

הוראות התכנית

תכנית מס' 617-0873729

חלוקה מחדש בתאי שטח 40-41, 101-102 בגוש 2916 בקריית מלאכי

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

חלוקה מחדש לתאי שטח 41-40, 102-101 בגוש 2916 באזור תעשייה מלאכי 2000 בקריית מלאכי. הוספת קומה חלקית בתעשייה קלה לניצול אופטימלי של זכויות, ללא תוספת זכויות. ושינוי קווי בניין בתא שטח חדש 102B לניצול תפיסת קרקע אופטימלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חלוקה מחדש בתאי שטח 40-41, 101-102 בגוש 2916 בקריית מלאכי

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

617-0873729 מספר התכנית

19.519 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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**

177300 קואורדינאטה X

626150 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור תעשייה מלאכי 2000**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

קרית מלאכי - חלק מתחום הרשות:

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
2916	מוסדר	חלק	135-136, 138-139	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
617-0183939	102 - 101, 41 - 40

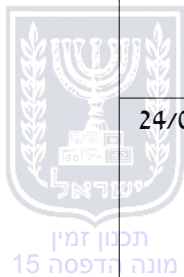
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רועי יצחקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רועי יצחקי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 27 22/12/2020	ליאור בר	09/12/2020	1	1: 500	רקע	תנועה
לא		10: 34 09/05/2021	רועי יצחקי	09/05/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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
מהנדס	רשות מקומית	רשות מקומית, נעם רווחה	0	עיריית קריית מלאכי	קריית מלאכי	ז'בוטינסקי	8	08-8608721		noam@k- m.org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, נעם רווחה		עיריית קריית מלאכי	קריית מלאכי	ז'בוטינסקי	8	08-8608721		noam@k-m.org.il

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	jerusalemtichnon@ mmi.gov.il

(1) כתובת: מחוז ירושלים.

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	רועי יצחקי	119376	רועי יצחקי אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	סוטין	19	03-5229382		roy@ria.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	ליאור בר	5716706		אור יהודה	(1)	1	03-5336777	072-2724435	liorb@or-eng.co.il
מודד	מודד	חלבי לביב	808	פוטומאפ בע"מ	דאלית אל-כרמל	(2)		04-8395202	04-8396098	halabi@halabil.co.il

(1) כתובת: משה אביב 1 אור יהודה.

(2) כתובת: ת.ד. 21.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
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 6 מגרשים חדשים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת תאי שטח 40 ו-41 לתאי שטח חדשים 40A ו-41A. לפי סעיף 62א(א)(1).
2. חלוקת תא שטח 101 לתאי שטח חדשים 101A ו-101B. לפי סעיף 62א(א)(1).
3. חלוקת תא שטח 102 לתאי שטח חדשים 102A ו-102B. לפי סעיף 62א(א)(1).
4. שינוי קווי בניין צדדיים בתא שטח חדש 102B מ-5 מ' ל-3 מ'. לפי סעיף 62א(א)(4).
5. קביעת קו בניין בחזית מערבית לקומה 3 לתאי שטח 101A, 101B, 102A, 102B. לפי סעיף 62א(א)(4).
6. שינוי גובה בניינים ומספר קומות ללא שינוי היקף השטח הכולל המותר לבנייה. לפי סעיף 62א(א)(4).
7. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי. לפי סעיף 62א(א)(5).
8. ניווד זכויות בתא שטח. לפי סעיף 62א(א)(9).

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	40A, 41A
תעשייה קלה ומלאכה	101A, 101B, 102A, 102B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגרש המחולק לתאי שטח	תעשייה	40A, 41A
מגרש המחולק לתאי שטח	תעשייה קלה ומלאכה	101A, 101B, 102A, 102B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	10,021.83	51.27
תעשייה קלה ומלאכה	9,525.12	48.73
סה"כ	19,546.95	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	10,021.83	51.27
תעשייה קלה ומלאכה	9,525.12	48.73
סה"כ	19,546.96	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. בתאי השטח יותרו שימושי תעשיה, מלאכה, משרדים נלווים, אחסנה ומתקני התשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של פעילותם, אשר יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.</p> <p>ב. גינון ונטיעות, מדרגות, קירות תומכים, גדרות ועמודי תאורה, מתקנים טכניים ותשתיות תת קרקעיות.</p> <p>ג. שטחי פריקה וטעינה, דרכים פנימיות וחניות.</p> <p>ד. לא תאושר כניסתם של המפעלים ובתי העסק בעלי אופי פעילות כמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> מפעלי עיבוד מוצרים פטרוכימיים. מפעלי בורסקאות. מפעלי ייצור חומרי הדברה, דשנים וכו'. מפעלי ייצור חומצות אנאורגניות. תעשיות דגים. תעשיות מזון לבעלי חיים. מפעלי עיבוד גלצירין וג'לטין. מפעלי עיבוד כלור, ברום ופלוואר. מפעלי ייצור חומרים נפיצים ומתקני אחסון. מפעלי ייצור שרפים. מפעלי היתוך מתכות. מפעלי ייצור ועיבוד אסבסט. מכוני פסדים. בתי מטבחים ומשחטות. מפעלי טחינת אבן וגריסתה. מפעלי ייצור אספלט. מפעלי בטון, בטון מובל. אולמות בידור. <p>ה. מפעלים אחרים, כמפורט להלן יהיו חייבים במילוי שאלון סביבתי ומסמכים נוספים לצורך בחינת התאמתם לאתר:</p> <ul style="list-style-type: none"> מפעלי עיבוד מתכות, פלדה וברזל (שאינם כלולים בסעיף קודם). מוסכים ומפעלי הרכבת רכב. מפעלים אשר עוסקים בצביעת העור, תפירתו, הדבקתו וכד', ואינם עוסקים בבורסקאות. מפעלי תיקון ושיפוץ מנועים, מכוונות חשמל וכו'. מפעלי צביעת טקסטיל ואשפרה. מכבסות. מפעלי טוויה וייצור חוטים. מפעלי ייצור דבקים. מפעלי עיבוד ואחסון דטרגנטיים. מפעלי שמנים צמחיים. מפעלי אחסון וחומרי הדברה דשנים - באישור המשרד לאיכות הסביבה. מעבדות כימיות ומעבדות צילום.





4.1	תעשיה
	<p>תעשיית בשר ומוצריו. תעשיית מוצרי חלב. תעשיית שימורי מזון. אחסון חומרים מסוכנים - באישור המשרד לאיכות הסביבה. מפעלי ציפוי מתכות (ללא היתוך) - באישור המשרד לאיכות הסביבה. מפעלים המשתמשים באמוניה - באישור המשרד לאיכות הסביבה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. גבהו הכללי של המבנה ימדד ממפלס הכניסה. 2. תותר בניית קומת מרתף אחת ובלבד ששטחה יתואם עם מערכת התשתיות.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>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. יותר שימוש בגג קל אשר יוסתר משטחים ציבוריים מסביב למבנה. 4. לא יותר שימוש בלוחות אסבסט לגג. 5. ציוד עזר על גג המבנה יוסתר על ידי מסתור הגג. 6. סככות ומבני עזר יהיו חלק מהמבנה העיקרי ולא יהיה ניתן להפרידן מהבניין, למעט מבני טרנספורמציה עפ"י דרישת חברת חשמל. חומרי הבניה יהיו כשל הבניין עצמו ותואמים.</p>
ג	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>תהליך כניסת מפעלים ועסקים לאזור התעשייה יתבצע בשלושה שלבים- 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: 1. "מפעל מותר"- מפעל שאין בהקמתו והפעלתו משום גרימת מטרד או מפגע סביבתי. 2. "מפעל על תנאים"- מפעל שמתן היתר הבניה יותנה בדרישות סביבתיות שיקבעו ע"י איגוד ערים. 3. "מפעל אסור"- מפעל שאין להתיר את הקמתו באזור התעשייה. ב. היתר בנייה ("רק עבור מפעל על תנאים")- 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. 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>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. היתרי בניה ינתנו לאחר תאום המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, ואישורם.</p>
4.2	תעשיה קלה ומלאכה

<p align="center">תעשייה קלה ומלאכה</p>	<p align="center">4.2</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.2.1</p>
<p>תותר הקמת מבנים לתעשייה זעירה, עתירת מדע, מלאכה ואחסנה, מרפאות ומתקנים הנדסיים, תוך שמירה על איכות הסיבה ומניעת מפגעים סביבתיים, העלולים לחרוג מן ההוראות של בריאות הציבור ואיכות הסביבה או עלולים להוות מטרד או מפגע חזותי.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.2.2</p>
<p align="center">הוראות בניוי</p> <p>1. גבהו הכללי של המבנה ימדד ממפלס הכניסה. 2. תותר בניית קומת מרתף אחת ובלבד ששטחה יתואם עם מערכת התשתיות. 3. תותר בניה של מתקנים הנדסיים: חדרי טרנספורמציה, ארונות סעף, ארונות כבלים.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">עיצוב אדריכלי</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. 2. למרות האמור לעיל יותר שימוש בפח וחומר קל בחזיתות הנראות משטחים ציבוריים באישור מהנדס העיר. יותר שימוש בצבע ע"ג בטון או חומר מתאים אחר בחזיתות שאינן נראות משטחים ציבוריים. 3. יותר שימוש בגג קל אשר יוסתר משטחים ציבוריים מסביב למבנה. לא יותר שימוש בלוחות אסבסט לגג. ציוד עזר על גג המבנה יוסתר ע"י מסתור גג. 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>	<p align="center">ב</p>
<p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>תהליך כניסת מפעלים ועסקים לאזור התעשייה יתבצע בשלושה שלבים- 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: 1. "מפעל מותר"- מפעל שאין בהקמתו והפעלתו משום גרימת מטרד או מפגע סביבתי. 2. "מפעל על תנאים"- מפעל שמתן היתר הבניה יותנה בדרישות סביבתיות שיקבעו ע"י איגוד ערים. 3. "מפעל אסור"- מפעל שאין להתיר את הקמתו באזור התעשייה. ב. היתר בנייה ("רק עבור מפעל על תנאים")- 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. 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>	<p align="center">ג</p>
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. היתרי בניה ינתנו לאחר תאום המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, ואישורם.</p>	<p align="center">ד</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי				
							שרות	עיקרי					שרות	
צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	20	60	200	(3) 60	(2) 20	(1) 120	7010	7010	40A	תעשייה
(5)	(4)	(4)	1	3	20	60	200	(3) 60	(2) 20	(1) 120	2997	2997	41A	תעשייה
(5)	(9)	(4)	1	(8) 3	(7) 12	50	200	(3) 60	(2) 20	(6) 120	2000	2000	101A	תעשייה קלה ומלאכה
(5)	(9)	(4)	1	(8) 3	(7) 12	50	200	(3) 60	(2) 20	(6) 120	2526	2526	101B	תעשייה קלה ומלאכה
(5)	(9)	(4)	1	(8) 3	(7) 12	50	200	(3) 60	(2) 20	(6) 120	3000	3000	102A	תעשייה קלה ומלאכה
(5)	(9)	(4)	1	(8) 3	(7) 12	50	200	(3) 60	(2) 20	(6) 120	1986	1986	102B	תעשייה 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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח עיקרי מירבי לקומת קרקע 50% משטח המגרש.
- (2) שטח שירות מירבי לקומת קרקע 10% משטח המגרש.
- (3) תותר הקמת מרתף עד קו בנין 0, למעט גבולות מגרש הגובלים בשטחים ציבוריים, בהם ישמר קו הבנין.
- (4) ע"פ תשריט.
- (5) ע"פ תשריט, על אף המסומן בתשריט תותר בניה בקו בנין צדדי 0 בין שני מגרשים בתנאי שתתקבל הסכמת שני בעלי הזכויות במגרשים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- (6) שטח עיקרי מירבי לקומת קרקע 40% משטח המגרש.
- (7) גובה עד 18 מטר רק למבנה בן 3 קומות ובהתאם לתנאי הערה מס' (8) ו-(9), למעט מתקנים כגון: אנטנות, ארובות, ח. מכוונות וכו'.
- (8) בניית הקומה השלישית תורחק 14 מטר מינימום מחזית המבנה המערבית.
- (9) ע"פ תשריט, ובחזית מערבית קו בנין קדמי לקומה 3 יהיה 22 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15






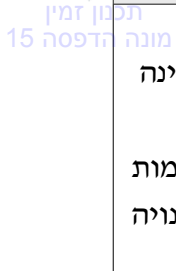
תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. 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 הבניין 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.
2. 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. התכנית 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.
 - תכנית עבודות עפר.
 - ניקוז עילי ותת קרקעי, סימון אזורי החדרת מי נגר עילי.
 - גינון ונטיעות.
 - תכנון שילוט מגרש.
 - תכנית תאורה לשטחי הפיתוח במגרש.
 - סימון חניות ומיקום מתקן האשפה.
3. היתר בניה למגרש יתואם ויאושר ע"י לשכת הבריאות המחוזית אשקלון לעניין שפכים, מים ומרחקים מהשקיה בקולחים. תכניות הגשה להיתר בניה, ילוו בהגשת תכניות מים ושפכים מפורטות.
4. תנאי למתן היתרי בניה עבור ייעודי תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה הינו תיאום עם היחידה הסביבתית איגוד ערים אשקלון ו/או המשרד להגנת הסביבה.
5. תנאי למתן היתר בנייה למפעל/עסק בייעוד תעשייה קלה ומלאכה יהיה הכנת מסמך סביבתי עפ"י הנחיות א.ע. אשקלון והגשתו לאישורו ו/או אישור המשרד להגנת הסביבה.
6. 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 איורור, הקצאת שטח למתקן קדם לטיפול בשפכים, מיקום שוחות דגימה, מתחם פסולת נפרד לפסולת מסוכנת, אמצעים למניעת רעש ועוד.
7. בכל מבנה רב תכליתי, יגיש בעל הבקשה התחייבות משפטית לעירייה שלא לאפשר כניסת עסקים למבנה טרם קבלת אישור א.ע. אשקלון לעמידה בדרישות הסביבתיות.
8. 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.
9. 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.
10. היתר בנייה 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

	<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>עם ביצוע עבודות הבניה והפיתוח.</p> <p>11. היתרי בניה למפעלים ולעסקים יוצאו לאחר השלמתו, הקמתו והפעלתו של מט"ש קריית מלאכי-תימורים המשודרג.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה לבניין או מתקן שגובהו עולה על 12 מטרים יהא קבלת אישור משרד הביטחון (כולל מנופים ועגורנים).</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 הוראות פיתוח</p> <p>1. לא יותרו שפכי עפר ודרדרת במהלך העבודה ובסיומה.</p> <p>2. עבודות עפר תבוצענה על פי תכנית בהיתר כדין.</p> <p>3. תכנית עבודות עפר תוגש לאישור הועדה המקומית. התכנית תכלול פירוט שלביות ביצוע, גידור ואופן הטיפול בעודפי עפר ובמפגעים פוטנציאליים.</p> <p>4. תכניות 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 תכנית 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 חומרי מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס הועדה המקומית ובכל מקרה לא בשצ"פים ו/או מעבר לגבולות התכנית.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. איכות אויר-</p> <p>א. בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות לאוויר 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 אחסון חומ"ס, פריקה וטעינה אלא באתרים מקורים בגג וסגורים במאצרות המאפשרות קליטה של כל כמות הנוזלים.</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 פיתוח תשתית</p> <p>כללי:</p> <p>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.</p> <p>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 רפפה בצבע התואם לקיר.</p>	<p>6.4</p>

פיתוח תשתית

אתרי התארגנות:

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

אספקת מים:

4. אספקת מים תהיה באיכות מי שתייה ותינתן מרשת מקורות או ממקור מים אחר המאושר
תכנון זמין מונה הדפסה 15
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 השפכים תהיה מוגנת עד כמה שניתן, לפי מיטב הידע הטכנולוגי, מפני דליפות.

תקשורת:

15. קווי התקשורת כגון טלפונים, מחשב, כבלים וכדומה יהיו תת קרקעיים בצנרת בקטרים וכמות המתאימים לפי תקן י.ק.ע 13.5 (תקן עובי דופן/קוטר הצנרת) ובתיאום עם הגורמים המוסמכים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

פיתוח תשתית	6.5
<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 הפינוי:</p> <p>1. פסולת בניין- תפונה לאתר סילוק פסולת 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 יחויב בקיצוץ ובמידת האפשר יעשה 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 בנפרד.</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 שתיקבע 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>דרכים וחניות</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 בלבד על פי תקן החניה הארצי התקף ועפ"י הנחיות הוועדה המקומית.</p>	6.6
<p>חשמל</p> <p>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.</p> <p>2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בניה לשימושים תעשייה ותעשייה קלה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך: תיל חשוף - 3.00 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך: תיל מבודד - 2.00 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.00 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.50 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.00 מ'</p>	6.7

<p>6.7</p>	<p>חשמל</p>
	<p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשות - 1.00 מ' י"א. שנאי על עמוד - 3.00 מ' על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי הבטיחות 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 תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה 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 חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל. 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 עליון 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. הצטלבות של קווי מתח גבוה ומתח נמוך למערכות אחרות יבוצעו על פי חוק החשמל.</p>
<p>6.8</p>	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>
	<p>1. גדרות ושערים בין מגרשים שכנים ולכיוון רחוב ו/או שטח ציבורי פתוח, כמו גם ארונות סעף לחשמל ותקשורת, מוני מים וגז שישולבו בגדרות אלו יהיו על פי תקן ובהתאם להנחיות המרחביות של העירייה בעת הוצאת היתרי הבנייה.</p>
<p>6.9</p>	<p>פיקוד העורף</p>
	<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א.</p>
<p>6.10</p>	<p>עתיקות</p>
	<p>1. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. 2. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 3. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
<p>6.11</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
	<p>1. אין לבנות בבנייה משמרת מים בשטח התכנית. 2. נגר עילי שעלול להיות מזוהם יופנה לטיפול קדם לפי סוג החומר בטרם הפנייתו למערכת הניקוז ויעמוד בכללי מפעלים 2011.</p>

6.11	ניהול מי נגר
	3. באזורי תעשייה מזהמת, לרבות משטחי אחסון ופריקה, ידרש טיפול במי נגר במתקני טיפול לשפכת תעשייה.



6.12	היטל השבחה
	1. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק ובמקרקעי ישראל חלף היטל השבחה כמשמעות החוק. 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.

6.13	אקוסטיקה
	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 ו/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. ב. הספק הרעש המצרפי הכולל של כל מקורות הרעש החיצוניים ומעטפת המבנים בכל מגרש, ישווה להספק הרעש המרבי שנקבע בתכנית 617-0183939. 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 העסק/המפעל לנקוט בצעדים ובאמצעים מתאימים (מיסוך, מיגון אקוסטי וכד'). ד. בכל מקרה, מפלס הרעש המרבי מעסק הנכלל בתכנית, לא יעלה על מפלס המרבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990. מגבלה זו מתייחסת להשפעת המפעלים והעסקים על מבני המגורים ואחרים הקרובים ביותר וגם על מפעלים ועסקים אחרים בסביבת התכנית.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לא התחיל ביצוע התכנית תוך 15 שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

