

4019145



מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - גזר

תכנית מפורטת מס' גז/17/8 אזור תעשייה קיבוץ גזר

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' משמ/83 (גז)
ו-גז/17/1

קיבוץ גזר



מחוז המרכז מרחב תכנון מקומי – גזר

תכנית מפורטת מס' גז/17/8 אזור תעשייה קיבוץ גזר המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' משמ/83 (גז) ו-גז/17/1

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' גז/17/8 אזור תעשייה קיבוץ גזר, המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' משמ/83 (גז) ו-גז/17/1 (להלן "התכנית הראשית").
2. **יחס לתכניות אחרות:** תכנית זאת משנה ומפרטת את התכנית הראשית באזור המתוחם בקו הכחול. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו ובין תכניות מקומיות שאושרו לפני כניסתה לתוקף של תכנית זו, יגברו הוראותיה של תכנית זו.
3. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת את המסמכים הבאים:
 1. תשריט בקני"מ 1:1,250 (להלן "התשריט")
 2. הוראות בכתב ובהן 10 עמודים (להלן "התקנון")
 3. נספח בינוי – מנחה בלבד
 4. נספח תחבורה – מנחה בלבדכל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
4. **מחוז:** המרכז
5. **נפה:** רמלה
6. **מועצה אזורית:** גזר
7. **תחולת התכנית:** גבול התכנית מסומן בקו כחול בתשריט. בתחום התכנית כלולים הגושים והחלקות הבאים: גוש 4768 - חלקה 4 וחלק מחלקה 10.
8. **שטח התכנית:** כ- 58.20 דונם
9. **יוזם התכנית:** קיבוץ גזר - קיבוץ גזר, ד.ג. שמשון 99786. טל': 08-927-0666
10. **עורך התכנית:** חגי דביר – חגי דביר אדריכלים, קיבוץ גזר, ד.ג. שמשון
טל': 08-927-0623 פקס: 08-927-0660
11. **בעל הקרקע:** מ.מ.י.

12. **מטרת התכנית :** א. שימוש היעוד שנקבע לתעשייה בתכנית הראשית על ידי הכנת תכנית מפורטת.

ב. לשנות יעוד אזור מבני משק לאזור תעשייה.

כל זאת ע"י האמצעים הבאים :

1. קביעת זכויות בנייה.

2. קביעת הוראות בינוי.

13. **תכליות, זכויות בניה והנחיות נוספות :**

13.1. תכליות

אזור תעשייה :

מגרש מספר 1 המסומן בתשריט בצבע סגול מיועד לתעשייה, מלאכה, אחסנה

ומשרדים המשרתים יעודים אלו.

א. האזור המסומן באות "א" מיועד לתעשייה, לאחסנה ולמשרדים המשרתים יעודים אלו.

ב. האזור המסומן באות "ב" מיועד לתעשייה, לאחסנה ולמשרדים המשרתים יעודים אלו.

ג. האזור המסומן באות "ג" מיועד לתעשייה ולאחסנה כגון : אחסנה ללא חומרים מסוכנים, מוסכים יבשים ללא הזרמת שמנים או נוזלים, מכונאות רכב כללית, חשמלאות רכב, זגגות, בתי מלאכה וסדנאות למוצרי נוי, הנעלה וטכסטיל, ומתפרות, וכן למשרדים המשרתים יעודים אלו.

ד. האזור המסומן באות "ד" מיועד לתעשייה ולאחסנה כגון : אחסנה ללא חומרים מסוכנים, מוסכים יבשים ללא הזרמת שמנים או נוזלים, מכונאות רכב כללית, חשמלאות רכב, זגגות, בתי מלאכה וסדנאות למוצרי נוי, הנעלה וטכסטיל, ומתפרות, וכן למשרדים המשרתים יעודים אלו. באזור "ד" מותרת המשך פעילותו של המפעל למיחזור הקיים וזאת בכפוף גם לדרישות בסעיף 13.2.

ה. תותר גם תכלית של מבני תשתיות (כגון ביתן חשמל, וכו') ומתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות האמורה, לרבות דרכים, רחבות וחניות. הקמת מבני תשתית תותר גם במרווח שבין קו המגרש לקו הבנין.

ו. ביעוד אזור תעשייה לא תותר תעשייה עתירת ידע ובנייני משרדים, למעט משרדים המשרתים את היעודים והתכליות המותרים בתוכנית זו. אישור מסחר ומשרדים שאינם מותרים על פי תוכנית זו, יהוו סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

זיקת הנאה :

השטח המשובץ בתשריט בשחור ישמש לדרכי גישה לכלי רכב, הולכי רגל, ריהוט רחוב, ומעבר תשתיות.

חקלאי :

השטח הצבוע בפסים ירוקים אלכסוניים ישמש לחקלאות, עפ"י הקבוע בתוכניות מש"מ/83 (גז) ו-גז/17/1.

זכויות בנייה והוראות בנייה:

13.2

מגרש	גודל האזור בדונם	שטח עיקרי במ"ר		שטח שרות במ"ר		תכנית בנויה מקסימלית באחוזים	קווי בנין מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין (3)			מס' קומות	גובה בניין
		מעל הכניסה הקובעת לבנין	מתחת לכניסה הקובעת לבנין	מעל הכניסה הקובעת לבנין	מתחת לכניסה הקובעת לבנין		קדמי	צדדי	אחורי		
אזור תעשייה- אזור "א"	25.07	20,282	--	600	--	60	לפי תשריט			3	לא יעלה על 14 מ' או 20 מ' (2) ו- (4)
אזור תעשייה- אזור "ב"	5.46	4,339	--	400	--	50	לפי תשריט			3	לא יעלה על 14 מ' (2)
אזור תעשייה- אזור "ג"	13.12	10,552	--	750	--	50	לפי תשריט			3	לא יעלה על 14 מ' (2)
אזור תעשייה- אזור "ד" מפעל קיים	6.15	4,926	--	300	--	36	לפי תשריט			3	לא יעלה על 14 מ' (2)
אזור תעשייה וזיקת הנאה	5.20	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
חקלאי	3.20	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
סה"כ שטחים	58.20	40,099	--	2,050	--	--	--	--	--	--	--

- (1) מבנים קיימים המופיעים ברקע המדידה של תשריט תכנית זו לא יהוו חריגה מקו בנין.
- (2) תותר בנייה של חדרי מדרגות, חדרי מעליות וחדרים למתקנים טכניים מעל למפלס זה ועד לגובה כולל שלא יעלה על 4 מ' מהמפלס העליון של תקרת הקומה העליונה.
- (3) בניה למגורים תותר במרחק שלא יפחת מ- 38 מטר מקו הבניין של אזור התעשייה כמסומן בתשריט (ראה תחום א'). כל עוד המפעל הקיים בתחום מגרש ד' (המפעל למיחזור) ממשיך בפעילותו, תותר בניה למגורים בטווח שלא יפחת מ- 100 מטר מהמפעל הקיים במגרש ד' כמסומן בתשריט (ראה תחום ב'). יחדל השימוש של המפעל למחזור, תתבטל הדרישה לטווח של 100 מטר ותותר הדרישה למרחק של 38 מ'.
- (4) למבנה המיועד לאחסון לוגיסטי בלבד יותר גובה שלא יעלה על 20 מ'.
- (5) יש להשאיר 20% משטח המגרשים פנויים מבינוי עילי ותת קרקעי לצורך לחלחול מי נגר עילי או לחילופין לעמוד בהנחיות תמ"א 34 ב' 4 סעיפים 23 ו-24.

13.3 תוכנית בינוי

13.3.1 תוכנית הבינוי:

כל שינוי בהעמדת הבניינים יותנה בהגשת תכנית שינוי לתכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית.

13.3.2 שינוי בקו בנין:

אוחדו מגרש א' עם מגרש ב' או מגרש ג' עם מגרש ד' - יבוטלו קווי הבנין שבניהם, ללא שינוי בזכויות הבניה.

13.4 תנאים למתן היתר בניה

13.4.1 תוכנית פיתוח:

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שתאושר תכנית פיתוח הכוללת נספח נופי על ידי הועדה המקומית שתכלול את הגישות למבנים, חניות, ניקוז, גדרות וקירות תומכים, גינות, מערכת השקיה, סידורי אשפה, מערכות חשמל, טלפון ותקשורת, פרטי בנין וחומרי גמר, בקנה מידה שלא יפחת מ- 1:250. הנספח הנופי יתייחס גם להנחיות לבניה ולחזיתות אל מול הנוף החקלאי ואל מול אזור המגורים של הקיבוץ.

13.4.2 הריסות:

תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת הריסה של מבנים קיימים המסומנים להריסה באותו מגרש. תנאי לטופס 4 יהיה ביצוע הריסה בפועל.

13.4.3 דרך מקשרת - תנאי למגרש א' בלבד:

תנאי למתן היתר בניה לאזור "א" יהיה אישור תכנית לביצוע הדרך המקשרת בין אזור התעשייה לבין כביש הגישה לקיבוץ באישור משרד התחבורה (או לחלופין, עפ"י המופיע בנספח התנועה המהווה חלק ממסמכי התכנית). תנאי לאכלוס אזור "א" יהיה ביצוע בפועל של הדרך המקשרת הנ"ל.

13.4.4 קיר אקוסטי - תנאי למגרשים ג' ו-ד' בלבד:

תנאי למתן היתר בניה, עבור כל מגרש בנפרד, יהיה הקמתו של קיר אקוסטי בגובה 2.5 מ' לאורך החזית המערבית של אזורי ג' ו-ד' ולאורך החזית הצפונית במגרש ג', כמסומן בנספח הבינוי. הקיר יהיה מחופה בלוק מבוקע או אבן.

13.4.5 נטיעות - תנאי למגרשים ג' ו-ד' בלבד:

תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע נטיעות בסמוך לקיר האקוסטי (כמפורט בסעיף 13.4.4) באופן כזה שתוסתר ככל האפשר חזית מבני התעשייה כלפי הקיבוץ, על פי פרט בנספח הבינוי.

13.4.6 בניה - תנאי למגרש ד' בלבד:

תנאי לבניה בתחום מגרש ד' הוא הוצאת המפעל מתחום התוכנית.

13.4.7 תוכנית מים וביוב והתחברות למט"ש איילון

א. לא יוצא היתר בנייה מבלי שתובטח אספקת מים על פי הנחיות הרשויות המוסמכות כולל נציבות המים.

ב. היתרי בנייה יוצאו בתנאי שתפורט ותסומן השיטה, המערכות והמתקנים, שימוקמו בתחומי המגרש.

ג. היתרי בנייה יוצאו לאחר ביצוע תוכנית המים והביוב בפועל.

ד. לא יינתן כל היתר בניה קודם להתחברות למט"ש איילון.

13.4.8 ניקוז

תנאי להוצאת היתרי בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיות בסעיף 13.6 ב'.

13.4.9 בעל הנכס או מנהלת אזור התעשייה יודיעו למשרד איכות הסביבה לפני כל מתן היתר לבנין חדש או לפני כל אכלוס או שינוי בעלות בבנין קיים.

13.5 חנייה ותנועה

החניה וכן חניה תפעולית תינתן בתחומי המגרש עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה ובהתאם לשימושים המבוקשים.
לא תותר נגישות לאזור התעשייה מדרך פנימית מס' 2, ולא תותר העמסה או פריקה מכיוון דרך פנימית מס' 2.

13.6 תשתיות

א. ביוב, תיעול ואשפה:

מערכות אלה יוסדרו בתכנית שתאושר על ידי הרשויות המוסמכות.

ב. ניקוז:

מי הנגר העילי יטופלו, ככל האפשר, בתחום המגרש באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית מי נגר שאינם מזוהמים, כגון חיבור מרזבי הגגות לשטח מגוון המאפשר חלחול מים, מניעת רצף שטחים אטימים או באמצעים טכנולוגיים אחרים, בהתאם להנחיות לתכנון רגיש למים.

ג. חשמל:

מערכת החשמל תהיה תת קרקעית, בתאום עם חברת החשמל. חדרי הטרנספורמציה שיבנו יהיו חלק מהמבני ס. שטחיהם יהיו לפי דרישת חברת החשמל והם יתווספו לשטחי השרות של כל מגרש שבו ייבנו.

ד. תקשורת:

מערכת התקשורת תהיה תת-קרקעית. חדרי התקשורת שיבנו יהיו חלק מהמבנים. שטחיהם יתווספו לשטחי השרות של כל מגרש שבו ייבנו.

13.7 איכות הסביבה

13.7.1 סוג המפעלים:

א. היתר לעסק יינתן לאחר אישור משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ומשרדים אחרים הקשורים לפעילות העסק. אישור עסק בתחום התוכנית יותנה בהגשת פרשה טכנית לחוו"ד המשרד לאיכות הסביבה ובכפוף לאישורו.

ב. לא תותר הפעלה של מפעלים מזהמים ולא יותר שימוש בחומצות.
ג. יותרו מפעלים בהם יש שפכים רגילים. במידה ויהיה מפעל שלא עומד בתנאי זה, המפעל יציג פתרונות לסילוק שפכים לפני מתן ההיתר. כל מפעל יציג את הפתרון לטיפול בשפכים שיאושרו ע"י הרשויות המוסמכות.
ד. במגרשים ג' ו-ד' לא תותר כל פעילות אחסון או שימוש בחומרים מסוכנים או כאלו הדורשים קבלת היתר רעלים. במגרשים אלו לא תותר פעילות העלולה לגרום לריח בלתי סביר.

13.7.2 ביוב ומים:

א. אספקת מים תהיה על פי הנחיות הרשויות המוסמכות כולל נציבות המים.
ב. מערכות המים ימוקמו בתחומי המגרש.
ג. מתקנים לקדם טיפול לטיפול במי שופכין שאינם מתאימים לקליטתם במערכת הביוב, ימוקמו בתחומי המגרש.

13.7.3 שפכים:

איכות השפכים המותרת להזרמה למערכת ביוב ציבורית תהיה לפחות בהתאם לדרישת חוק העזר המקומי להזרמת שפכי תעשייה.

13.7.4 חומרים רעילים ומסוכנים:

האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי יעמדו בהוראות הרשות המוסמכת בכל הנוגע להיתר רעלים לעיסוק בחומרים מסוכנים. במרחק העולה על 200 מ' ממגורים יותר שימוש ואחסון חומ"ס כמשמעו בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993. במרחק 200 מ' ופחות ממגורים ייאסר עיסוק בחומרים מסוכנים כמשמעו בחוק. אין בסעיף זה בכדי לפתור מקבלת היתר רעלים ע"פ חוק בהתאם לצורך ולעמידה בכל דין.

13.7.5 רעש ומיגון אקוסטי:

א. בכל מקרה בו הוכח שהפעילות תגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין, לפי התקנון מתר"ן 1990.
ב. כל הפעילות במגרשים ג' ו-ד' תעשה בתוך מבנה סגור.
ג. כל פעילות העסק במגרשים ג' ו-ד' תעמוד בתקנות הרעש לאזור מגורים (מבנה ב') כקבוע בחוק למניעת מפגעים.

13.7.6 איכות אוויר:

- א. ייאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי סולפטים עולה על אחוז אחד (1%).
תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא. יקבעו נוהלי תפעול ובקרה על ידי הרשות המוסמכת שיבטיחו פעילות תקינה בהתאם לנ"ל.
- ב. כל מפעל יעמוד בדרישות איכות פליטת האוויר בהתאם להנחיות המשרד לאיכ"ס.
- ג. אזור התעשייה כולו יעמוד בתקנות למניעת מפגעים תשנ"ב 1992.

13.7.7 פסולת:

- א. באחריות בעל הנכס או באחריות מנהלת אזור התעשייה להסדיר הפרדת סוגי פסולת, איסוף ופינוי של הפסולת במרוכז או בכל מגרש בנפרד.
- ב. יובטחו דרכי טיפול בפסולת מוצקה כך שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים, באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
- ג. לא יוצבו מתקנים לעצירה וטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים, במקום שיקבע לכך בהיתר הבניה.

13.7.8 אנרגיה:

- א. במגרשים ג' ו-ד' יותר שימוש בגז וחשמל בלבד.
- ב. במגרשים א' ו-ב' לא יותר שימוש במזוט כבד.

13.7.9 תחנת תדלוק קיימת:

- א. בתחום התוכנית קיימת עמדת תדלק ע"פ מש"מ 83/גז. כל שינוי בעמדה הקיימת יחייב עמידה בהוראות תמ"א/18/4.
 - ב. עמדת תדלוק מותרת עם מכלים עיליים בתוך מאצרות מבטון עפ"י תקני פיקוד העורף ומשרד איכות הסביבה.
 - ג. התדלוק יעשה על משטח אטום ומנוקז למפריד דלקים, לפני ההתחברות לביוב הציבורי.
 - ד. על עמדת התדלוק לעמוד בתקנות למניעת זיהום מים מתחנות דלק התשנ"ז ובהנחיות המשרד לאיכות הסביבה שמעודכנות מעת לעת.
 - ה. תנאי למתן היתר בניה - ביצוע סקר קרקע על המגרש שבו תותקן התחנה, תיאום ואישור המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות והשירות ההידרולוגי.
 - ו. לא יוצא טופס 4 אלא לאחר אישור מהנדס הועדה המקומית על ביצוע התחנה על פי התוכניות המאושרות ובהתאם להוראות המפורטות לעיל.
- אישור מהנדס הועדה המקומית יכלול הצהרת בעל התחנה / הזים על התקנת כל הנדרש על פי תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) התשנ"ז 1997

ויועבר למשרד לאיכות הסביבה לצורך בקשה לרישיון עסק, טרם הפעלת התחנה.

13.7.10 נגישות לאנשים עם מוגבלויות :

תנאי למתן היתר בניה, הסדרת דרכי גישה לאנשים עם מוגבלות מהדרך לקומת הקרקע של הבניינים. הסדרת הגישה כאמור תכלול בתכניות הבקשה להיתר ותהווה תנאי לאישורן.

13.7.11 פסולת בנין :

פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואיגרות) (תיקון)- התשנ"ט, 1998 .
תנאי להיתר בניה - הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד לאיכה"ס ובהתאם לכל דין.
תנאי למתן היתר איכלוס – הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד לאיכה"ס/ יחידה הסביבתית.

14. איחוד וחלוקת

חלקות:

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקה באישור הועדה המקומית.
- ב. מותר לאחד את מגרש א' עם מגרש ב' ואת מגרש ג' עם מגרש ד'.

15. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה על פי חוק על ידי הועדה המקומית.

16. זמן ביצוע:

בתוך 15 שנה מיום האישור הסופי.

חתימות

המתכנן: 2.11.11
חגי דביר, אדריכל
מס' רשיון 29842

היזם: קיבוץ גזר
א.ש. 570003962

מ.מ.ל.:

ועדה מקומית:

ועדה מחוזית:

אחרים: