

העתק משרדי

יחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

לאושרת

תכנית מס' 632-0226605

אזור תעשייה גניר

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי יואב

תכנית מפורטת

סוג תכנית

לשכת התכנון המחוזית  
מחוז דרום  
10-01-2017  
נתקבל

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

מינהל התכנון - מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
632-0226605  
אישור תכנית מס' 632-0226605  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 21/11/16 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

אישור תכנית  
פורסמה בילקוט פרסומים  
26/11/16 7433  
מיום

## דברי הסבר לתכנית

כללי

תכנית זו מהווה את המשכה של תכנית מפורטת מס' 5/113/03/6, אשר מייעדת שטח לתעשייה של כ- 54 דונם, עבור מפעל "גניר" לייצור מיצים ותרכיזי פירות בסמוך לקיבוץ גת. התכנית מקצה שטח נוסף לתעשייה בהתאם לתכנית המתאר 251/02/6.

מטרה

מטרת התכנית המוצעת הינה להקים שטח לחניון בצמוד לשטח תעשייה מאושר על מנת לאפשר ולהסדיר שטח חניה לרכב תפעולי ופרטי המשמש את פעילות המפעל.

פרוט

א. תחום השטח המיועד לתעשייה על פי תכנית מפורטת תקפה (כ- 54 דונם) יישאר ללא שינוי בגבולותיו.  
ב. שטח נוסף, אשר ייעודו על פי תכנית מפורטת שטח חקלאי וייעודו על פי תכנית המתאר תעשייה, יוקצה בתכנית זו לחניון ויאפשר פתרון חנייה, על פי התקנים הנדרשים, לכלי הרכב המשמשים את הפעילות התעשייתית.

ג. דרך הגישה לשטחי התכנית הנה מדרך מס' 353 בתוואי הקיים כיום, ואילו בעתיד, לעת שינוי תוואי הדרך בהתאם לתכנית מתאר 251/02/6, תיהיה הגישה לשטח התכנית מדרך שרות מקומית על פי תכנית המתאר.  
ד. לא יחול שינוי בזכויות הבניה ותתאפשר אחסנה חיצונית בתחום השטח לתעשייה.

התייחסות לתכניות מתאר ארציות ומחוזיות:

1. תמ"א 35

תכנית מס' 5/113/03/6 ושטח התעשייה אשר נקבע על ידה קודמת לתמ"א 35.  
מרקמים:

האתר נמצא בתחום מרקם כפרי (ראה תרשים סביבה מתאים בתשריט).  
ההנחיות למרקם מאפשרות פיתוח שטחים לתיירות ללא פגיעה באופי הכפרי חקלאי של שטחי המרקם וללא הפרת רצף שטחים פתוחים וחקלאיים.  
ההוראות למרקם כפרי מאפשרות פיתוח המשתלב באופי הכפרי והחקלאי של האזור.  
הוראות תכנית זו עולות בקנה אחד עם הוראות התמ"א.  
ההנחיות סביבתיות: תחום התכנית נמצא מחוץ לשטחים בעלי רגישות נופית-סביבתית גבוהה (ראה תרשים סביבה מתאים בתשריט).

2. תמ"א 4/ב/34

תחום התכנית חל באזור רגישות הידרולוגית ב'.  
בתחום התכנית ישמרו הוראות התמ"א:

בהיות התכנית קודמת לתמ"א הנדונה, לא יפגעו בה גבולות השטח לפיתוח וזכויות הבניה בה. התכנית תקבע תנאים למניעת זיהום הקרקע והגנה על מי תהום.

3. תמ"מ 50/14/4

שטח התכנית מיועד בתמ"מ ל"אזור תעשייה מקומי", שימושי הקרקע הנם על פי התכנית הראשית: תעשייה, מלאכה, אחסנה, מסחר (עד 10% משטח התכנית), משרדים ומתקנים ושרותים הדרושים להפעלתם.

עקרי פרוגרמה לתכנון

1. הצגת גבולות התכנית ללא חריגה מתכנית המתאר 251/02/6.

2. שמירה על גבולות השטח לתעשייה על פי תכנית מפורטת מאושרת והוספת שטח חניון ללא חריגה משטח תעשייה בהתאם לתכנית המתאר.

3. הסדרת דרך גישה ופתרון להסדרי תנועה וחניה, תוך חיסכון במשאבי קרקע.

4. שילוב פתרון ביוב לשטחי התכנית בתכנית המתאר לביוב של מ.א. יואב.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	אזור תעשייה גנר
		מספר התכנית	632-0226605
1.2	שטח התכנית		64.349 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.5 מקום התכנית**



תכנון זמין  
מזכירות המגן 17

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	יואב
	קואורדינאטה X	181250
	קואורדינאטה Y	615280

1.5.2 תיאור מקום: אזור תעשייה גנר, בסמוך וממזרח לקיבוץ גת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יואב - חלק מתחום הרשות:

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין  
מזכירות המגן 17

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34104	מוסדר	חלק	3, 12	2, 11

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
א - ד	5/113/03/6

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 4 / 4 / 50	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 50. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 50 תחולנה על תכנית זו.	5344	489	21/11/2004
251 / 02 / 6	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 251 / 02 / 6. הוראות תכנית 251 / 02 / 6 תחולנה על תכנית זו.	5480	1226	12/01/2006
113 / 03 / 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 113 / 03 / 6 ממשיכות לחול.	2466	2565	14/09/1978
5 / 113 / 03 / 6	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית 5/113/03/6	4283	2118	12/02/1995



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



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

### 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			גניר (1992) בע"מ	גת (קבוץ)	גת (קבוץ)	גת (קבוץ)	(1)		08-6871428	08-6884114	Itzik@ganir.co.il

מונה הדפסה 17  
י. לון זמין

הערה למגיש התכנית:  
(1) כתובת: גניר, קבוץ גת, 7956500..

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גניר (1992) בע"מ	גת (קבוץ)	(1)		08-6871428	08-6884114	Itzik@ganir.co.il

(1) כתובת: גניר, קבוץ גת, 7956500..

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)		02-5318876		jerusalem@ michnun.gov.il
חוכר			גניר (1992) בע"מ	גת (קבוץ)	(2)		08-6871428	08-6884114	Itzik@ganir.co.il

מונה הדפסה 17  
תלפון זמין

(1) כתובת: מחוז ירושלים.  
(2) כתובת: גניר, קבוץ גת, 7956500..

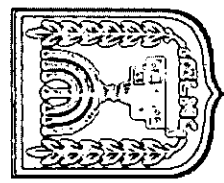
### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
office@droni-arch.co.il		03-5259013		העוגן	תל אביב-יפו	ד.דרורי אדריכלים		דודי דרורי	עורך ראשי	
gongonien.main@gmail.com		054-2070916		(1)	כוכב יאיר			שבתאי גוגן	סוקר עצים	אגרונום
halabi@halabvision.net.il		09-7450096	48	בר אילן	רעננה		24920	קובי וטנברג	מהנדס	מהנדס תנועה
halabi@halabvision.net.il		04-8395202		(2)	דאלית אל-כרמל		808	לביב חלבי	מודד	מהנדס גיאודט
office@amphibio.co.il		03-7369972		(3)	רמת אפעל	אמפיביו בע"מ		עמית טל	יועץ סביבתי	

(1) כתובת: ת.ד. 926 כוכב יאיר, 44854.

(2) כתובת: דאלית אל כרמל 2/66.

(3) כתובת: רמת אפעל, ת.ד. 9108.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מס' הדפסה 17

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

הוספת שטח לחניון הגובל באזור תעשיה גנר, ללא שינוי זכויות הבניה המאושרות באזור התעשיה, לצורך הסדרת שטחי תנועה וחניה ותפעול בשטחים לא מבונים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעודי קרקע בתחום התכנית משטח חקלאי במצב המאושר, לשטח לחניון.

ב. קביעת התכליות המותרות לכל ייעוד קרקע.

ג. הוספת זכויות בניה לשטחי שירות.

ד. קביעת הנחיות והוראות, מגבלות וזכויות בניה.

ה. קביעת קווי בנין

ו. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות לשירותים כגון דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל וכו'.

ז. שמירת אפשרות לחלוקה למגרשים בסמכות ו. מקומית וקביעת קווי בנין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

64.349

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
אזור תעשייה ע"פ תכנית 5/113/03/6	42,496			42,496	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

תכנון זמין  
מנהל הדפסה 17

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	102,101
חניון	503
תעשייה	502,501



תכנון זמין  
מנהל הדפסה 17

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	3,614.5	5.62
שטח חקלאי	7,614	11.83
תעשייה	53,120	82.55
סה"כ	64,348.5	100



תכנון זמין  
מנהל הדפסה 17

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,447.91	5.36
חניון	7,189.71	11.17
תעשייה	53,710.87	83.47
סה"כ	64,348.5	100

### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>תעשייה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. תותר הקמת מבנים ומתקנים לייצור תעשייתי ותעשיות קלות שאינן מזהמות וכן משרדים מתקנים ושרותים הקשורים לפעילות התעשייה, יותרו מבנים לאחסנה, יותרו שטחי חניה פתוחה בשימוש או פעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום, לרבות: איחסון, טיפול או שימוש בחומרים מסוכנים למי תהום, בדלקים ותעשיות הכרוכות בכך, מתקנים לטיפול בשפכים ובפסולת יחייבו הגשת נספח הבוחן את השפעות השימוש או הפעילות המבוקשים על מי התהום ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. יאסרו שימושים בעלי פוטנציאל של יצירת זיהום קרקע ומים בתחום התכנית, כגון: תעשיית כימיקלים וטיפול בפסולות בעלי חיים.</p> <p>ד. אחסנה של חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים ע"פ תקנות החומרים המסוכנים (סווג ופטור)), תיחיה בתאום עם המשרד להגנת הסביבה לענין מיקום אזור האחסנה וסוג החומרים המיועדים לאחסנה.</p> <p>ה. תאסר סמיכות בין פעילות תעשייתית רגישה (כגון: מזון, תרופות וקוסמטיקה) לפעילות תעשייתית בעלת פוטנציאל לזיהום, כגון: זיהום אויר, זיהום קרקע, זיהום מים וכו', פוטנציאל שיכול לבוא לידי ביטוי בשגרה ו/או חירום.</p> <p>ו. תותר הקמת חדרי שנאים ומתקנים הנדסיים קטנים בהתאם לשיקול מהנדס הועדה המקומית, התוויית דרכים ושבילים, העברת קווי תשתית, גינון וגידור וכן תותר הצבת משטחים לייצור חשמל פרטי על הגגות ובתחומם בלבד, בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10.</p> <p>ז. תותר חלוקת השטח למגרשים במסגרת תכנית בינוי ופיתוח כאמור בסעיף 6.3, באישור מהנדס תכנון זמין מונה הדפסה 17 הועדה המקומית.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>חומרי גמר לחזיתות מבנים: חומרי גמר, לרבות מבני עזר, יהיו טיח מגוון וצבע, או חיפוי באבן טבעית או מלאכותית או שילוב שלהם, קירות זכוכית, קירות מתכת, במלואם או בחלקם. יותר שילוב חומרים נוספים לשיקול ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
<b>4.2</b>	<b>חניון</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מיועד לחניית כלי רכב וישמש את מפעלי התעשייה שבתכנית זו על מנת לאפשר למפעלים להתקין מקומות חניה ע"פ תקני החניה. לא תתאפשר בניה או פעילות כלשהי בשטח זה למעט שימוש לחניה בלבד.</p> <p>ב. תותר העברת מערכות תשתית בתחום החניון.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>תנאי למתן היתר הבניה להקמת החניון יהיה הגשת תכנית תנועה וחניה מאושרת על ידי מהנדס תנועה ואשר תכלול מאזן חניה תוך מתן מענה לכל המבנים והשימושים שבתאי שטח 501, 502.</p>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

	<b>4.3</b>
<b>דרך מאושרת</b>	
מיועדות לתנועת כלי רכב, תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט ותותר בהן העברת מערכות תשתית ונטיעות ותאסר בניה כלשהי.	
	<b>הוראות</b>

4.3.2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



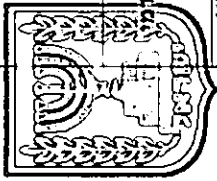
תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכנית (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (% מתא שטח) מקסימום			גודל מגושי מינימום (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
								שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
(6)	(6)	(6)	(6)	3	(5) 15	(4) 45	90	שטחי סה"כ	שרות	עיקרי	מל	גודל מגושי מזערי		
(6)	(6)	(6)	(6)	3	(5) 15	(4) 45	90	שטחי בניה	שרות	עיקרי	מל	3000	502, 501	תעשייה

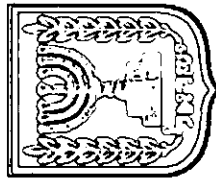


מונה הדפסה 17  
תלון זמן (6)

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 המירבניים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 40% מרבי לקומה.
- (2) 5% מירבי לקומה.
- (3) 45% מרבי לקומה.
- (4) לא כולל מתקנים הנדסיים חיצוניים, כגון: מיכלים חיצוניים, מרחס חיצוני, בור שטיפה, מאזני גשר וכו'.
- (5) לא כולל תרנים, אנטנות וארובות על גגות מבנים..
- (6) עי"פ תשריט.



תכנון זמן  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

6.1.1. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית זו לאחר אישורה וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח לכל תא שטח, כאמור בסעיף 6.3.

6.1.2. היתרי בניה יתואמו ויאושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה וע"י לשכת הבריאות המחוזית לענין שפכים ומים.

6.1.3. תנאי למתן היתר בניה תאום עם היחידה הסביבתית וקביעת האמצעים למניעת מפגעים סביבתיים. בסמכות המשרד להגנת הסביבה 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.

6.1.4. הקמת מתקנים פוטו-וולטאים:

- א. היתרים למתקנים פוטו-וולטאים על גגות מבנים, ינתנו בהתאם להנחיות תמ"א 10/ד/10.
- ב. לא יינתן היתר בניה אלא אם כן נבחנה יציבות הבניין ותובטח נקיטת אמצעי הבטיחות הנדרשים לצורך ההקמה וההפעלה.

6.1.5 פסולת:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית פסולת הבניה שתכלול את כמויות פסולת בניין הצפויות להיווצר במהלך עבודות הבניה, לרבות פירוט יעדים מאושלים ומוסדרים על פי כל דין לפינוי הפסולת.

ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית לטיפול בפסולת בתהליכי הייצור, לרבות תשתיות נדרשות להפרדת פסולת במקור, ויעדי הפינוי ו/או הטיפול בסוגי הפסולת השונים.

ג. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי פסולת הבניה כאמור התואמים לכמות שהוערכה, ובאישור פינוי הפסולת והקמת תשתיות לטיפול בפסולת ו/או ההפרדה במקור, כפי שנקבע בתנאים למתן היתר הבניה.

6.1.6 הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תכניות תנועה מפורטות ואישורן ע"י רשויות התימרו.

6.1.7. תנאי למתן היתר עבור אנטנות, תרנים וארובות הנו תאום עם משרד הביטחון.

**6.2 איכות הסביבה**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

6.2.1. נגר עילי ע"פ תמ"א 4/ב/34:

א. התכנית נמצאת בתחום אזור ב' בתשריט תמ"א 4/ב/34.

ב. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרשים. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. באזורי תעשייה מזהמת, לרבות אחסון ופריקה, יידרש טיפול במי נגר במתקני טיפול לשפכי תעשייה.

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

6.2.2. העשרה והגנה מי תהום ע"פ תמ"א 4/ב/34:

א. יאסרו שימושים או פעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום. במידה ותתוכנן פעילות

איכות הסביבה	6.2
<p>של טיפול, אחסון ו/או שימוש בחומרים מסוכנים למי תהום, תחויב הגשת מסמך הבוחן את השפעת הפעילות על מי התהום.</p> <p>ב. אחסנת חומרי הדברה, דלקים ושמינים תעשה בתוך מבנים מקורים ומעל מאצרות. אריזת רישות יאוחסנו במבנים מקורים.</p> <p>ג. לא תותר הפעלה של מתקנים מזהמים ולא יותר אחסון או שימוש בחומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, ללא אישור המשרד להגנת הסביבה כנדרש.</p> <p>ד. לא יותרו תהליכי ייצור עם שפכים תעשייתיים או אחרים (שאינם סניטריים) אלא אם המבקש יציג פתרונות לסילוק שפכים שיאושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות (תנאי להיתר). מתקנים לקדם טיפול בשפכים שאינם מתאימים לקליטה במערכת הביוב ימוקמו בתחום המגרש.</p> <p>ה. מי מרזבים יופנו לחלחול למערכת הניקוז הטבעית ולא ינקזו משטחי עבודה עם חומרים מזהמים.</p> <p>ו. משטחי עבודה עם חומרים מזהמים יהיו מקורים, אם במשטח העבודה יש שימוש בחומרים מסוכנים או מזהמים, מי שטיפת המשטח יתעלו לבור שיקוע או מפריד שמן-מים בהתאם לשימוש.</p> <p>6.2.3. ביוב: כל המבנים בשטח התכנית יהיו מחוברים למערכת הביוב המרכזית קרית גת, לפי דרישות משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה והרשויות המוסמכות באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.2.4. אספקת מים: לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטריוולוגית.</p> <p>6.2.5. תברואה: אצירה וסילוק אשפה יהיו בכפוף להוראות המועצה האזורית ומשרד הבריאות ובתנאי שלא יהוו מטריד לסביבה.</p> <p>6.2.6. תשתיות: כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), קווי תקשורת וכבלים, צנרת מים וביוב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>6.2.7. רעש ומיגון אקוסטי: בכל מקרה בו הוכח כי הפעילות תגרום ל"רעש בלתי סביר", כהגדרתו בחוק ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש מותרים.</p> <p>6.2.8. איכות אויר:</p> <p>א. כל מפעל יעמוד בדרישות איכות פליטת האויר בהתאם להנחיות המשרד לאיכה"ס.</p> <p>ב. אזור התעסוקה כולו יעמוד בתקנות למניעת מפגעים תשנ"ב 1992.</p>	



תכנון זמין  
הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

בינוי ו/או פיתוח	6.3
<p>6.3.1. תכנית בינוי כוללת לכל תא שטח תהווה בסיס להגשת היתרי בניה, והיא תכלול תרשים כללי של המגרש, מיקום מבנים ומתקנים, סימון שטחי תפעול, שטחי חניה ואחזקת ציוד הובלה וריכוז פסולת ודרך פינויה ושטחי תנועה.</p> <p>6.3.2. התכנית תיקבע מפלסי קרקע סופיים ומפלסי 0.0 למבנים.</p> <p>6.3.3. לתכנית יצורפו חתכים לאורך ולרוחב המגרש אשר יכללו גבהי קרקע ביחס לקרקע טבעית, גדרות, מבנים ומתקנים מתוכננים.</p> <p>6.3.4. התכנית תקבע מאפיינים אדריכליים למבנים, מאפייני חזיתות ושימוש בחומרים.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

שמירה על עצים בוגרים	6.4
<p>6.4.1. התוכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל יעודי "עצים לשימור", יעודי "עצים להעתקה" ויעודי "עצים לכריתה".</p> <p>6.4.2. עצים לשימור: לא תותר העתקתם או כריתתם ויש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש</p>	

<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה.</p> <p>6.4.3. עצים להעתקה: ככל שידרש לצורך פיתוח השטח והיתרי בניה, יש לקבל רשיון העתקה מפקיד היערות בו יקבעו תנאי העתקה.</p> <p>6.4.4. עצים לכריתה: ככל שידרש לצורך פיתוח השטח והיתרי בניה, יש לקבל רשיון כריתה מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך החילופי שיקבע ע"י פקיד היערות</p> <p>6.4.5. במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את חוות דעתו של פקיד היערות.</p>	



תכנון זמין  
הדפסה 17

<p align="center"><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>הנחיות נספח הידרולוגי סביבתי למניעת זיהום משאבי קרקע ומים:</p> <p>כללי:</p> <p>א. יש לבצע הפרדה מלאה בין ניקוז נגר עילי נקי למערכת הביוב.</p> <p>ב. תשטיפים ממשטחי עבודה מזהמים ינוקזו למפריד שמנים ו/או בור שיקוע מוצקים, בהתאם לאופי התשטיפים.</p> <p>ג. תהיה הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין שאר השימושים, כגון: כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'.</p> <p>ד. לא תותר הפעלה של מתקנים מזהמים ולא יותר אחסון או שימוש בחומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ללא אישור המשרד להגנת הסביבה כנדרש.</p> <p>ה. לא תותרנה מלאכות עם שפכים תעשייתיים או אחרים (שאינם סניטריים) נוספים מלבד אלה המאושרות כיום, אלא אם המבקש יציג פתרונות לסילוק שפכים שיאושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות (תנאי להיתר).</p> <p>ו. מי מרזבים יופנו לחלחול למערכת הניקוז הטבעית ולא ינוקזו משטחי עבודה עם חומרים מזהמים.</p> <p>ז. משטחי עבודה עם חומרים מזהמים יהיו מקורים.</p> <p>ח. משטחי עבודה עם חומרים מסוכנים או מזהמים יצוידו בתעלות ניקוז תשטיפים המחוברות למפריד שמן-מים תקני.</p> <p>סככת קבלת תרכיזים:</p> <p>ט. מרזבי סככות וגגות יופנו לספיגה בשטחים פתוחים בתחום המגרש.</p> <p>אזור מסגריה:</p> <p>י. יופעלו שתי מערכות נפרדות לניקוז מי נגר ולניקוז תשטיפים. מי הנגר מהגגות יופנו באמצעות מרזבים לשטחים מחלחלים.</p> <p>יא. תעלות הניקוז למי תשטיפים ונגר מזהם ינוקזו אל מפריד שמנים תקני. קולחי המפריד יוזרמו למערכת הביוב והצופה תפונה תקופתית על ידי גורם מורשה ולאחר פינוי מאושר.</p> <p>יב. משטחי העבודה יהיו אטומים ועמידים בפני פחמימנים, כך שלא יתאפשר כל חלחול של דלק, שמן או מים.</p> <p>יג. יש למנוע זליגה של תשטיפים אל מחוץ למפעל, על ידי שיפועים מתאימים לצורך ניקוז משטחי התפעול אל מפריד שמנים.</p> <p>יד. מיכלי שמנים יונחו על גבי מאצרה תקנית בנפח 110% לפחות מנפח כל המיכלים שהיא משרתת.</p> <p>טו. המאצרה תצויד בברז שיהיה סגור תמיד, למעט בעת ניקוי של המאצרה או ניקוז מי גשם.</p> <p>טז. פינת השמנים תהיה מקורה בכל שטחה.</p> <p align="right">אחסנה:</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



<p align="center"><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>יז. אחסון חומרים מסוכנים או מזהמים כגון שמנים, דלקים, חומרי הדברה, צבעים וממיסים, אם יותר, ייעשה על משטח אטום, בתוך מאצרה, תחת קירוי ובהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה. על המאצרה לכלול ברז ניקוז סגור בכל עת, למעט בעת ניקוז נוזלים ו/או שטיפה.</p>	
<p align="center"><b>חשמל</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימור מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>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.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך/תיל חשוף: מהתיל הקיצוני - 2.00 מ', מציר הקו - 2.25 מ'          ב. קו חשמל מתח נמוך/תיל מבודד: מהתיל הקיצוני - 1.50 מ', מציר הקו - 1.75 מ'          ג. 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'          ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו/שטח בנוי: מהתיל הקיצוני - 9.50 מ', מציר הקו - 13.00 מ'          קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו/שטח פתוח: מציר הקו - 20.00 מ'          ה. קו חשמל מתח על-עליון עד 400 ק"ו/שטח פתוח: מציר הקו - 35.00 מ'</p> <p>ג. רשת תת-קרקעית</p> <p>(1) אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים.</p> <p>(2) אין לבנות במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים.</p> <p>ד. 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 בקרבתו (למניעת פגיעה בכבל במקרה שהקבלן מקים גדר או כלונסאות על גבול המגרש).</p> <p>ה. בכל מקרה שנחשפים במהלך חפירה כבלים השייכים לחברת החשמל, יש להודיע על כך לאתר למשרד חברת החשמל הקרוב למקום העבודה.</p>	
<p align="center"><b>עתיקות</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>6.6.1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח - 1978.</p> <p>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.</p> <p>6.6.2. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשלי"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
הדפסה 17

<b>6.7</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>לשמר את העתיקות.</p> <p>6.6.3. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשפיע פגיעה בקרקע.</p> <p>6.6.4. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בניה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהיננו אתר עתיקות מוכרז.</p>



תכנון זמין

הדפסה 17

<b>6.8</b>	<b>חניה</b>
	<p>החניה במגרשים 501, 502 תהיה בתחום המגרש ו/או תא השטח המיועד לחניון וע"פ תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה.</p>

<b>6.9</b>	<b>מקלטים</b>
	<p>יבנו מרחבים מוגנים מוסדיים לפי החוק ויענו לדרישות פיקוד העורף (הג"א) ובאישורו.</p>

<b>6.10</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b>
	<p>היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>



תכנון זמין

הדפסה 17

<b>6.11</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>

<b>6.12</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. הוצאות התכנון בגין אישור תכנית זו יחולו על בעלי הזכויות בקרקע.</p>

<b>6.13</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>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 בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------



תכנון זמין

הדפסה 17

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

	<p>תכנית זו תבוא לידי מימוש מיד עם אישורה.</p>
--	--

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: 511727562 גניר (1992) בע"מ		
יזם	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: 511727562 גניר (1992) בע"מ		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: 500101761 רשות מקרקעי ישראל		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: 511727562 גניר (1992) בע"מ		
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ד.דרורי אדריכלים ד.דרורי אדריכלים		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

25/12/16

ד.דרורי אדריכלים  
רח' העוגן-3 ת"א-יפו  
טל: 03-5259013  
office@drori-arch.co.il

07/09/2015

להפקיד את

24/07/2018

י"ר הוועדה המחוזית

**טבלת מגרשים ושטחים - מצב מוצע**

מצב מוצע			
קוד יעוד	שם היעוד	שטח דונם	מספר תא שטח
230	תעשיה	36.04	501
		17.67	502
סה"כ	תעשיה	53.71	
820	דרך מאושרת	2.01	101
		1.44	102
סה"כ	דרך מאושרת	3.45	
870	חניון	7.19	503
סה"כ	חניון	7.19	
סה"כ		64.35	

		64.35	
סה"כ			



30/1/2014