאחר השלמתו, הקמתו והפעלתו של מט"ש קריית מלאכי-תימורים המשודרג.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>13. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה לתא שטח מס' 1000 יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500 לכל תא השטח, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאישור מהנדס הועדה המקומית. מתן היתר בניה בתא שטח מס' 1000 מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת תכנית זו ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>14. כתנאי למתן היתר בנייה בתא שטח מס' 1000 הבקשה להיתר תכלול:</p> <p>א. פרטים המפורטים להלן וכל הנחיה נוספת שתדרש ע"י מהנדס הועדה המקומית:</p> <p>תוגש תכנית בינוי בקנ"מ 1:500 ע"ג רקע של מדידה עם סימון החלוקה למגרשים שתכיל את הנושאים הבאים:</p> <p>(1) העמדת המבנים, מרווחים וקווי בנין, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתכים עקרוניים.</p> <p>(2) רשימת חומרי גמר של הבניינים כולל סוגים וגוונים.</p> <p>(3) חזיתות עקרוניות.</p> <p>ב. נספחים כוללים לכל תחום תא השטח לאישור מהנדס הועדה המקומית כמפורט להלן:</p> <p>1.1 נספח בינוי ופיתוח, כולל נספח ניקוז.</p> <p>1.2 נספח עיצוב אדריכלי.</p> <p>1.3 נספח תשתיות.</p> <p>1.4 תכנית נופית ערוכה על ידי אדריכל נוף.</p> <p>ג. תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית. התכנון המפורט, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל על פי דרישת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>15. לא יוצאו היתרי בניה לחלקות מס' 8, 10, 18, 19 בגוש מס' 2916 המופיעות בתכנית זו במסגרת תא שטח מס' 300 ביעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת ולתאי שטח מס' 10, 17, 33, 152-153 ו-406 ללא אישור הועדה המחוזית, על מנת לאפשר את תכנון מתחם תימורים שממזרח</p>	

	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<p><b>6.2</b></p> <p>לתכנית זו ולאפשר תכנון מחדש של מגרשים ותאי שטח אלה ככל שיידרש.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בניה לבניין או מתקן שגובהו עולה על 12 מטרים יהא קבלת אישור משרד הביטחון (כולל מנופים ועגורנים).</p> <p>17. טרם הקמת תחמ"ש בתחום התכנית יוגש דו"ח תיאורטי לשדות אלקטרומגנטיים לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p>
	<b>הוראות פיתוח</b>	<p><b>6.3</b></p> <p>1. לא יותרו שפכי עפר ודדרת במהלך העבודה ובסיומה.</p> <p>2. עבודות עפר תבוצענה על פי תכנית בהיתר כדין.</p> <p>3. תוכנית עבודות עפר תוגש לאישור הועדה המקומית. התוכנית תכלול פירוט שלביות ביצוע, גידור ואופן הטיפול בעודפי עפר ובמפגעים פוטנציאליים.</p> <p>4. תוכניות הפיתוח והשיקום של האתרים הנ"ל תלוונה בהנחיית אדריכל נוף שיוטמעו בתכניות העבודה: מתכנון, עובר לביצוע ועד לגמר העבודות ושיקום השטחים שנפגעו.</p> <p>5. גבול כל תוכנית לעבודת עפר יהיה קו הדיקור של אותה עבודת עפר. לא יפוזרו עודפי עפר ופסולת מעבר לאזורי הדיקור של הדרכים או המגרשים.</p> <p>6. לא יותרו שפכי שפך בניה ו/או אחסון חומר מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס הועדה המקומית ובכל מקרה לא בשצ"פים ו/או מעבר לגבולות התכנית.</p>
	<b>סביבה ונוף</b>	<p><b>6.4</b></p> <p>1. אין להשתמש בעמודים חלולים, ללא מכסה, לשילוט או לתשתיות בכל שטח התוכנית.</p> <p>2. כל האלמנטים של ריהוט רחוב, תאורה, גדרות וקירות גדר ושילוט הן ברחובות והן בשצ"פים יבוצעו לפי דגמים אחידים שיוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. לאורך הרחובות יינטעו שדרות עצים בוגרים, בקוטר שלא יפחת מ-2" ובמרווחים שלא יעלו על 10 מ'.</p>
	<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>	<p><b>6.5</b></p> <p>1. איכות אויר-</p> <p>א. בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות לאויר ולמטרדי אבק וריח, תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר לצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקנים הסביבתיים של המשרד להגנת הסביבה או בהתאם לכל תקן שיקבע מעת לעת.</p> <p>ב. איגוד ערים אשקלון יהיה מוסמך להטיל מגבלות פליטה נוספות של מזהמי אוויר ממפעלים שיבקשו לאכלס את האזור, כדי להבטיח עמידה בתקנים הסביבתיים בגבולות המפעל, או למנוע מטרדים מעסקים וממפעלים סמוכים.</p> <p>2. חומ"ס -</p> <p>א. שימוש בחומ"ס יותר בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה ואיגוד ערים אשקלון ועל פי כל דין.</p> <p>ב. שימוש בחומרים מסוכנים בשטח התכנית יותנה בנקיטת צעדים ואמצעים מתאימים באמצעות שימוש בטכנולוגיה הטובה ביותר הקיימת (BAT), שיבטיחו כי גם במצבים של תקלות לא ייגרם נזק או סיכון לסביבה.</p> <p>ג. שיטת האחסון, הבקרה וכו' תעשה עפ"י נוהל פקע"ר, כב"א והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. לא יתבצע איחסון חומ"ס, פריקה וטעינה אלא באתרים מקורים בגג וסגורים במאצרות המאפשרות קליטה של כל כמות הנוזלים.</p>

כללי :

1. מערכות תשתית קוויות, לרבות תיעול, מים, ביוב, תאורה, חשמל תקשורת, דלק וגז, תהיינה תת-קרקעיות וצמודות דופן לדרכים קיימות ו/או לתוואי תשתית קיים.
2. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או בנויים בגומחות בקירות/גדרות עם גמר תואם לסביבה הבנויה או מוסתרים בדלתות רפה בצבע התואם לקיר.

אתרי התארגנות :

3. אתרי התארגנות ומחנות קבלן, ביצוע עבודות הפיתוח והבינוי לא יחרגו מתחום התוכנית וימוקמו באתרים המיועדים לבינוי, ללא פגיעה באתרים שאינם מיועדים לפיתוח ולפי שלבי הביצוע של התוכנית. בשום מקרה לא ימוקמו שטחי התארגנות בשטחים ציבוריים פתוחים ומיקומם יסומן בבקשה להיתר.

אספקת מים :

4. אספקת מים תהיה באיכות מי שתיה ותינתן מרשת מקורות או ממקור מים אחר המאושר ע"י משרד הבריאות ובלחץ מתאים להפעלתם של המתקנים, בהתאם לכל התקנות.
5. מערכת אספקת המים לצריכה סניטרית לכל עסק ומפעל, תופרד מיתר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים (כגון כיבוי אש, גינון, צרכי ייצור ותפעול וכו'). יותקנו אביזרים למניעת זרימת מים חוזרת, או לחילופין ינתן פטור מהתקנתם, עפ"י דרישות משרד הבריאות.

שפכים והגנה על מי תהום :

6. מערכת איסוף השפכים תהיה נפרדת בצורה מוחלטת ממערכת הניקוז.
7. שפכי המפעל באזור התעשייה יופרדו לשלושה זרמים :
  - א. שפכים תעשייתיים - יחוברו למערכת הביוב העירונית לאחר טיפול קדם. איכות השפכים, המותרים לחיבור למאסף המרכזי, תהיה בהתאם ל"כללי שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב" (התשע"א 2011) ובהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד להגנת הסביבה, חוקי עזר עירוניים לשפכים תעשייתיים, דרישות נוספות שיקבעו ע"י מנהלת אזור התעשייה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקני הרשת העירונית.
  - ב. שפכים סניטריים- יחוברו ישירות לרשת הביוב העירונית.
  - ג. המלחות- לא יוזרמו לרשת הביוב העירונית ויפנו למקום מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
8. הזרמת השפכים תעשה לפי "כללי תאגידי מים וביוב" (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב) התשע"א-2011, או ע"פ מגבלות האתר הנוספות שיקבעו ע"י מנהלת האתר.
9. לא תאושר כניסה לאזור התעשייה של מפעלים בעלי שפכים החורגים באיכותם מן הדרישות, אלא אם כן הוצג תהליך מוכח וזמין לטיפול בשפכים, טרם הזרמתם למערכת הביוב העירונית.
10. חומרים רעילים ושמונים מינרלים יופרדו מן השפכים ויפנו בנפרד לאתרים המורשים ע"י הרשויות. כל מפעל יחויב בהצגת תכנית פינוי שפכים אלו, טרם אישורו.
11. מפעלים יהיו מחויבים לדווח למנהלת אזור התעשייה ו/או הרשות המקומית, על כל אירוע שפכים חורג מן השגרה.
12. מפעלים יהיו מחויבים להתקין מערכת ניטור שפכים רציפה, על פי דרישת מנהלת האתר.
13. מפעלים יציגו אומדן שפיעת שפכים בעת חידוש רישיון העסק.
14. בתכנון מערכות הביוב יש להימנע באופן מוחלט מחדירת חומרים מוצקים, נוזלים ושאר מיני שפכים, אל הקרקע, מערכות הניקוז המתוכננות והטבעיות ומי התהום. צנרת איסוף



<p><b>6.6 פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>השפכים תהיה מוגנת עד כמה שניתן, לפי מיטב הידע הטכנולוגי, מפני דליפות.</p> <p>תקשורת :</p> <p>15. תקשורת - קווי התקשורת כגון טלפונים, מחשב, כבלים וכדומה יהיו תת קרקעיים בצורת בקטרים וכמות המתאמים לפי תקן י.ק.ע 13.5 (תקן עובי דופן/קוטר הצנרת) ובתיאום עם הגורמים המוסמכים.</p>	
<p><b>6.7 פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>פסולת :</p> <p>א. כל מפעל יחויב במתקני אצירת אשפה בשטחו. שיטת הפינוי, מתקן האצירה ותדירות הפינוי יותאמו למערך פינוי הפסולת לפי הרשות המקומית.</p> <p>ב. יובטחו דרכי טיפול שיימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>ג. סוגי הפסולת ואופן פינוי :</p> <p>1. פסולת בניין - תפונה לאתר סילוק פסולת יבשה מורשה עפ"י כל דין.</p> <p>2. פסולת מסוכנת - תרכוז בנפרד משאר זרמי הפסולת, תאוחסן עפ"י חוק החומרים המסוכנים התשנ"ג-1993, ותפונה עפ"י תקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א-1990.</p> <p>3. פסולת ברת מיחזור - דוגמת קרטון, נייר, פלסטיק לסוגיו, מתכות, גרוטאות, מוצרי אלקטרוניקה, מחסניות דיו, משטחי עץ, סוללות, מצברים, זכוכית ועוד. גזם עירוני יחוייב בקיצוץ ובמידת האפשר יישה בו שימוש כחיפוי לגינות.</p> <p>- פסולת ברת מיחזור תופרד מהפסולת הביתית, התעשייתית ו/או המסוכנת ותפונה למיחזור.</p> <p>- עבור כל אחד מזרמי הפסולת יהיה מערך איסוף, ריכוז, הובלה וסילוק נפרד.</p> <p>- הפרדת הפסולת תיעשה במקור וברמת המפעל הבודד.</p> <p>- יוצבו מיכלי אצירה ייעודים לחומרים ברי מיחזור.</p> <p>- פסולת זו תועבר למפעלי מיחזור בתדירות שתקבע בין המנהלת לבין מפעלי המיחזור.</p> <p>- על איזור התעשייה לעמוד בתקנות איסוף ופינוי פסולת למיחזור (חובת פינוי פסולת למיחזור), תשנ"ח-1998.</p> <p>תאורה :</p> <p>1. קווי התאורה יונחו בצד המדרכה ליד קווי התקשורת בצד הנגדי לקווי החשמל.</p> <p>2. סוג קווי התאורה, חתך שלהם, שיטת הנחתם וסוג עמודי וגופי התאורה יתואמו ויאושרו על ידי מחלקת החשמל של עיריית קריית מלאכי.</p> <p>3. בשטח ימוקמו מרכזיית תאורה. מיקום המרכזיות יבוצע בתאום עם חברת חשמל לישראל. אופן הקמתן יתואם עם מחלקת החשמל של עיריית קריית מלאכי.</p>	
<p><b>6.8 דרכים וחניות</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>1. הסדרי התנועה יהיו על פי נספח התנועה המנחה. יותרו שינויים ועדכוניים לנספח התנועה כתוצאה מתכנון אדריכלי והנדסי מפורט ובלבד שהשינויים, כאמור לעיל, לא יהוו סטייה מהותית מנספח התנועה ויאושרו על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>2. חניה בתחום התכנית תהיה בתחום המגרשים על פי תקן החניה הארצי התקף ועפ"י הנחיות הועדה המקומית.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

2. תחנות השנאה :

א. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

ב. תחנות השנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

ג. על אף האמור בסעיף קטן 2 לעיל, ניתן בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני התעשייה.

3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור,

בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :

מציר הקו מהתיל הקיצוני

- 3.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף

- 2.00 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד

5.00 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה

- 2.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ)

20.00 מ' - ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו

35.00 מ' - ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

- 0.50 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך

- 3.00 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה

- בתאום עם חברת החשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון

- 1.00 מ' י. ארון רשת

- 3.00 מ' י"א. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני

תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

3. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית

המתאר בתאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות

מ- 3 מ' מכבלי החשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

4. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה

כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי

חשמל ראשיים : קווי מתח על ועל עליון, יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות סעיף זה.

5. קווי ההזנה של חברת חשמל לישראל (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים ויונחו בצד

<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>אחד של המדרכה ובצד הנגדי יונחו קווי התאורה והתקשורת.          6. מרחק בין קווי מתח גבוה לקווי מתח נמוך יבוצעו על פי חוק החשמל.          7. הצטלבות של קווי מתח גבוה ומתח נמוך למערכות אחרות יעשו על יבוצעו על פי חוק החשמל.          8. כל מעבר קווי חשמל בכביש יבוצעו בשרוולים : קוטר צנרת עבור מ"ג יהיה 8" עובי דופן 10.8 מ"מ ועבור מ"מ 6" עובי דופן 7.7 מ"מ וצינור אחד רזרבה עבור כל מערכת הכל בתאום ובאישור של חברת חשמל לישראל.</p>	
<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>1. גובה הגדר הקדמית לא יפחת מ-60 ס"מ ולא יעלה על 1.8 מ'.          2. גובה גדרות הצדדיות יהא 1.8 מ'.          3. גדרות ושערים לכיוון רחוב או שטח ציבורי פתוח, יהיו מחופים באבן נסורה. לא יותרו גדרות מרשתות פלדה, עץ, במבוק, קש, חומרים פלסטיים, בדים וכיוצא בזה. גודל האבן לא יקטן מ-30 ס"מ. הבניה תהיה עם מישקים עמוקים ונפסקים לכל הכיוונים (לפי פרט מאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית) הפרט יהיה אחיד לכל שטח התכנית. ארונות סעף לחשמל ותקשורת, מוני מים וגז ישולבו בגדרות אלו. לארונות יותקנו דלתות מתכת אטומים בדגם ובגוון אחיד.</p>	
<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א.</p>	
<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 864/0 "תרמס, תל אל-י"י : 1091 עמ" 1443 מיום : 18/05/1964 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.          2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.          3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.          4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.          5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>חלוקת הקרקע תערך בהתאם לחוק.</p>	



<p align="center"><b>היטל השבחה</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p>1. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק ובמקרקעי ישראל חלף היטל השבחה כמשמעות החוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במגרש לגביו הוגשה בקשה להיתר בניה, קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותו מגרש או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p align="center"><b>6.15</b></p>
<p>1. אין לבנות בבנייה משמרת מים בשטח התכנית, למעט בתאי השטח שיעודם יער או שצ"פ.</p> <p>2. נגר עילי שעלול להיות מזוהם יופנה לטיפול קדם לפי סוג החומר בטרם הפנייתו למערכת הניקוז ויעמוד בכללי מפעלים 2011.</p> <p>3. באזורי תעשיה מזהמת, לרבות משטחי אחסון ופריקה, ידרש טיפול במי נגר במתקני טיפול לשפכי תעשיה.</p>	
<p align="center"><b>תשתיות</b></p> <p align="center"><b>סימון בתשריט : קו מים 4" ומעלה</b></p>	<p align="center"><b>6.16</b></p>
<p>א. יש לבצע מדידת גישוש בשטח לאיתור קווי המים על חשבון היזם ובתאום עם חברת מקורות.</p> <p>ב. אסורה בניה מעל קווי המים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מציר קו המים.</p> <p>ג. יש לקבל את אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר ו/או העתקת הקו ע"ח היזם ובתיאום עם חברת "מקורות", כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>ד. יש לתאם עם חברת "מקורות" סלילת דרכים ופיתוח שטח מעל קווי מים, כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>ה. קווי ביוב בהחוצים או סמוכים לקווי מקורות יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות</p>	
<p align="center"><b>אקוסטיקה</b></p>	<p align="center"><b>6.17</b></p>
<p>א. כחלק מתהליך בקשת הקצאת המגרש למפעל או עסק בעלי פוטנציאל גרימת רעש חורג, יהיה מחויב בית העסק בהגשת "דו"ח הערכת רעש לסביבה", עפ"י דרישות מנהלת האתר/או איגוד ערים לאיכה"ס אשקלון. במידה ובמגרש או במבנה המתוכנן להכיל מספר עסקים, על הדו"ח לכלול חישוב של הספק הרעש המרבי המצטבר של כל המפעלים/ עסקים במגרש.</p> <p>ב. הספק הרעש המצרפי הכולל של כל מקורות הרעש החיצוניים ומעטפת המבנים בכל מגרש, ישווה להספק הרעש המרבי שנקבע בטבלה מס' 3 בנספח אקוסטיקה המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p> <p>ג. לא תותר חריגה מהספק זה אלא על בסיס חלוקת זכויות רעש שתהיה בידי מנהלת האתר ו/או איגוד ערים אשקלון. בכל מקרה של חריגה בלתי מאושרת, יידרש העסקהמפעל לנקוט בצעדים ובאמצעים מתאימים (מיסוך, מיגון אקוסטי וכד').</p> <p>ד. בכל מקרה, מפלס הרעש המרבי מעסק 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 (מבנה א' ומבנה ב' בתקנות) וגם על מפעלים ועסקים אחרים המתוכננים בשטח התכנית (מבנה ה' בתקנות).</p>	
<p align="center"><b>זיקת הנאה</b></p> <p align="center"><b>סימון בתשריט : קו דלק/נפט</b></p>	<p align="center"><b>6.18</b></p>
<p>1. תירשם זיקת הנאה בתחום רצועה שרוחבה 5 מ' מכל צד של קו הדלק המסומן בתשריט</p>	

<b>6.18</b>	<b>זיקת הנאה</b> <b>סימון בתשריט : קו דלק/נפט</b>
	לצורך אחזקה ותפעול של צינור הדלק.



<b>6.19</b>	<b>תשתיות</b> <b>סימון בתשריט : קו דלק/נפט</b>
	<p>1. קו הדלק הקיים אשדוד-ב"ש "6 בתחום התכנית יועתק לרצועת קו הדלק המסומנת בתשריט.</p> <p>2. בתחום רצועת קו הדלק תישמר רצועה ברוחב 10 מ' שבתוכה יעבור קו צינור הדלק אשדוד-ב"ש "6 של קמ"ד או תש"ן ותשמש לצורך החזקת קו הדלק.</p> <p>3. לא יותר כל שימוש ברצועת קו הדלק להעברת קווי תשתית, למעט עבור קו הדלק עצמו, למעט חצייה בלבד של קווי תשתית אחרים, ולמעט פעולות על פני הקרקע הנחוצות בקשר לחציות הרצועה ע"י דרכים והכל בהתייעצות עם תש"ן.</p> <p>4. במקומות שבהם רצועת הדלק נחצית ע"י דרכים יבוצעו מיגוונים על קו הדלק עפ"י הנחיות תש"ן.</p>

<b>6.20</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>הקרקע לצורכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע בהתאם לסעיף 188 ב' לחוק ותירשם על שם הרשות המקומית. ככל שמדובר בקרקע מדינה, שלא תוחכר לה ע"י רמ"י, תימסר לרמ"י הודעה בדבר ההפקעה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.</p>



## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

### 7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע ב-4 שלבים כמסומן על גבי התשריט. מתן היתרי בנייה לכל שלב מותנים בקבלת היתרים ל-50% משטחי השלב הקודם.

