

30.6.93

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי
בקעת בית שאן

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
בקעת בית שאן
7136/ג
4/6/90
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
החליטה להעביר את המעמד בישיבה בית
ההגדרה לתכנון המקומי
המנדט

תכנית מפורטת מס' - ג / 7136

מפעלים אזוריים - שאן.

תוספת שטח למפעלי תעשייה חקלאית.

מהווה שינוי יעוד משטח חקלאי לתעשייה.

1. מחוז: הצפון.
2. הנפה: יזרעאל.
3. המקום: מפעלים אזוריים - שאן.
4. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
5. יזם: מועצה אזורית בקעת בית-שאן.
6. עורך התכנית: מודדי טבעון.
7. התכנית המוצעת: התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' ג / 7136.
- מפעלים אזוריים - שאן. תוספת שטח למפעלי תעשייה חקלאית לתכנית מפורטת מאושרת מס' ג / 4109.
8. התשריט: התשריט המצורף לראות התכנית יהיה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
9. חלות: התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
10. גושים וחלקות:

גוש	חלקות	חלקי חלקות
22904		20 - 5
		41 - 32
		66 , 58
		73 - 71

11. שטח התכנית: 116 דונם, בתחום הקו הכחול שבתכנית.
12. מסמכי התכנית: א. הוראות התכנית.
ב. התשריט בק"מ 1:2500.
13. מטרת התכנית: 1. תוספת שטח פיתוח של מפעלי תעשייה חקלאית.
14. יחס לתכניות אחרות:
- תכנית זו כפופה לתכנית המתאר המקומית בקעת בית שאן מס' ג / 1111.
15. מקרא התשריט:
- א. גבול תכנית קיימת
ב. גבול תכנית מוצע
ג. איזור תעשייה
ד. איזור חקלאי
ה. שטח פרטי פתוח
ו. בניני ציבור
ז. דרך ק"מ
- 4109/ג
- קו כחול מקוטע.
- קו כחול רציף.
- צבע סגול.
- פסים ירוקים אלכסוניים.
- צבע ירוק.
- צבע חום מותחם בקו חום.
- צבע ח/ס.
16. רשימת התכליות:
- כללי:
לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום הקו הכחול בתשריט לשום תכנית, פרט לתכניות המפורשות ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו הם נמצאים.
- איזור תעשייה
השטח הצבוע סגול הינו שטח המיועד לתעשייה ומלאכה שאינה מפריעה לסביבתה לסוג תעשייה בלתי מזוהמת, למניעת זיהום הסביבה ומקורות המים.
השטח יכלול גם מבני שירות, מחסנים, דרכים פנימיות וחניות, שבילים מקלטים.
17. תכנית בינוי:
מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת ג / 4109.
איזור בניה בשטח התעשייה מותנה בהגשת תכנית בינוי וחלוקה למגרשים לועדה המקומית לתכנון ובניה - בקעת בית-שאן.

18. טבלת זכויות והגבלות בניה

לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב, 1992.

שם האזור (שימ-ושים עיקריים)	גודל מגרש מיני (מ"ר)	קווי בניה			אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי					גובה בניה		צפיפות מג-רש	מס' יחיד במג-רש סה"כ
		צדדי	אח-ורי	קד-מי	מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שימו-שים עיקריים	שטחי-שירות	כיסוי קרקע	סה"כ	מס' קומות		
תעשייה	לפי תכנית	6	6	6	60	30	60	30	60	90%	3	10	

19. ניקוז: המבצע מתחייב לבצע ניקוז ע"י חלחול, שיפוע קרקע, תיעול וצינורות ניקוז, הכל לשביעות רצונה של רשות הניקוז, ובהתאם להנחיות סביבתיות בסעיף 27.

20. ביוב: פתרון ביוב מרכזי יחוייב באישור משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית, ובהתאם להנחיות סביבתיות בסעיף 27.

21. מים: הפתרון יינתן במסגרת אגודת מים "אפיקי מים" ובאישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה.

22. אשפה: יקבעו תחנות מרכזיות לאיסוף אשפה במרחקים שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה. פתרון סילוק האשפה יהיה במסגרת איזורית, ובכפוף להנחיות סביבתיות בסעיף 27.

23. תעמל: א. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקו תעמל עילי. בקרבת קווי תעמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר אל קו תעמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה.

מרחק מתח נמוך - 2 מ'
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מ'
מקו מתח עליון עד 110 ק"ו - 8 מ'
מקו מתח עליון עד 150 ק"ו - 9.50 מ'

ב. אין לבנות בנינים מעל כבלי תעמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.

24. הפקעות: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לסעיף 188 בחוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965.

25. מתן היתרי בניה: בכל מקום בו מותרים השימושים השונים וכל בניה שהיא, יעשה כן לאחר קבלת החלטת הועדה המקומית ולאחר מילוי תנאיה, ולאחר כל תשלום האגרות וההיטלים החייבים עפ"י כל דין. הכל בהתאם להנחיות סביבתיות בסעיף 27.

26. מקלטים: מיקום ובנית המקלטים ועבודות בטחונות יבוצעו בהתאם לדרישת צה"ל.

הנחיות סביבתיות לאזור תעשייה

1. תפעול וניהול סביבתי

אזור התעשייה יתופעל בניהול מרכזי אחד. תחוייב אחזקה שותפת ותקינה של כל שטחי התכנית בכל הקשור למערכות הביוב, המים, הניקוד, הגינון, סילוק הפסולת, מעשתי חנייה, תאורת חוץ, גדרות, צביעה, שילוט וכן פעולות נקיון בשטחים הפתוחים ובמבני התעשייה. יתקיים בו פיקוח סביבתי וניטור לאכיפת הוראות הכתנית וכן התנאים המיוחדים שקיבעו בהתרי הבניה ברשיונות העסק של המפעלים השונים.

2. הוראות בנושא איכות הסביבה

א. שמושים מותרים

בתחום התכנית יותרו השמושים, בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. להלן הגדרות הכלולות בפרק זה:

מפגע סביבתי: מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים) והעלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או עלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה.

רשות מוסמכת מבחינה סביבתית: המשרד לאיכות הסביבה או יחידה סביבתית מקומית שהוסמכה ע"י המשרד.

ב. כל מפעל שיבקש היתר בניה ו/או רישון, יצטרך לעמוד בתקני סביבה ותקני פליטה, הן לאויר והן למים, שיקבעו מעת לעת ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

ג. הוראות כלליות

כל שמוש קרקע וכל פעילות יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים:

1. ניקוז ותיעול: השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערות השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

2. ביוב: באמצעות מתקן ביוב מרכזי ותנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית. איכות השפכים המותרים לחבור למערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב - 1981. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל יעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה להם) זאת טרם חיבורם למערכת המרכזית. כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי תהום.

3. פסולת: יובטחו דרכי טפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים. המעקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי, שתקבע רשות מוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מסודר ובהתאם לכל דין.

4. פסולת חומרים מסוכנים: טפול וסילוק בהתאם לתקנות רשוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א - 1990.

5. חומרים רעילים ומסוכנים: האחסנה, הטפול והאמצעים שינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטחוני, ייעשה בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

6. רעש: בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

7. איכות אויר: תידרש התקנת אמצעים תכנוניים ושכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות הקיימים ואשר יעודכנו מעת לעת. איכות האויר הסביבתי תמדד מחוץ לגבולות אזור התעשייה וסכום הפליטות של על המפעלים לא יעלה על הרמות המותרות.

3. הערכת השפעות סביבתיות - למען היתר בניה

- א. כל מפעל המבקש להכנס לאזור יגיש לרשות המוסמכת מבחינה סביבתית ולועדה המקומית שאלון לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל.
- ב. כל אחד מענני גופים אלה יוכל לדרוש על סמך ממצאי השאלון הכנת תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תסקיר השפעה על הסביבה) התשמ"ב - 1982.
- ג. המפעל יגיש את התסקיר לגופים הנ"ל. הסכמתם למען ההיתר ותנאיהם למען ההיתר, ינתנו לאחר בדיקת התסקיר ע"י המשרד לאיכות הסביבה או בדיקת השאלון ע"י הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית.

4. היתר הבניה יכלול בין היתר את הפרטים הבאים:

- א. פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל: שטחי יצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, מים שפכים ומערך הפסולת מבני שרותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה) טעינה ופריקה, גישה לחנייה ושטחי גינון.
- ב. חדות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט ותאורה עיצוב ופירוט הגינון.
- ג. מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים:
 1. ניקוז: פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
 2. שפכים: כמויות מירביות לפי הרכב וסוג לפרקי זמן - בהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסילוק מן המבנה, כולל פתרונות לקדם טפול בתחום המפעל.
 3. פסולת מוצקה: כמויות של פסולת לתקופת זמן, לפי סוג והרכב, שמקורה בתהליך ייצור ובשרותים כלולים, תאור אחסנה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.
 4. פסולת מסוכנת: איסור או קביעת התנאים לטפול וסילוק פסולת חומרים מסוכנים.
 5. חומרים מסוכנים: תנאי אחסון, השמוש בהם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחותי. פסולת חומרים מסוכנים נכללת בקטגוריה זו.
 6. רעש: מידה מירבית לרעש נכללת שיוקרן אל מחוץ לתחום המגרש במונחים של דציבלים, כשמקורות הרעש הם תהליך הייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים כלולים ותנועת כלי רכב. פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותרת בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) לפי החוק הקיים ואשר יעודכן מעת לעת.

7. איכות אויר: שיעורים מירביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא מערכות דלק ואנרגיה, תהליך הייצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אויר תוך הקפדה על עמידה בתקני איכות אויר לפי החוק הקיים ואשר יעודכן מעת לעת.

8. קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית: מקורות לפליטת קרינה והמפעל וסוגיהן, אמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר עפ"י החוק.

9. איחסון: קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האחסון וצרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסטטית.

ד. היתר למבנה רב שימושי:

יכלול את הנדרש ממפעלים ובנוסף יחולו עליו מגבלות לגבי אכלוס מפעלים ושימושים ובלבד שלא יגרמו לחריגה מן ההוראות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים עבור כל מבנה. לפיכך, יש לועדה מקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים למבנים מסוג זה, אם הצטרפותם למבנה תגרום שסך הכל הפעילות במבנה תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה.

ה. כל בדיקה וכל מסמך המתוארים לעיל יחוייבו להתייחס גם למצב של פתרונות בעת תקלות במערכות השונות.

ו. שימושים חורגים: כל בקשה לשימוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות לפי פרק זה בנושא איכות הסביבה.

ז. התנאים והמגבלות לפי סעיף זה ייקבעו טרם הוצאת היתר בניה, על סמך בדיקה סביבתית ובתאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית ו/או המעשיר לאיכות הסביבה.

5. תכנית פתוח ומגרש: לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס העיר ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים:
שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות: תיאור גימור המבני, גיזון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית.
לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכנית המאושרת הנ"ל.

6. חזית הבנין וחומרי ציפוי: חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה הכל צדדיו: החזיתות יצופו בחומרים נאים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רצופה ועמידים בפני תחלופות מזג האויר.

7. מעתהני גג, מדגנים וצנרת: יש לראות את הגגות כחדית חמישית לבנין, לכן כל המעקנים מסוג אנטנות, מפוחים, מאוררים, גנרטורים, מערכות סולריות, ארובות וכד' יתוכננו בצורה אסטטית ויהיו חלק אינטגרלי מהמבנה. לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית הגגות, המעקנים וחומרי כיסוי הגג. מדגני חלון וצנרת בנין כגון ביוב, צנרת חשמל וכד' יפתרו בצורה נאותה כך שהחדית תהיה נאה ותהווה יחידת תכנון מושלמת ומתואמת.

חתימות ואישורים:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת יוזם התכנית:

המועצה האזורית
בקעת בית שאן

חתימת המתכנן:

תאריך: 29.6.93

דל/334

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 7136

הועדה הממונה לתכנון ולבניה החליטה
ביום 8.7.92 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה הממונה

7136 הודעה על אישור תכנית מס.

4156 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

418 1.11.93 פס"ב 418