

הוראות התכנית

תכנית מס' 617-0560045

תימורים קרית מלאכי - שינוי יעוד באיזור התעשייה

מחוז

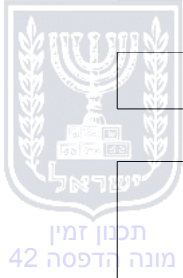
דרום

מרחב תכנון מקומי קרית מלאכי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה שינוי יעוד קרקע באיזור התעשייה תימורים, ברצועה הצמודה לכביש 40, ממסחר לשימושים מעורבים של מסחר ותעשייה קלה ומלאכה.

בתכנית 161/02/18 נקבע יעוד הקרקע מסחר לתאי השטח בתחום תכנית זו וכן הוגדרו זכויות ושימושים.

לאחר סקר ביקושים שנערך ע"י העירייה, ממנו עלה כי אין ביקוש לכל שטחי המסחר המוצעים, הוחלט על שינוי היעוד בתא השטח המוצע בתכנית זו.

כחלק מהתכנית הוגדרו שישה מגרשים ביעוד של שטח לתכנון בעתיד וזאת על מנת לשמור על גמישות בחיבור העיר קרית מלאכי עם אופציה לתכנון בעתיד מזרחית לאיזור התעשייה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תימורים קרית מלאכי - שינוי יעוד באיזור התעשייה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

617-0560045

מספר התכנית

109.191 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"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
קואורדינאטה X	177050
קואורדינאטה Y	625921

1.5.2 תיאור מקום

איזור התעשייה תימורים, ברצועה הצמודה ממזרח לכביש מס' 40.

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**

איזור התעשייה תימורים, ברצועה הצמודה ממזרח לכביש מס' 40.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2916	חדש רשום	חלק	4-27, 94-95	91-92

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 42תכנון זמין
מונה הדפסה 42תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/06/2003	2893	5198	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 161 /02 /18 ממשיכות לחול.	שינוי	161 /02 /18
24/09/2009	38	6000	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 166 /03 /18 ממשיכות לחול.	שינוי	166 /03 /18
09/05/2018	7597	7793	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 617-0183939 ממשיכות לחול.	שינוי	617-0183939
10/07/2001		5000	תכנית זו מפרטת את האמור בתכנית תממ/4/18 לעניין יעודי הקרקע, חלוקה לתאי שטח ודרכים מוצעות.	פירוט	תממ/4/18
25/07/2013	7016	6634	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/34. הוראות תכנית תתל/34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/34
09/04/2002	1948	5065	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/37 /א/1. הוראות תכנית תמא/37 /א/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/37 /א/1



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן פליקס איזון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן פליקס איזון		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	14: 33 28/07/2019	אילן פליקס איזון	25/06/2018	1	1:1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח תנועה וחניה	08: 19 16/07/2019	רן זילברטיין	15/07/2019	1	1:1250	מנחה	תנועה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל - מרחב עסקי ירושלים	ירושלים	(1)		02-5318870	02-5456175	JerusalemTichnun@land.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' יפו 216 בנין שערי העיר
ת.ד 36259 קומה 6.

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 - מרחב עסקי ירושלים	ירושלים	(1)		02-5318870	02-5456175	JerusalemTichnun@land.gov.il

(1) כתובת: רח' יפו 216 בנין שערי העיר
ת.ד 36259 קומה 6.

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 - מרחב עסקי ירושלים	ירושלים	(1)		02-5318870	02-5456175	JerusalemTichnun@land.gov.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

(1) כתובת: רח' יפו 216 בנין שערי העיר
ת.ד 36259 קומה 6.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילן פליקס איזן		א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערי	חיפה	שד מוריה	46	04-8348705		arc@ige.co.il
	מהנדס	רן זילברשטיין	103099	לוי שטרק זילברשטיין מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8553655		office@levys htark.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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

שינוי יעוד ממסחר לשימושים מעורבים מסחר ותעשייה קלה ומלאכה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד של שמונה עשר מגרשים ממסחר לשימושים מעורבים מסחר ותעשייה קלה ומלאכה.
2. שינוי יעוד של שישה מגרשים ממסחר לשטח לתכנון בעתיד.
2. קביעת זכויות בניה בתאי השטח.
3. קביעת תכליות לשימושים המוצעים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1008, 1007
דרך מוצעת	651
שטח לתכנון בעתיד	416, 415, 408 - 405
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	424 - 417, 414 - 409, 404 - 401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	424 - 417

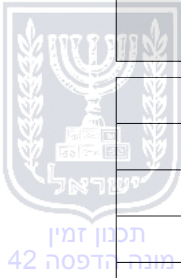
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6,554.41	6
מסחר	102,637	94
סה"כ	109,191.41	100

מצב מוצע

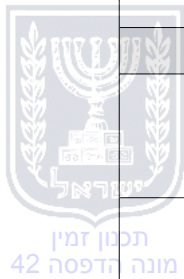
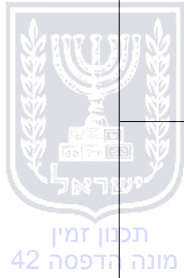
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח לתכנון בעתיד	27,628.36	25.30
דרך מאושרת	6,554.41	6
דרך מוצעת	436.5	0.40
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	74,572.14	68.29
סה"כ	109,191.41	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. שימושים עיקריים:</p> <p>א. מבנים למסחר, לרבות חנויות, מסעדות, מזנונים ואולמות לתצוגת רכבים.</p> <p>ב. במגרשים מספר 401-404 בלבד תותר גם הקמת אולמות בידור ושמחות.</p> <p>ג. מבנים למלאכה ולתעשייה זעירה שאינן מזהמות ואינן מהוות מטרד סביבתי באישור הועדה המקומית.</p> <p>ד. מבני הכשרה מקצועית, חממות יזמות והיי-טק, משרדים, סדנאות יצירה, גלריות, מעבדות ושטחי שירות נלווים.</p> <p>2. שימושים נלווים לשימושים העיקריים:</p> <p>א. קווים ומתקני תשתיות, חדרי טרנספורמציה, ארונות סף וארונות כבלים.</p> <p>ב. חניות, דרכים ושבילים.</p> <p>ג. שטחים לגינון ונטיעות.</p> <p>ד. מתקני אשפה.</p> <p>ה. מרחבים מוגנים.</p> <p>3. לא יותרו שימושים היוצרים סיכון בטיחותי לסביבה.</p> <p>4. במגרשים הבאים לא תותר פעילות רגישה (מזון, תרופות וקוסמטיקה) בשל קרבה למט"ש: 412, 401-410.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. חומרי החזיתות יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית.</p> <p>2. הגגות יהיו קשיחים כולל מעקה משולב בחומרי החזית להסתרת ציוד הממוקם עם הגג.</p> <p>3. החזיתות הפונות לדרך מס' 40 במגרשים מס' 401, 403, 405, 407, 409, 411, 413, 415, 417, 419, 421, 423 יהיו בגמר בהתאם להנחיות המרחביות. עיצוב החזיתות מותנה באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
ב	<p>אזורים מיוחדים</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה</p> <p>בגבול מגבלות בניה ופיתוח ב' יחולו השימושים וההוראות כפי שמגדירה תכנית תת"ל/34.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל ו/או רוכבי אופניים, לרבות חניות בצידי המסעה.</p> <p>2. משטחים מרוצפים או סלולים.</p> <p>3. שטחי גינון ונטיעות.</p> <p>4. קווי תשתיות תת קרקעיים מכל הסוגים.</p> <p>5. ריהוט רחוב.</p> <p>6. תחנות לתחבורה ציבורית.</p>

4.2	דרך מאושרת
	7. גידור, שערים ומרכיבי ביטחון ובטיחות.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח הפיתוח ייעשה על פי תכניות סלילה ופיתוח באישור הועדה המקומית.
ב	בטחון ובטיחות תותר התקנת מרכיבי בטחון ובטיחות לסוגיהם, לרבות שערים ומחסומים באישור הועדה המקומית.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	1. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל ו/או רוכבי אופניים, לרבות חניות בצידי המסעה. 2. משטחים מרוצפים או סלולים. 3. שטחי גינון ונטיעות. 4. קווי תשתיות תת קרקעיים מכל הסוגים. 5. ריהוט רחוב. 6. גידור, שערים ומרכיבי ביטחון ובטיחות.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח הפיתוח ייעשה על פי תכניות סלילה ופיתוח באישור הועדה המקומית.
ב	בטחון ובטיחות תותר התקנת מרכיבי בטחון ובטיחות לסוגיהם, לרבות שערים ומחסומים באישור הועדה המקומית.
4.4	שטח לתכנון בעתיד
4.4.1	שימושים
	ייעוד התכנון ייקבע בתכנית מפורטת.
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(5)	(5)	(5)	(5)	1	3	(4) 12	50	220	(3) 80		(2) 20	(1) 120	4206	401	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה		
(5)	(5)	(5)	(5)	1	3	(4) 12	50	220	(3) 80		(2) 20	(1) 120	4503	402	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה		
(5)	(5)	(5)	(5)	1	3	(4) 12	50	220	(3) 80		(2) 20	(1) 120	4616	403	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה		
(5)	(5)	(5)	(5)	1	3	(4) 12	50	220	(3) 80		(2) 20	(1) 120	4689	404	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה		
(5)	(5)	(5)	(5)	1	3	(4) 12	50	220	(3) 80		(2) 20	(1) 120	3794	409	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה		
(5)	(5)	(5)	(5)	1	3	(4) 12	50	220	(3) 80		(2) 20	(1) 120	3725	410	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה		
(5)	(5)	(5)	(5)	1	3	(4) 12	50	220	(3) 80		(2) 20	(1) 120	4383	411	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה		
(5)	(5)	(5)	(5)	1	3	(4) 12	50	220	(3) 80		(2) 20	(1) 120	4284	412	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה		
(5)	(5)	(5)	(5)	1	3	(4) 12	50	220	(3) 80		(2) 20	(1) 120	4352	413	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה		

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי			
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי						שרות		
(5)	קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(4) 12	50	220	(3) 80	(2) 20	(1) 120	4245	414	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
(5)					1	3	(4) 12	50	220	(3) 80	(2) 20	(1) 120	4346	417	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
(5)					1	3	(4) 12	50	220	(3) 80	(2) 20	(1) 120	4627	418	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
(5)					1	3	(4) 12	50	220	(3) 80	(2) 20	(1) 120	3628	419	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
(5)					1	3	(4) 12	50	220	(3) 80	(2) 20	(1) 120	4068	420	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
(5)					1	3	(4) 12	50	220	(3) 80	(2) 20	(1) 120	3606	421	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
(5)					1	3	(4) 12	50	220	(3) 80	(2) 20	(1) 120	3990	422	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
(5)					1	3	(4) 12	50	220	(3) 80	(2) 20	(1) 120	3658	423	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
(5)					1	3	(4) 12	50	220	(3) 80	(2) 20	(1) 120	3757	424	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח עיקרי לקומת הקרקע 40% משטח המגרש.
- (2) שטח שרות לקומת הקרקע 10% משטח המגרש.
- (3) תותר הקמת מרתף עד קו בניין 0, למעט גבולות מגרש הגובלים בשטחים ציבוריים, בהם ישמר קו הבניין.
- (4) למעט מתקנים כגון: אנטנות, ארובות, ח. מכונות וכו'. גובה המבנים המקסימלי יחד עם מתקנים אלו יהיה 20 מ'.
(5) כמסומן בתשריט.
- (6) כמסומן בתשריט



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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

- א. היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תוכנית זו ועל פי בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח שטח. תוכנית הבינוי 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. היתר בניה למגרש יתואם ויאושר ע"י לשכת בריאות מחוזית אשקלון לעניין שפכים, מים ומרחקים מהשקיה בקולחים. תכנית הגשה להיתר בניה תלווה בהגשת תכניות מים ושפכים מפורטות שיכללו בין היתר, חישוב לשפיעת השפכים המתוכננת.
- ד. בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור פינוי לאתר מוסדר.
- ה. הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תוכניות הסדרי תנועה מפורטות ואישורן על ידי רשויות התמרור.
- ו. היתרי בניה יתואמו עם איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון.
- ז. תנאי למתן היתר בנייה או ביצוע עבודות הפטורות מהיתר בתחום קווי הבניין ובתחום הסקירה של קו הגז הטבעי עפ"י תת"ל/34, יהיה אישור בעל רישיון ההולכה כי הבקשה עומדת בצו הבטיחות, אישור או תיאום בהתאם לכל דין עם רשות הגז הטבעי וחברת נתיבי גז טבעי לישראל בע"מ או בעל רישיון החלוקה.
- ח. תנאי למתן היתר בניה למתקנים טכניים לרבות ארובות, אנטנות, תרנים וכד' הינו תיאום עם משרד הבטחון.
- ט. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור נציג שר הבטחון להקמת עגורנים, מיקומם וסימונם.

6.2**איכות הסביבה**

- א. בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות לאוויר ולמטרדי אבק וריח, תידרש התקנת האמצעים הטכנולוגיים לצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקנים הסביבתיים של המשרד לאיכות הסביבה או בהתאם לכל תקן שייקבע מעת לעת.
- ב. טיפול בפסולת:
1. אצירת פסולת ודרכי טיפול בפסולת, יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.
 2. חדרים לאצירת ביניים של פסולת, יוצבו בתחומי המגרשים וייבנו כחלק אינטגרלי של המבנה. גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת יהיה בהתאם לסוג ולכמות הפסולת הנובעים מן המבנה.
 3. פינוי פסולת בניין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ויעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) - התשנ"ט - 1998.
 4. יוצבו מתקנים לאצירת פסולת שיאפשרו מיון והפרדה, מחזור ודחיסה.
 5. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לדין.

6.3**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

- א. מקור המים לאזור התעסוקה יהיה ממקור מאושר על ידי משרד הבריאות ובלחץ מספיק להפעלתם של המתקנים.
- ב. מערכות אספקת המים לצריכה סניטרית, בכל עסק, יופרדו מיתר מערכות אספקת המים

6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>לצרכים אחרים (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפה וכדומה) ויותקנו אביזרים למניעת זרימת מים חוזרת, או לחילופין מתן פטור מהתקנתם, על-פי דרישות משרד הבריאות.</p> <p>ג. הניקוז יבוצע לפי הוראות רשות הניקוז, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ד. הביוב יוסדר על ידי תשתית להולכת השפכים לקו מאסף קיים ויבוצע לפי הוראות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ולפי הוראות למתקני תברואה.</p> <p>ה. פתרון הקצה של מערכת הביוב הינו מט"ש תימורים.</p> <p>ו. בכל מגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר למים. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>ז. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>

6.4	אקוסטיקה
	<p>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.</p> <p>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 העסק בדרישות שנקבע במסמך זכויות רעש. במקרה שמדובר במגרש או במבנה המתוכנן להכיל מספר עסקים, על הדו"ח לכלול חישוב של הספק הרעש המרבי של כל העסקים במגרש. חישוב זה יסכם את הספקי הרעש של כל מקורות הרעש המתוכננים מחוץ למבנה והספק הרעש הכולל של מעטפות המבנים באותו מגרש. במידה ויתוכננו אמצעים להקטנת הרעש של מקור או מקורות מסוימים, אזי הקטנת הרעש הניתנת ע"י האמצעים תופחת מהספק הרעש של אותו מקור.</p> <p>ב. במידה ועסק 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 יועץ אקוסטיקה מוסמך על סמך הנתונים המוצגים בטבלה.</p> <p>ג. חריגות: הספק הרעש הכולל של כל מקורות הרעש החיצוניים ומעטפת המבנים בכל מגרש, ישווה להספק הרעש המירבי שנקבע בטבלה (ראה נספח זכויות רעש בתכנית 161/02/18). לא תותר חריגה בלתי מאושרת ובמידה והעסק/המפעל יחרגו מההספק המותר הם יידרשו לנקוט בצעדים ובאמצעים מתאימים (מיסוך, מיגון אקוסטי וכד'). בכל מקרה, מפלס הרעש המירבי מעסק הנכלל בתוכנית, לא יעלה על המפלס המרבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990.</p>

6.5	חניה
	<p>א. החניה תהיה בתחום המגרשים ועל פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>ב. יש להקצות את מקומות החניה התפעוליים, כולל תמרון, בתחום המגרשים.</p>

6.6	תשתיות
	<p>א. על התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו הוראות תת"ל/34.</p> <p>ב. תותר חדירת תשתיות כגון: גומחות בטון לפילרי בזק, פילרי רשת, לחשמל אל תוך תחומי</p>

6.6

תשתיות

מגרש לעומק שלא יעלה על 1 מ' מגבול המגרש ועפ"י המפורט בתוכניות בינוי ופתוח שתאושרנה ע"י הוועדה.

ג. 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.

ד. 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.

ה. אספקת מים תהיה באיכות מי שתיה ותינתן מרשת מקורות או ממקור מים אחר המאושר ע"י משרד הבריאות.

ו. 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, ע"פ דרישות משרד הבריאות.

ז. תוואי קו קיים לאספקת מים של מושב תימורים, במקטע שבתחום התכנית, ישמר ו/או יועתק לתוואי אחר על מנת לאפשר המשך אספקת מים למושב, בד בבד עם עבודות הפיתוח.

ח. מערכת איסוף השפכים תהיה נפרדת בצורה מוחלטת ממערכת הניקוז.

ט. הזרמת השפכים תעשה לפי "כללי תאגידי מים וביוב" (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב) התשע"א - 2011.

6.7

חשמל

א. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים - 3.0 מטר.

בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים - 2.0 מטר.

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מטר.

בקו מתח על עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) - 20.0 מטר מציר הקו.

בקו מתח על 400 ק"ו (עד שדות 500 מטר) - 35.0 מטר מציר הקו.

מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת - 1.0 מטר.

מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 3.0 מטר.

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

בכל אותם אזורים בהם מערכת החשמל נתונה באחריות חברת החשמל, אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. כמו כן, המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

קווי חשמל חדשים בתחום התכנית במתח נמוך וגבוה, יהיו תת-קרקעיים, ואולם יותר חיבור מבנים קיימים ביום אישור התכנית למערכת קווי הולכה קיימת ביום אישור התכנית.

ב. טלפון ותקשורת:

קווי טלפון ותקשורת חדשים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

6.8

הפקעות לצרכי ציבור

המקרקעין המיועדים לצורכי ציבור במסגרת תכנית זו יופקעו בהתאם לסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין. ככל שמדובר במקרקעי מדינה, ניתן לועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מייד, ללא שלבי ביצוע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42