

הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0977132

א.ת.מבקיעים - מסחר, תעשייה ותעסוקה

דרום

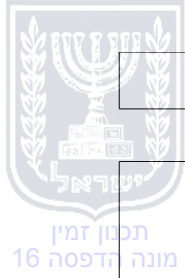
מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005140116/310>

דברי הסבר לתכנית

כללי:

אזור תעשייה מבקיעים tar הוקם מכח תכנית מאושרת מס' 29/234/02/6, המאושרת משנת 2008' נמצא בסמוך ומצפון למושב מבקיעים, בצומת הדרכים דרך 4 - דרך ברלב (כביש קצאא). מתחם התכנית מפותח כולו, הושלמה בו בניה בחלק מהמגרשים והוא נמצא בתנופת בניה. קבוצת המגרשים שייעודם מסחר נבנתה במלואה ללא מיצוי מלא של זכויות הבניה. במספר מגרשים אשר הושלמה בהם בניה ואשר ייעודם תעשייה אושרה פעילות מסחר בשימוש חורג ומוגבל בזמן, תוך ניצול חלקי ביותר של זכויות הבניה בהם עבור תעשייה. מטרה:

תכנית זו מסדירה מצב קיים על ידי שינוי יעוד של מגרשי תעשייה, אשר אושר בהם שימוש חורג למסחר, לייעוד מעורב של מסחר ותעשייה קלה ומלאכה, תוך ניצול זכויות הבניה למסחר אשר לא נוצלו במגרשים אשר יעודם בתכנית המאושרת נקבע למסחר, והקניית זכויות נוספות לשימושים אלו ללא הגדלת סך כל זכויות הבניה המאושרות במגרשים בתכנית התקפה. כמו כן התכנית מעדכנת את מערך החניה במתחם, ללא שינוי מערך התנועה הקיים, על מנת להתאימו לשימושים המוצעים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית א.ת.מבקיעים - מסחר, תעשייה ותעסוקה

מספר התכנית 633-0977132

1.2 שטח התכנית 114.426 דונם

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

160400 קואורדינאטה X

615100 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור תעשייה מבקיעים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות: מבקיעים

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור תעשייה מבקיעים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2846	מוסדר	חלק	89-91, 95, 98-100, 105, 114, 123, 125-126	86, 92, 101

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	718 ,632 - 628 ,609 - 601 ,112 - 101

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
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>תמא/18/4</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4. הוראות תכנית תמא/18/4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684		23/08/2006
<u>29 /234 /02 /6</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /02 /234/29 ממשיכות לחול.	5883	1206		17/12/2008



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דודי דרורי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דודי דרורי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת תאי שטח ושטחים	13: 56 05/02/2024	דודי דרורי	05/02/2024	1		רקע	טבלת שטחים
לא	תשריט מצב מאושר	16: 52 15/02/2024	דודי דרורי	04/02/2024	1	1: 1250	רקע	קומפילציה
לא	נספח תנועה וחניה	17: 04 15/02/2024	ניר שלף	13/02/2024	1	1: 500	רקע	תנועה

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



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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מועצה אזורית	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה אזורית חוף אשקלון	בת הדר			08-6776414		carmite@ho- f- ashkelon.or g.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	סחרוב אנדרה	3	04-8408091		naftali@gcenter.co.i l

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	36972	ד.דרורי אדריכלים	נס ציונה	דרך הנפת הדגל	9	03-5259013		office@drori- arch.co.il
מהנדס תנועה ודרכים	יועץ	ניר שלף	77030	אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	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

(1) כתובת: דאלית אל כרמל, 2/86.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

הסדרת מצב קיים ע"י שינויים בייעודי הקרקע מסחר ותעשייה ליעוד הקרקע למסחר ותעשייה ויעוד מסחר ותעסוקה, באזור התעשייה מבקיעים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעודי קרקע מאושרים: מסחר, תעשייה - ליעוד מסחר ותעשייה קלה ומלאכה.
- ב. קביעת תכליות מותרות לכל ייעוד קרקע, הנחיות והוראות, מגבלות וזכויות בניה.
- ג. התאמת הסדרי חניה לשינוי המוצע.
- ד. קביעת תנאים בהליך הרישוי..
- ה. קביעת הנחיות סביבתיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	715 ,706
דרך מאושרת	303 - 301
שביל	117
מסחר ותעשייה	103 ,101 ,100
מסחר ותעסוקה	211 ,110 - 108 ,102
מסחר ותחבורה	601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	303 - 301
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר ותחבורה	601
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר ותעסוקה	211 ,110 ,108 ,102
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר ותעשייה	101
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	117
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	715
חניה	דרך מאושרת	302
חניה	שטח ציבורי פתוח	715

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	47,792	41.77
דרך מוצעת	13,979	12.22
שטח לשירותי רכב	4,730	4.13
שטח מסחרי	17,830	15.58
שטח ציבורי פתוח	30,095	26.30
סה"כ	114,426	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	14,250.54	12.45
מסחר ותחבורה	4,732.96	4.14
מסחר ותעסוקה	28,826.79	25.19
מסחר ותעשייה	37,000.3	32.34
שביל	221.52	0.19
שטח ציבורי פתוח	29,394.09	25.69
סה"כ	114,426.2	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. חנויות למסחר קמעונאי, סיטונאי, מרכולים, אולמות תצוגה, חנויות כלבו, מסעדות, ובתי קפה, קולנוע, ותיאטרון ומופעי בידור ואומנות.</p> <p>ב. משרדים, מכוני מחקר לפיתוח, מעבדות, חללי עבודה, מלתחות ושירותים, מרכזי הפצה ושיווק ואחסנת מכר.</p> <p>ג. מתקני תשתית: מתקני חשמל, מים וביוב, ניקוז, תקשורת, גז טבעי, פסולת ומערכות אנרגיה.</p> <p>ד. חניה, התוויית שבילים, נטיעות וגינון, ריהוט רחוב וגיודור.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(1) גדרות בגבול תא שטח יוקמו על בסיס מבניה קשיחה ומעליה תוצב גדר סורג פלדה או סבכת מתכת, והכל לפי פרט גדרות מאושר בתכניות הפיתוח.</p> <p>(2) מתקני קירור וחימום, ציוד טכני, צנרת ומתקנים אחרים יוסתרו באמצעים שיוצגו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>(3) פסולת ומחזור: אזורי ריכוז אריזות למחזור ופסולת בתא השטח יוסתרו על ידי קיר/גדר מבניה קשיחה ויאפשרו גישה חופשית לרכב פינוי.</p> <p>(4) בשטחי חניה יהיה פיתוח גנני וינטעו עצים או אמצעי הצללה אחרים וכן קירווי לצורך ייצור אנרגיה מתחדשת באי ההפרדה בין מקבצי החניה.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>(1) שימושים בעלי פוטנציאל ליצירת זיהום קרקע, מים ואויר יידרשו בהתאמת תשתיות למניעת מפגעים..</p> <p>(2) שימושי התעסוקה שיותר יהיו שימושים שאין בהם להשפיע השפעות סביבתיות על הרצפטור הציבורי הן בתא השטח עצמו או על תאי השטח הסמוכים.</p> <p>(3) הנחיות לשימושי מסחר ועסקי מזון - כרשום בסעיף 6.3 י"ב.</p>
4.2	מסחר ותעשייה
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. חנויות למסחר קמעונאי, סיטונאי, מרכולים, אולמות תצוגה, חנויות כלבו, משרדים, מסעדות ובתי קפה, קולנוע, ותיאטרון ומופעי בידור ואומנות.</p> <p>ב. פעילות תעשייה ומלאכה כגון: טקסטיל, אופנה ותפירה, עץ וריהוט, חשמל ואלקטרוניקה, פלסטיקה, דפוס וכדומה.</p> <p>ג. אחסנה הקשורה במישרין לשימוש התעשייתי.</p> <p>ד. חנויות מפעל ואולמות תצוגה.</p> <p>ה. מבנים ומתקנים הנדסיים: מתקני עזר לפעילות התעשייה, מתקני חשמל, מים וביוב, ניקוז, תקשורת, גז טבעי, פסולת ומערכות אנרגיה.</p> <p>ו. חניה, התוויית שבילים, העברת קווי תשתית, נטיעות, גינון וגיודור.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(1) גדרות בגבול תא שטח יוקמו על בסיס מבניה קשיחה ומעליה תוצב גדר סורג פלדה או סבכת</p>

מסחר ותעשייה	4.2
<p>מתכת, והכל לפי פרט גדרות מאושר בתכניות הפיתוח. 2) מתקני קירור וחימום, ציוד טכני, צנרת ומתקנים אחרים יוסתרו באמצעים שיוצגו בבקשה להיתר בניה. 3) פסולת ומחזור: אזורי ריכוז אריזות למחזור ופסולת בתא השטח יוסתרו על ידי קיר/גדר מבניה קשיחה ויאפשרו גישה חופשית לרכב פינוי. 4) בשטחי חניה יהיה פיתוח גנני וינטעו עצים או אמצעי הצללה אחרים באי ההפרדה בין מקבצי החניה.</p>	
<p>איכות הסביבה</p> <p>1) יאסרו שימושים בעלי פוטנציאל ליצירת זיהום קרקע, מים ואויר. 2) שימושי התעשייה שיותר יהיו שימושים שאין בהם להשפיע השפעות סביבתיות על הרצפטור הציבורי הן בתא השטח עצמו או על תאי השטח הסמוכים. 3) לא תותר סמיכות בין תעשיות רגישות כגון: מזון, תרופות וקוסמטיקה לבין תעשיות בעלות פוטנציאל לזיהום כגון: זיהום אוויר, זיהום קרקע, זיהום מים. 4) הנחיות לשימושי מסחר ועסקי מזון - כרשום בסעיף 6.3 י"ב.</p>	ב



מסחר ותחבורה	4.3
<p>שימושים</p> <p>4.3.1</p> <p>א) תחנת תדלוק מדרגה ג'. ב) גגון מעל עמדות התדלוק. ג) שימושים מסחריים של תחנת התדלוק: מסעדה, בית קפה, מזנון, חנות נוחות, מרחב מוגן ושירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק, לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד וכן שירותים סניטרים ע"פ תקן. ד) הטמנת מכלי דלק וגז תת-קרקעיים, מתקן דחיסה ומתקנים נלווים כנדרש עבור עמדת תדלוק בגט"ד. ה) שימושים מסחריים, לרבות: חנויות, מסעדות, מזנונים ומשרדים. ו) מבנים ומתקנים הנדסיים- מתקני תשתית: חשמל, מים וביוב, ניקוז, תקשורת, גז טבעי, פסולת ומערכות אנרגיה. התוויית שבילים, גינון וגידור. ז) עמדות טעינה לרכב חשמלי.</p>	
הוראות	4.3.2
<p>איכות הסביבה</p> <p>א</p> <p>1) יסופקו שירותי שמנים לרכב, מים לקירור ועמדה למילוי אויר בצמיגים. 2) יותר תדלוק בכל סוגי הדלק, לרבות גז פחמימני מעובה (גפ"מ) וגז טבעי דחוס (גט"ד). 3) יותר תדלוק כל סוגי הרכב ובכל משקל. 4) תובטח אספקת דלק לרכב גם בעת הפסקת זרם החשמל. 5) תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לתשתיה לבין שאר השימושים, כגון: כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'. בראש מערכת אספקת המים לתחנת הדלק יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח). 6) יופעלו מערכות נפרדות לנושא ניקוז, שפכים ותשטיפים. 3) הנחיות לשימושי מסחר ועסקי מזון - כרשום בסעיף 6.3 י"ב.</p>	



שביל	4.4
שימושים	4.4.1

4.4	שביל
	<p>א. שביל למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, כולל הכנות לקישוריות לרשת שבילי אופניים איזוריות.</p> <p>ב. גינון, שטח שמור לצורכי ניקוז וחלחול ולכל פעילות לרווחת הציבור.</p> <p>ג. העברת מערכות תשתית, גינון וגידור ופתרונות הצללה.</p> <p>ד. אפשרויות לייצור אנרגיה מתחדשת על ידי קירוי לוחות פוטו-וולטאיים או אחר.</p>
4.4.2	הוראות
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	<p>א. נטיעות: חורשות, שדרות וגנים.</p> <p>ב. שטחים שמורים לצורכי ניקוז וחלחול ולכל פעילות לרווחת הציבור.</p> <p>ג. תנועת רכב וחניה.</p> <p>ד. תותר העברת מערכות תשתית, התווית ושבילים, גינון וגידור.</p>
4.5.2	הוראות
א	דרכים וחניות
	חניה תותר בתא שטח 715, בתחום המסומן בלבד ובהתאם לנספח התנועה.
ב	סביבה ונוף
	אופי צמחיה לנטיעות יהיה תואם אקלים מקומי וחוסך מים, יועדפו עצי צל לרווחת הציבור על פי הנחיות רט"ג וכן עצים שאינם ברשימת המינים הפולשים.
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	<p>א. תנועת כלי רכב.</p> <p>ב. מתקני תאורה, נטיעות וגינון, הקמת תחנות הסעה והצבת ריהוט רחוב, שבילים להולכי רגל ושבילי רכיבה וכן תותר העברת מערכות תשתית ותיאסר בניה כלשהי אחרת.</p>
4.6.2	הוראות
א	דרכים וחניות
	תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מעל הכניסה הקובעת							
						עיקרי	שרות						
	צדדי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			גודל מגרש מוחלט					
(2)	(2)	(2)	(2)		3	16	(1) 50	50	15	35	4815	109	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)		3	16	(1) 50	40	10	30	4815	109	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)		3	16	(1) 50	75	20	55	6309	102	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)		3	16	(1) 50	65	15	50	6309	102	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)		3	16	(1) 50	82	17	65	4724	110	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)		3	16	(1) 50	58	13	45	4724	110	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)		3	20	(1) 50	50	15	35	2158	108	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)		3	20	(1) 50	90	25	65	2158	108	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)		3	20	(1) 50	50	15	35	10820	211	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)		3	20	(1) 50	90	25	65	10820	211	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)		3	20	(1) 50	50	15	35	(3)	,101, 100 103	מסחר ותעשייה
(2)	(2)	(2)	(2)		3	20	(1) 50	90	25	65	(3)	,101, 100 103	מסחר ותעשייה
(2)	(2)	(2)	(2)		2	14	(1) 40	(5)	מ"ר	(4) 130	4733	601	מסחר ותחבורה
(2)	(2)	(2)	(2)		1	14	(1) 40	(6)	מ"ר	600 מ"ר	4733	601	מסחר ותחבורה
(2)	(2)	(2)	(2)		2	14	(1) 40	(7)	300 מ"ר	700 מ"ר	4733	601	מסחר ותחבורה

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:

גובה מירבי למבנים אינו כולל משטחים סולריים ומתקנים טכניים על גגות מבנים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לכלל השימושים בתא השטח.
- (2) ע"פ תשריט.
- (3) כמפורט בטבלת תאי שטח.
- (4) הערך מתיחס למ"ר, הערה: מיועד עבור שימושים לתחנת התדלוק בסך של עד 130 מ"ר.
- (5) סה"כ שטחי בניה 130 מ"ר.
- (6) סה"כ שטח קירוי 600 מ"ר.
- (7) סה"כ שטח למסחר 1000 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

א. הגנת הסביבה:

- 1) תנאי להיתר לפעילות הכוללת שפכים שאינם סניטריים יהיה הצגת פתרונות לסילוק שפכים שיאושרו על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון ומשרד הבריאות.
 - 2) כל הפעילות במתחם תחייב הפרדת זרמים מלאה אשר תכלול את הזרמים הבאים:
 - א) שפכים סניטריים יופנו למערך השפכים האיזורי.
 - ב) שפכים תעשייתיים יידרשו בהתאמת תשתיות מערכי הקדם טיפול וכן התקנת שוחה לפני ההתחברות לתשתית האיזורית תוך עמידה בערכי ההזרמה המותרים.
 - ג) שפכים ותשטיפים מתחנת התדלוק על פי ההנחיות.
 - ד) תשטיפים מכל סוג ונגר מאיזורים תפעוליים נגר תפעולי משטחי המסחר והתעשייה יופנה למערך השפכים ויידרש בעמידה בערכי ההזרמה המותרים למערכת השפכים האיזורית.
 - ה) מי נגר נקיים מי גגות ונגר שטחים שאינם תפעוליים, יופנו למערך הניקוז האיזורי תוך שמירה על מניעת זיהום הנגר.
 - 3) תנאי להגשת בקשה להיתר לעסק 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 להגשת בקשה להיתר בניה לעסקים בעלי פוטנציאל ליצירת מפגעי רעש הוא הגשת נספח אקוסטי בתיאום עם א.ע. לאיכות הסביבה/המשרד להגני"ס.
- ב. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6.2

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 עבודת 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 תחום התכנית ובסמוך לה יהיה כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ג. ביוב:
 - כל המבנים בשטח התכנית יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית ולפתרון הקצה של מט"ש אשקלון, לפי דרישות משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה והרשויות המוסמכות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
 - ד. אספקת מים:
 - 1) לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטריוולוגית.
 - 2) תכנון קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה יהיה על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.
 - ה. תברואה: אצירה וסילוק אשפה יהיו בכפוף להוראות המועצה האזורית ומשרד הבריאות ובתנאי שלא יהוו מטרד לסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

איכות הסביבה

6.3

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

ב. 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 ושמינים 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.

ג. ביוב ומים ממפעלי תעשייה:

1) אספקת מים: לא יוצא היתר בניה למפעל מבלי שתובטח אספקת מים עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות לרבות נציג רשות המים, כולל פירוט השיטה, המערכות והמתקנים שימוקמו בתחומי המגרש.

2) ביוב: מתקנים לקדם טיפול במי שופכין שאינם מתאימים לקליטתם במערכת הביוב ימוקמו בתחום המגרש.

3) היתרי בניה באיזור התעשייה יוצאו לאחר השלמת ביצוע תכנית המים והביוב באזור התעשייה בפועל.

ד. רעש ומיגון אקוסטי:

1) יידרש בבדיקת פוטנציאל יצירת המפגעים כחלק מהתנאים להיתר, בבדיקת איגוד ערים לאיכות הסביבה.

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

3) גנרטורים יותקנו בחדרים מבודדים או בתוך חיפוי אקוסטי.

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

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

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

ו. זיהום אור:

1) תאורת המתחם וגבולותיו תכוון לפני השטח ותימנע תאורה לכיוון השטחים הפתוחים מסביב לתכנית על פי הנחיות רט"ג או ההנחיות התקפות.

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:



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

איכות הסביבה	6.3
<p>1) באחריות בעל הנכס להסדיר הפרדת סוגי פסולת, איסופה ופינויה במרוכז או בכל מגרש בנפרד.</p> <p>2) יובטחו דרכי טיפול בפסולת מוצקה כך שימנעו היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים וסיכונים בטיחותיים, באישור הרשות המוסמכת.</p> <p>3) לא יוצבו מתקנים לאצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים, במקום שיקבע לכך בהיתר הבניה.</p> <p>ח. מיכלי דלק עיליים לצורכי תעשייה, יוצבו בתוך מאצירת בטון עפ"י תקני פיקוד העורף והמשרד להגנ"ס או יחידה סביבתית. התדלוק יעשה על משטח אטום ומנוקז למפריד דלקים, מונח להדפסה 16 מונה תכנון זמין</p> <p>לפני ההתחברות לביוב הציבורי, ייאסר תדלוק רכב, מלגזות וכו'.</p> <p>ט. עודפי עפר ופסולת בנין: יפונו לאתר מוסדר לפסולת בנין.</p> <p>י. הנחיות לשימוש מסחר ועסקי מזון:</p> <p>1) גובה עסקי המזון לא יפחת מ 2.75 מטר.</p> <p>2) לא יותרו עסקי מזון במרתפים.</p> <p>3) תחוייב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים קצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר במבנה.</p> <p>4) לא תעבור צנרת מים וביוב ברצפה מעל אזורים המיועדים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>5) יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור עסקי המזון.</p> <p>6) בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים יש להקצות חצר תפעולית עילית או תת קרקעית בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת.</p> <p>7) תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר.</p> <p>8) לכל עסק מזון תהיה כניסה נוספת מאזור חצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>י"א. במידת הצורך וע"פ תמהיל השימושים תיהיה אפשרות להקמת מינהלת לניהול שטחי הציבור ושטח התכנית כולה.</p>	

סביבה ונוף	6.4
<p>א. בשטחי גינון פנימיים ייעשה שימוש בקרקע מקומית נקייה ומזובלת לעומק 1 מ' לכל הפחות, לא ייעשה שימוש בקרקע חקלאית משכבות עליונות.</p> <p>ב. שיפוע הקרקע בשטחים ההיקפיים, לחיבור לקרקע קיימת, יהיה בשיפוע של 1:3 לכל היותר.</p> <p>ג. הדופן החיצונית של המגרשים ההיקפיים תתוחם בקיר/גדר בטון ועליה גדר סבכה מגלוונת, בניית הקיר תתבצע לפני תחילת פיתוח המגרש על מנת למנוע זליגה של פסולת ועבודת עפר אל השטחים הפתוחים שבתחום התכנית ומחוצה לה.</p> <p>ד. ייעשה שימוש בצמחיה א"י.</p> <p>ה. לא ייעשה שימוש בצמח ממין פולש על פי הרשימה העדכנית של המשרד להגנ"ס/רט"ג.</p> <p>ו. עצים לשימור: לא יבוצעו עבודות עפר במרחק של 3 מ' מעץ לשימור. העץ יגודר ברדיוס זה באמצעות פח איסכורית/אחר בגובה 2 מ' לפני תחילת העבודות, גיזומים במידת הצורך יבוצעו ע"י אגרונום מוסמך.</p>	

ניהול מי נגר	6.5
<p>א. נגר עילי ע"פ תמ"א 1:</p> <p>1) התכנית נמצאת בתחום שטח בעל חשיבות בינונית להחדרה והעשרה של מי תהום, ע"פ</p>	

ניהול מי נגר	6.5
<p>תשריט משלים לתמ"א 1.</p> <p>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. לאיזור ההחדרה יופנו מי גגות ונגר נקי בלבד. מבני תעשייה או מסחר בעלי פוטנציאל ליצירת תשטיפים חל איסור להפנות הנגר מהם לאתרי ההחדרה</p> <p>3) תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית ובכל האזורים, יבטיח קליטה, השהייה 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.</p> <p>ב. העשרה והגנה מי תהום: תיאסר החדרת מי נגר בתחום התכנית.</p>	

עתיקות	6.6
<p>א. 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.</p> <p>ב. 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.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.7
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הסדרת היתרי בניה למבנים קיימים והתאמתם להוראות תכנית זו	בתוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו במלואה 15 שנים מיום אישורה.