

4-13784

(1/2)

נבדק וניתן להפקיד לאשר
וחלטת הועדה המחוזית/משנה מיום...
אדר' דרון דרוקמן
מתכנתת הפתרון
כ.פ. 14.9.
גאריץ

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי שורקות

תכנית מתאר ומפורטת מס' בר/ 240 א' "אזור תעסוקה בני-דרום"

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' בר/ 240

ולתכנית מתאר מח/ 86

תכנית איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים
לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965
למגרשים 1 - 12 א'

שדד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. בר/ 240 א'
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק
יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר

תכנית בר/ 240 א' מהווה את המשכה של תכנית מאושרת מס' בר/ 240 אשר ייעדה שטח של כ- 250 דונם למטרות תעסוקה, מסחר, מרכז תחבורה ושמושים נלווים. השטח כלוא בין מחלפי מע"ץ ומסילת הרכבת בצומת בני דרום, ונכלל במשבצת מושב בני דרום.

תכנית בר/ 240 שאושרה התבססה על השטח הנותר למושב בני דרום לאחר הפקעות של מאות דונם משטח משבצת המושב למטרות כבישים ארציים ואזוריים, הרחבת רצועת מסילת הרכבת ותשתית נוספות (קווי דלק, חשמל וכיו"ב).

התכנית כוללת חמישה מתחמים עיקריים ובהם:

- א. מתחם תעסוקה - מסחר/מחסני מכר מרכזים לוגיסטיים מבנים למשרדים והיי טק תחנת דלק חניונים פתוחים וחניה תת-קרקעית
- ב. מתחם נופש וספורט - מועדון ספורט כולל בריכה אולמות ארועים שטח להדגמת יצור חקלאי אולם לתצוגה ומכירה של תוצרת חקלאית
- ג. מתחם מסחר ושרותי דרך - מחסני מכר מסעדה תחנת דלק חניה פתוחה
- ד. תחנת רכבת - מבנה תחנת רכבת ושרותים נלווים כגון מסחר, מסעדות ומזנונים חיבור לרציפים במסילות הורדת נוסעים ותחנת מוניות חניונים לציבור
- ה. מסוף אוטובוסים - מסוף לאוטובוסים בתחבורה הציבורית ושמושים נלווים

התכנית כוללת הגדלת שטחים עיקריים בהתבסס על בדיקת הנגישות התחבורתית, פיתוח פרוגרמה לשימושים והיקפים ברי השגה בהתבסס על ניתוח כלכלי-שיווקי ותרגום הפרוגרמה לתכנית בינוי ישימה.

כיון ומדובר בפיתוח אזור תעסוקה חדש המשתרע על שטח גדול יחסית, התכנית מאפשרת בהוראותיה מרחב של גמישות מחד וקביעת מגבלות מחייבות מאידך, במטרה לאפשר התאמה לתנאים בעת מימושה.

אזור התעסוקה מאפשר מגוון רחב של שימושים. התכנון מבוסס על מגרשים גדולים שבמסגרתם תתאפשר בעתיד חלוקה למגרשי משנה. הבינוי מבוסס על כביש פנימי מרכזי המקשר בין הכניסה מצפון מכביש 7 והכניסה מדרום מאזור תחנת הרכבת ומסוף התחבורה. בין כביש זה לבין דרך מס' 4 הבינוי מבוסס על מבנים של עד 2 קומות המתאימים לשימושי לוגיסטיקה. באזור הקרוב לתחנת הרכבת ומסוף התחבורה ניתן לייעד את המבנים למסחר בחנויות גדולות מאד. במרכז השטח הבינוי הוא של פארק לתעשיות עתירות ידע במבנים בני 5-7 קומות סביב שדרה פנימית מרכזית ואזור שרות מרכזי לרווחת העובדים. את הפארק לתעשייה עתירת הידע ניתן לשרת באמצעות דרך פרטית באופן שניתן להגביל הכניסה לאזור זה ולאפשר גמישות במיקום דרך פנימית זו. בכניסה הראשית לשטח מכיוון כביש 7 מוצע מיקום של תחנת תדלוק ואזור לנופש וספורט.

השטחים למסחר, תחנת רכבת ומסוף תחבורה מוקמו במקורב עפ"י תכנית בר/ 240, באופן שקיימת נגישות מירבית לצורך תמיכה הדדית בין האחד לשני. לשטחים אלו צמודה חניה ציבורית בהיקף גדול.

התכנית מבוססת על תאום עם הגורמים האחראים לנושאי התשתיות העוברים בתחומה, כולל כבישים ארציים, מסילת הרכבת והתחנה, מסוף התחבורה, קווי הדלק, קווי חשמל וכ"ב.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' בר/ 240 א' "אזור תעסוקה- בני דרום". שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' בר/ 240 ושינוי לתכנית מתאר מח/ 86. תכנית איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למגרשים 1 - 12 א'.
2. נתוני התכנית:
- 2.1 מקום: 2.1
מחוז: מרכז
רשות מקומית: מועצה אזורית חבל יבנה
מרחב תכנון מקומי: שורקות
- 2.2 גושים וחלקות: 2.2
גוש 195: ח. חלקה: 71
גוש 882: ח. חלקה: 27 ✓
גוש 985: ח. חלקה: 16 ✓
גוש 986: חלקות: 6, 12 ✓
ח. חלקות: 2,4,5,7,8,9,10,11,13,14,15 ✓
גוש 989: חלקה: 13 ✓
ח. חלקות: 12, 14
גוש 1003: ח. חלקה: 7
- 2.3 שטח התכנית: כ- 545 דונם.
- 2.4 יזם התכנית: המועצה האזורית חבל יבנה, בני דרום.
- 2.5 בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
- 2.6 עורך התכנית: ק.ש.ת. - קידום שרותי תכנון בע"מ
ו- יסקי ושות' אדריכלים ומתכנני ערים -
א. יסקי, י. סיון, י. יסקי
רח' מיטב 6 תל-אביב 67898
טל. 03-5681515
- דינה אמר - אברהם קוריאל - אדריכלים
דרך הים 67, חיפה, טל. 04-8371190
3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 25 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
גליון אחד של תשריט בקנ"מ 1:2500 (להלן: "התשריט"),
גליון אחד של נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:1250 (להלן: "נספח בינוי"),
גליון אחד של נספח תנועה מנחה בקנ"מ 1:1250 (להלן: "נספח תנועה"),
גליון אחד של נספח ביוב מנחה בקנ"מ 1:2500 (להלן: "נספח הביוב"),
גליון אחד של נספח נוף וניקוז מנחה בקנ"מ 1:1000 (להלן: "נספח נוף")
ונספח א' - לוח הקצאות (להלן: "לוח הקצאות").
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
כמו כן נלווית לתכנית חוות דעת סביבתית שאינה חלק ממסמכי התכנית.

4. יחס לתכניות אחרות: בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית בר/ 240 או תכנית מח/ 86 או לכל תכנית מתאר מקומית או מפורטת אחרת, תקבענה הוראות תכנית זו.
5. מטרות התכנית: שינוי לתכנית מתאר הכוללת הוראות מפורטות לאזורי תעסוקה, מסחר, תחנת רכבת, מסוף אוטובוסים ונופש וספורט, כל זאת ע"י:
- 5.1 התוויית דרכים פנימיות וכן התאמת רוחבי דרכים ארציות ואזוריות ומסילת רכבת לתכנון מפורט, ע"י שינוי יעוד בין דרך לאזור תעסוקה, שפ"פ, שצ"פ, שטח נופש, ספורט ומרכז ארועים, שטח למסחר ושרות דרך, שטח למסוף אוטובוסים ושטח לתחנת רכבת.
- 5.2 פרוט השימושים המותרים בכל אזור יעוד, תוך קביעת שטחו ומיקומו של כל אזור.
- 5.3 חלוקה למגרשים וקביעת הוראות בניה לכל מגרש.
- 5.4 הוספת זכויות בניה.
- 5.5 קביעת קווי בנין.
- 5.6 קביעת הוראות בדבר שמירה על איכות הסביבה.
- 5.7 איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למגרשים 1-12 א'.
6. אזור תעסוקה: השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם פסים אלכסוניים בסגול הוא אזור תעסוקה וחלות על שטח זה ההוראות המפורטות להלן:
- 6.1 שימושים מותרים: השימושים המותרים בשטח הם: תעסוקה, לרבות תעשייה עתירת ידע ותעשייה בלתי מזיקה אחרת, משרדים, מוסדות, מלאכה, מסחר, ספורט ונופש, בתי אוכל, אולמות ארועים, אולמי תצוגה, מחסני מכו, מרכזים לוגיסטיים, אחסנה, שרותי דרך, מוסכים, תחנת תדלוק מדרגה ג', דרכים, מבני חניה, מתקנים הנדסיים ושטחי שרות אחרים בהתאם לנדרש.
- במקרה של הקמת מרכז לוגיסטי בשטח מגרש העולה על 50 דונם תידרש בדיקת ההשפעה התחבורתית של המרכז הלוגיסטי בתאום ואישור משרד התחבורה לפני הוצאת היתר בניה.
- 6.2 זכויות בניה: סה"כ שטחי הבניה, מספר הקומות, הגובה והתכנית המירביים במגרשים מס' 4-10 הם כמפורט בטבלה בסעיף 15 להלן.
- 6.3 קווי בנין: קווי הבנין יהיו עפ"י המסומן בתשריט. קווי בנין מדרכים ארציות ואזוריות נמדדים מציר הדרך. שאר קווי הבנין נמדדים מגבול המגרש. בתחום מגרש מס' 8 (תחנת דלק) מותרת הבלטת גגונים מעל המשאבות עד 1.50 מ' מעבר לקווי הבנין המסומנים בתשריט.
- 6.4 הוראות בניה:
- 6.4.1 הבניה והפיתוח יהיו בהתאם לנספח הבינוי שהינו עקרוני בלבד והוא נועד להציג את מגמת הבינוי ובהתאם לנספח הנופי המציג את עקרונות פיתוח הנוף. מותרת הקטנת מספר הבנינים בכל מגרש ושינוי במיקום הבנינים ובממדיהם ביחס למוצג בנספח הבינוי.

6.4.3 תנאי להגשת בקשה להיתר רגיה ראשון בתחום מגרש הוא הגשת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל המגרש לאישור הועדה המקומית. התכנית תוכן בקנ"מ 1:250 על רקע תכנית מודד מוסמך ותכלול סימון העמדת המבנים וכל השטחים המקורים, אזורי חניה וסידורי התנועה, פתרונות ניקוז, מקומות לגינון ולשתילת עצים, חומרי גמר עיקריים, חתכים וחזיתות ראשיות, פרטים עקרוניים לטיפול בגגות כולל הסתרת מתקנים טכניים (טיפול בחזית החמישית) וכל נושא אחר עפ"י דרישת מהנדס הועדה.
בתכנית ינתן דגש לניצפות המבנים מהמחלף ומצירי התנועה.

כמו כן ינתן בתכנית הפיתוח דגש על סימון שבילי הולכי רגל המאפשרים גישה נוחה מתחנת הרכבת ומסוף התחבורה למגרשים אחרים, עפ"י עקרונות מערכת נגישות הולכי הרגל המסומנת בנספח התנועה.

6.4.4 בהתאם להחלטת הולנת"ע מיום 13.06.00 כפי שהוטעמה בהוראות תכנית בר/ 240, הוקם מנגנון לניהול, ארגון ותאום שימושים הכולל נציג של העיר אשדוד.
תנאי למתן היתר בניה באזור התעסוקה לשימושי מסחר, תצוגות ומחסני מכר, הינו המשך קיום מנגנון לניהול, ארגון ותאום שימושים, הכולל נציג של העיר אשדוד.

6.5 מינהלת אזור התעסוקה:

6.5.1 המועצה האזורית חבל יבנה תקים מינהלת לניהול אזור התעסוקה הכולל שימוש למסחר, תצוגות ומחסני מכר כמפורט בסעיף 6.1. לעיל. למינהלת יזומנו כחברים נציג העיר אשדוד, נציג הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שורקות" ונציג איגוד ערים ואיכות הסביבה אשדוד - חבל יבנה.

6.5.2 תפקידי המינהלת – המינהלת תהיה אחראית לפקח על ניהול האתר ועל אחזקתו לאחר הקמתו ובין תפקידיה:

- א. מיון והמלצה בדבר קבלת תעשיות לאתר.
- ב. שמירה קפדנית על איכות הסביבה באתר.
- ג. טיפול בתיאום מול המועצה האזורית בכל הקשור במערכות התשתית הציבורית, השטחים הפתוחים, אחזקת כבישים, שבילים ומדרכות, ובהם תשתית מים, ביוב, ניקוז, תאורה ציבורית, השקיה וכדומה.
- ד. המינהלת תהיה אחראית לניהול ולפיקוח על חלוקת זכויות זיהום אוויר ורעש של המפעלים בתהליכי הכניסה לאזור ובעת תיפעולם השוטף, הכל בהתאם להוראות סעיף 18 להלן.
- ה. כל ענין המפורט בהוראות תכנית זו.

6.5.3 לשם ביצוע תפקידיה, תקים המינהלת חברה אחזקה או תתקשר עם חברה אחזקה קיימת, שתבצע את כל פעולות האחזקה באזור.

6.5.4 אין באמור בסעיף זה לענין סמכויות המינהלת כדי לגרוע מסמכות המוקנית עפ"י דין לרשות ציבורית.

- 6.6 רישום זכות מעבר להולכי רגל:
- תנאי למתן היתר בניה במגרשים 5 ו- 10 הוא הבטחת זכות מעבר להולכי רגל. זכות המעבר תרשם בלשכת רישום מקרקעין.
- 6.7 חלוקת משנה
- מותרת חלוקת משנה של המגרשים לבקשת הבעלים, באישור הועדה המקומית עפ"י סעיף 137 לחוק התכנון והבניה. אם תבוצע חלוקת משנה ייקבעו החלוקה למגרשים ובמידת הנדרש זיקות הנאה לשימוש הדדי במתקני עזר ובכניסות ויציאות לחניה, בתשריטים לצרכי רישום לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה וכן תותר בניה בקו בנין צדדי 0 בין המגרשים, כל זאת מבלי שהדבר יחשב לשינוי בתכנית.
7. אזור מסחר ושרותי דרך:
- השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור בהיר הוא אזור מסחר ושרותי דרך וחלות על שטח זה ההוראות המפורטות להלן:
- 7.1 שימושים מותרים: מסחר, כולל חנויות לממכר קמעונאי וסיטונאי, בתי אוכל, אולמות ארועים, מחסני מכוניות, אולמות תצוגה, שרותי דרך, תחנת תדלוק מדרגה ג', מבני חניה, דרכים, שטחים פתוחים, תשתיות ומתקנים הנדסיים ושטחי שרות אחרים בהתאם לנדרש.
- 7.2 זכויות בניה: סה"כ שטחי הבניה מספר הקומות, הגובה והתכנית המירביים במגרש מס' 1 הם כמפורט בטבלה בסעיף 15 להלן.
- 7.3 קווי בנין: קווי הבנין יהיו עפ"י המסומן בתשריט. קווי בנין מדרכים ארציות ואזוריות נמדדים מציר הדרך. שאר קווי הבנין נמדדים מגבול המגרש.
- 7.4 הוראות בניה:
- 7.4.1 הבניה והפיתוח יהיו בהתאם לנספח הבינוי, שהינו עקרוני בלבד והוא נועד להציג את מגמת הבינוי ובהתאם לנספח הנופי המציג את עקרונות פיתוח הנוף. מותרת הקטנת מספר הבניינים במגרש ושינוי במיקום הבניינים ובממדיהם ביחס למוצג בנספח הבינוי.
- 7.4.2 במסגרת הבקשה להיתר בניה תוכן תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית. התכנית תוכן בקנ"מ 1:250 על דקע תכנית מודד מוסמך ותכלול את כל הכבישים והשטח הפרטי הפתוח הצמודים למגרש, העמדת המבנים, מיקום מעברים, אזורים מקורים, אזורי החניה וסידור התנועה, פרוט חומרי הגמר ומקומות שתילה לעצים.

8. שטח לתחנת רכבת:
השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור בהיר מותחם באפור כהה הוא שטח לתחנת רכבת וחלות על שטח זה ההוראות המפורטות להלן:
- 8.1 השימושים המותרים: תחנת רכבת ושרותים נלווים כולל רציפים, אולם המתנה, מסחר, מסעדות, מזנונים, שרותים וחניה. שטח מפותח ומגונן ושטח לתחנת מונית. החניה לתחנת הרכבת תמוקם בשטחי החניה הציבוריים הצמודים.
- 8.2 זכויות בניה: סה"כ שטחי הבניה המירביים במגרש מס' 3 הם כמפורט בטבלה בסעיף 15 להלן.
- 8.3 קווי בנין:
קווי הבנין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.
- 8.4 הוראות בניה:
בתחום מגרש מס' 3 תותר הקמת מבנה תחנת רכבת הכולל שימושים כמפורט בסעיף 8.1 לעיל בצמוד לרצועת מסילת הברזל ולא פחות מ- 12 מ' מציר המסילה המזרחית. בתחום מבנה התחנה יעשו סידורים מתאימים להמתנת נוסעים לאוטובוסים העוברים במסוף האוטובוסים הסמוך כולל לוח אלקטרוני המודיע על זמני הגעת האוטובוסים.
9. שטח למסוף תחבורה:
השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור בהיר מותחם בחום בהיר הוא שטח למסוף תחבורה וחלות על שטח זה ההוראות המפורטות להלן:
- 9.1 השימושים המותרים: תחנות מקורות לאוטובוס, מבנה עבור מודיעין ומכירת כרטיסים, משרדים לניהול המסוף ושטחי שרות נלווים בהתאם לנדרש.
- 9.2 זכויות בניה: סה"כ שטחי הבניה מספר הקומות, הגובה והתכסית המירביים במגרש מס' 2 הם כמפורט בטבלה בסעיף 15 להלן.
- 9.3 מותר קירוי רציפי אוטובוס עד קו רצועת מסילת הברזל ולא פחות מ- 12 מ' מציר המסילה המזרחית.
- 9.4 קווי הבנין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.
10. שטח לנופש, ספורט ומרכז ארועים:
השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת מותחם בצהוב הוא שטח לנופש, ספורט ומרכז ארועים וחלות על שטח זה ההוראות המפורטות להלן:
- 10.1 השימושים המותרים: השימושים המותרים בשטח הם: מועדון ספורט כולל בין השאר חדרי חוגים, בריכה, מזנון וכי"ב, מתקני משחקים, שטחים להדגמת תהליכי ייצור חקלאי, שטחים לתצוגה ומכירה של תוצרת חקלאית, אולמות ארועים, שטחי חניה, מתקנים הנדסיים ושטחי שרות אחרים בהתאם לנדרש.
- 10.2 זכויות בניה: סה"כ שטחי הבניה, מספר הקומות, הגובה

והתכסית המירביים במגרש מס' 12 הם כמפורט בטבלה בסעיף 15 להלן.

10.3 קווי בנין:
קווי הבנין יהיו עפ"י המסומן בתשריט. קווי בנין מדרכים ארציות ואזוריות נמדדים מציר הדרך. שאר קווי הבנין נמדדים מגבול המגרש.

10.4 הוראות בניה:

10.4.1 הבניה והפיתוח יהיו בהתאם לגספח הבינוי שהינו עקרוני בלבד והוא נועד להציג את מגמת הבינוי, ובהתאם לגספח הנופי המציג את עקרונות פיתוח הנוף.

10.4.2 במסגרת הבקשה להיתר בניה תוכן תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית. התכנית תוכן בקנ"מ 1:250 על רקע תכנית מודד מוסמך ותכלול סימון העמדת המבנה וכל השטחים המקורים, אזורי חניה וסידורי התנועה, פתרונות ניקוז, מקומות לגינון ולשתילת עצים, חומרי גמר עיקריים, חתכים וחזיתות ראשיות, פרטים עקרוניים לטיפול בגגות כולל הסתרת מתקנים טכניים וכל נושא אחר עפ"י דרישת מהנדס הוועדה.

11. שטח פרטי פתוח: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בירוק כהה הוא שטח פרטי פתוח וחלות על שטח זה ההוראות המפורטות להלן:

11.1 שימושים מותרים:

שטחי גינון הכוללים בפרט עצים רחבי נוף, פיסול וריהוט רחוב, בריכות נוי, פרגולות, שטחי חניה, לטובת מגרשי הבניה הצמודים, משולבים בגינון. במגרש מס' 11 מותרת הקמת סככות מקורות, שטחי ישיבה, מגרשי משחקים וכי"ב בהמשך לשימושים המותרים בשטח נופש וספורט. שטחי החניה יוגבלו לתכסית של עד 60% משטח המגרש.

11.2 הוראות פיתוח:

הפיתוח בשטח זה יהיה בהתאם לתכנית הפיתוח שתוגש לכל מגרש כחלק מתכנית הפיתוח למגרש הבניה הצמוד ועפ"י עקרונות הנספח הנופי.

11.3 זכויות בניה:

סה"כ השטח הבינוי בתחום השפ"פ לא יעלה על 15% משטח המגרש.

12. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה ההוראות המפורטות להלן:

12.1 שימושים מותרים:

בתחום השטח הציבורי הפתוח עובר תוואי נחל יבנה וכן מובטח נתיב הצמוד לנחל לצורך הטיפול בו ואחזקתו. כמו כן מותרים שטחי גינון, שבילים, פרגולות וחניה לציבור, הכל בתאום עם רשות הניקוז.

12.2 הוראות הפיתוח:

פיתוח נחל יבנה וסביבתו בקטע העובר בשטח התכנית ישולב עם הפיתוח בשטח נופש וספורט (מגרש 12) ובשטח הפרטי

הפתוח הגובל (מגרש 11) הן מבחינה נופית ובן מבחינת הפעילות בו. הפיתוח בשטח זה יהיה בהתאם לעקרונות הנספח הנופי המצורף ובתאום עם רשות הניקוז.

13. דרכים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר הוא שטח דרך קיימת/מאושרת והשטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח דרך מוצעת וחלות בשטחים אלו ההוראות הבאות:

בשטח המסומן בקווים אלכסוניים בשחור מותרת חניה ציבורית במפלס הקרקע עבור תחנת הרכבת ומסוף התחבורה. במסגרת שטח החניון מותרת הקמת מבנים לצורך בקרת כניסה ויציאה (כולל גביית תשלום), ניהול, שמירה ואחזקה בשטח שרות כפי הנדרש בהתאם לאישור הוועדה המקומית.

במסגרת שטחי הדרכים הפנימיות מותרת חניה לאורך צידי הדרך עפ"י המסומן באופן עקרוני בנספח התנועה. הסדרי התנועה המסומנים בנספח התנועה הינם עקרוניים בלבד ומותר לשנותם באישור מהנדס הוועדה.

קוי הבנין מדרכים ארציות ומתחום הרכבת יהיו מציר הדרך וקוי הבנין מדרכים פנימיות יהיו מקו זכות הדרך.

14. מסילת רכבת:

השטח המסומן באפור בהיר הוא שטח מסילת רכבת קיימת והשטח המסומן באפור כהה הוא שטח מסילת רכבת מוצעת וחלות בשטחים אלו ההוראות הבאות:

14.1 מותר קירוי הרציפים בשטח שרות כפי הנדרש בהתאם לאישור הוועדה המקומית.

14.2 מותר מעבר תת-קרקעי או עילי להולכי רגל בתחום הרציפים וכן במקום המסומן באופן עקרוני בתשריט, מעבר תת-קרקעי לרכב במקום המסומן באופן עקרוני בתשריט, ומעבר עילי לרכב חקלאי במקום המסומן באופן עקרוני בתשריט. הרוחב הסופי והמיקום המדויק של מעברים אלו יקבעו במסגרת תכנון מפורט בתאום עם רכבת ישראל ובאישור הוועדה המקומית.

14.3 ניקוז המסילות באזור המעבר התת-קרקעי לרכב, ישולב בפתרון הניקוז של מעבר זה וייקבע בתכנון המפורט של המעבר שיתבצע בתאום ובאישור רכבת ישראל.

15. זכויות בניה: סה"כ שטחי הבניה, מספר הקומות, הגובה והתכנית המירביים הם כמפורט בטבלה להלן:

מס' מגרש חדש	יעוד	שטח מגרש (דונם)	שטח עיקרי (מ"ר)	שטחי שרות (מ"ר)		מס' קומות מעל מפלס הכניסה	גובה מעל מפלס הכניסה (מ')	תכנית (%) משטח (מגרש)
				מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה			
1	מסחר ושרותי דרך	29.22	6,000	16,000	3,600	2	12	35
2	מסוף אוטובוסים	3.85	100	--	800	1	6	25
3	תחנת רכבת	3.86	600	--	360	2	10	25
4	תעסוקה	29.06	9,000	9,000	2,700	2	17	35
5	תעסוקה	15.72	4,000	4,000	1,200	2	17	35
6	תעסוקה	29.92	12,300	10,000	3,700	2	17	40
7	תעסוקה	19.98	7,500	6,000	2,300	2	17	40
8	תעסוקה	3.80	200	500	1,000	1	7	30
9	תעסוקה	13.60	6,000	3,000	1,800	3	17	30
10	תעסוקה	80.69	79,000	60,000	24,000	7	33	30
סה"כ	תעסוקה	192.77	118,000	92,500	36,700			
11	פרטי פתוח	8.80	--	--	1,300	1	4	15
12	נופש וספורט	9.35	1,000	500	500	2	10	15
סה"כ		247.85	125,700	109,000	43,260			

הערות:

1. בהסכמת בעלי הזכויות במגרשים תותר העברת עד 10% שטחי בניה עיקריים ושטחי שרות בהתאמה ממגרש אחד למגרש אחר באזור תעסוקה בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלת סה"כ שטחי הבניה באזור תעסוקה שעל פי התכנית, תוך שמירה על קווי בנין ובכפוף לאישור הועדה המקומית.
2. מספר הקומות והגובה המירבי לא כולל קומה עבור חדרי מכונות, מתקנים טכניים ואנטנות.
3. מספר הקומות מתחת למפלס הכניסה לא יעלה על 3 ובהתאמה לסך שטחי השרות המותרים עפ"י תכנית זו למטרות חניה, מחסנים ושטחים טכניים.
4. שטחי אחסנה בכל מגרש מתחת למפלס הכניסה לא יעלו על 20% מהשטח העיקרי המותר באותו מגרש. שטחי אחסנה אלו כלולים בשטחי השרות המותרים במגרש. שטחי האחסנה ישמשו אך ורק לדיירים ולשימושים העיקריים באותו מגרש.
5. שטחי הבניה במגרש 12 (נופש וספורט) אינם כוללים שטח בריכה פתוחה עם אפשרות לקירוי קל עונתי.
6. במידה ושטח המשרדים/תעשייה עתירת ידע באזור התעסוקה יעלה על 75% מסה"כ השטחים המותרים לבניה באזור זה, תיערך בדיקה תחבורתית חדשה בכל הקשור לכניסות וליציאות למתחם.

16.א. תנאים למתן היתר בניה:

- 16.א.1 הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- 16.א.2 אישור משרד התחבורה להסדרי התנועה בצמתי הכניסה לפרויקט יהוו תנאי למתן היתר הבניה הראשון.
- 16.א.3 שלבי ביצוע ומימוש זכויות הבניה יהיה בתאום עם שלבי ביצוע מערכות הדרכים בהתאם לפרוט הבא:

א. שלב א': במצב הקיים מותר פיתוח האזור הנמצא מזרחית למסילת הרכבת כולל שטח למסחר ושרותי דרך, שטח לתחנת רכבת ושטח למסוף אוטובוסים.

- ב. שלב ב': לאחר השלמת סלילת דרך מס. 3922 מדרך מס' 41 ועד לחיבורה לצומת הגישה הצפוני למתחם, ניתן לאכלס עד 47,000 מ"ר שטחים עיקריים באזור תעסוקה ובשטח לנופש וספורט. תנאי למתן אישור איכלוס באזור התעסוקה, קיום מעבר עילי או תחתי להולכי רגל מעל/מתחת למסילת הרכבת.
- ג. שלב ג': לאחר השלמת חיבור כביש 3922 לדרך מס' 42 ניתן לאכלס עד 48,000 מ"ר שטחים עיקריים נוספים, דהיינו במצטבר עד 95,000 מ"ר מהשטח המותר באזור תעסוקה.
- ד. שלב ד': החיבור התת-קרקעי המקשר את אזור התעסוקה למתחם הנמצא מזרחית למסילת הרכבת יאפשר את השלמת אכלוס השטחים המותרים עפ"י תכנית זו. היתר בניה ליתרת השטחים העיקריים באזור התעסוקה שמעל ל- 95,000 מ"ר יינתן לאחר תחילת סלילת חיבור דרך זה והתחייבות למועד סיום הסלילה.
- 4.א.16 לא ינתן היתר בניה במגרש לפני שהובטחה אפשרות חיבור המבנים במגרש לתשתיות כבישים, מים, ביוב (כולל התחברות למתקן לטיפול בשפכים, בני דרום), ניקוז, חשמל ותקשורת לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. לא ינתן אישור איכלוס ללא התחברות למתקן לטיפול בשפכים בני דרום, כאמור בסעיף (2) 19.3.1(6).
- 5.א.16 בקשות להיתרי בניה עבור כל השימושים באזור התעסוקה יועברו לבדיקת המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. עבור כל היתר בניה יבדקו איכות וכמות השפכים הצפויים, וזאת על-מנת לקבוע את מועד השדרוג הנדרש של מתקן טיפול השפכים המקומי.
- 6.א.16 הגשת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיפים 6.4.3, 7.4.2 ו- 10.4.2 לעיל.
- 7.א.16 התחייבות להתקשרות של הרוכשים/שוכרים עם המינהלת תהווה תנאי למתן היתר בניה כמפורט בסעיפים 6.4.4, 6.5.4, 19.7.1 ו- 19.7.4.
- 8.א.16 הבטחת זכות מעבר להולכי רגל כאמור בסעיף 6.6.
- 9.א.16 מציאת פתרון לסילוק עודפי עפר ולפסולת בניה כאמור בסעיף 19.2.1.
- 10.א.16 בהעדר מידע על אופי העסקים המיועדים לאיכלוס המבנה, הבטחת התאמת המבנה במידת הצורך לקליטת חומרים מסוכנים כאמור בסעיף 19.3.5.2(1).

16.ב. תנאי למתן טופס 4:

הפעלת רמזורים בצמתי הכניסה לפרויקט, בכבישים 3922 ו- 42 וזאת בתנאי שיהיה הצדק להפעלת הרמזור עפ"י הנחיות משרד התחבורה.

17. תנועה וחניה: א. נספח התנועה יהיה מנחה ויחייב לגבי הנגישות מכבישים ארציים ואזוריים. שינויים לא מהותיים בדרכים ארציות יותרו באישור משרד התחבורה ומע"צ ולא יהוו שינויי לתכנית זו.
- ב. החניה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, תינתן בתחומי המגרשים.
- ג. תותר חניה מעבר לקו בנין עד גבול המגרש עם מסילת הרכבת.
- ד. החניה תהיה בחלקה במרתפים ובחלקה עילית כמפורט בנספח הבינוי ובנספח התנועה.
- ה. לא תותר כל נגישות ישירה למגרשים החדשים בתחום התכנית מכבישים מס' 42, 3992 ו- 4.
- ו. במגרשים 4, 6 ו- 7 החניה התפעולית תותר בחלקם האחורי (לכיוון כביש 4) ובהתאם למסומן באופן עקרוני בנספח התנועה.

18. תשתיות: 18.1 קווי דלק:
בתחום התכנית עוברים שני קווים של חברות תש"ן וקו ק.צ.א.א. (להלן "החברות").
לא תיעשה כל בניה במרחק הפחות מ- 5.0 מ' מכל צד של קו הדלק.

ביצוע כל הפעולות בתחום רצועת הדלק של החברות יעשה אך ורק בתאום ואחרי קבלת הנחיות בכתב מכל החברות ולאחר ביצוע הגנות על קווי הדלק.

כל פעילות של חציה של רצועת קווי הדלק תבוצע ע"י היזם על פי הנחיות בכתב מכל החברות, ולאחר ביצוע הגנות על קווי הדלק.

בתחום רצועת קווי הדלק ובמרחק הפחות מ- 5.0 מ' מצידי כל קו יותרו השימושים הבאים:

- א. שתילת דשא. לא תותר שתילת עצים (משאבות, מערכות פיקוח של מערכות ההשקיה ימוקמו מחוץ לרצועה).
- ב. חניה של כלי רכב פרטיים, במידה והחניון יסלל מאבנים משתלבות, לאחר ביצוע עבודות הגנה על קווי הדלק.
- ג. מדרכות ומעברים להולכי רגל, מאבנים משתלבות, לאחר ביצוע עבודות הגנה.
- ד. חציה של תשתיות מים וביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת וטלויזיה בכבלים במסגרת היתר חציה ובהתאם לתנאי תש"ן וקצא"א.
- ה. חציה של כבישים ומנהרות לאחר ביצוע הגנה ו/או העתקת קווי הדלק לרצועות חלופיות.
- ו. כל הפעולות של ההגנות ו/או ההעתקות תבוצענה ע"י היזם במסגרת הסכם שייחתם בין היזם לחברות. הסכם זה יהווה תנאי למתן היתר לביצוע העבודות בתחום רצועת הדלק.

18.2 תשתיות חשמל:

18.2.1 הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקירבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק קיצוני	מתיל	מרחק הקו	מציר
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'		3.5 מ'	
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'		6 מ'	
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)			20 מ'	
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)			35 מ'	

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שרותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 4 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועפ"י הענין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ – מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

18.2.2 אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבנינים או במגרשים וכן בתחום השטח הציבורי הפתוח. כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל.

19. איכות סביבה: 19.1 כללי

1. הוראות התכנית לנושאים הסביבתיים המפורטים להלן מתייחסים לתנאים הנדרשים למתן היתר בניה.
2. מילוי התנאים הסביבתיים המוקדמים, תעשה לעת בניית מבנה קבוע ראשון בהיקף של לפחות 4,000 מ"ר שטח עיקרי או לכל בנין שיבנה בנפרד.
3. הנושאים הנוגעים למניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות עפר ופעולות בניה מתייחסים לתנאים הנדרשים למתן היתר בניה ו/או חפירה.
4. הנושאים הנוגעים למיון עסקים, לרעש, זיהום אויר וחומרים מסוכנים יטופלו ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד – חבל יבנה, בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה, מחוז מרכז, באמצעות ובאחריות מינהלת אזור התעסוקה כאמור בסעיף 6.5.2. לעיל.

19.2 מניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות עפר ופעולות הבניה

19.2.1 זיהום אויר

תנאי למתן היתר חפירה/בניה הוא מציאת פתרון, לסילוק עודפי עפר ולפסולת בניה.

19.2.2 רעש

ביצוע הבניה יהיה כפוף לנקיטה בצעדים המיועדים להקטין את הרעש בשלב הבניה. כל ציוד הבניה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בניה) 1979.

19.2.3 ארכיאולוגיה

אם יתגלו בעת ביצוע עבודות הבניה בשטח עתיקות, יש להפסיק את עבודות הבניה ולהודיע על כך לרשות העתיקות. המשך ביצוע עבודות הבניה מותרת בקבלת אישור נוסף מרשות העתיקות.

19.3 מתקני תשתית

1. בשלב הגשת בקשה להיתר, יש להכין תכנית ביוב מפורטת לשלב הבניה על בסיס נספח הביוב.
2. לא יקבל מבנה בתחום התכנית טופס אישור חיבור לתשתיות (טופס 4) או תעודת גמר (טופס 5) ולא יקבל עסק שייכנס בהמשך, טופס אכלוס, בטרם השלמת מערכת הביוב והתחברות למתקן לטיפול בשפכים בני דרום.
תעודת גמר (טופס 5) תינתן לאחר שתובטח התקנת כל המתקנים הנדרשים לטיפול המוקדם בשפכים ומערכות העזר הנדרשות להפעלתם התקינה של אותם עסקים הידועים והמתוכננים להיכנס למבנה, באותה עת.
3. במבנים בהם תבצע פעילות הכרוכה בייצור שפכים תעשייתיים או שימוש בחומרים מסוכנים, יותקנו שוחות לדיגום שפכים בקו הביוב המרכזי ביציאה מהמבנים.
4. מועד שדרוג המתקן לטיפול בשפכים המקומי יקבע בהתאם להתקדמות פיתוח אזור התעסוקה. נתוני איכות הקולחים יועברו לבדיקת המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, בהתאם לאמור בסעיף 16.4 לעיל, ובהתאם יקבע מועד הדרישה לשדרוג המתקן.

הוראות לעסקים

1. שפכי כל עסק יעמדו בתקנים הנדרשים (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב), התשנ"ג – 1993, ובהוראות תקנות המים (מניעת זיהום מים) (מתכות ומזהמים אחרים), התש"ס – 2000. טרם קבלת אישור אכלוס בתכנית הנדונה מאת איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד – חבל יבנה, כאמור בסעיף 19.7.4, כל "עסק על תנאי" יידרש להציג פרשה טכנית כמוזכר בסעיף 19.7.3 (סעיף קטן 5).
2. כל עסק המייצר שפכים תהליכיים או שפכים תעשייתיים אחרים, יתקין בשטחו מתקן/נים לטיפול מוקדם בשפכים, כדי לעמוד בתקנים שייקבעו. לצורך כך, יקצה כל עסק שטח מתאים שיסומן בתכניות המוגשות בבקשה להיתר בניה, או בתכניות שיוגשו כתנאי לקבלת אישור לאכלוס לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד – חבל יבנה, המיועד למתקני טיפול בשפכים, שביצועם יהיה תנאי לאכלוס. ההוראות מתייחסות לתשתיות שיידרשו לעת שלב מיון וכניסת העסק כמצוין בסעיף 19.7.2 (סעיף קטן 2).
3. מערכת הניקוז של משטחי עבודה או אחסון בתוך המבנה יופנו למערכת השפכים, לאחר טיפול מוקדם, בהתאם לתכנית שתוגש לאישור בשלב הבקשה להיתר בניה.
4. כל עסק אשר בתחומו ייווצרו שפכים תהליכיים או תעשייתיים יידרש להציג, טרם קבלת אישור לאכלוס מאת איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד – חבל יבנה, אישור בכתב ממושב בני דרום (המתחזקים את מתקן טיהור השפכים), כי ניתן לקלוט את שפכי בקו הולכת השפכים ובמתקן הטיפול בשפכים וכן יידרש להציג פרשה טכנית כאמור בסעיף 19.7.3 (סעיף קטן 5).
5. לא תותר לעסק חריגה מספיקות השפכים עליהם קיבל

את אישור מושב בני דרום המתחזקים את מתקן טיהור השפכים, ללא קבלת אישור מיוחד לכך.

6. במוצא השפכים התעשייתיים של כל עסק מתוכנן כמוזכר בסעיף 19.7.3 (סעיף קטן 5) הצפוי לאכלס את המבנה, תותקן שוחת דיגום בה יבוצע דיגום של השפכים לצורכי מעקב, פיקוח ובקרה על איכות השפכים טרם הזרמתם למערכת הביוב המרכזית, זאת בפרק הזמן שיקדים לקבלת אישור חיבור לתשתיות ותעודת גמר. עסקים שיאכלסו את המבנים אחרי קבלת אישור חיבור לתשתיות ותעודת גמר, יתקינו שוחת דיגום כאמור, כתנאי לקבלת אישור לאכלוס מאגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד – חבל יבנה.

19.3.2 הנחיות למערכת הפסולת המוצקה

1. לא יינתן אישור לאכלוס המבנים המתוכננים באזור התעסוקה ללא הצגת מערכת ארגונית טכנית לריכוז הפסולת ולפינויה על ידי המועצה האזורית חבל יבנה.
2. יוקצה מיקום למכולות לאצירת פסולת תעשייתית שאינה פסולת מסוכנת, בהתאם לנפח הפסולת הצפוי מהשימושים הצפויים במבנים, במיקום מוצנע שאינו חורג מקו הבנין שצוין בתשריט.
3. המערכת הארגונית הטכנית לריכוז הפסולת ולפינויה תושחת על תדירות פינוי מתאימה שתמנע גלישת פסולת מהמכולות, ותמנע מצב של התרחשות פרוק וריקבון של פסולת אורגנית במכולות.
4. מכולות דחס יוצבו בעמדה עם שיפועים שיאפשרו קליטה והזרמה של תשטיפים ומי שטיפה למערכת הביוב המרכזית, כולל מתקן קדם טיפול, במידת הצורך, זאת כחלק מהתשתיות המתוכננות בשלב בניית המבנים הרב תכליתיים.
5. בסמוך למכולות לאצירת פסולת מוצקה יוקצה כחלק מהתשתיות המתוכננות בשלב בניית המבנים, מקום להצבת מכלים לאצירת פסולת ברת מחזור. יש לתכנן את חצרות האשפה מנקודת ראות של הפרדת אשפה לסוגיה לפי פסולת תעשייתית, קרטון, נייר, פלסטיק ואשפה ביתית.

19.3.3 הנחיות למערכת הניקוז

1. בשלב הגשת הבקשה להיתר יש להכין תכנית ניקוז מפורטת לשלב הבניה על בסיס נספח נוף וניקוז.
2. יש לשלב בתכנית הניקוז העקרונית של שטח התכנית, את כל האמצעים הטכניים הסבירים למניעת הגדלה של נגר עילי לעומת המצב הטבעי בשטחי החדרה מוגדרים (כגון גינן שטח מחלחל בצמחיית כיסוי, ו/או שימוש באבנים משתלבות, תעלות החדרה ומתקנים דומים). מומלץ לרצף את חניוני הרכב העיליים באבן משתלבת להגברת חלחול המים לקרקע.
3. תכנית זו, תוגש לאישור לעת הכנת היתר בניה לכל אחד מהבניינים בנפרד.
4. שטחים מרוצפים ינוקזו לכבישים או לשטחים הירוקים ומהם לאחר שהיה לתעלות הניקוז.
5. צינורות לניקוז מי הגשמים יכוונו לשטחי גינן ויתוכננו מתקני השקטה ביציאת המים מן המרזבים.

על כל מבנה להסדיר את מערכת הניקוז בשטחו ואת התחברות מוצאי הניקוז משטחו למערכת הניקוז המשותפת.

19.3.4 חניונים תת-קרקעיים

1. בכל מקרה של קומת חניון פתוחה, אוורור החניון יהיה מבוסס על אוורור טבעי, ללא צורך באוורור מאולץ.
2. בקומות חניון תת קרקעיות, יבוצעו הכנות לאוורור מאולץ, על פי דרישה של איגוד ערים לאיכות סביבה אשדוד – חבל יבנה.
3. מיקום נקודות הפליטה יתוכנן כך שלא תהיינה במרחק של פחות מ- 10 מטרים מאזורי שהייה ממושכת של אנשים כגון ספסלי ישיבה, תחנות אוטובוס, חלונות מבנים וכד', ולא יפלטו היישר לכיוון מדרכות הולכי רגל.
4. באוורור מאולץ בחניונים התת קרקעיים, תופעל מערכת אוורור המבוססת על גלאי CO, על פי הנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד – חבל יבנה.
5. באוורור מאולץ בחניונים התת קרקעיים, ספיקת מערכת האוורור תתוכנן לפי יכולת של שמונה החלפות אויר בשעה, עבור כל אחד מהחניונים.

19.3.5 הנחיות למתקני תשתית ולחומרים מסוכנים

19.3.5.1 כללי

1. על קווי דלק תותר סלילה בהתאם להוראות הטכניות שיתקבלו מחברות קווי הדלק ובאישורן.
2. על קווי הדלק יבוצע גינון (למעט נטיעת עצים), בהתאם להוראות הטכניות שיתקבלו מחברות הדלק ובאישורן.
3. על מנת למנוע יצירת מפגעים סביבתיים מתחנות הדלק, ייבנו התחנות תוך התייחסות להנחיות לשמירה על איכות הסביבה הנדרשות בעת הגשת בקשה להקמת תחנות דלק, בכפוף לנאמר בתמ"א 18 תיקון 2 לתחנות תדלוק. ההנחיות הספציפיות לכל אחת מתחנות הדלק יינתנו עם הגשת הבקשה להקמת תחנות התדלוק, על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד – חבל יבנה.

19.3.5.2 הנחיות בניה

1. במבנים רב תכליתיים בהם יאוכלסו עסקים המשתמשים/מייצרים חומרים מסוכנים וכן במבנים בהם יאוכלסו עסקים נקיים לצד עסקים המשתמשים/מייצרים חומרים מסוכנים, תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת נספח לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד – חבל יבנה, שיפרט את המערכות הקשורות בעיסוק בחומרים מסוכנים בבניינים רב תכליתיים. בהעדר מידע באשר לעסקים שיאוכלסו את המבנים, יובטח בשלב היתר הבניה, כי המבנים יתוכננו כך שמעטפת המבנים תוכל לקלוט עסקים שיעסקו, בין השאר, בחומרים מסוכנים, והתשתיות תוכלנה לתמוך בעסקים מסוג זה.

התשתיות שיוקמו במבנים יכללו בין השאר, מערכות נפרדות לאזור, סינון וסילוק מזהמי אויר מסוכנים; מערכות כיבוי אש ומערכות בידוד בין מתחמים שונים להפרדה בין חומרים מסוכנים שונים במקרה של שריפה; צנרת הולכה לנוזלים ולגזים במעטפת הבניינים; ומתקני אחסון מרכזיים לחומרים מסוכנים ופסולת מסוכנת כגון חדרי מצברים, אחסון דלקים וחומצות. במבנים שמיועדים אך ורק לעסקים כמו משרדים, בתי תוכנה ובתי מסחר נקיים, לא תדרשנה הכנת תשתיות כמתואר לעיל.

2. במידה ויותקנו במבנים מערכות חירום הכוללות מצברי גיבוי למערכות ממוחשבות וגנרטורים למקרי כשל במערכת החשמל, יש לנקוט בכל האמצעים הנדרשים למניעת דליפה וזיהום מחומצות ודלקים.

19.3.6 בתי אוכל

בהיתר הבניה יסומנו פירי אוורור מרכזיים עבור כל אזורי בתי האוכל המתוכננים, הנפלטים מגג המבנה. הפליטה תתבצע באמצעות ארובה בגובה של 2 מטרים מעל גג המבנה. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת ריחות ומזהמי אויר.

19.3.7 מניעת והפחתת רעש

1. מסביב למערכות המכניות שיוצבו על גגות המבנים, יוקם מעקה בגובה של 1.2 מ' לפחות עשוי מחומר שמשקלו עולה על 15 ק"ג/מ"ר ללא מרווחי אויר.
2. בשלב הבקשה להיתר הבניה יוכן נספח אקוסטי המפרט את מפלסי הרעש הצפויים מהמערכות המכניות לכל מבנה בנפרד. במסמך יפורטו ויאופיינו מקורות הרעש והאמצעים להפחתתם עד למפלסים שייקבעו ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד – חבל יבנה. בדיקות הרעש הצפוי יבוצעו באחריות מנהלת אזור התעסוקה וידווחו לאיגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד – חבל יבנה.
3. הצורך בטיפול אקוסטי וסוג הטיפול הנדרש למגדלי קירור ולמפוחי חניונים, ייקבעו על פי חישוב מפורט שיש לערוך בשלב היתרי הבניה. חישוב זה ייקח בחשבון מיקום מדויק של מקור הרעש, הספק הרעש של המקור, מיסוך אקוסטי כתוצאה מהמבנה, שעות ההפעלה של המערכות המכניות וכו'.
4. הטיפול האקוסטי במבני התעסוקה (היי-טק) יתחשב ברעש שמקורו בכבישי הסביבה.
5. באזור הנופש והפנאי יבוצע טיפול אקוסטי להורדת מפלסי הרעש כנדרש בתקנות.

19.4 הנחיות לתפעול אזור התעסוקה

19.4.1 כללי

1. תוקם מינהלת לאזור התעסוקה עפ"י המפורט בסעיף 6.5 לעיל.
2. מינהלת אזור התעסוקה אחראית בתאום עם המועצה האזורית על אחזקת השטחים הפתוחים בתחום התכנית וכן מעטפת המבנים, מערכות ומתקנים הנדסיים משותפים (מים, ביוב, פסולת, תאורה, אוורור, תקשורת, חדרי מצברים, גנרטורים לשעת חירום, אזור אחסנה ואזורי פינוי פסולת שאינם בתחום אחזקתו של עסק מסוים) תחזוקת כבישים, מדרכות, מגרשי חניה, רהיטי רחוב, שלטים וכד'.
3. הפיקוח הסביבתי המקצועי על העסקים יהיה באחריות איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד – חבל יבנה, והמשרד לאיכות הסביבה – מחוז מרכז.

19.5 הוראות למניעת מפגעים סביבתיים

19.5.1 מניעת זיהום אויר וריחות

19.5.1.1 כללי

הפליטה של מזהמי אויר מהעסקים תהיה לפי תקני הפליטה לאויר שנקבעו ב- T.A luft 86, או לפי תקני פליטה אחרים שיקבעו על ידי המשרד לאיכות הסביבה או איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד – חבל יבנה.

19.5.1.2 מערכות אנרגיה

1. מערכת חימום/קירור או כל מערכות אנרגיה אחרות יופעלו על בסיס גז או חשמל בלבד.

19.5.1.3 פעילות תעשייתית

1. כל עסק בעל פוטנציאל לזיהום אויר המבקש להיקלט באזור התעסוקה, יערוך דו"ח תחזית פליטות מפורט, אשר יתייחס לכל המזהמים הצפויים להימלט מן העסק, דרך ארובות ו/או מקורות קרקעיים. הדו"ח יפרט את אופן פליטת המזהמים כולל פרמטרים תפעוליים כגון מידות הארובה, טמפ' פליטה, שעות תפעול חזיות, החומרים הנפלטים וכל פרמטר אחר בהתאם לסוג המזהם התהליך ממנו נפלט המזהם, הנדרש לשם חיזוי קצב פליטת המזהם ואופן פיזורו בסביבה.
2. הדו"ח יכלול פירוט של אמצעי המניעה בהם ינקוט העסק למניעה או הפחתת מזהמים. הדו"ח יראה כי העסק צפוי לעמוד בכל הדרישות המפורטות בהצעת הנוסח – לפי תקני הפליטה לאויר שנקבעו ב- T.A luft 86, או לפי תקני פליטה אחרים שיקבעו על ידי המשרד לאיכות הסביבה או איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד – חבל יבנה. הדו"ח יועבר לבדיקה ואישור באיגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד – חבל יבנה.
3. הדו"ח יכלול גם הערכה המתייחסת לפליטת מזהמים בשעת תקלות תפעוליות, ונוהלי פעולה במקרים אלה.
4. כל דו"חות הפליטה ירוכזו במנהלת אזור התעסוקה. לכל עסק יהיה תיק מעקב, בו יעודכנו שינויים

- תפעוליים, ומדידות מזהמים המתבצעות בעסקים לאחר שהם ממוקמים.
5. במידה ויידרש בעתיד, יותקנו מתקנים ואמצעים לפליטה וסינון נפרדים של מזהמי אויר מחלקים במבנה, בנוסף למערכת אוורור וסילוק מזהמי אויר מהמבנה כולו. לצורך כך, יש להבטיח קיום תשתית מספיקה של פירים במעטפת המבנה.
6. בשלב רשיון העסק, כל העסקים יתחייבו להפעיל באופן סדיר את האמצעים למניעת מפגעים אותם הציגו עם כניסתם לאתר.

19.5.1.4 מניעת והפחתה של רעש

1. כל בקשה להיתר בניה או אכלוס מחדש, שבה מצויים מקורות רעש תכלול התייחסות להיבטי הרעש הסביבתיים העלולים להיגרם על ידי הפעולות במתקן.
2. במידה ויידרש בשלב עתידי, וכתוצאה מאכלוס הבניינים בעסקים שלא ידוע עליהם בשלב היתר הבניה, יותקנו מיגונים אקוסטיים בעסקים בהם יידרש להפחית את עוצמות הרעש כנדרש, על מנת שהעסקים המרעישים לא יחרגו מהמפלסים הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1990.

19.5.1.5 הנחיות להקמת אנטנות שידור סלולריות

הקמת אנטנות שידור סלולריות בשטח התכנית תעשה תוך תאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד – חבל יבנה.

19.6 הנחיות לטיפול בחומרים מסוכנים ומניעת אירועי חמ"ס

הוראות לעסקים

1. בתחום אזור התעסוקה לא יותר ייצור של חומרים מסוכנים או אחסנת חומרים מסוכנים מכל סוג שהוא, למעט כמויות קטנות המשמשות בתהליך הייצור ועל פי בדיקה ואישור מקדמי של הועדה המקומית שורקות.
2. עסקים העלולים לפלוט מזהמים לסביבה באופן שיגרום מטרד סביבתי, ייבדקו טרם כניסתם לאזור התעסוקה, ויידרשו להיערך לפעולות מניעה וטיפול בתקלות אפשריות. לא יותר שימוש בשטח התכנית בחומרים מסוכנים שיש בהם לגרום לסיכון של פגיעה בבטיחות, בבריאות או באיכות הסביבה בכלל, ומחוק לגבולות העסק בפרט.
3. עסק המשתמש בחומרים מסוכנים המעוניין להתאכלס באזור התעסוקה, יידרש להגיש פרשה טכנית המפרטת את סוג, כמות ואפיון החומרים המסוכנים בהם יעשה שימוש, ופרוט של אופן האחסון והשימוש בחומרים הללו. על בסיס דו"ח ראשוני זה יכין העסק סקר סיכונים הבוחן את טווחי הסיכון הצפויים מהחומרים המסוכנים.
4. כל עסק המשתמש בחומרים מסוכנים יחויב לנקוט באמצעים פרטניים למניעת סיכונים לסביבה, על בסיס אופי החומרים ודרך האחסון והשימוש בהם.

5. עסק המשתמש בחומרים מסוכנים, שבקשתו להיכנס לאזור תאוויר לאחר בדיקה מקצועית של הנספחים הסביבתיים שיידרש להגיש, יחויב להכין ולהגיש למנהלת אזור התעסוקה/הרשות הסביבתית המוסמכת, טרם התחלת פעילותו, נוהל חירום לטיפול באירועי חמ"ס.
6. שימוש בחומרים מסוכנים בעסק יותנה בנקיטת צעדים ואמצעים מתאימים (מאצרות, חומרי נטרול וספיגה וכד') שיבטיחו כי גם במצבים של תקלות לא ייגרם נזק או סיכון לסביבה.
7. כל עסק המשתמש בחומרים מסוכנים שבקשתו להיכנס לאזור התעסוקה תאוויר, יחויב להקצות במידת הצורך, שטח מתאים לאחסון, של פסולת חומרים מסוכנים. השטח שיוקצה יהיה מופרד מאזורי הפעילות הרגילים בעסק, ישולט ויצויד באמצעים הנדרשים (חומר ספיגה, נטרול, מאצרה וכד') בהתאם לאפיון החומרים המסוכנים בהם הוא מתעתד להשתמש.
8. פסולת רעילה תפונה לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב ובמידת האפשר למחזור – בכפוף לקבלת ההיתרים המתאימים, על פי התקנות לרישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים), התשנ"א – 1990. פינוי הפסולת יהיה באחריות ועל חשבון העסקים בהם נוצרת פסולת כזו.
9. פינוי פסולת מסוכנת יעשה אך ורק על ידי גורם מורשה לשינוע חומרים מסוכנים.

19.7 מיון וכניסת עסקים חדשים לאזור התעסוקה

19.7.1 תהליך המיון

כל בעל זכויות במקרקעין ונעבר יפעל בשטחי העסקים בכפוף ולאישור מינהלת אזור התעסוקה ואיגוד ערים לאיכות סביבה אשדוד – חבל יבנה.

מנהלת אזור התעסוקה ואיגוד ערים לאיכות סביבה יבדקו את העסקים הרוצים לאכלס את אזור התעסוקה, ואיגוד ערים לאיכות סביבה יתן לעסקים אישור לאכלוס, בהתאם לתוצאות הבדיקה. תהליך המיון יהיה מבוסס על בחינת נתונים ודו"חות מוקדמים של כל עסק ועסק ובהם פירוט פוטנציאל הזיהום והסיכון הסביבתי הצפוי מהם, בהתאם לחומרי הגלם, תהליכי הייצור ופעולות העזר עליהן יושבת העסק.

תהליך המיון לכניסת עסקים חדשים יחל בשלב הגשת הבקשה להשתכן באזור התעסוקה, למנהלת אזור התעסוקה שתנהל את התהליך בשיתוף איגוד ערים לאיכות סביבה שתכריע בבקשות במהלך הכנת היתרי בניה והגשת רשיון עסק.

19.7.2 תהליך בחינה וקבלת עסקים

1. תהליך הבחינה והקבלה של עסקים לאזור התעסוקה יהיה מבוסס על דרישות מקדמיות בנושאי פליטת מזהמים, ועל דיון פרטני בבקשות אכלוס על פי דו"ח אפיון עסק מוקדם, שיוגש לבדיקה מקצועית לאיגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד – חבל יבנה.
2. יאושרו רק עסקים העומדים בתקני הפליטה למזהמי אויר, איכות שפכים, רמת רעש, קרינה וחמ"ס המפורטים לעיל או בתקנים אחרים שיהיו בתוקף או נהוגים בזמן ביצוע הסיווג.
3. קבלת עסק למבנה תבחן, בין היתר, לפי יכולת התשתיות הקיימות במבנה הרב תכליתי לקלוט את העסק ואת המתקנים השונים הקשורים בו.
4. לעת כניסת עסק חדש לאזור התעסוקה, תבחן הקצאת שטח לבניית מתקן קדם לטיפול בביוב כתנאי לאכלוס.
5. קבלת עסק המחזיק בחומרים מסוכנים למבנה תבחן לפי מסקנות סקר הסיכונים שהכין העסק וסקר סיכונים שהכינה מנהלת אזור התעסוקה מעת לעת כאמור בסעיף 19.7.4 שלהלן.

19.7.3 דוחות ומסמכים נדרשים

- על בסיס הנתונים בדו"ח הראשוני של אפיון עסק, יקבע איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד – חבל יבנה, את הדו"חות והמסמכים המקצועיים שעל העסק להגיש במסגרת הבקשה לאכלוס.
- הליך הבדיקה לקבלת עסק יתבצע רק לגבי עסקים העומדים בדרישת הסף לענין סוגי חומרים מסוכנים כפי שפורט בסעיף 19.7.2 לעיל.
1. תיק מפעל – לפי תקנות רישוי עסקים (מפעלים מסוכנים) 1993.
 2. דו"ח אפיון עסק – על פי שאלון רישוי עסקים של המשרד לאיכות הסביבה ובו יוצגו הפעילויות המתוכננות של העסק והנתונים הסביבתיים שינבעו מפעילות זו.
 3. שאלון להערכת סיכונים – שישולב כחלק מהרחבה של דו"ח אפיון עסק, ושיכלול את הנתונים הדרושים לביצוע סקר הערכת סיכונים מהעסק.
 4. דו"ח על פליטות מזהמי אויר – שישולב כחלק מהרחבה של דו"ח אפיון עסק, ושיכלול את הנתונים הדרושים לביצוע סקר הערכת סיכונים מהעסק.
 5. פרשה טכנית לענין שפכי העסק – שתכלול פרוט של מערך הייצור וחומרי הגלם, ככל שהדבר נוגע להיווצרות שפכים בעסק, מערכת האיסוף וההולכה בתוך העסק, מתקני הטיפול ואמצעי הבקרה, וכמות ואיכות השפכים הצפויה להיפלט מהעסק.

6. מסמך אקוסטי.

7. כל דו"ח שיידרש ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד – חבל יבנה.

19.7.4 סיווג העסקים לשלושה מסלולים

על בסיס הנתונים בדו"ח אפיון העסק, יערך דיון באיגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד – חבל יבנה בבקשת האכלוס. בדיקת נתוני העסק תתבצע במטרה לסווג את העסק לאחד משלושה מסלולי רישוי אפשריים:

"עסקים מותרים" או – "עסקים על תנאי" או – "עסקים דחויים"

1. "עסקים מותרים" – עסקים שהתקבלו מהבחינה הסביבתית ואינם נדרשים בהגשת מסמכים נוספים ובתכנון אמצעים נוספים לטיפול במזהמים.

2. "עסקים על תנאי" – עסקים החייבים בהגשת מסמכים סביבתיים נוספים בהתאם לדרישת איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד – חבל יבנה, כגון שאלון להערכת סיכונים, דו"ח על פליטות מזהמי אויר, פרשה טכנית לענין שפכי העסק, חו"ד סביבתית, תסקיר השפעה על הסביבה, סקר סיכונים, וכל דרישה אחרת שתקבע הרשות הסביבתית.

עסקים אלו יתקבלו מהבחינה הסביבתית, בתנאי שיגישו את המסמכים הסביבתיים הנדרשים, ובתנאי שממצאי המסמכים יהיו מקובלים על איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד – חבל יבנה.

3. "עסקים דחויים" – עסק שממצאי דו"ח אפיון יראו כי הוא עלול לחרוג מהדרישות הסביבתיות ו/או לגרום למפגעים או לסיכונים סביבתיים, תידחה בקשתו להיכנס לאזור התעסוקה אלא אם יגיש מסמכים מקצועיים מפורטים המוכיחים, לשביעות רצון איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד – חבל יבנה, כי יותקנו ויופעלו אמצעים ומתקנים לטיפול במזהמים המאפשרים לו לעמוד בדרישות הסביבתיות.

מנהלת אזור התעסוקה תהיה אחראית לעריכת סקר סיכונים אינטגרטיבי לכל עסק המעונין להתאכלס ולוודא שאין סיכון משולב לסביבה. במידה ואין העסק עומד בדרישה זו, יוכרז כ"עסק דחוי".

בשלב הדיון בהיתרי הבניה של כל עסק שקיבל אישור ראשוני לאכלוס, יקבע איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד – חבל יבנה, בשיתוף עם המשרד לאיכות הסביבה מחוז מרכז, תנאים מיוחדים בהיתר בניה שעל העסק לעמוד בהם.

עסקים שאינם חייבים בהיתר בניה, יקבלו את אישור האכלוס מאיגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד – חבל יבנה לאחר שיקימו את מתקני התשתית הנדרשים, כפי

תכנית מס' בר / 240 / א'

נספח א' - לוח הקצאות

בהסכמת הבעלים

מצב מוצע			מצב קיים			גוש
שטח בדונם	יעוד	מגרש	בעלות	שטח בדונם	חלקה	
29.217	מסחר ושרותי דרך	1	מינהל מקרקעי ישראל	2.437	16 חלק	985
4.014	שפ"פ	1 א		2.217	14 חלק	989
3.853	שטח למסוף אוטובוסים	2		4.209	4 חלק	986
3.861	שטח לתחנת רכבת	3		36.740	7 חלק	
26.513	תעסוקה	4		57.236	11 חלק	
15.522	תעסוקה	5		8.958	12 חלק	
27.029	תעסוקה	6		134.092	14 חלק	
19.147	תעסוקה	7		2.746	15 חלק	
1.406	שפ"פ	7 א				
3.796	תעסוקה	8				
13.554	תעסוקה	9				
80.934	תעסוקה	10				
8.941	שפ"פ	11				
9.356	נופש וספורט	12				
1.492	שפ"פ	12 א				
248.635		סה"כ		248.635		סה"כ