

10033

משרד הפנים המחוזית
18-02-1997
מס' 7113/03/6

קבוץ גת

תכנית מפורטת מס. 7/113/03/6
שינוי לתכנית מפורטת מס. 113/03/6 ו- 4/113/03/6

מטרת התכנית הרחבת האזור תעשייה
בהתאם לתכנית פתוח של הקבוץ

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1968

אישור תכנית מס. 7113/03/6

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 7/113/03/6 אישר את התכנית.

סגן מנהל לתכנון י"ר/התע"ה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 7113/03/6
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____

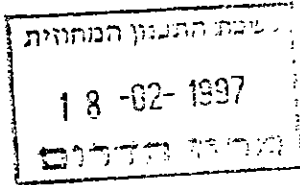
מחוז הדרום
18-02-1997
מחוז הדרום

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי שקמים

תכנית מפורטת מס. 7/113/03/6

שינוי לתכנית מפורטת מס. 113/03/6 4/113/03/6

אדר. ליה פורמן
רח' סולד 13, רמת השרון
טל. 03-5409208



1. המקום: קבוץ גת
2. שם התכנית: תכנית מפורטת מס. 7/113/03/6
שינוי לתכנית מפורטת מס. 4/113/03/6, 113/03/6.
3. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט ערוך בק.מ. 1:2500 (להלן התשריט) מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
4. מחוז: הדרום
5. נפה: אשקלון
6. מועצה: מועצה אזורית יואב
7. גוש: 34098
8. חלקה: 20 || 4,3,1 בחלקן
9. שטח התכנית: כ- 267 דונם
10. היוזם: קבוץ גת
11. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
12. עורך התכנית: אדר. ליה פורמן
13. ציונים בתשריט: כמתואר במקרא ומסומן בתשריט.
14. יחס לתכניות קודמות: התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת. 113/03/6, ולתוכנית מס' 4/113/03/6 בתחום גבולות תכנית זו.
15. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להרחבת אזור תעשייה ע"י שינויים ביעודי הקרקע, קביעת הנחיות ומגבלות בניה.

16. רשום וחלוקה: חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק תכנון ובניה התשכ"ה 1965.

17. תכליות ושימושים

א. איזור תעשייה:

השטח מיועד להקמת מפעלים לתעשיות הבניה (אלמנטים טרומיים מבטון, בלוקים, מרצפות וכו').
יותר לבניה מחסנים, משרד, שרותים, סככות ומתקנים בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ב. שטח פתוח לנטיעות: השטח מיועד לנטיעות בגדות נחלים ולהסדרת נחל בית גוברין. כל בניה אסורה. יותרו פעולות שיקום הנחל ופתוח השטח באזור נופש בחיק הטבע תוך שמירת המרכיבים הטבעיים (בהתאם להוראות ת.מ.א. 22).

ג. מתקן הנדסי:

מיועד למשאבת סניקה של מערכת ביוב.

18. עבודות עפר תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים

א. עבודות עפר וניקוז

- (1) לא תותר שפיכת עפר מעבר לקו הכחול (גבול התכנית) לשטחים החקלאיים הגובלים ולערופ נחל ג'וברין.
- (2) תוכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות העפר תוכן כתנאי להוצאת היתרי הבניה למפעלים החדשים.
- (3) בשלב הקמת אזור התעשייה יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז כך שתגרם "הפרה הפיכה" של מפגעים לאזור. שטחים שהופרו ע"י עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.
- (4) שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי חניה יגוננו וירוצפו בריצוף אבן משתלבת או בחצץ או כל חומר אחר שיאפשר חילחול בקרקע ויקטין את כמויות הנגר העילי.
- (5) למערכת הניקוז יוזרמו מי נגר בלבד לאחר שיעבשו סינון ושיקוע.

ב. ביוב -

שפכים סניטריים מהמפעלים יאספו במערכת שפכים מרכזית. יחוברו למתקן הטיהור שע"י מאגר גלאון לטיהור שניוני ויאגרו במאגר גלאון

באישור משרד הבריאות ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
מי תהליך הייצור במפעלי הבטון והבניה ימוחזרו בתהליך ולא ישפכו
למערכת השפכים המרכזית של אזור התעשייה.
כל חיבור שפכים תעשייתיים למערכת הביוב המרכזית יהיה לאחר
טיפול קדם בשפכים והבאתם לאיכות הנדרשת עפ"י חוק "עזר לדוגמה
לרשויות מקומיות..."

ג. אספקת מים - יחובר לרשת המים של קבוץ גת.

ד. חשמל - יחובר לרשת החשמל של קיבוץ גת.

ה. פסולת מוצקה ופסולת בניה -

יש ליעד בשטח כל מפעל מיקום למתקני אצירה ופינוי פסולת.
הפסולת המוצקה והפסולת ברת המיחזור תפונה לאתר מאושר,
כאשר צורת פינויה ואצירתה תהיה בתאום עם המועצה האיזורית.

1. פסולת בנין תאצר באזור מיוחד שיקבע בכל מפעל. השטח יגודר
והקרקע תצופה באספלט או ריצוף או כל חומר אחר למניעת
סחיפת הפסולת בעת שטפונות לנחל ג'וברין.

2. פסולת הבניה תפונה במשאיות לאתר פסולת הבנין המאושר
באזור.

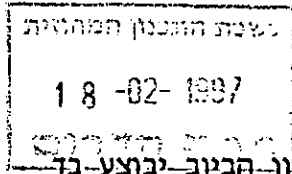
3. עודפי פסולת האבק יאצרו במיכל, מתקן נפרד בשטח מפעל
האספלט ויפונו מידי יום לאתר פסולת הבנין האזורי המאושר.

4. פסולת נייר מהמשרדים תאצר במיכלים מיוחדים ותשלח למיחזור.

19. חניה: החניה תהיה בתחומי המגרש עפ"י תקן חניה ארצי בהתאם לחוק
התכנון והבניה.

20. תנאים למתן היתרי בניה:

א. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב
ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.



התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בדרך
בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

ב. לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית בינוי הכוללת
התיחסות להקמת תשתיות, פתרונות לטיפול קדם בשפכים
תעשייתיים, איסוף פסולת ביתית ותעשייתית, טיפול בחמ"ס גינון
ושמירת השטחים הצבוריים הפתוחים. טיפול בגזי פליטה ומטרדי רעש
שתאושר ע"י הועדה המקומית ואיגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון.

ג. בשטח המוגדר כשטח עתיקות מוכרז יוצאו היתרים בתיאום ובאשור
רשות העתיקות.

ד. המפעלים החדשים, המועמדים לכניסה לאתר ייבחנו ע"י איגוד
ערים לאיכות הסביבה אשקלון והמועצה האזורית, ע"פ הנוהל
הבא:

1. מילוי טופס סיווג מפעל ל- טופס המתאר את סוג המפעל,
תוצרים, צריכת מים, שפכים, פסולת, פליטות מזהמים
לאויר, רעש וכו'.

2. תצהיר השלכות סביבתיות - מסמך המפרט את פעילויות
המפעל (שפכים, חמ"ס, אויר, רעש, תאור תהליכים, חומרי
גלם ועוד), על סמך תצהיר זה יקבע באם מנדרש להכין
תסקיר השפעה על הסביבה או פרשה טכנית + נספחים
סביבתיים לבקשה להיתר בניה.

3. הגשת בקשה להיתר בניה ונספח אליה פרשה טכנית ונספח
סביבתי ע"פ הצורך..

ה. חברת האחזקה והניהול של אזור התעשייה תפקח על כניסת
מפעלים חדשים לאזור ועל עמידתם בהוראות איכות הסביבה
בשלבי הגשת התוכנית, קבלת ההיתרים והפעלת המפעלים.

21. הסדרת השטחים הפתוחים:

- א. לרצועת השצ"פ על גדול נחל ג'וברין תוכן תוכנית נטיעות שתוגש לאישור קק"ל. אגף ייעור, חבל הדרום.
- ב. הרצועה לאורך כביש 353 ותכניסה לאזור התעשייה - תגונן בנטיעות של עצים ושיחים לשיפור החזות.
- ג. שטחים פתוחים בסמוך לכביש מס' 6, בחלק המזרחי של אזור התעשייה - ינטעו בעצים גבוהים להסתרת מתקני אזור התעשייה.
- ד. שילוט - אחיד ומרכזי - בכניסה לאזור התעשייה תוצב מרכזת שילוט מסודרת עם שמות המפעלים וניקומם, בהמשך הכבישים הפנימיים יוצבו שלטי הכוונה אל המפעלים בהתאם לצורך על המבנים יוצבו שלטים אחידים.
- ה. גידור - גידור המפעלים יהיה אחיד מחסוג: גדר מתכת, גדר סבכה או גדר רשת קשיחה כדוגמאת גדר "יהודה רשתות" או שווה ערך. לא תותר הקמת גדר רשת פשוטה.
- ו. לאורך הגדרות המקיפים את המפעלים ינטעו שיחים ומטפסים.

22. שמירת איכות הסביבה:

- א. שפכים: שפכים תעשייתיים ממפעלי אזור התעשייה יחוברו למערכת הביוב לאחר טיפולי הקדם הנדרשים כך שאיכות השפכים תהיה בהתאם לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב התשמ"ב - 1981).
- מפעלי התעשייה ידרשו בהגשת פיתרון לסילוק תמלחת שיאושר ע"י המשרד לאיכה"ס. חיבור השפכים יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים, מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או למי התהום.
- מי השטיפה באזורים בהם יש שאריות בטון, אבק וחומרים מוצקים אחרים ימוחזרו בתהליכי הייצור ולא יזרמו למערכת השפכים.

ב. רעש: המפעלים יינקטו באמצעים להפחתת רמות הרעש בגבולות המגרשים שלהם כך שלא ייגרמו מטרדי רעש לישובים בסביבה (עפ"י תקנות למניעת מפגעים).
שעות עבודת המכונות היוצרות רעש במפעל "ספנדור" יוגבלו לשעות היום.
שעות עבודת המכונות היוצרות רעש במפעלים שיוקמו באזור בעתיד ייקבעו בשלב מתן היתר הבניה בתיאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה.

ג. איכות אוויר:

1. המפעלים ינקטו בכל הנדרש על מנת למנוע הצטברות פסולת ואבק על משטחי האספלט, ובחצרות המפעלים.
2. האגרנטים יורטבו לפני פריקתם למשטחי האיחון.
3. בתחנת הבטון יותקנו פילטרים לסינון האבק באמצעות "בית שקים".
4. איחון האגרנטים בשטח התכנית יהיה בתנאים סגורים ומכוסים, בצורה כזו שימנע פיזור ע"י רוח.

ד. מערכות ניטור:

1. בתחילת עונת הגשמים ידגמו מי נקז בתעלת הניקוז לוודא כי מי הניקוז מטופלים.
2. אחת לשנה יבוצע ניטור ומדידת ריכוזי אבק בסביבה.

ה. מניעת זיהום קרקע ומי תהום:

מפעלי התעשייה ידרשו בהגשת פיתרון לניקוז וטיפול במי הנגר העילי שישטפו בתחומם, באישור המשרד לאיכ"ס.

ו. אחסנת דלקים וחמ"ס:

מיכלי הסולר והמזוט במפעל האספלט ימוקמו בתוך מאצרה בנפח של 110% מנפח מיכלי האיחסון. המאצרה תבנה מחומרים לא חדירים ולא נתקפים ע"י דלקים. אחסנת חומרים אלה

מנהל המבחנים
18-02-1997
מחלקת המבחנים

וחומרים נוספים אם יהיו תעשה בתאום ואישור המשרד לאיחה"ס.

ז. מפעלים בעלי השלכות סביבתיות ניכרות יידרשו ע"י הועדה המקומית ו/או המשרד לאיכות הסביבה להגיש מסמך השלכות סביבתיות.

ח. מגבלות לסביבה הסמוכה:

ברצועת השצ"פ של שאורך נחל ג'וברין יהיו נטיעות של גדות נחלים והפעילות שתותר בשטח זה כפופה להוראות תמ"א 22.
* השטח ישאר פתוח ללא גידור כדי שלמור על רצף גדות הנחל.
* כל פעולה בשטח השצ"פ תעשה בתאום עם הקק"ל, אגף הייעור, חבל הדרום.

ט. תפעול אזור התעשייה:

חברת האחזקה והניהול של אזור התעשייה תדאג לנושאים הבאים:
* אחזקה וטיפול שוטף בתעלות הניקוז שלצידי הדרכים, ניקוי התעלות מחומרים מוצקים למניעת סתימתם. טיפול בבור השיקוע למוצקים וחול ממי השטיפה.
* אחזקה וטיפול במערכת השפכים המרכזית כולל בריכת השיקוע למוצקים, ומתקנים נוספים שיוקמו עד למכון הטיהור.
* החברה תדאג לנטיעות בשטחי הגינון המשותפים ולאחזקתם ותפקח על שטחי הגינון בתוך המפעלים.
* החברה תדאג להקמת מערכת שילוט כוללת ומסודרת.
* החברה תדאג לאצירת הפסולת על סוגיה ולפינוי מסודר לאתרי הפסולת המאושרים.
* החברה תפקח על הנטיעות ברצועת השצ"פ הסמוכה לנחל ג'וברין, תוך תאום עם הק"ל.
* החברה תדאג שלא תושלך פסולת מכל סוג שהיא לנחל ג'וברין ושפיק הזרימה לא יסתם.
* נציג החברה ישתתף בישיבות הועדה המקומית לתכנון ובניה ובישיבות ועדות לרישוי עסקים במידה ויוגשו להן בקשות להיתרי בניה או רישוי עסקים למפעלים חדשים לאזור התעשייה.
* החברה המנהלת תפקח על מיון מפעלי התעשייה בהתאם לתנאים שיקבעו ע"י היחידה האזורית לאיכות הסביבה.

23. זיקת הנאה: במגרשים המיועדים בתכנית לשטח פתוח לנטיעות תותר זכות מעבר ופעילות לקרן הקיימת לישראל ולרשות הניקוז לביצוע המטרות האמורות בסעיף 17 ב'.
זכות זו תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בפנקס המקרקעין.

24. שלבי ביצוע: תוך 3 שנים מיום אישור התכנית.

מספר יחידות ד"ר	ק"ו בנין		מדי"כ	מס' קומות	מכסה מ"ר	זכויות בניה לקומה ג'-א		שטח ומגרות ביטל	מספר מגרות	היעוד
	מדי"כ	מס' קומות				מס' מ"ר	מס' מ"ר			
—	5	5	60	2	30	מס' מ"ר	מס' מ"ר	15000	3א	תעשייה
	5	5				מס' מ"ר	מס' מ"ר			

שירות המבחן המנהלית
18-02-1987
מנהל המבחן

מספר היחידות	קווי בניה		מסלול כולל	מסלול כולל	מסלול כולל	זכויות בניה לקומה ב-א		שטח המגורש בדיירים	מספר מגורש	היעוד			
	קווי בניה	קווי בניה				מסלול כולל	מסלול כולל				מסלול כולל	מסלול כולל	
—	5	3	15	2	15	15	—	—	1	14	100	~1	תעשייה
—	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	0.45	5	חניית

* קומת 1-1 לשיעור לתחנת שאיבה (סדרת ביות) קומת 20 ח"ל בניה

פרומלניה ארבלעקט
 חתימת האתר

19-02-1997
 011-7477100

העידוד המקומי לתכנון ולבניה
 "שק פ"מ"
 תכנית זרימה פנימית
 26.3.96 מתאריך 29.6
 כפי: לחפוף פני חנייה חלומית
 לחפוף את חלונות
 מהנדס/ר"ח חמיעה

קב"ר
 חתימת היזם