

(5)

מחוז צפון

ועדה מקומית לתכנון ובניה "יזרעאלים"

תכנית מס' ג/8726

הרחבת שטח מפעל פלזית קבוץ גזית

לתוקף מאי 1996

אדריכל: ערן מבל,
רח' הבונים 19
קרית סבעון
סל': 04-9835146
פקס: 04-9833704

מרחב התכנון המקומי "יזרעאלים"

תכנית מפורטת מס' ג/8726 הרחבת שטח מפעל פלזית קבוץ גזית

1. כללי

1.01 שם וחלות: תכנית זו תיקרא "תכנית מפורטת של קבוץ גזית מס' ג/8726 ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט בצבע כחול, המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/4195 ולתכנית מפורטת ג/4839.

1.02 התשריט: התשריט בקני"מ 1:1000 יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט.

1.03 גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.

1.04 המקום: מחוז הצפון נפת יזרעאל
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
קבוץ גזית

1.05 שטח התכנית: כ- 17.0 דונם (מדוד גרפית).

1.06 יזום התכנית: קבוץ גזית.

1.07 עורך התכנית: אדריכל ערן מבל.

1.08 בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

1.09 מטרת התכנית: שינוי יעוד משטח חקלאי לתעשייה ולמבני משק הסטת הדרך הדרומית דרומה לצורך הרחבת שטח המפעל ושטח מבני המשק.

1.10 יחס לתכניות אחרות: התכנית המוצעת מהווה שינוי לתכנית מאושרת ג/4839 ו- ג/4195. בכל מקרה של סתירה גוברות הוראות תכנית ז.

1.11 השטחים הכלולים בתכנית: גוש 23249 חלקי חלקות 6, 8, 3, 4
גוש 23245 חלקי חלקה 1

2. סימני התשרים

קו כחול מלא	גבול התכנית
שטח צבוע סגול בהיר	אזור תעשייה
שטח מטויט ירוק לבן	שטח חקלאי
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע ורוד	דרך מוצעת
שטח מקווקו באדום	דרך לביטול
שטח צבוע בחום בהיר מותחם ירוק	שטח מבני משק
ספרה ברביע עליון של עגול דרך	מספר דרך
ספרה ברביע צדדי של עגול דרך	מרווחי בניה
ספרה ברביע תחתון של עגול דרך	רוחב דרך
קו ועגול עם מספר בצבע שחור	גבול חלקה מוצעת ומספרה
קו ועגול עם מספר בצבע ירוק מרוסק	גבול חלקה לביטול ומספרה
קו שחור עם משולשים משני צדדיו לסרוגין	גבול גוש
קו ועגול בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה ומספרה

3. הוראות ותקנות כלליות

3.01 שמוש בקרקע: לא יעשה כל שמוש בקרקע או בחלק ממנה לבד מאשר לתכלית אשר סומנה בתשריט וואשר כפופה לתנאים המפורטים בתכנית.

3.02 תכליות: אזור תעשייה - ישמש להקמת מבנים לתעשייה בלתי מזהמת לרבות דרכי גישה משטחי חניה ותפעול.
שטח למבני משק - ישמש להקמת מבני משק לשמושים חקלאיים בלבד.
דרכים - ישמשו למעבר תנועה מוטורית, הולכי רגל, ומעבר תשתיות "אזירית" ותת קרקעית.

3.03 טבלת זכויות והגבלות לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992.

גובה בנין מקסימלי		אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי						קוי בנין			שם האזור ושמושים עיקריים	
מס' קומות	במטר	סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שמוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעלה מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגרש מינימלי	
3	16	120%	60%	20%	100	10	110	5	5	5	3000	תעשייה
1	4	50%	50%	--	50	--	50	5	5	5	2000	מבני משק

3.04 חשמל:

איסור בניה מתחת לקירבת קווי חשמל. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או בקירבת קווי חשמל עיליים - ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה בקו אנכי המשיק אל הקרקע בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של הבניין.

ברשת מתח נמוך	2 מ' מ
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ' מ
בקו מתח עליון 150 - 100 ק"ו	9.50 מ' מ

אין לבנות מבנים מעל לכבלים תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל או קירבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.

3.05 ביוב:

א. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אושרה, ע"י מהנדס המועצה, תכנית ביוב אשר תתחבר לביוב המרכזי הקיים או אשר יוקם ע"י יוזם התכנית ויאשר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

ב. מבנים תעשייתיים או מבנים למטרה אחרת שכתוצאה מהפעלתם תיגרם תוספת חומרים למי שופכין שהם לא המרכיבים של שופכים ביתיים רגילים, על מבקש היתר הבניה למלא אחרי הדרישות של מהנדס המועצה ו/או מכון הטיהור לקביעת האמצעים הדרושים למניעת כניסתם של חומרים מזיקים לביוב הציבורי (התקנת שוחות להפרדת שומנים).

ג. מערכת הביוב בתחומי המגרש תבוצע ע"י ועל חשבון חוכרי הקרקע.

ד. לא תינתן תעודה לשימוש במבנים לפני אישור מהנדס המועצה שהביוב בוצע לשביעות רצונו.

3.06 הידרנטים: כל מגרש תותקן ע"י חוכר הקרקע ועל חשבון מערכת הידרנטים לכיבוי אש ע"פ הוראות ודרישות מכבי אש.

3.07 אשפה: בתחומי המגרש יותקן ע"י חוכר הקרקע ועל חשבון מיתקן אשפה בגודל ובצורה אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה.

3.08 הפקעות: ההפקעות תבוצענה ע"פ סעיפים 188 א ו-ב לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו ע"י הרשות המקומית.

3.09 חניות: החניה תסודר בגבולות התכנית בהתאם לתקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג. 1983 ועדכוניהן מעת לעת.

3.10 היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.

3.11 מים: הספקת מים מרשת המים של מקורות.

3.12 חלוקה חדשה: גבולות חלקות הקרקע שאינם מזוהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.

3.13 איכות הסביבה: ע"פ נספח א - נספח סביבתי.

4. סבלת שטחים:

יעוד	שטח קיים (בדונם)	שטח מוצע (בדונם)	אחוז מוצע	אחוז קיים
אזור לתעשייה	0.00	10.80	63.5	0.00
שטח חקלאי	13.40	0.00	0.00	78.82
אזור מבני משק	0.00	2.20	13.0	0.00
דרכים	3.60	4.00	23.5	21.18
סה"כ	17.00	17.00	100%	100%

5. חתימות:

ערן מבל
ארכיטקטורה ובנוי ערים בע"מ
51-226190-0
רח' הבונים 19 ק. טבעון
טל. 04-9835146

עורך התכנית:

יוזם התכנית:

בעל הקרקע:

עודכן למתן תוקף: 5.5.96

נספח א' - נספח סביבתי

נספח סביבתי לתקנון

מפגע סביבתי

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים) או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כ"מפגע סביבתי" וניעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל-ידי המשרד לאיכות הסביבה.

תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות

מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

1.0 הוראות כלליות:

1.1 שפכים

- 1) יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב המקומית, ובמתקן הטיפול האזורי. טרם הוצאת היתרי בניה, תוגש לאישור המשרד לאיכות הסביבה תכנית ביוב לאזור התעשייה וחיבורו למתקן האיזורי.
- 2) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- 3) קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כ"נ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
- 4) כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכ"י אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.

1.2 פסולת

- 1) יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

(2) בתחום אזור התעשייה נקבע שטח לרכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינועה לאתר מסודר.

(3) לא יוצבו מתקנים לעצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים או בשטח הריכוז הכללי הנ"ל.

(4) היתר בניה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון, איחסון זמני והעברה לתחנת מעבר שתוקם באתר ו/או לאתר סילוק איזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית. פסולת שתוגדר כרעילה תטופל ותועבר לאתר הארצי ברמת חובב.

1.3 רעש

בכל מקרה, שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר ("כהגדרתו בחוק") יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

1.4 איכות אויר

(1) אנרגיה

יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית.
לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט ללא מתקני הפחתת מזהמים. בכל מקרה יהיו הפליטות לאויר בהתאם לתקנות שבתוקף.

(2) מניעת אבק

במפעלים בהם חומרי גלם, תהליכי היצור או הפסולת גורמים אבק, כגון מפעלים לייצור בלוקי בטון, אלמנטים טרומיים מבטון, מרצפות, שיש, בטון מובא וכו', ייעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים, דרכים סלולות, נטיעות וכו', להנחת דעתו של מנהל האתר.

(3) קרינה

היתר בניה מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיו אקטיבית, אלקטרו מגנטית וכו' כפי שיפורסם מעת לעת.

(4) אמצעים טכנולוגיים

יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

1.5 חזות

1) בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבנין על גבי החזיתות של המבנים. אחסנת חוץ וחצרות משק יוס תרו ע"י גדרות כאמור בהנחיות הבינוי עם צמחיה או קירות אטומים כך שלא יראו לעין אדם העומד על הקרקע. בתכנית המגרש שתוגש בק.מ. 1:250 או 1:100, כפי שיידרש, על רקע תכנית מדידה מעודכנת, שנעשתה לפני לא יותר משישה חודשים, ושתוכן ע"י מודד מוסמך, יסומנו שטחי גינזון וחניה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור, לא תותר הקמת שלט אלא עפ"י תכנית מאושרת ע"י מנהלת האתר.

2) חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים, הקירות יצופו אבן נסורה, קרמיקה גרנוליט או חומר איכותי אחר, באישור מנהלת האתר. לא יורשה שימוש בפח, אסבסט וכ"י בקירות המבנים.

3) תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מנהלת האתר. יותר לענין זה כיסוי הגג.

שטח גג מכוסה כאמור לא יכלל במנין שטח הבניה המירבי יותר מעל גובה הבניה המירבי הקבוע לעיל, ובתנאי שלא יחרוג ממגבלות בגין בטיחות טיסה.
חומר הכיסוי יהיה לוחות פוליקרבונט, קורות בטון, פלדה או עץ.
לא יותר שימוש באסבסט, או בד.

4) בחזיתות יבנו פירים למעבר צנרת. עיצוב הפירים יהיה באישור מהנדס הועדה.

2.0 הוראות להיתר בניה:

לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

1) מידע ונתונים - כללי

יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה: שטחי יצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל, אחסון סגור, אחסון בשטח פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינזון, מבני שרותים ומינהלה.

(2) חזות ועיצוב כמפורט בסעיף 15.4.5 לעיל.

(3) שלבי בצוע לרבות בצוע תשתית.

3.0 מידע סביבתי

אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלקמן:

(1) ניקוז:

השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

(2) שפכים:

דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם-טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית.

(3) פסולת:

דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי היצור והשרותים הנלווים, לרבות יצירתם בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.

(4) זיהום אויר:

אמצעים למניעת זיהום אויר מפעילות המפעל, ממקורות כגון: תהליכי היצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.

(5) חומרים רעילים ומסוכנים:

דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי איחסונם, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.

(6) רעש:

פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.

(7) בינוי:

מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור שילוט ותאורה.

(8) איחסון:

מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית.

(9) פיתוח השטח:

מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי איחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית.

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

אישור תכנית מס. 4726

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 11.4.96... לאשר את התכנית.

יחיד הועדה המחוזית

סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 4726
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4435
מיום 11.8.96 תמו"ע 4373