

הוראות התכנית

תכנית מס' 633-1029586

א.ת.מבקיעים - החלפת שטחים

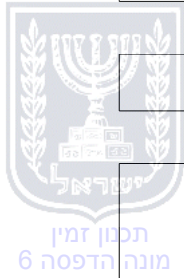
מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

1. אזור תעשייה מבקיעים מתקיים מכח תכנית 29/234/02/6,
2. בתחומי תכנית זו אושרו תשריטי איחוד וחלוקה מס' 2013018, 2013019 (בסמכות ועדה מקומית) אשר קבעו את גבולות מגרשי התעשייה 104, 105 החדשים.
3. תכנית זו מבקשת לבצע בתכנית אזור התעשייה את השינויים הבאים בתחום מגרשים אלו והדרך הגובלת בהם ובסמכות הועדה המקומית:
 - א. איחוד וחלוקה חדשה בין שטח המיועד לתעשייה ובין שטח המיועד לדרך, מבלי לשנות את שטח היעודים עצמם, ע"פ סעיף 62.א(א)(1) לחוק התכנון והבניה,
 - ב. שינוי דרך והארכתה עד כניסה למגרש התעשייה, ע"פ סעיף 62.א(א)(2) לחוק התכנון והבניה,
 - ג. שינוי וקביעת קווי בנין, ע"פ סעיף 62.א(א)(4) לחוק התכנון והבניה,
 - ד. הוספת הוראות בינוי, ע"פ סעיף 62.א(א)(5) לחוק התכנון והבניה,
 - ה. שינוי וקביעת גודל מגרש מזערי, ע"פ סעיף 62.א(א)(7) לחוק התכנון והבניה,
4. להוראות התכנית נוספו הנחיות איכות סביבה, מעבר להנחיות התכנית המאושרת, במטרה לעמוד בתקנים עכשוויים והנחיות מעודכנות לאזורי תעשייה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	א.ת.מבקיעים - החלפת שטחים
------------------------	-----------	---------------------------

מספר התכנית	633-1029586
-------------	-------------

שטח התכנית	24.700 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (2), 62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א (א) (7)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

חוף אשקלון

קואורדינאטה X

160180

קואורדינאטה Y

615100

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשיה מבקיעים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

אזור תעשיה מבקיעים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2846	מוסדר	חלק		18

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
29 / 234 / 02 / 6	627 - 621

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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
29 /234 /02 /6	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 29/234/02/6 ובאה במקומה.	5883	1206		17/12/2008

הערה לטבלה:

תכניות איחוד וחלוקה:

מס' 2013018 - תכנית זו מחליפה את תכנית 2013018

מס' 2013019 - תכנית זו מחליפה את תכנית 2013019



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				דודי דרורי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		דודי דרורי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	23/01/2022	דודי דרורי	16: 30 23/01/2022	מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	14/12/2021	גיורא לוי	16: 30 14/12/2021	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	09/12/2021	ניר שלף	16: 27 23/01/2022	נספח תנועה	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

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		חוף אשקלון	בת הדר	(1)		08-6776414		carmite@hof-ashkelon.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בת הדר, ד.ג. חוף אשקלון, 79100.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			לוגיסטיקה ב' מבקיעים בתנופה בע"מ	חיפה	(1)		04-8408091		naftali@gcenter.co.il

(1) כתובת: רח אנדרי סחרוב 3, מגדלי מת"מ, חיפה 31905.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	דודי דרורי		ד.דרורי אדריכלים	תל אביב-יפו	העוגן		03-5259013		office@drori-arch.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן תנועה	מהנדס	ניר שלף	77030	אמי מתום מהנדסים	תל אביב- יפו	אלון יגאל	55 א	03-6363500		nir- s@amymeto m-ta.co.il
מהנדס גיאודט	מודד	לביב חלבי	808	פוטומאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(1)		04-8395202		halabi@halab il.co.il
אדריכל	אדריכל	גורא לוי	32693	ש.י.פ.ת לוי אדריכלים בע"מ	קרית מוצקין	דרך עכו	47	04-8709047		giorah@shifa t.com

(1) כתובת: דאלית אל כרמל, 2/86.

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

איחוד וחלוקה חדשה בין ייעוד קרקע לתעשייה לבין ייעוד קרקע לדרך בתחום אזור תעשייה מבקיעים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה חדשה בין שטח המיועד לתעשייה ובין שטח המיועד לדרך, מבלי לשנות את שטח היעודים עצמם, ע"פ סעיף 62.א(א)(1) לחוק התכנון והבניה,
- ב. שינוי דרך והארכתה עד כניסה למגרש התעשייה, ע"פ סעיף 62.א(א)(2) לחוק התכנון והבניה,
- ג. שינוי וקביעת קווי בנין, ע"פ סעיף 62.א(א)(4) לחוק התכנון והבניה,
- ד. שינוי בהוראות לגבי בינוי או עיצוב ארכיטקטוני, ע"פ סעיף 62.א(א)(5) לחוק התכנון והבניה,
- ה. שינוי וקביעת גודל מגרש מזערי, ע"פ סעיף 62.א(א)(7) לחוק התכנון והבניה,
- ו. החלפת הוראות תכנית מספר 29/234/02/6 בתחום גבולות התכנית,



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשיה	1050, 1040
דרך מוצעת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	101
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעשיה	1040
דרך /מסילה לביטול	תעשיה	1040

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,260	9.15
תעשיה	22,440	90.85
סה"כ	24,700	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	2,259.73	9.15
תעשיה	22,440.65	90.85
סה"כ	24,700.38	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	1. תותר הקמת מפעלי ייצור ותעשיה, תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים. א. "מפגע סביבתי" מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים עיליים ותחתיים), העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני בריאות הציבור ואיכות הסביבה, או עלולים להוות מטרד או מפגע חזותי. הגדרת מצב כמטרד סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה. ב. "רשות מוסמכת מבחינה סביבתית" המשרד להגנת הסביבה או יחידה סביבתית שהוסמכה על ידי המשרד. 2. תותר הקמת מפעלים לתעשיות נקיות, תעשיות קלות ומלאכות בלבד. 3. לא תותר הקמת מפעלים לתעשיות הבאות: תעשיה כימית לסוגיה, תעשיה פטרוכימית, ייצור ואריזת דשנים וחומרי הדברה, בתי יציקה, התכה וציפוי מתכות, משחטות, מכוני פסדים, תעשיות מזון, בורסקאות ועיבוד עורות, מפעלי אסבסט, גריסה וטחינת אבן, ייצור ועיבוד אספלט ובטון, שיש ומרצפות, ייצור צבעים, דטרגנטים, גומי ופרמצבטיקה ומפעלי עיבוד פסולת. כמו כן לא תותר הקמת אולמות בידור וארועים. 4. הועדה המקומית תיהיה רשאית לאסור הקמת מפעלים אם לדעתה, לאחר ששמעה חוות דעת הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית, השימוש המוצע עלול לגרום למפגעים לאזור המגורים הסמוך ולמפגעים סביבתיים. 5. תותר אחסנת חומרי הדברה ודשן אם יוכח בסקר סיכונים שאינו מהווה סיכון לסביבתו ויאותר מגרש מרוחק ממוקדים רגישים. סוגי וכמויות דשנים יקבעו בסקר הסיכונים באישור המשרד להגנת הסביבה. 6. לא ינתנו היתרי בניה ללא אישור היחידה לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. 7. שינוי גבולות בין מגרשים וחלוקתם, ללא שינוי יעוד השטח, יהיה בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. חומרי החזיתות יהיו קשיחים כגון: שיש, אבן נסורה, גרנוליט, קירות מסך וחומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה, אך יותר שימוש בפח או חומר קל אחר בכרכובי הבנינים. 2. למרות האמור לעיל לא יותר שימוש בפח וחומר קל בחזיתות הנראות מדרכים ציבוריות ויותר שימוש בצבע ע"ג בטון או חומר מתאים אחר בחזיתות שאינן נראות מדרכים ציבוריות. 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 הגג. 4. סככות ומבני עזר יהיו חלק מהמבנה העקרי ולא יהיה ניתן להפרידן מהבנין, למעט מבני השנאה ע"פ דרישת חב' חשמל, חומרי הבניה יהיו כשל הבנין עצמו ותואמים. 5. גדרות וקירות הפרדה בין מגרשים ובין מגרשים לשטחים ציבוריים ודרכים בכל האזורים, יהיו ע"פ פרט שיאושר ע"י הועדה המקומית. 6. שער כניסת רכב למגרשים ימוקם בתחום המגרש ובאופן שיאפשר את בידוק הרכבים הנכנסים ללא הפרעה לזרימת התנועה ולמשתמשי הדרך הציבורית.

4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	(1) מיועדת לתנועת כלי רכב. (2) תוואי הדרכים ורוחבן כמצויין בתשריט. (3) תותר הנחת קווי תשתיות.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות	שרות									
תעשייה	1050 ,1040	1000	120	20 (1)	60 (2)	200	50	20 (3)	3	1	(4)	(4)	(5)

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) תותר הקמת חדרי שנאים, מרחבים מוגנים וחניה מקורה. חניה מקורה נפרדת מהמבנה תיהיה בשטח מירבי של 220 מ"ר. שטח שרות מירבי לקומת קרקע 10% משטח המגרש..
- (2) תותר הקמת מרתף למטרות חניה וחדרי שנאים, עד קו בנין 0, למעט גבולות מגרש הגובלים בשטחים ציבוריים, בהם יישמר קו הבנין..
- (3) לא כולל מתקנים כגון אנטנות, ארובות וכו'.
- (4) ע"פ תשריט.
- (5) ע"פ תשריט

על אף המסומן בתשריט תותר בניה בקו בנין צדדי 0.0 בין שני מגרשים בתנאי שתקבל הסכמת שני בעלי הזכויות במגרשים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- א. היתרי בניה למבנים יינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח למגרש נשוא הבקשה, כמפורט להלן בסעיף 6.2.
- ב. תברואה:
- מתן היתרי בניה מותנה בתיאום ואישור משרד הבריאות לענין אספקת מים, פתרון ביוב ותנאי תברואה נאותים וכן קבלת חוות דעת משרד הבריאות לנושא קדם טיפול בשפכים והגנת מערכת מי שתיה מפני זרימת מים חוזרת.
- הנחת קווי מים וקווי ביוב תעשה ע"פ הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.
- ג. הגנת הסביבה:
- 1) היתרי בניה יותנו בתאום עם המשרד להגנת הסביבה או יחידה סביבתית. בסמכות המשרד להגנת הסביבה/היחידה הסביבתית לדרוש הכנת חוות דעת סביבתית (כאמור בתקנות התכנון והבניה תסקירי השפעה על הסביבה תשס"ג 2003) שתבחן את ההשפעות הסביבתיות של הפעילות המוצעת ותציע את האמצעים לצמצום ההשפעות השליליות. חוות הדעת תונחה ותיבדק ע"י המשרד להגנת הסביבה או יחידה סביבתית.
- 2) תנאי להיתר לפעילות הכוללת שפכים שאינם סניטריים יהיה הצגת פתרונות לסילוק שפכים שיאושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה או יחידה סביבתית ומשרד הבריאות.
- 3) בעל עסק המבקש לעשות שימוש או אחסון חומרים מסוכנים יחוייב בהגשת דוח סיכונים על בסיס מסמך מדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון וקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה וזאת על מנת לקבוע את סוג החומרים המותר, כמותם ואמצעי פיזיים למניעת הסיכונים לסביבה.
- 4) תנאי למתן היתר בניה לעסקים בעלי פוטנציאל ליצירת מפגעי רעש הוא הגשת נספח אקוסטי בתיאום עם א.ע. לאיכות הסביבה/המשרד להגנ"ס.
- 5) תנאי למתן היתר בניה למתקני חשמל הוא אישור ממונה במשרד להגנ"ס לענין שטף אלמ"ג.
- ד. הקמת מתקנים פוטו-וולטאים:
- היתרים למתקנים פוטו-וולטאים על גגות מבנים, ינתנו בהתאם להוראות תמ"א 1, תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת מסמך היתכנות להצבת תאים פוטו וולטאים על כל גג בעל גודל מינימאלי של 70 מ"ר הכולל הצגת יכולת התחברות לרשת החלוקה המקומית המאושרת ע"י חח"י/רשות החשמל, לא יינתן היתר למתקנים אלא אם כן נבחנה יציבות הבניין ותובטח נקיטת אמצעי הבטיחות הנדרשים לצורך ההקמה וההפעלה.
- ה. פסולת:
- 1) תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית לטיפול בפסולת, לרבות תשתיות נדרשות להפרדת פסולת במקור, ויעדי הפינוי ו/או הטיפול בסוגי הפסולת השונים.
- 2) בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה, באישור פינוי הפסולת והקמת תשתיות לטיפול בפסולת ו/או ההפרדה במקור, כפי שנקבע בתנאים למתן היתר הבניה.
- ו. סיכונים סייסמיים: תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידות המבנה בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, אשר תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

6.1

תנאים בהליך הרישוי

ז. הסדרי התנועה והחניה יהיו על פי נספח התנועה, יותרו שינויים בהסדרי התנועה באישור רשות התמרור המקומית.

6.2

בינוי ו/או פיתוח

א. תכנית בינוי ופיתוח לתא שטח תהווה חלק מהיתר הבניה, והיא תכלול תרשים כללי של תא השטח, מיקום מבנים ומתקנים, סימון שטחי תפעול, שטחי אחזקת ציוד, ריכוז פסולת ודרך פינויה ושטחי תנועה וחניה.

ב. התכנית תיקבע מפלסי קרקע סופיים ומפלסי 0.0 למבנים ומתקנים ותהיה תואמת לתכנית הפיתוח הכללית של האתר.

ג. לתכנית יצורפו חתכים לאורך ולרוחב תא השטח אשר יכללו גבהי קרקע ביחס לקרקע טבעית, גדרות, מבנים ומתקנים מתוכננים.

6.3

תשתיות

א. כללי:

כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון ותשתיות חשמל עיליות קיימות), קווי תקשורת וכבלים, צנרת מים וביוב תהיינה תת קרקעיות.

ב. תיאום ביצוע של כל עבודות תשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל עבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין יהיה כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

ג. ביוב:

1) הביוב יבוצע לפי הוראות משרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ולפי הוראות למתקני תברואה.

2) הביוב יוסדר על ידי תשתית להולכת השפכים לקו מאסף קיים.

3) מפעל תעשייתי יחובר למערכת הביוב המרכזית רק לאחר שהתקין מתקנים וסידורים להבטחת איכות השפכים, ע"פ חוק העזר העירוני לשפכי תעשייה ועל פי דרישות נוספות שיקבעו על ידי מהנדס הועדה המקומית.

4) מתקני קדם טיפול בשפכים בחצרות המפעלים יהיו עיליים, מקורים ומגובים במאצרה בנפח המתאים לספיקה ממוצעת של 24 שעות.

5) קבלת מפעלים עתירי שפכים לאזור התעשייה תותנה בעודף כושר קליטת השפכים של מערכת הביוב האזורית.

ד. אספקת מים:

1) מקור המים לאזור התעשייה יהיה באיכות מי השתיה, ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות ובלחץ מספיק להפעלתם של המתקנים.

2) מערכות אספקת המים לצריכה סניטרית, בכל עסק ומפעל באזור התעשייה, יופרדו מיתר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפה וכו') ויותקנו אבזרים למניעת זרימת מים חוזרת, או לחילופין, יינתן פטור מהתקנתם, ע"פ דרישות משרד הבריאות.

ה. תברואה:

1) אצירה וסילוק אשפה יהיו בכפוף להוראות המועצה האזורית ומשרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרד לסביבה.

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

א. סוג המפעלים: יאסרו שימושים ופעילויות העלולים לגרום לזיהום מי התהום. היתר למפעל יינתן לאחר אישור משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה או יחידה סביבתית ורשויות אחרות הנוגעות לפעולתו.

ב. שפכים - שפכי המפעל באזור התעשייה יופרדו לשלושה זרמים:

(1) שפכים תעשייתיים - יחוברו למערכת הביוב העירונית לאחר טיפול קדם. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד להגנת הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

(2) שפכים סניטריים - יחוברו ישירות למערכת הביוב המרכזית.

(3) תמלחות - לא יוזרמו למערכת הביוב המרכזית ויפנו למקום מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

(4) איכות שפכי התעשייה שיוותרו להזרמה למאספי השפכים תהיה על פי חוק העזר העירוני. לא תאושר כניסה לאזור התעשייה של מפעלים בעלי שפכים החורגים מן הדרישות, אלא אם כן הוצג תהליך מוכח וזמין לטיפול בשפכים. חומרים רעילים ושמנים מינרליים יופרדו מן השפכים ויפנו בנפרד לאתרים המורשים על ידי הרשויות, מפעלים יחויבו בהצגת תוכנית פינוי שפכים אלו, טרם אישורם.

ג. חומרים מסוכנים (חומ"ס): שימוש בחומ"ס יותר בתאום ואישור המשרד להגנת הסביבה. לא תותר הפעלה של מפעלים מזהמים ולא יותר שימוש בחומ"ס (חומרים מסוכנים) עפ"י הגדרתם בחוק חומ"ס, אלא אם יינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה, לאחר שיוכן מסמך הבוחן את השפעת הפעילות על מי התהום. בכל מקרה אחסנת חומרי הדברה, דלקים ושמנים תעשה בתוך מבנים מקורים ו/או מעל מאצרות, אריזות ריקות יאוחסנו במתקנים מקורים. משטחי עבודה עם חומרים מזהמים יהיו מקורים, מי שטיפת המשטח יתועלו לבור שיקוע או מפריד שמן-מים בהתאם לשימוש. האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי יעמדו בהוראות הרשות המוסמכת בכל הנוגע להיתר רעלים לאחסון ולהובלת חומ"ס.

ד. רעש ומיגון אקוסטי:

(1) בכל מקרה בו הוכח כי הפעילות תגרום ל"רעש בלתי סביר", כהגדרתו בחוק יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש מותרים.

(2) גנרטורים יותקנו בחדרים מבודדים או בתוך חיפוי אקוסטי.

(3) שימושים רגישים ו/או מושכי קהל, לא יוקמו בקרבה לשימושים אשר עשויים ליצור מטרד רעש סביבתי.

(4) יבחן הצורך בבדיקה אקוסטית ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה - אשקלון, בשלב בדיקת תכניות להיתר.

ה. איכות אויר:

(1) כל מפעל יעמוד בדרישות איכות פליטת האויר בהתאם להנחיות המשרד להגנ"ס.

(2) בכל מקרה בו פעילות עלולה לגרום לפליטות לאויר ולמטרדי אבק וריח, תידרש התקנת האמצעים הטכנולוגיים לצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקנים הסביבתיים של המשרד להגנת הסביבה או בהתאם לכל תקן שייקבע מעת לעת.

(3) טרם קבלת היתר בנייה למפעל, יש לשקול הכנת מסמך פיזור מזהמים, אשר במידת הצורך יהווה תנאי לקבלת תעודת גמר, תשתית לטיפול במפגעי אוויר תיבחן במסגרת היתר הבניה לכל מבנה בנפרד.

(4) אזור התעסוקה כולו יעמוד בתקנות למניעת מפגעים תשנ"ב 1992.

ו. זיהום אור:

(1) תאורת המתחם וגבולותיו תכוון לפנים השטח ותימנע תאורה לכיוון השטחים הפתוחים



6.4

איכות הסביבה

מסביב לתכנית.

(2) יש לצמצם ככל הניתן תאורה לילית ולהשאיר את התאורה ההכרחית בלבד בשטח התכנית.

(3) יש להעדיף שימוש בנורות נתרן בלחץ נמוך, באזורים הגובלים בשטחים פתוחים בהיקף התכנית, תינתן עדיפות לשימוש בגופי תאורה בעלות פיזור מוגבל (Cut-Off) ז. פסולת:

(1) באחריות בעל הנכס או מנהלת אזור התעסוקה להסדיר הפרדת סוגי פסולת, איסופה ופינויה במרוכז או בכל מגרש בנפרד.

(2) יובטחו דרכי טיפול בפסולת מוצקה כך שימנעו היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים וסיכונים בטיחותיים, באישור הרשות המוסמכת.

(3) לא יוצבו מתקנים לאצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים, במקום שיקבע לכך בהיתר הבניה.

(4) פסולת ביתית תפונה לאתר פסולת מאושר.

(5) פסולת יבשה: פסולת בנין - פסולת הנוצרת כתוצאה מפעילות בניה או הריסה של מבנים (גרוטאות בנין, חלקי בטון וכד'), תפונה לטיפול מוסדר על פי כל דין.

(6) פסולת רעילה: פסולת רעילה תרוכז במחסן ותאוחסן על פי חוק החומרים המסוכנים, 1993, ותפונה לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב, על פי תקנות חוק רישוי עסקים (סילוק פסולת מסוכנת).

(7) פסולת למיחזור: פסולת ברת מיחזור תופרד מהפסולת הביתית, התעשייתית ו/או הרעילה ותפונה למיחזור.

(8) גזם עיורני יחוייב בקיצוץ ובמידת האפשר, ייעשה בו שימוש (כחומר חיפוי לגינות).

ח. מיכלי דלק: תותר הצבת מיכל דלק עילי, לצורכי תעשיה, בתוך מאצירת בטון עפ"י תקני פיקוד העורף והמשרד להגנ"ס או יחידה סביבתית. התדלוק יעשה על משטח אטום ומנוקז למפריד דלקים, לפני ההתחברות לביוב הציבורי.

ט. עודפי עפר ופסולת בנין: יפנו לאתר מוסדר לפסולת בנין.

6.5

ניהול מי נגר

א. נגר עילי ע"פ תמ"א 1:

(1) התכנית נמצאת בתחום שטח בעל חשיבות בינונית להחדרה והעשרה של מי תהום, ע"פ תשריט משלים לתמ"א 1.

(2) תחום שימור הנגר: שימור הנגר יהיה לפי מפתח של 20 מ"ק לדונם. המרזבים יופנו לשטחים פתוחים להשהיה והחדרה של מי נגר או לבורות חלחול שיקדחו עד לשכבה המוליכה. נפח כללי של בורות החלחול יהיה לפי המפתח של 20 מ"ק לדונם.

(3) תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית ובכל האזורים, יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

(4) מי נגר עילי, מתכליות ושימושים בעלי פוטנציאל זיהום, יעברו טיפול קדם, במידת הצורך, בטרם הפנייתם למערכת הניקוז.

ב. העשרה והגנה מי תהום:

(1) יאסרו שימושים או פעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום ולא יותר אחסון או שימוש בחומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, למעט ובמידה ותוכנן פעילות של טיפול, אחסון ו/או שימוש בחומרים מסוכנים למי תהום, תחויב הגשת מסמך הבוחן את השפעת הפעילות על מי התהום.

6.5

ניהול מי נגר

- (2) אחסנת חומרי הדברה, דלקים ושמינים תעשה בתוך מבנים מקורים ומעל מאצרות. אריזות ריקות יאוחסנו במבנים מקורים.
- (3) מתקנים לקדם טיפול בשפכים שאינם מתאימים לקליטה במערכת הביוב ימוקמו בתחום המגרש.
- (4) מי מרזבים יופנו לחלחול למערכת הניקוז הטבעית ולא ינקזו משטחי עבודה עם חומרים מזהמים.
- (5) משטחי עבודה עם חומרים מזהמים יהיו מקורים, אם במשטח העבודה יש שימוש בחומרים מסוכנים או מזהמים, מי שטיפת המשטח יתועלו לבור שיקוע או מפריד שמן-מים בהתאם לשימוש. שטחי אחסון חומרים מסוכנים יאטמו על מנת למנוע חלחול לקרקע.
- (6) תהיה הפרדה מוחלטת בין תשתית איסוף השפכים לבין תעלות איסוף נגר עילי, צנרת איסוף השפכים תהיה מוגנת עד כמה שניתן, לפי מיטב הידע הטכנולוגי, מפני דליפות.
- (7) מפעלים יציגו אומדן שפיעת שפכים בעת חידוש רשיון העסק ויהיו מחויבים לדווח למנהלת אזור התעשייה על כל אירוע שפכים חורג מן השגרה.
- (8) מפעלים יהיו מחויבים להתקין מערכת ניטור שפכים רציפה על פי דרישת הועדה המקומית. קבלת מפעלים עתירי שפכים לאזור התעשייה תותנה בעודף כושר קליטת השפכים של מערכת הביוב האזורית.

6.6

חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם ספק 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 בהתאם למגבלות חברת חשמל (חח"י).
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם ספק החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים :
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל :
- (1) קו חשמל מתח נמוך/תיל חשוף : מהתיל הקיצוני - 2.00 מ', מציר הקו - 2.25 מ'
- (2) קו חשמל מתח נמוך/תיל מבודד : מהתיל הקיצוני - 1.50 מ', מציר הקו - 1.75 מ'
- (3) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו/שטח בנוי : מהתיל הקיצוני - 5.00 מ', מציר הקו - 6.50 מ'
- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו/שטח פתוח : מציר הקו - 8.50 מ'
- (4) קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו/שטח בנוי : מהתיל הקיצוני - 9.50 מ', מציר הקו - 13.00 מ'
- מ'
- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו/שטח פתוח : מציר הקו - 20.00 מ'
- (5) קו חשמל מתח על-עליון עד 400 ק"ו/שטח פתוח : מציר הקו - 35.00 מ'
- ה. רשת תת-קרקעית
- (1) אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים.
- (2) אין לבנות במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים.

6.6

חשמל

ו. הקבלן הראשי האחראי לביצוע העבודה יפנה לחברת החשמל 60 יום לפחות לפני תחילת ביצוע העבודה לשם קבלת מידע על הימצאות או העדר כבל חשמל תת קרקעי בתחום המגרש או בקרבתו (למניעת פגיעה בכבל במקרה שהקבלן מקים גדר או כלונסאות על גבול המגרש).
ז. בכל מקרה שנחשפים במהלך חפירה כבלים השייכים לחברת החשמל, יש להודיע על כך לאלתר למשרד חברת החשמל הקרוב למקום העבודה.

6.7

עתיקות

התכנית נמצאת בתחום אתרי עתיקות מוכרזים על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978: תכנון זמין מונה הדפסה 6

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית/חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמען פגיעה בקרקע.

ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בניה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.8

מקלטים

יבנו מרחבים מוגנים מוסדיים לפי החוק ויענו לדרישות פיקוד העורף (הג"א) ובאישורו.

6.9

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה.

6.10

חלוקה ו/ או רישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לפרק ד' לחוק התכנון והבניה.

6.11

הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית וע"פ כל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע מידי - שינוי ייעודי קרקע	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו במלואה 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6