

36

-1-  
מרחב תכנון מקומי - מבנה

1. שם התכנית  
תכנית מפורטת מ/88 הנקראת " גרנות " מרכז תעשייה אזורי
2. תשריט  
התשריט הערוך בק.מ. 1:1000 והמצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ותשריט יחד.
3. תחולת התכנית  
בגוש 10023 חלקות 17,18,19,20 בחלקן.  
בגוש 10024 חלקות 8,10,13,17 בשלמותן. - *אין שטח*  
חלקות 9,11,12,18 בחלקן. - *אין שטח*  
בגוש 10117 חלקות 5,7,28 בחלקן. - *אין שטח*  
4. גבולות התכנית  
גבולותיה של תוכנית זו מסומנים על התשריט בקו כחול כהה.  
מצפון-גוש 10023 חלקה 16 כביש ודי ערה חדרה עפולה.  
ממערב-גוש 10024 חלקה 20,21 מסילת ברזל תחנת חדרה.  
מדרום-גוש 10023 חלקה 20 והגבול הדרומי של גוש 10023.  
ממזרח-גוש 10117 חלקה 5,7,28.  
244 דונם ( בקרוב )  
5. שטח התכנית  
6. חגיש התכנית  
7. בעל הקרקע  
8. מחבר התכנית  
9. מטרת התכנית  
10. רשימת התכלית  
א. ג. קירור - בתי אריזה לנשירים, מפעל לעבוד בשר ומחסני קירור.  
ד. גרנות - משרדי גרנות ובנייני שרות.  
11. דרכי גישה  
הכניסה והיציאה למפעל מכביש חדרה ודי ערה מול הכניסה לקיבוץ גן שמואל, וע"י פסי הרכבת למחסני אפ"י כל כחסומן בתשריט.  
12. קו בנין  
המבנים הקיימים בתחום קו בנין 100 מ' מציר דרך מס. 65 יאושרו במצבם כ" שימוש חורג "

13. סימונים בתשריט

הערות	% בניה	שטח מינימום	סימן או צבע	האזור
מרחק מינימלי בין מבנים מכל צד 6 מ'	60.000 מ <sup>2</sup>	218 דונם	סגול	שטח מיועד לאזור תעשייה חקלאית
גובה מבנים מקסימלי (ב) כל המבנים 3-15 מ' פרט לסילו -75 מ' ופרט למכון התערבות- 67 מ'.	0.8%	20	ירוק	שטח פרטי פתוח
	0,02%	6	אדום	דרך מוצעת

בשטח ז תותר בניה אשר קשורה ישירות עם יעוד השטח, כגון : תעשייה מקלאית הכל בהתאם לרשימה מצורפת זו :

(1) חפעלי אמבר

- 1/1 חכון תערובת אי.
- 1/2 חכון תערובת בי.
- 1/3 סככה + קיטור
- 1/4 מולסה .
- 1/5 סככת קש.
- 1/6 סילו לגרעינים
- 1/7 מסגריה
- 1/8 סככות.
- 1/9 מחסן מתכות

(2) חפעלי סיבן

- 2/1 - חנפטה 1.
- 2/2 - חנפטה 2.
- 2/3 - מחסני גרעינים
- 2/4 - מחסן חומרי הדברה
- 2/5 - מחסני כותנה
- 2/6 - משרדים.
- 2/7 - חדר טרנספורמטורים.
- 2/8 - חדר חשמל
- 2/9 - מחסן

(3) חפעלי קירור

- 3/1 - חדרי קירור
- 3/2 - סככה אריזה
- 3/3 - סככת אריזה לאבוקדו
- 3/4 - חפעלי בשר
- 3/5 - מקלט דו תכליתי - משרדים
- 3/6 - בית אריזה לבננות
- 3/7 - מחסן קרטונים
- 3/8 - מחסן כלים
- 3/9 - משקל

(4) בניני צבור גרנות

- 4/1 - משרדים - מעבדות.
- 4/2 - חדר אוכל משרדי אמבר
- 4/3 - בית השומר
- 4/4 - משקל - שער כניסה
- 4/5 - בית הההגים.
- 4/6 - מקלט משרדים .
- 4/7 - בריכות מים
- 4/8 - מחסן
- 4/9 - מעבדה ניידת
- 4/10 - באר מים

קומות	גובה מ"ר	שטח מ"י	שם ושמוש	חס.
			<u>חפעלי אמבר</u>	
13	36.000	2903	אמבר 1 מכון תערובת	(1) חפעלי אמבר - 1/1
1	58.80	2995	אמבר 2 מכון תערובת	- 1/2
1	6.50	1752	חחסן+אמבר+בית קיטור	- 1/3
1	10.00	50	מולסה	- 1/4
1	10.00	1675	סככת קש	- 1/5
1	65.20	284	סילו	- 1/6
1	6.16	1846	חסגריה	- 1/7
1	5.00	2081	סככות	- 1/8
2	6.00	896	חחסן מתכות	- 1/9
			<u>חפעלי סיבן</u>	
2	10.16	1870	חנפטה 1	(2) חפעלי סיבן - 1/2
2	10.16	1895	חנפטה 2	- 2/2
1	8.00	2674	חחסני גרעינים	- 2/3
1	8.70	1326	חחסן חומרי הדברה	- 2/4
1	8.70	7191	חחסני כותנה	- 2/5
2	5.45	156	משרדים	- 2/6
1	4.00	78	חדר טרנספורמטורים	- 2/7
1	2.80	32	חדר חשמל	- 2/8
1	8.70	2227	חחסן	- 2/9
			<u>חפעלי קירור</u>	
2	11.75	8095	חדרי קירור	(3) חפעלי קירור - 3/1
2	11.75	4882	סככת אריזה	- 3/2
2	10.00	1462	סככת אריזה לאבוקדו	- 3/3
1	7.70	1276	חפעלי בשר	- 3/4
2	3.50	880	חקלט דו תכליתי-משרדים	- 3/5
2	10.00	6490	בית אריזה לבננות	- 3/6
1	6.00	420	חחסן קרטונים	- 3/7
2	4.00	276	חחסן כלים	- 3/8
		44	משקל	- 3/9
			<u>בניני צבור גרנות</u>	
3	6.20	335	משרדים - מעבדות	(4) בניני צבור גרנות - 4/1
4	3.60	1300	ח. אוכל-משרדי אמבר	- 4/2
1	2.80	80	בית השומר	- 4/3
1	2.80	60	משקל-שער כניסה	- 4/4
2	3.00	40	בית הנהגים	- 4/5
1	5.00	88	חקלט - משרדים	- 4/6
1	5.50	252	בריכות מים	- 4/7
1	2.60	1113	חחסן	- 4/8
1	5.00	50	מעבדת נידת	- 4/9
		20	באר מים	- 4/10

- א. הספקת מים - מקור מי השתיה יהיה ממקור מים מקומי על ידי מחלקת הבריאות. המים יתחלקו לבתים באמצעות צנורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם בהתאם לדרישות שר הבריאות או בא כוחו המורשה לכך.

ב. ביוב שיטת הביוב תעשה בואפן החניח את דעת שר הבריאות או בא כוחו המורשה לכך.

ג. נקוז שיטת הנקוז תעשה על ידי חלחול בקרקע או על ידי זרימת עליה או על ידי מערכת תעול מאושרת מיוחדת הבנוייה עבור בעלי (חוכרי) הקרקע שבגבולות התכנית ועל חשבונם.

ד. הרחקת אשפה הרחקת האשפה תהיה על ידי מחלקת התברואה של המועצה האזורית מנשה.

א. הבניה בקרבת רשת החשמל תהא מותנית בתנאי חברת החשמל לישראל, לא יוקחו בניינים במרחקים קטנים מהתיל הקיצוני של קו חשמל.

- ברשת מתח נמוך - מינימום - 2,0 מטר.
- ברשת מתח גבוה - 22 ק"ו - 5,0 מטר.
- ברשת מתח עליון - 110 ק"ו - 10,0 מטר.

ב. אין לבנות בניינים מעל כבלי החשמל תת - קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2.0 מטר.

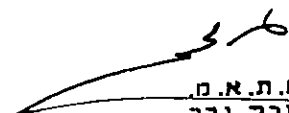
ג. המרחק האופקי המינימלי בין מרכז קו חשמל מתח גבוה לבין פתח חלון הדלק או פתח אוורור או מרכז משאבת הדלק יהיה - 7,0 מטר.

חתימת מגיש התוכנית

חתימת בעל הקרקע

  
**מכעלי גזנות**  
 אנודה שתופית חקלאית בע"מ

חתימת מחבר התכנית

  
**משרד מ.ת.א.מ.**  
**אדריכל קובה גבר**  
 חדרה, רח' גבוים 85  
 טל. 063-23146

נספח איכות סביבה לתקנון מ/88 איזור תעשייה גרנות

1. באיזור התעשייה יותרו שמושים (מלפעלים ואחרים בהתאם להוראות תוכנית זו) העונים על דרישות תכנוניות ושכנוולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות דיני איכות הסביבה.

2. הועדה המקומית רשאית לדרוש חוות דעת מקצועית ו/או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות מחפעל או מכל שמוש אחר, להטיל כל תנאי המבטיח התקנת אמצעים שכנוולוגיים והפעלתם כאשר לדעתה ו/או לדעת רשות מוסמכת, פעילותו עשויה ליצור מפגעים סביבתיים או לחורג מהוראות דיני איכות הסביבה.

3. ניקוז וביוב  
טרם הוצאת היתרי בניה יוגש לאושר ו. מחוזית נספח לתכנון וביצוע מערכות התשתית שיענה על התנאים הראויים:

ב י ק ו ז

- השתלבות במערכות נקוז טבעי.
- הפרדה בין מערכת הנקוז לבין מערכת השפכים.
- מניעת זרום מים עיליים ותחתיים

שפכים

- מערכת ביוב מרכזית לאזור.
- טפול בשפכים במתקן טהור וסילוקם.
- ייעוד לשמוש חוזר של הקולחים לאחר טהור.
- תנאים לחבור שמושי קרקע לרבות מפעלים קיימים ומתוכננים לחעי הביוב המרכזי - כולל :

1. התאמת הספיקה של השפכים הנוצרים לכושר הנשיאה של המערכת המרכזית ומתקן הטהור.

2. איכות השפכים תהיה ברמה שלא תפגע בצנרת והמתקנים.

3. הטפול לטהור שפכים, שאינם ביתיים, יעשה במתקנים שיוקמו בתחום החפעל (ולא מחוצה לו) וזאת שרם חיבורם למערכת המרכזית.

4. עד להקמת ביוב מרכזי, יתכן סדור זמני במגרש באשור משרד הבריאות.

לא ינתן היתר בניה ולא יותר שמוש והפעלה אלא אם יובטחו דרכי הטפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים מזותיים:

1. יקבעו המתקנים לאצירת הפסולת לסוגיה השונים (לרבות פסולת ועילה), מיקומם ודרכי סלוקם לאתר מסודר.

אתר מסודר - לפי הוראות הרשות המקומית או לפי הוראת רשות מוסמכת.

2. המתקנים לאצירת הפסולת ימצאו בתחומי המגרשים או במתאם למערכת איסוף איזורי שתקבע הרשות המקומית.

5. זהום אויר

- פליטת מזהמים ו/או ריחות אסורה.

- תדרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא.

לרבות: תהליך הייצור, מתקנים הנדסיים ואחרים, חומרי גלם ומוצרים, שטחי אחסנה וכו'.

6. חזות ובנוף

לבקשת היתר בניה תצורף תוכנית פתוח שתכלול הסדרת השטח ועיצוב החזית לרבות: מפלסי שטח, גישות, שטחי חניה, מדרכות פסי ירק, שטחי אחסנה, גמור חזיתות המבנים, גידור ותאורה ושלוש ומתקנים הנדסיים לטפול בשפכים.

קביעת שטחים צבוריים המיועדים לגנון ונטיעות וקביעת הנחיות לגנון בתחום שטח המפעלים.

קביעת פסי הפרדה בין איזור התעשייה לבין שמושי קרקע אחרים, תוגדר האחריות לאחזקת השטח הצבורי הפתוח והשטח הפרטי הפתוח.

התכנית תתחשב בטופוגרפיה ובנוף הטבעי ותשתלב בהם במידה מירבית.

7. לא יותר שמוש והפעלה אלא אם בוצעו התשתיות ותכניות הפתוח, הותקנו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שנדרשו לפי הוראות אלו והובטחה פעילותם התקינה.

  
**מפעלי גרנות**  
אגודה שתופית חקלאית בע"מ -

הועדה המקומית לתכנון ולבניה פנשה אלונה

תכנית ב.פ. מס' 88/א

היום 25.5.79

175

יושב ראש הועדה

נחמדס המועצה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה פנשה אלונה

תכנית ב.פ. מס' 88/א

היום 31.7.87

16

יושב ראש הועדה

נחמדס המועצה

נחמדס 17.12.89

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מרחב תכנון מקומי

תכנית מס' 88/א

הועדה המחוזית בישיבתה ה-74

מיום 14.2.89

להכנית המצבת לעיל

סגן מנהל כללי לתכנון

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מרחב תכנון מקומי

תכנית מס' 88/א

הועדה המחוזית בישיבתה ה-26

מיום 9.12.80

להכנית המצבת לעיל

סגן מנהל כללי לתכנון

תכנית מס' 88/א

פורסמה למתן תוקף בלוקט

מיום 21.2.91 עמוד 131

3876

תכנית מס' 88/א

פורסמה להפקדה בילקוט

מיום 21.8.81 עמוד 2661

2740