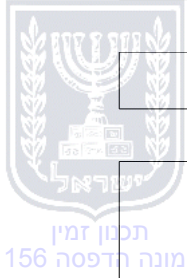


הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0951210

משולש תעסוקה - אזור תעשייה דרום אשקלון



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

09/06/2024

לאשר את התוכנית

02/09/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005125172/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית "משולש תעסוקה - אזור תעשייה דרום אשקלון" בשטח של כ 285 ד' ממוקמת בקצה המזרחי של אזור התעשייה הקיים בדרום אשקלון. התכנית גובלת מצפון עם שטחי יער, ממערב גובלת באזור התעשייה הקיים, ממזרח בשד' יצחק רבין ומדרום בשד' חיים בר-לב.

בתכנית המתאר הכוללת לעיר אשקלון מס' 604-0382333 הנמצאת לפני הפקדה, כל שטח התכנית מסומן בייעוד "תעשייה".

התכנית מציעה לשנות את ייעודי הקרקע במצב המאושר מ"קרקע חקלאית", "דרך", ו"מתקנים הנדסיים", לייעודים: "תעשייה", "אחסנה", "מרכז תחבורה", "מסחר", "מתקנים הנדסיים", דרך מאושרת", "דרך מוצעת", שביל", "שטחים פתוחים" ו"שצ"פ".

התכנית מסדירה כניסות ויציאות חדשות לאזור התעשייה שיחברו אותו באזור הצפון-מזרחי לדרך מס' 4 (שד' יצחק רבין) ובאזור הדרומי לדרך מס' 05 (שד' בר-לב).

כמו כן התכנית מציעה רצף תנועה מאזור התעשייה הקיים ממערב ע"י המשך דרך מס' 48 (רח' חוצות היוצר) לתחום התכנית.

בתמ"מ 14/4 מרבית שטחה של התכנית מסומן בתחום אזור תעשייה מקומי, החלק הצפוני נמצא בתחום אזור בינוי עירוני.

תמ"א 1 קבעה את שטח התכנית כשטח בעל חשיבות גבוהה להחדרה והעשרה של מי תהום. כ - 350 מ' דרומית מזרחית לתכנית קיים אתר "איגום והחדרה".

על שטח התכנית חלות הגבלות על בניה ושימושים המוטלות מכח תקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתיה), תשנ"ה-1995, ע"י שני קידוחים למי שתיה: קידוח "זיקים 6" בתחום התכנית וקידוח "זיקים 5" הגובל בה מדרום.

התכנית מציעה לקבוע ייעודי קרקע בעלי פוטנציאל זיהום נמוך (אחסנה) במרבית השטח שעליו הוטלו הגבלות הבניה.

בתא שטח מס' 301, שגם הוא נמצא בתחום אזורי המגן מוצע יעוד קרקע למסחר.

בתכנית מס' קצאא/1000 עוברת תשתית של קצא"א בתוך גבולות התכנית, בצד הדרומי (לאורך תוואי שד' חיים בר לב).

התכנית נמצאת בתחום אתר מס' 618 ב' בתשריט תמ"א 2/14 א' (אתרי כרייה וחציבה שתוקפה פג) ובשטח ישנם מכתשים שנגרמו מכרייה של קרקע חולית.

התכנית תשאף לייצר ככל הניתן איזון בכמויות החפירה והמילוי.

עפ"י חישובי אומדן יידרשו חפירה בנפח של 408,212 מ"ק ומילוי בנפח של 379,433 מ"ק בכדי לממש את התכנית, כך שייוותר עודף של 28,433 מ"ק.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

משולש תעסוקה - אזור תעשייה דרום אשקלון

633-0951210

מספר התכנית

285.609 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

תכנית מתאר מקומית

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	חוף אשקלון
קואורדינאטה X	158812
קואורדינאטה Y	615821

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בקצה המזרחי של אזור התעשייה הקיים בדרום אשקלון, וגובלת באזור התעשייה הקיים ממערב, בשד' יצחק רבין ממזרח ובשד' חיים בר-לב מדרום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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
1279	מוסדר	חלק	23, 27, 51, 55	12, 14, 19, 21-22, 28, 40-42, 49, 53, 57
1481	מוסדר	חלק		27-28, 45
1733	מוסדר	חלק		8, 15

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

אשקלון

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	דרכים	12/02/2020
<u>234 /02 /6</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 234 /02 /6 בתחומה. הוראות תכנית /6 234 /02 ממשיכות לחול מחוץ לקו הכחול של תכנית זו.	3731	1357		31/12/1989
<u>קצאא/1000</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית קצאא/1000. הוראות תכנית קצאא/1000 תחולנה על תכנית זו.	9745	7458		12/07/2021



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 איזן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן פליקס איזן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט רקע קדסטרי	09: 10 02/08/2023	משה פלוס	02/08/2023	1	1: 1250	מחייב	מפת מדידה
לא	מצב מאושר - מצרף תכניות	12: 01 27/06/2024	אילן פליקס איזן	16/11/2022	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	11: 16 21/09/2023	אילן פליקס איזן	21/09/2023	1	1: 1250	רקע	בינוי
לא	נספח הגנה על עצים בוגרים	15: 41 30/06/2024	זהר לניר	30/06/2024	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	10: 38 26/06/2024	אלי אסיף	25/06/2024	1	1: 750	רקע	תנועה
לא	נספח נוף	11: 56 27/09/2023	זהר לניר	26/09/2023	1	1: 1000	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח נוף - חתכים	11: 56 27/09/2023	זהר לניר	26/09/2023	1	1: 1000	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח מים וביוב	10: 23 01/09/2023	גיל שגיא	23/08/2023	1	1: 1500	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים וביוב - מלל	12: 38 06/09/2023	גיל שגיא	06/09/2023	9		רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניקוז	16: 45 30/06/2024	גיל שגיא	30/06/2024		1: 1000	רקע	ניקוז
לא	נספח ניקוז - מלל	10: 09 13/06/2023	גיל שגיא	09/11/2022	20		רקע	ניקוז
לא	מסמך נופי - סביבתי	15: 09 28/09/2023	עמית טל	28/09/2023	64		רקע	סביבה ונוף
לא	סקר היסטורי סביבתי	10: 07 12/01/2023	עמית טל	31/07/2022	29		רקע	סביבה ונוף
לא	נספח פרוגרמה	09: 33 10/01/2023	צביקה מינץ	26/12/2022	4		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות

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 מקומית	רשות מקומית (1)		המועצה האזורית חוף אשקלון	בת הדר			08-6775555		vaada@hof- ashkelon.org g.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ירושלים 9438307.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		המועצה האזורית חוף אשקלון	בת הדר	בת הדר		08-6775555		vaada@hof- ashkelon.org.il

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 ערים בע"מ	חיפה	שד מוריה	46	04-8348705		arc@ige.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אלי אסיף	40972	מתו"פ מהנדסים תכנון- מתכנני פרוייקטים תחבורתיים	טירת כרמל	יזמה	2	077-9215560		office@mato p.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תשתיות	יועץ תשתיות	גיל שגיא	89570	משרד הנדסי - גיל שגיא בע"מ	איל	(1)		09-7639119		main@handasi.co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו בע"מ - איכות סביבה ומשאבי מים	רמת אפעל	(2)		03-5353077		office@amphibio.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	זהר לניר	120981	זהר לניר - אדריכל נוף	קרית טבעון	כלניות	2	077-4143060		zohar.lanir@gmail.com
יועץ כלכלי	יועץ כלכלי	צביקה מינץ		צביקה מינץ - תכנון פרוגרמתי במרחב	כפר סבא	הרקפת	10	09-7668379		z.mintz@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	442	הלפרין-פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf-mapping.co.il

(1) כתובת: קיבוץ איל.

(2) כתובת: בית זיוה, סמינר אפעל.



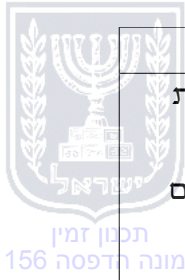
מכון זמין
מונה הדפסה 156



מכון זמין
מונה הדפסה 156

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.



מונח	הגדרת מונח
שימוש בעל פוטנציאל לזיהום מי תהום	1. מתקנים המשתמשים בדלק או חומר בעירה (למעט במצב צבירה גז), לרבות קווי דלק. 2. מתקנים המייצרים או מאחסנים חומרים מסוכנים או משתמשים בחומרים המסוכנים למי תהום. 3. כהגדרתו בתמ"א 1.

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**

הרחבת אזור התעשייה הדרומי באשקלון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת יעודי קרקע לתעשייה, אחסנה, מסחר ומרכז תחבורה.
- קביעת זכויות והוראות בניה.
- קביעת הוראות לבניה ולפיתוח.
- קביעת תנאים להליך הרישוי.
- קביעת הוראות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
- התווית דרכים חדשות.
- קביעת הוראות סביבתיות.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	301
תעשייה	211 - 201
אחסנה	909 - 901
מתקנים הנדסיים	1001
שטחים פתוחים	608 ,607
שטח ציבורי פתוח	609
מרכז תחבורה	501
דרך מאושרת	708 ,707 ,702
דרך מוצעת	712 - 709 ,706 - 703 ,701
שביל	606 - 601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	אחסנה	909 - 901
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	708 ,707 ,702
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	712 - 709 ,706 ,705 ,703 ,701
גבול מגבלות בניה	מסחר	301
גבול מגבלות בניה	מרכז תחבורה	501
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	1001
גבול מגבלות בניה	שביל	604 - 601
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	609
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	608 ,607
גבול מגבלות בניה	תעשייה	211
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	712
דרך /מסילה לביטול	אחסנה	909 - 903
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	708 ,702
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	706 ,705 ,703
דרך /מסילה לביטול	מסחר	301
דרך /מסילה לביטול	שביל	604 ,603
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	609
דרך /מסילה לביטול	תעשייה	211 ,208 ,207
הנחיות מיוחדות	אחסנה	909 - 901
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	708 ,707 ,702
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	712 - 709 ,706 ,705 ,703 ,701
הנחיות מיוחדות	מסחר	301
הנחיות מיוחדות	מרכז תחבורה	501
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	1001
הנחיות מיוחדות	שביל	604 - 601
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	609
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	608 ,607

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	תעשייה	211
הנחיות מיוחדות ג	דרך מוצעת	712
קו דלק/נפט	דרך מוצעת	712
קו מים 4" ומעלה	אחסנה	907, 905, 904
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	708
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	712, 711, 709, 706
קו מים 4" ומעלה	מתקנים הנדסיים	1001
קו מים 4" ומעלה	שטחים פתוחים	608, 607



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	19,297	6.75
קרקע חקלאית	266,557	93.25
סה"כ	285,854	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אחסנה	86,464.83	30.25
דרך מאושרת	8,933.15	3.13
דרך מוצעת	64,009.7	22.39
מסחר	2,549.97	0.89
מרכז תחבורה	23,777.64	8.32
מתקנים הנדסיים	574.5	0.20
שביל	7,224.16	2.53
שטח ציבורי פתוח	2,303.57	0.81
שטחים פתוחים	7,162.82	2.51
תעשייה	82,854.11	28.98
סה"כ	285,854.44	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מפעלי יצור לתעשייה ומלאכה : א. מפעלי יצור המקיימים תהליכים פיזיים/כימיים/ביולוגיים. ב. תעשיית תכנה. ג. שירותי מידע ותקשורת. ד. מכוני מחקר ופיתוח. 2. בתי קירור. 3. בתי אריזה. 4. מתקני אחסנה. 5. משרדים כשימוש נלווה לתעשייה. 5. בתי אוכל המשרתים במישרין את השימוש התעשייתי העיקרי. 7. אולמות תצוגה וגלריות של המפעלים. 8. תשתית לגז טבעי בלחץ נמוך מאד.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מבנים בודדים נפרדים באותו תא שטח יתוכננו בצורה מתואמת ומשתלבת מבחינה חזותית. 2. לאורך גבולות המגרשים יוקם קיר בנוי בגובה מקסימלי של 2.5 מ', בגמר אבן שייקבע במסגרת תכנית בינוי לכל תחום התכנית. 3. יובטח שהרחובות יגוננו וירוצפו באבנים משתלבות. 4. לא תותר צנרת חיצונית על חזיתות מבנים, למעט מרזבים חיצוניים לניקוז מי גשם, שיפורטו בהדפסה 156 תכנון זמין. בבקשה להיתר הבניה. 5. חזית חמישית : א. הבקשה להיתר תכלול עיצוב של גג המבנה עם גימור מלא ותיתן התייחסות להסוואת מערכות הגג השונות. ב. על גגות המבנים תותר התקנה של מתקנים פוטוולטאים, גגות ירוקים, גגות כחולים וכו'. 6. דוודים יותקנו במסתור המבנה. מיכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אויר, צלחות לוויין וכו' יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של המבנה והמגרש.</p> <p>ב</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. בתאי שטח מס' 201-204, בחזיתות הפונות לשטח הפתוח בצפון, בתאי שטח מס' 204-208, בחזיתות הפונות לשדרות יצחק רבין, ובתא שטח מס' 208, בחזית הפונה לשדרות חיים ברלב : א. לא יותר מיקום צינורות, מזגנים, מערכות מכל סוג ללא מסתור או פתרון עיצובי. ב. יושם דגש על שילוב צמחיה בין קו הבניין לגבול המגרש. ג. הגדרות בחזיתות תהיינה מחומרים עמידים המאפשרים תחזוק לאורך זמן.</p>
ג	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום. 2. לא תותר סמיכות בין תעשייה רגישה כגון מזון, תרופות וקוסמטיקה לתעשייה בעלת פוטנציאל לזיהום.</p>



4.2	אחסנה
4.2.1	שימושים
	<p>1. בתאי שטח מס' 901-909: מבני אחסנה. 2. תשתית לגז טבעי בלחץ נמוך מאד.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מבנים בודדים נפרדים באותו תא שטח יתוכננו בצורה מתואמת ומשתלבת מבחינה חזותית. 2. לאורך גבולות המגרשים יוקם קיר בנוי בגובה מקסימלי של 2.5 מ', בגמר אבן שייקבע במסגרת תכנית בינוי לכל תחום התכנית. 3. יובטח שהרחובות יוגנו וירוצפו באבנים משתלבות. 4. לא תותר צנרת חיצונית על חזיתות מבנים, למעט מרזבים חיצוניים לניקוז מי גשם, שיפורטו בבקשה להיתר הבניה. 5. חזית חמישית: א. הבקשה להיתר תכלול עיצוב של גג המבנה עם גימור מלא ותיתן התייחסות להסוואת מערכות הגג השונות. ב. על גגות המבנים תותר התקנה של מתקנים פוטוולטאים, גגות ירוקים, גגות כחולים וכו'. 6. דוודים יותקנו במסתור המבנה. מיכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אויר, צלחות לוויין וכו' יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של המבנה והמגרש.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. בתא שטח מס' 901, בחזית הפונה לשטח הפתוח לצפון ובתאי שטח מס' 904-906, בחזיתות הפונות לשדרות חיים ברלב: א. לא יותר מיקום צינורות, מזגנים, מערכות מכל סוג ללא מסתור או פתרון עיצובי. ב. יושם דגש על שילוב צמחיה בין קו הבניין לגבול המגרש. ג. הגדרות בחזיתות תהיינה מחומרים עמידים המאפשרים תחזוק לאורך זמן.</p>
ג	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. בתאי שטח מס' 901-909, בתחום המסומן בתשריט כ"מגבלות בניה" יחולו הוראות סעיף 7 בתקנות בריאות העם - הגבלות באזורי מגן של קידוחי מי שתיה, 1995.</p>
ד	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. בתחום רדיוס מגן ב' ורדיוס מגן ג', תאי שטח מס' 901-909: א. תתאפשר אחסנה פתוחה בלבד. ב. אין לאחסן חומרים מסוכנים, לרבות חומרים רעילים כגון חומרי דלק, שמנים, דשנים/הדברה וכל חומר בעל פוטנציאל לזיהום הקרקע ומי התהום.</p>
4.3	מסחר
4.3.1	שימושים
	<p>1. מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות ובתי קפה, אולמות תצוגה, גלריות ומוסדות פיננסיים. 2. תשתית לגז טבעי בלחץ נמוך מאד.</p>
4.3.2	הוראות

4.3	מסחר
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> מבנים בודדים נפרדים באותו תא שטח יתוכננו בצורה מתואמת ומשתלבת מבחינה חזותית. לאורך גבולות המגרשים יוקם קיר בנוי בגובה מקסימלי של 2.5 מ', בגמר אבן שייקבע במסגרת תכנית בינוי לכל תחום התכנית. יובטח שהרחובות יגוננו וירוצפו באבנים משתלבות. לא תותר צנרת חיצונית על חזיתות מבנים, למעט מרזבים חיצוניים לניקוז מי גשם, שיפורטו בבקשה להיתר הבניה. חזית חמישית: <p>א. הבקשה להיתר תכלול עיצוב של גג המבנה עם גימור מלא ותיתן התייחסות להסוואת מערכות הגג השונות.</p> <p>ב. על גגות המבנים תותר התקנה של מתקנים פוטוולטאים, גגות ירוקים, גגות כחולים וכו'.</p> <ol style="list-style-type: none"> דוודים יותקנו במסתור המבנה. מיכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אוויר, צלחות לוויין וכו' יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של המבנה והמגרש. קווי התשתית שבתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים, ככל הניתן.
ב	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <ol style="list-style-type: none"> בתא שטח מס' 301, בתוך התחום המסומן בתשריט כ"מגבלות בניה" יחולו הוראות סעיף 7 בתקנות בריאות העם - הגבלות באזורי מגן של קידוחי מי שתיה, 1995.
ג	<p>איכות הסביבה</p> <ol style="list-style-type: none"> לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום.
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> בתא שטח מס' 301, בחזית הפונה לשטח הפתוח לצפון: <p>א. לא יותר מיקום צינורות, מזגנים, מערכות מכל סוג ללא מסתור או פתרון עיצובי.</p> <p>ב. יושם דגש על שילוב צמחיה בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>ג. הגדרות בחזיתות תהיינה מחומרים עמידים המאפשרים תחזוק לאורך זמן.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p> <ol style="list-style-type: none"> בתחום רדיוס מגן ג', תא שטח מס' 301: <p>א. תותר הקמה של בתי אוכל. במידת הצורך ובהתאם לאופי העסק יבוצע טיפול קדם בשפכי המטבח בטרם יועברו השפכים למערכת הביוב האזורית.</p>
4.4	מרכז תחבורה
4.4.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> מבנה נהגים. מבנה שומר. מבנה לשירותים ציבוריים. עמדות לקליטה ולהורדת נוסעים. סככות טיפול. מתקני וקווי חשמל לטעינת אוטובוסים. מתקן לשיטיפת רכבים. מבנים תפעוליים. חדרי שנאים.

	4.4	מרכז תחבורה
		10. חניון.
	4.4.2	הוראות
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. החניון ישמש לאוטובוסים בלבד. 2. לאורך גבולות המגרשים יוקם קיר בנוי בגובה מקסימלי של 2.5 מ', בגמר אבן שייקבע במסגרת תכנית בינוי לכל תחום התכנית. 3. לא תותר צנרת חיצונית על חזיתות מבנים, למעט מרזבים חיצוניים לניקוז מי גשם, שיפורטו בבקשה להיתר הבניה. 4. חזית חמישית: א. הבקשה להיתר תכלול עיצוב של גג המבנה עם גימור מלא ותינתן התייחסות להסוואת מערכות הגג השונות. ב. על גגות המבנים תותר התקנה של מתקנים פוטוולטאים, גגות ירוקים, גגות כחולים וכו'. 5. דוודים יותקנו במסתור המבנה. מיכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אוויר, צלחות לווין וכו' יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של המבנה והמגרש.</p>		
<p>ב</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. בתא שטח מס' 501, בחזית הפונה לשדרות חיים ברלב: א. לא יותר מיקום צינורות, מזגנים, מערכות מכל סוג ללא מסתור או פתרון עיצובי. ב. יושם דגש על שילוב צמחיה בין קו הבניין לגבול המגרש. ג. הגדרות בחזיתות תהיינה מחומרים עמידים המאפשרים תחזוק לאורך זמן.</p>		
<p>ג</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. בתא שטח מס' 501, בתוך התחום המסומן בתשריט כ"מגבלות בניה" יחולו הוראות סעיף 7 בתקנות בריאות העם - הגבלות באזורי מגן של קידוחי מי שתיה, 1995.</p>		
<p>ד</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>1. לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום.</p>		
<p>ה</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. בתחום רדיוס מגן ג', תא שטח מס' 501: א. תותר חניה של אוטובוסים בלבד. ב. לא תותר הקמה של תחנת תדלוק ואחסנה של חומרים רעילים וחומ"ס.</p>		
	4.5	מתקנים הנדסיים
	4.5.1	שימושים
<p>1. מבנה עבור קידוח מקורות. 2. קווים ומתקני תשתית והנדסה למים.</p>		
	4.5.2	הוראות
<p>א</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>1. לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום.</p>		
<p>ב</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. בתא שטח מס' 1001, בתוך התחום המסומן בתשריט כ"מגבלות בניה" יחולו הוראות סעיף 7 בתקנות בריאות העם - הגבלות באזורי מגן של קידוחי מי שתיה, 1995.</p>		

4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965, למעט מסילת ברזל. 2. שבילי אופניים.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. סלילת הדרכים ופיתוחן ייעשו על פי תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית. 2. יובטח שילוב עצים בוגרים במדרכות לטיפול נופי או פיתוח. 3. תכנון הדרכים ייעשה תוך שילוב מערך שבילי אופניים ומדרכות רחבות. 4. תכנון הדרכים ייעשה תוך שילוב והתאמה עם חזיתות המבנים הפונים לדרך. 5. בקטע המדרכה שבכניסה לחניונים פרטיים תימשך מדרכה רציפה, בהיבט של מפלס וחומרי גמר, עם אבן עליה מותאמת לרכבים.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתחום סימון "הנחיות מיוחדות ג":</p> <p>1. בגבול מסדרון תשתיות תת קרקעיות תותר העברת קווי דלק בלבד. 2. כל עבודה, עבודות חפירה, פיתוח, נטיעת עצים וגינון מלבד שתילת דשא והנחת כורכר, בתחום רצועת התשתיות התת קרקעיות בה עוברים קווי דלק, יהיו בתיאום עם הגוף האחראי על קו הדלק באופן שיבטיח כי לא תהיה פגיעה בקו הדלק.</p>
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965, למעט מסילת ברזל. 2. שבילי אופניים.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יובטח שילוב עצים בוגרים במדרכות לטיפול נופי או פיתוח. 2. תכנון הדרכים ייעשה תוך שילוב מערך שבילי אופניים ומדרכות רחבות. 3. תכנון הדרכים ייעשה תוך שילוב והתאמה עם חזיתות המבנים הפונים לדרך. 4. בקטע המדרכה שבכניסה לחניונים פרטיים תימשך מדרכה רציפה, בהיבט של מפלס וחומרי גמר, עם אבן עליה מותאמת לרכבים.</p>
4.8	שטחים פתוחים
4.8.1	שימושים
	<p>1. נטיעות ושטחים מגוננים. 4. קווים ומתקני תשתית והנדסה למים.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתאי שטח מס' 607 ו- 608 ישולבו גינות ונטיעות. 2. תחזוקת תאי השטח תהיה באחריות מנהלת אזור התעשייה. 3. קווי התשתית התת קרקעית יוצנעו וישולבו בפיתוח הנוף.</p>



<p style="text-align: center;">שטח ציבורי פתוח</p>	<p style="text-align: center;">4.9</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.9.1</p>
<p>1. גינון ונטיעות. 2. קווים ומתקני תשתית והנדסה ולמים.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.9.2</p>
<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. בתא שטח מס' 609 יתוכנן קיר כפתרון מתווך בין הפרשי גובה תאי השטח הצפוניים של אזור התעשייה לגובה פני הקרקע הטבעית צפונה להם. 2. הקיר ייבנה בשיפוע המקסימלי שיתאפשר בתחום רצועת השצ"פ (5 מ' אופקי). 3. הקיר ייבנה לפי תכנית מפורטת שתערך ע"י אדריכל נוף בתיאום עם מהנדס ובהתאם לקבוע בסעיפים המתאימים בנספח הנופי לתכנית זו. 4. תחזוקת תא השטח תהיה באחריות מנהלת אזור התעשייה.</p>	
<p style="text-align: center;">ניקוז</p> <p>ב</p> <p>1. ניקוז השטח הבנוי שמעל לקיר התווך בתא שטח מס' 609 ייעשה ע"י מפלים מאחורי הקיר ולא בצורה גלויה. 2. יש לוודא את פיזור המים לשטח הפתוח במספר מקומות בכדי למנוע יצירת "ערוצים" בדיונות. 3. ניקוז זה יבוצע תוך הקפדה על איכות הנגר ושמירת נקיונו.</p>	
<p style="text-align: center;">שביל</p>	<p style="text-align: center;">4.10</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.10.1</p>
<p>1. גינון ונטיעות. 2. קווים ומתקני תשתית והנדסה ולמים.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.10.2</p>
<p style="text-align: center;">סביבה ונוף</p> <p>א</p> <p>1. בתאי שטח מס' 601-602, בצדה המזרחי של רצועת דרך מס' 2 עוברות תשתיות רבות. עצים יישתלו בסמוך ככל הניתן למדרכה. 2. יש להשתמש בעצים בעלי שורשים שיפודיים ולשקול שימוש במגבילי שורשים בכדי למנוע פגיעה בתשתיות.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת
										עיקרי	שרות				
5	5	(2) 5	(2) 5	1	3	(1) 16	60	15024	5226		2286	7512	6532	201	תעשייה
5	5	(2) 5	(2) 5	1	3	(1) 16	60	12708	4420		1934	6354	5525	202	תעשייה
5	5	(2) 5	(2) 5	1	3	(1) 16	60	13824	4808		2104	6912	6010	203	תעשייה
5	5	(2) 5	(2) 5	1	3	(1) 16	60	11926	4148		1815	5963	5185	204	תעשייה
5	5	(2) 5	(2) 5	1	3	(1) 16	60	15296	5320		2328	7648	6650	205	תעשייה
5	5	(2) 5	(2) 5	1	3	(1) 16	60	17106	5950		2603	8553	7437	206	תעשייה
5	5	(2) 5	(2) 5	1	3	(1) 16	60	18998	6608		2891	9499	8260	207	תעשייה
5	5	(2) 5	(2) 5	1	3	(1) 16	60	30836	10726		4692	15418	13407	208	תעשייה
5	5	(2) 5	(2) 5	1	3	(1) 16	60	21756	7567		3311	10878	9459	209	תעשייה
5	5	(2) 5	(2) 5	1	3	(1) 16	60	16980	5906		2584	8490	7383	210	תעשייה
5	5	(2) 5	(2) 5	1	3	(1) 16	60	15950	5548		2427	7975	6935	211	תעשייה
5	5	5	5	1	2	9	60	4840	2038		764	2038	2548	301	מסחר
5	5	5	5	1	2	9	60	2376			713	1663	23757	501	מרכז תחבורה
5	5	(2) 5	(2) 5	1	3	(3) 16	60	13614	5732		1433	6449	7165	901	אחסנה
5	5	(2) 5	(2) 5	1	3	(3) 16	60	21991	9259		2315	10417	11574	902	אחסנה
5	5	(2) 5	(2) 5	1	3	(3) 16	60	22395	9430		2357	10608	11787	903	אחסנה
5	5	(2) 5	(2) 5	1	3	(3) 16	60	22887	9637		2409	10841	12046	904	אחסנה
5	5	(2) 5	(2) 5	1	3	(3) 16	60	23152	9748		2437	10967	12185	905	אחסנה
5	5	(2) 5	(2) 5	1	3	(3) 16	60	23701	9979		2495	11227	12474	906	אחסנה
5	5	(2) 5	(2) 5	1	3	(3) 16	60	13370	5630		1407	6333	7037	907	אחסנה
5	5	(2) 5	(2) 5	1	3	(3) 16	60	15358	6466		1617	7275	8083	908	אחסנה
5	5	(2) 5	(2) 5	1	3	(3) 16	60	7674	3231		808	3635	4039	909	אחסנה
(4)	(4)	(4)	(4)		1	7	21	115				115	575	1001	מתקנים הנדסיים

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- מספר הקומות כולל קומת מערכות ומתקנים טכניים על הגג (חדרי מכונות, מיכלי מים, מתקנים סולריים וכו').
- גובה המבנה אינו כולל קומת מערכות ומתקנים טכניים על הגג (חדרי מכונות, מיכלי מים, מתקנים סולריים וכו').

ג. קווי הבניין כמצויין בתשריט מצב מוצע.

ד. ביעודים "תעשייה" ו"אחסנה" יותר איחוד בין תאי שטח סמוכים, בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע שיוכן בהתאם לחוק התכנון והבניה.

ה. ביעודים "תעשייה" ו"אחסנה" יותר פיצול תא שטח למספר תאים ובלבד שלא יקטנו מ- 3 ד', בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע שיוכן בהתאם לחוק התכנון והבניה.

ו. שטחי מסחר ומשרדים לשירות התעשייה בלבד יהיו בהיקף של כ- 2% מסך השטחים המיועדים לתא שטח.

ז. שטחי השירות כוללים שטח לחדרי שנאים.

ח. בכל ייעודי הקרקע בהם הותר שימוש להנחת תשתית לגז טבעי בלחץ נמוך מאד יוספו 5 מ"ר שטחים עיקריים לטובת סככות.

ט. שטחי השירות בתת הקרקע מיועדים לחניונים תת קרקעיים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר הקמה של מבנה תעשייה גבוה מהמצויין בטבלה במקרים בהם ישנו תהליך ייצור התלוי בגרביטציה. הגובה שיותר יהיה הגובה המינימלי הנדרש לטובת הליך הייצור.

(2) קו הבניין בין תאי שטח לאחר איחוד או פיצול יהיה 0 או 5 מ'.

(3) תותר הקמת מבני לוגיסטיקה בגובה עד 27 מ' בכפוף להצגת אופן השתלבות המבנה בסביבתו הנופית, לרבות חתכים, נצפות וכו'.

(4) ר' הערה ג' להוראות טבלה 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 156



תכנון זמין
מונה הדפסה 156




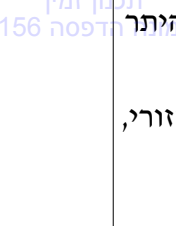

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להגשת הבקשה הראשונה להיתר יהיה אישור תכנית פיתוח בקני"מ 1:500 ע"י הוועדה המקומית לכל שטח התכנית או לחלקים ממנה. התכנית תוצג על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך ותכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
 - א. חניה, מתקני תשתיות, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח המבטיחים שילוב עצים בוגרים במדרכות לטיפול נופי או פיתוח.
 - ב. תכנית מפלס הקרקע והשטחים הפתוחים, כולל: גבהים וטופוגרפיה, רחבות, שבילים, מדרכות, גישות לחניונים, גישות לכניסות המבנים, גינון ונטיעות וכן פירוט חומרי חיפוי וגמר.
 - ג. הבטחת רצף עיצובי ותפקודי בין שטחים פרטיים לשטחים ציבוריים גובלים, נגישות להולכי רגל, רוכבי אופניים, נכים ואוכלוסיות מוגבלות.
 - ד. מיקום מערכות תשתית ציבוריות ופרטיות, שיפועי ניקוז בשטחים מרוצפים, בדרכים ובשטחי גינון לקליטת מי נגר עילי. תכנון ראשוני לחזיתות המבנים, פרוט ראשוני של חומרי גמר, מרפסות, צלליות וגבהים.
 - ה. תכנית לביצוע דרכים, לרבות שלביות וחיבור למערכת דרכים קיימת והתייחסות להתאמת התכנון הפיזי להפעלת תחבורה ציבורית בהיוועצות עם משרד התחבורה.
2. תנאי בהליך הרישוי יהיה התייעצות 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.
3. תנאי בהליך הרישוי יהיה התייעצות עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאד והמתקנים הנלווים להם.
4. תנאי להגשת בקשה ראשונה להיתר לתשתיות ציבוריות יהיה התייעצות עם רשות המים לנספח הניקוז שיצורף לבקשה להיתר.
5. תנאי בהליך הרישוי יהיה התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה ו/או (איגוד ערים לאיכה"ס נפת אשקלון), לפי העניין.
6. תנאי בהליך הרישוי יהיה התייעצות עם משרד הבריאות לכל בקשה להיתר שיש בה כדי לשנות את מע' הביוב/המים ו/או כל שינוי ו/או הטייה של מי נגר במגרש ו/או בסביבתו.
7. תנאי להגשת בקשה ראשונה להיתר יהיה חיבור הניקוז למערכת הקיימת וכמפורט להלן:
 - א. שדרוג מערכת הניקוז הקיימת למניעת זרימת מי נגר מזוהם לכיוון אתר ההחדרה.
 - ב. הקמה והפעלה של מערך ניטור למערכות הניקוז - הקיימת והמתוכננת.
 - ג. אישור רשות המים על הפסקת הזרמת הזיהום לשטח התכנית מאזור התעשייה הקיים ועל בסיס תוצאות הניטור.
 - ד. השלמת תיאום החיבור של מערך תשתית הניקוז לתשתית הקיימת ותיאום עם עיריית אשקלון.
8. תנאי בהיתר יהיה חיבור למט"ש אשקלון בכפוף להתייעצות עם תאגיד "מי אשקלון".
9. תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המקומית.
10. תנאי בהליך הרישוי לתאי השטח בהם עוברים קווי מים של חברת "מקורות" יהיה תאום עם החברה.
11. תנאי בהליך הרישוי יהיה נקיטת האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.




	<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 156</p>	<p>12. תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור התכנית לטיפול בפסולת ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון. 13. תנאי בהיתר יהיה פיתוח התשתיות עם פיתוח אזור התעשייה. 14. תנאי בהליך הרישוי בתאי שטח מס' 301, 901, 906, 907 ו-909 יהיה ביצוע סקר גז קרקע בתיאום עם המשרד להגה"ס או מי מטעמו.</p>	
	<p>6.2 דרכים תנועה ו/או חניה</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 156</p>	<p>1. חניות תת קרקעיות ימוקמו בהתאם להנחיות הועדה המקומית, עפ"י תכנית פיתוח שתוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה בתחום המגרש.</p>	
	<p>6.3 חשמל</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 156</p>	<p>1. מיקומן הסופי של תחנות ההשנאה ייקבע בהליך הרישוי. 2. תחנות השנאים יהוו חלק אינטגרלי מהבינוי המוצע.</p>	
	<p>6.4 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 156</p>	<p>1. בשלב היתר הבניה על בעל ההיתר להכין תכנית לסילוק עודפי עפר ולהגישה לוועדה המקומית לתכנון ובניה ולאגוד ערים לאיכות סביבה נפת אשקלון, תוך התייחסות לאתרים המוצעים לסילוק ולאישורים הנדרשים לקליטת החומר באתר הסילוק. 2. במידה ובעת עבודות החפירה יתגלו ממצאים החשודים כמזהמים, על הקבלן לדווח מיידית ולהזמין את הגורמים הרלוונטיים לבדיקת הממצאים ותכנון המשך העבודות.</p>	
	<p>6.5 עתיקות</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 156</p>	<p>1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז ותואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות.</p>	
	<p>6.6 ניהול מי נגר</p>	<p>6.6</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 156</p>	<p>1. תכנית הניקוז מתבססת על ניהול נגר ושימור מערך איסוף מי הנגר. 2. מערכת הניקוז תבוצע לכל תא שטח בנפרד, ללא תלות בתאים גובלים, וזאת בהתאם לארבעה סוגי תשטיפים: א. גגות: מים נקיים שניתן להזרים ללא טיפול למערכת הניקוז העירונית, וזאת בתנאי שהצנרת תהיה סגורה וייעודית, עד לחיבור עם התשתית האזורית הקיימת. ב. אזורים שאינם תפעוליים: שטחים פתוחים מהם אין חשש לתשטיפים מזהמים, אותם ניתן להזרים ללא טיפול למערכת הניקוז העירונית, תוך שימוש באמצעים מכניים להרחקת מוצקים. ג. אזורים בהם יש חשש לתשטיפים העלולים לזהם את מי התהום: באזורים אלה תחוייב הקמת סככות מעל שטחי האחסון החיצוני. הנגר הנקי מהסככות ייאסף בצנרות סגורות ויוזרם לצנרת איסוף מי הגגות (סעיף א' לעיל). ד. שפכים ותשטיפים מתאי שטח בהם יותר שימוש העלול לזהם את מי התהום וכן מדרכים: תאי שטח אלו יצופו בתשתית מונעת חילחול שתתחזק בהתאם. שפכים ותשטיפים אלה יעברו טיפול קדם לפני הפנייתם למערכת הניקוז העירונית הקיימת. פתרון הקדם יתואם בשלב ההיתר עם איגוד הערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון ותאגיד מי אשקלון. 3. השפכים התעשייתיים יעברו טיפול קדם במידת הצורך, בטרם יועברו לטיפול במט"ש האזורי, בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון. 4. תתבצע הפרדה מלאה בין שפכים סניטריים ומי נגר עילי. 5. במערכות האיגום התת קרקעיות תמוקם מערכת בקרה לספיקות ולאיכות המים בכל המוצאים. איכות המים בכל מוצא תקבע ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה בהתאם</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 156</p>	<p>6.6 ניהול מי נגר</p> <p>לרגישויות השונות של כל אזור. 6. חיבור תשתית הולכת הנגר לתשתית העירונית הקיימת באזור התעשייה הדרומי באשקלון יתואם עם עם מהנדס הניקוז והכבישים של עיריית אשקלון תוך התאמת התשתיות לתוספת הספיקות המתוכננות.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 156</p>	<p>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. קו ביוב ראשי לא יחצה מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לאישור משרד הבריאות. 2. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים שאינם לשתייה כגון: שטיפה, גינון, כיבוי אש וכד'. 3. ההפרדה תבוצע ע"י מכשירים למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות בעניין. 4. אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 156</p>	<p>6.8 סביבה ונוף</p> <p>1. כללי: א. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות התכנון והטכנולוגיה המבטיחים מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה. התרת שימושים אשר הפעילות הצפויה בהם עלולה לגרום לסיכון, למטרד או למפגע לסביבה, תתאפשר על-פי חוות-דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון או גוף בעל סמכויות מוניציפאליות אשר יוקם כדין וחוקי המשרד להגנת הסביבה, ובכפוף לקבוע בסעיף מס' 6.9. ב. כל מפעל (ביעוד תעשייה) המבקש להתקבל לאזור התעשייה, עוד טרם הבקשה להיתר, יידרש למילוי שאלון אפיון מפעל ושאלון סביבתי לעמידה בתנאים סביבתיים והטמעת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, שיעשה בתיאום עם יועץ סביבתי מטעם המנהלת או עם היחידה הסביבתית/המשרד להגנת הסביבה. על פי השאלון תיקבע, בין היתר, אפשרות הכניסה לאזור. ג. המפעלים המבקשים להיכנס לאזור התעשייה יחוייבו, ככל ויידרש בהתאם לשאלון האפיון שלעיל, בהצגת חוות דעת סביבתית או סקר סיכונים. חובה זו תחול על מפעלים על פי חוות דעת גוף בעל סמכויות מוניציפאליות אשר יוקם כדין, בהיות שותפים, בין השאר, נציגי היחידה הסביבתית או המשרד להגנת הסביבה, ומשרד הבריאות. ד. לבקשה להיתר ביעוד ל"תעשייה" יצורפו על-פי דרישת היחידה הסביבתית או בעל סמכות בנושאים אלו מטעם הרשות המקומית, או גוף בעל סמכויות מוניציפאליות אשר יוקם כדין, מסמכים ומידע סביבתי בתחומים הבאים: פסולת, זיהום אוויר, ריחות, רעש, חומרים מסוכנים, אחסון, שפכים, ניקוז ותשתיות, כולם או מקצתם לפי הצורך. ה. יש לפרט את כל המתקנים פולטי הקרינה, מיקומם, הערכות קרינה (הערכת סיכונים) בעת הגשת תכנית פיתוח ו/או בקשה להיתר בניה. 1. זיהום אוויר: א. כלל מפעלי אזור התעשייה יעמדו בתקנות המצויות בחוק אוויר נקי התשנ"ח, 2008. ב. תשתית לטיפול במפגעי איכות אוויר, במידה ותדרש, תקבע בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון ותקבע במסגרת היתר הבניה לכל מבנה בשלב התכנון ובהתאם לאופי השימוש במבנה. ג. טרם קבלת היתר בניה למפעל ייבחן הצורך בהכנת מסמך פיזור מזהמים.</p>

סביבה ונוף	6.8
<p>2. הפחתת רעש :</p> <p>א. גנרטורים, מתקני מיזוג אוויר כגון מפוחים, מגדלי קירור ויחידות מיזוג אוויר יחופו באמצעים אקוסטיים להפחתת הרעש.</p> <p>ב. לא יותרו שימושים שיש בהם מטרדי רעש חורגים מתקן הרעש המותר על פי תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן, 1990 ועל פי המלצות איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון.</p> <p>ג. הצורך בנקיטת אמצעים להפחתת רעש ייקבע בשלב היתר הבניה בהתאם לחוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון.</p> <p>3. זיהום אור :</p> <p>א. תאורת המתחם תתוכנן באופן שלא תופנה לכיוון השטחים הפתוחים מסביב לתכנית בתיאום עם רט"ג.</p> <p>ג. התאורה הלילית תצומצם ככל הניתן. יש להשאיר את התאורה ההכרחית בלבד.</p> <p>ד. יש להעדיף שימוש בנורות נתרן בלחץ נמוך בשטחים ההיקפיים לשטח התכנית.</p> <p>ה. בשולי המתחם הפונים אל השטחים הפתוחים ייעשה שימוש בגופי תאורה בעלות פיזור מוגבל, (Cut-Off), (על פי המלצות מסמך המדיניות של ד"ר נעם לידר).</p> <p>4. חומרים מסוכנים ורעילים :</p> <p>א. במידה וייעשה שימוש בחומרים מסוכנים במבנה: האחסנה, הטיפול, השינוע וסילוק החומרים המסוכנים ייעשו בהתאם לכל דין.</p> <p>ב. גנרטורים לשעת חירום יוצבו בתוך מאצרה תקנית בנפח 110%.</p> <p>ג. אחסון חומרים מסוכנים ו/או רעילים כגון שמנים, דלקים, צבעים, ממיסים וכו' (אם יותר), ייעשה על משטח אטום, בתוך מאצרה תקנית בנפח 110% מנפח המיכל, תחת קירוי ובהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה, לרבות קבלת היתר רעלים במידה ונדרש.</p> <p>5. פסולת :</p> <p>א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים.</p> <p>ב. מתקנים לאצירה וטיפול בפסולת יוצבו בתחומי המגרשים במקום שיקבע לכך בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>ג. אצירת פסולת תהיה במתקנים נסגרים ולפי הנחיות הגנ"ס. המיקום להצבת מכלי המחזור השונים ייקבע בתכנית הפיתוח ויהיה נגיש למבקרים ותושבים.</p> <p>ד. פסולת רעילה תסולק לאתר מאושר כדין. אחסנה, הובלה וכל טיפול בחומרים רעילים ומסוכנים יעשו בהתאם לכל דין ו/או בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ו/או בהתאם להוראות איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון.</p> <p>ה. מומלץ להקים אזורי פסולת מחזור למגוון זרמים. הקמת תחנת המחזור והמיון תבוצע ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה ואיגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון.</p>	
סביבה ונוף	6.9
<p>6. מניעת זיהום קרקע :</p> <p>א. לא יותרו תעסוקות עם שפכים תעשייתיים או אחרים (שאינם סניטריים), אלא לאחר תיאום הבקשה עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות לפתרונות לסילוק שפכים.</p>	



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 156</p>	<p>6.9 סביבה ונוף</p> <p>7. פסולת בניין:</p> <p>א. פסולת הבנין תפונה על ידי קבלן מורשה לאתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. יש להציג אסמכתאות לפינוי הפסולת לאתר פינוי מורשה בשלב קבלת היתר בניה כתנאי לקבלת רישיון עסק.</p> <p>8. צמחיה:</p> <p>א. יש להשתמש בצמחיה חוסכת מים וצמחי א"י.</p> <p>ב. בתכנית צמחיה יסומנו העצים הקיימים והמיועדים לשימור ו/או העתקה. אישור התכנית מונה הדפסה 156</p> <p>9. מינים פולשים:</p> <p>א. הגינון והנטיעות יתוכננו במיני צומח מדברי מקומיים. יוקפד על שימוש בצמחים שאינם פולשים ומתפרצים, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורט"ג.</p> <p>10. צירי תנועה, כבישים, מדרכות וחניות:</p> <p>א. יושם דגש על רצועות שתילה נרחבות ככל הניתן בצדי הדרכים ובעיקר בחזיתות קירות תומכים, זאת בכדי לאפשר נטיעות נרחבות לטשטוש ו"שבירת" הקירות ע"י צמחיה.</p> <p>ב. יש לנטוע עצים לאורך הרחובות והדרכים לפי תכנית נטיעה כללית שתוכן מראש ובה יפורטו מיני העצים בכל רחוב, תוך דגש על שימוש בצמחיה אופיינית. התוכנית תתואם עם כל שאר מתכנני התשתיות על מנת להבטיח את מיקום העצים ברחוב. התוכנית תוגש לאישור מהנדס המועצה.</p> <p>ג. תכנון נטיעת העצים יעשה עפ"י קריטריונים גנניים מקצועיים שיתייחסו למרווחים הנדרשים, לגבהים המותרים ולכל השיקולים שיבטיחו צמחיה אופטימאלית ואיכות גננית לאורך זמן. יש להבטיח נפח שתילה מינימאלי של 5 מ"ק לעץ נקיים מתשתיות מצעים וכו'.</p> <p>ד. בחניה המקבילה למדרכה יש להכין מקום לנטיעת עץ כל כ-10 מ', במפרץ עם מיגון העץ ע"י סורג לעצים (כל 2 חניות אורכיות, במיקום בין החניות).</p> <p>ה. בשטחי החניות שלאורך הכבישים ובחניה המרכזית ישולבו מפרצים כני"ל לגינון ונטיעות.</p> <p>ו. עצים לאורך הכבישים יהיו עצים בוגרים, בקוטר גזע של 5 ס"מ לפחות ובגובה של 3 מ'. העצים שימוקמו בשטחים הפנימיים יותר יהיו חצי בוגרים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 156</p>	<p>6.10 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. לבקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ/עצים לכריתה יצורפו דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה. דברי ההסבר יכללו את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 156</p>	<p>6.11 הנחיות מיוחדות</p> <p>1. בתחום סימון "הנחיות מיוחדות" יחולו הוראות סעיף 7 בתקנות בריאות העם - הגבלות באזורי מגן לרדיוס קידוח ב'.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 156</p>	<p>6.12 הפקעות ו/או רישום</p> <p>1. המקרקעין המיועדים לצורכי ציבור במסגרת תכנית זו יופקעו בהתאם לסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין. ככל שמדובר במקרקעי מדינה, ניתן לוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו על ידי רמ"י, ולרשם ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90</p>

	<p>6.12 הפקעות ו/או רישום</p> <p>יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p> <p>2. על אף האמור לעיל, הפקעת מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור לפי סעיף 188 (ב) (2) כפוף להגבלות ולתנאים הקבועים בסעיף 189 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>	<p>6.12</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 156</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 156</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 156</p>	<p>6.13 תשתיות</p> <p>מקורות</p> <p>1. תשמר רצועה של לפחות 5 מ' מקו "מקורות" ללא בניה ודרך הגישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר.</p> <p>2. מעל קו "מקורות" ובמרחק של לפחות 5 מ' ממנו יאושרו מצעים וריצוף במשתלבות בלבד.</p> <p>3. העתקה או מיגון קו מים של חברת "מקורות" יתוכננו ויבוצעו ע"י החברה.</p> <p>4. תשתיות המים תהיינה באחריות המועצה האזורית "חוף אשקלון" והן ייכללו בעלויות הפיתוח של היזמים.</p> <p>תשתיות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד</p> <p>1. יובטח כי המגבלות הנובעות מהנחת קו הגז בלחץ נמוך מאוד לא יחרגו מתחום יעוד הקרקע בו יונח קו הגז.</p> <p>2. לצורך הקמת מערכת הגז הטבעי יותרו הקמת מתקנים נלווים לתפעול, תחזוקה והקמה.</p> <p>3. שילוט וסימון תשתית הגז יהיו בהתאם להנחיות ולתקנים הרלוונטיים.</p> <p>4. הקמת תשתית הגז מותנה באישור מפרט הנדסי לפי סעיף 24 לחוק משק הגז הטבעי, אישור תכנית הפעלה ותכנית לשעת חירום ע"י רשות הגז הטבעי.</p> <p>5. תשתית הגז תונח במרחק מינימלי של 2 מ' מכל צד מעצים, באופן שלא תידרש כריתה או העתקה של עצים בוגרים ככל הניתן.</p> <p>6. צנרת הגז שמיקומה קטן מ- 1 מ' מעצים תוטמן בעומק מינימלי של 2 מ'.</p> <p>7. מיקומה המדויק של תשתית קו הגז הטבעי ייקבע בתכנית תיאום תשתיות/פיתוח. מיקומה בפועל יתועד בתכנית עדות (as made) שתועבר לרשות הגז הטבעי, לוועדה המקומית ולרשות הכבאות.</p> <p>8. כל עבודה, היתר בניה, או כל עבודה הפטורה מהיתר, לרבות ביצוע עבודות חפירה או מילוי המשנים את פני הקרקע, יציבותה או בטיחותה, נטיעת עצים, הנחה ותחזוקת קווי ומתקני תשתיות בתחום מגבלות הבניה של קו הגז, כפי שייקבעו בשלב פטור מהיתר הבניה, יתואמו עם בעל הרישיון ורשות הגז הטבעי.</p> <p>9. פטור מהיתר להקמת תשתית להנחת קו הגז יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (הקמת מיתקן גז בלחץ נמוך מאוד), תשס"ז-2006 והתקפות לעת הנחת קו הגז.</p>	<p>6.13</p>
	<p>6.14 עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. הוועדה המקומית תהה רשאית לקבוע בהנחיות מרחביות לפי סעיף 145 ד' לחוק הנחיות בעניינים המפורטים בסעיף 145 ד', סעיף קטן (ב), ובלבד שאין בהן סתירה להוראות תכנית זו, אלא אם נקבע אחרת בתכנית.</p>	<p>6.14</p>
	<p>6.15 תנאי להפעלה</p> <p>1. תנאי להפעלת אזור התעשייה והאחסנה יהיה קיומה של מנהלת בהתאם להוראות כל דין.</p> <p>2. ניהול הפעילות, האחזקה והשירותים שיינתנו באזור התעשייה יהיו בהתאם לתפקידים והסמכויות אשר יינתנו למנהלת, בהתאם להוראות כל דין.</p> <p>3. קבלת מפעל תיבדק ע"י הגורם המוסמך ע"פ דין רק לאחר הגשת שאלון אפיון מפעל ושאלון</p>	<p>6.15</p>

תנאי להפעלה	6.15
סביבתי לאיגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון, או ליועץ סביבתי של הועדה המקומית המאושר על-ידי המשרד להגנת הסביבה, כמפורט בסעיף מס' 6.2.1.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 156

ביצוע התכנית	.7
---------------------	-----------

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 156



תכנון זמין
מונה הדפסה 156