

16

יום חמישי 23 יולי 1998

מחוז: צפון

מקום: רוויה

מרחב תכנון מקומי: "בקעת בית שאן"

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

אישור תכנית מס' ג/ 9542

הודעה על אישור תכנון לבניה החליטה
 ביום 0.7.98 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לעניני יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' ג/ 9542

מורדמה בילקוט הפרסומים מס'

מחצבת רוויה

תכנית מס' : ג/ 9542

שינוי לתכניות מס' : ג/ 3638 ו ג/ 6773

יום ומגיש התכנית: **מרדכי בנימין ובניו בע"מ** שדה תרומות, טל: 06-581134
 בעל הקרקע: **מנהל מקרקעי ישראל**.
 עורך התכנית: **אדר' עופר פורת-טריארק אדריכלים בע"מ**,
 מרכז נעמן, קרית מוצקין : 04-8740090 פקס : 04-8740089

יום חמישי 23 יולי 1998

מחוז: צפון

מקום: רוויה

מרחב תכנון מקומי: "בקעת בית שאן"

מחצבת רוויה

תכנית מס' : ג/ 9542

שינוי לתכניות מס' : ג/ 3638 ו ג/ 6773

יזם ומגיש התכנית: **מרדכי בנימין ובניו בע"מ** שדה תרומות, טל: 06-581134

בעל הקרקע: **מנהל מקרקעי ישראל**.

עורך התכנית: **אדר' עופר פורת-טריארק אדריכלים בע"מ**,

מרכז נעמן, קרית מוצקין : 04-8740090 פקס: 04-8740089

1. **שם ותחולה** : תכנית זו תקרא תכנית מס' ג..9542 ותחול על השטחים המתוחמים בקו כחול עבה בתשריט הרצ"ב.
2. **מסמכי התכנית** :
 - א. 7 דפי הוראות בכתב , להלן "הוראות התכנית" (6 דפי הוראות ודף נספח כמופיע בסעיף 2. ה).
 - ב. גיליון/תשריט עיקרי ערוך בקנ"מ 1:1250 על רקע תכנית מדידה ותרשים הסביבה בקנ"מ 1:5,000, 1:25,000 - להלן ה"תשריט".
 - ג. נספח שיקום נופי הכולל חתכים לכריה וחציבה ותכנית שיקום נופית מפורטת לשלבי ביצוע.
 - ד. תסקיר השפעה על הסביבה הכולל המלצות לביצוע יהיה חלק בלתי נפרד ממסמכי תכנית זו.
 - ה. נספח : חוות דעת סביבתית - חי וצומח : מצורף לדפי הוראות התוכנית כדף אחרון. **כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד ממנה.**
3. **יחס תכנית זו לתכניות אחרות** -
 - א. תכנית זו מרחיבה את תכניות מחוזיות מפורטות מס' : ג / 3638 ו ג / 6773 (בתוקף) - שינוי יעוד קרקע חקלאית קיים לחציבה זכרייה (באזור ההרחבה בלבד). ולתכניות מתאר ארציות : תמ"א 14, תמ"א 8, תמ"א 31.
 - ב. הוראות תוכנית זו בשטחה תהיינה עדיפות על פני הוראות התכניות המוזכרות לעיל.
4. **מיקום** : נצ"מ 206600 / 192400

גוש : 20918 חלק מחלקות : 2, 3, 5, 13, 14.

גוש : 20928 חלק מחלקות : 2, 3, 4, 13, 14.
5. **שטח התכנית** : 345.90 דונם (מדוד גראפית עפ"י תכנית מדידה).
6. **מטרת התכנית** :
 - 6.1 יעוד שטחי קרקע לחישוב וכרייה של אגרגטים.
 - 6.2 הקצאה והסדרה של שטחים לתפעול נכון של האתר.
 - 6.3 הקצאת שטחי יצור לחומרי בניה טרומיים כגון : בטון, אספלט וכד'.
 - 6.4 שיקום נופי של שטחים בהם נסתיימה החציבה.
 - 6.5 התווית דרכי גישה ותפעול לאתר.
7. **יזם ומגיש התכנית** : מרדכי בנימין ובניו בע"מ, שדה תרומות, טל : 06-6581134
8. **בעל הקרקע** : מנהל מקרקעי ישראל(מחוז צפון).
9. **עורך התכנית** : אדרי' עופר פורת, טרייארק, אדריכלים בע"מ. מרכז נעמן, ק. מוצקין. 04-8740090
10. **ביאור סימנים בתשריט** :

הסימון בתשריט	ביאור הסימון
א. קו כחול עבה.....	גבול/תחום התכנית
ב. קו כחול מרוסק.....	גבול תכנית קיימת (בתוקף).
ג. שטח צבוע סגול לסירוגין.....	אזור כרייה חציבה
ד. שטח צבוע ירוק לסירוגין.....	שטח חקלאי
ה. שטח צבוע ירוק וסגול לסירוגין.....	אזור חקלאי או משוקם

- ו. שטח צבוע אפור..... שטח מתקני ייצור.
 ז. שטח צבוע צהוב..... שטחי עירום ואכסון.
 ח. שטח צבוע צהוב ואדום לסירוגין..... מבני מנהלה
 ט. קו שחור רציף סוגר שטח..... גבול חלקה רשומה
 י. עיגול ומספר בתוכו..... מספר חלקה רשומה
 יא. קו רציף מודגש משונן לסירוגין..... גבול גוש רשום.
 יב. שטח צבוע חום..... דרך קיימת.
 יג. שטח צבוע אדום..... דרך פרטית מוצעת.
 יד. שטח צבוע ירוק..... שטח פרטי פתוח.
 טו. שטח צבוע ירוק משובץ שחור אלכסוני..... שטח שמורת טבע משוקם בשלב א'.

11. **חלוקת הקרקע**: חלוקת הקרקע הקיימת תבוטל ושטח התכנית יחולק בהתאם למופיע בתשריט הרצ"ב.

12. **שימוש בקרקע ובניינים**: הועדה המקומית לתכנון ובניה תתנה מתן היתרי בניה לתכליות המפורטות ברשימת התכליות ובתנאי בינוי כמופיע בטבלת זכויות והגבלות בניה בסעיף 15 להלן.

13. **טבלת שטחים במצב קיים ומצב מוצע**:

שטח מוצע באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח קיים בדונמים	יעוד / שימוש
		76.67	265.2	חקלאי
14.15	48.96		-	שטח פרטי פתוח
46.63	161.29	22.38	77.40	חציבה/כרייה
19.12	66.15			שטח לשיקום
11.04	38.20			מתקנים
1.79	6.20			אכסון ועירום
0.17	0.60			מבני מנהלה
4.33	14.9			שטח לשמורת טבע משוקם בשלב א'
				דרך פרטית מוצעת
1.82	6.30			דרך פרטית קיימת
0.95	3.30	0.95	3.3	סה"כ
100	345.90	100	345.90	

14. **רשימת התכליות**:

- א. דרכים - כבישים, מדרכות, מעברים, תיעול וניקוז, גינון ונטיעות.
 ב. אזור חציבה/כרייה - חציבת אגרגטים, הצבת: מסועים, מגרסות ואמצעי יצור. תותר העמדת מבנים יבילים לצורך ניהול ופיקוח צמוד על עבודות הכרייה/חציבה.
 ג. אזור מבני מנהלה, מבני עזר ושירותים - משרדים, מעבדות בקרת טיב/תקן, מלתחות, חדר אוכל עובדים, ביתן שומר וכד'.
 ד. שטח פרטי פתוח - אזור מגוון נטוע עצי נוי, סוללה אקוסטית, תותר הקמת מבני תשתית כגון: תחנת טרנספורמציה, מתקן לטיהור שפכים וכד'.
 ה. אזור מתקנים - מבנים ומתקנים לעיבוד ויצור חומרי בניה טרומיים: מתקני ייצור של אספלט, אגרגטים גרוסים לבטון, אלמנטים טרומיים לבניה ופיתוח.

15. תנאי הפעלת האתר :

15.1 הנחיות לכרייה וחציבה :

- א. תנאי ההפעלה/הכרייה/ החציבה בשטח התכנית יעשו באופן שיבטיח את מפלסים המתוכננים כפי שהם מופיעים בתשריט נספח השיקום.
- ב. תנאי החציבה והשיקום מתייחסים לכל אתר מחצבת רוויה.
- ג. תחום אתר החציבה יסומן ע"י מודד מוסמך בהצבת צינורות בקוטר 6" ובמרחק של 50 מטר זה מזה, למניעת חריגה בשוגג מתחום החציבה המותר עפ"י תכנית זו.
- ד. יחד עם תחילת עבודות השיקום, יגודר כל שלב, בפאות הגובלות בקו החציבה.

15.2 הנחיות לצמצום הפגיעה הנופית :

- א. חציבה וכרייה באתר תעשה במדרגות תוך שמירה על המפלסים הנתונים על גבי תשריט הנספח.
- ב. מצוקי מגדע יסומנו כאמור בסעיף 15.1.3, עפ"י דרישות/הנחיות רשות שמורות הטבע, כדי להמנע מפגיעה בשוגג.

15.3 הוראות לטיפול נופי ושיקום :

- א. שלבי התקדמות הכרייה והשיקום יהיו בהתאם לפרוט והשלבים המופיעים בנספח השיקום והחציבה המצורף במסמכי התכנית.
- ב. אופי וסוגי נטיעות עפ"י דרישות/הנחיות/קק"ל/רשות שמורות הטבע כולל צפיפות הנטיעות לסוגיהן.
- ג. מקור מי ההשקיה יהי ע"י חיבור למערכת הקיימת במחצבה.

15.4 הוראות למניעת מפגעי אבק ורעש ממתקני החציבה וממתקני העיבוד :

- א. יינקטו אמצעים לייעל מערכת ההרטבה ועירפול המותקנת במערכי הגריסה וניפוי, בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. יבוצעו מדידות פליטה בארובת מתקן האספלט, אחת לשנה. בתי השקים לסינון הפליטות המותקנים במתקן האספלט יתוחזקו עפ"י הוראות היצרן ויוחלפו במידת הצורך.
- ג. בעת הפיצוצים יעשה שימוש בנפצי השהייה.
- ד. הפיצוצים יבוצעו בשעות אור יום בלבד.
- ה. יותקן מבנה מקורה וסגור במתקן הבטון באזור פריקת החומרים להפחתת אבק בשעת טיפול בחומרים הקלים.
- ו. כל המסועים באתר יכוסו, בראש כל מסוע יתקנו שרוולים הידראוליים ויופעלו מתזי מים.
- ז. מתקן האספלט יעמוד בתקן פליטה של 50 מ"ג /מ"ק לחלקיקים. אין להמשיך ולהפעיל את המתקן טרם התקנת מתקן סינון מתאים.
- ח. ערמות החול יהיו ממוקמות באופן חסוי מרוחות ע"י קירוי קשיח מ 3 כיוונים.
- ט. במתקני הניפוי תפעל נפה סגורה עם מתקן שאיבה ואיסוף.

15.5 הוראות למניעת אבק מהדרכים במחצבה :

- א. תופעל מיכלעית מים או ציוד שווה ערך להרטבת הדרכים הפנימיות במחצבה, מסי פעמים ביום. (לא פחות מפעמיים בעונת הקיץ)

15.6 הוראות לניטור אבק :

- א. יבוצעו מדידות לאבק שוקע, לפרקי זמן של 30 יום. התחנות יוצבו בישוב מירב ובישוב רוויה ובנקדות רקע שתקבע עם המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. יבוצעו מדידות לאבק מרחף, לפרק זמן של 24 שעות. התחנות יוצבו במיקום כאמור בסעיף 15.6.א.
- ג. יותקן באתר מד רוח למדידת כיוון ועוצמת הרוח שיכלול גם רשם.
- ד. תוצאות ניטור הזעזועים ימסרו אחת לחודש למשרד לאיכות הסביבה.

16. שיקום המחצבה:

- א. נוהלי ותקני עבודה יהיו כפי שיוגדר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. תנאי ההפעלה והשיקום מתייחסים לכל אתר אזור החציבה, בין אם היא כלולה בתכנית זו ובין אם לא.
- ג. במקרה של סתירה בין ההוראות המפורטות לבין הוראות המשרד לאיכות הסביבה, יש לנהוג עפ"י ההוראות המחמירות יותר מנקודת מבט השמירה על איכות הסביבה, עד שיוסכם אחרת ע"י גורם מוסמך.
- ד. המלצות התסקיר ההשפעה על הסביבה אשר הוכן לצורך תכנית זו (פרק 5 לתסקיר ההשפעה על הסביבה) יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי הפעלת האתר.
- ה. גינון המדרונות המשוקמים יהיה בתאום עם קק"ל ובאישור רשות שמורות הטבע.
- ו. שיקום המחצבה יעשה מלמעלה למטה ובהתאם לחלוקת שלבי השיקום כמצויין בנספח השיקום.
- ז. שטחים משוקמים יוגדרו עם תום שיקומם כשטחי שמורת טבע. כמשמעו בחוק גנים לאומיים ושמורות טבע תשכ"ג 1963 בהתאם להוראת תוכנית זו על שטחי גנים לאומיים שהוכרזו כחוק.

17. טבלת זכויות והגבלות בניה: עפ"י תקנות התכנון והבנייה (חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992.

מס' מבנים במגרש	גבה בניה מירבי		סה"כ אחוזי בניה	אחוזי בניה מירבי					מרווחים			שטח מגרש מזערי	יעוד
	קומות	מטרים		תכנית קרקע	שטחי שירות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	אחורי	קדמי	צדדי		
3	2	6	45	20	5	40	10	30	3	5	3	1 דונם	מבני עזר ומנהלה
3	1	3	5	1	-	5	-	5	3	3	3	-	*אזור כרייה/חציבה
1	2	5	15	10	-	10	5	5	10	10	10	-	** שפ"פ
2	2	6	90	80	5	80	10	80	5	5	5	2 דונם	*** אזור מתקנים

* תותר הצבת מבנים יבילים בלבד

** תותר הקמת מבני עזר למערכות תשתית בלבד

*** תותר הקמת מבני תעשייה לייצור מוצרי יסוד לענף הבנייה

א. לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית מדידה מוסמכת.

18. פיתוח תשתית:

- א. מים - מקור מי השתייה יהיה ע"י חיבור למערכת המקומית ובהתאם לדרישות משרד הבריאות והרשות המקומית.
 - ב. ביוב - חיבור לרשת המקומית/אזורית בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
 - ג. ניקוז מי גשמים - ע"י חלחול, ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתעלות על קרקעיות וצינורות תת-קרקעיים ובהתאם לחוק הניקוז.
 - ד. חשמל - איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.
1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'
 ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אוויריים..... 1.5 מ'
 בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו..... 5.0 מ'
 בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')..... 11.0 מ'
 בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')..... 21.0 מ'
 2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן
 מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
 מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
 מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת
 אישור והסכמה מחברת החשמל.

19. **מיקלוט**: הועדה המקומית ותתנה מתן היתרי בניה באישור הג"א.

20. **היטל השבחה**: הועדה המקומית לתכנון ובניה תגבה היטלי השבחה עפ"י החוק.

21. **חניה**: החניה בשטח התוכנית בתחום המגרשים תהייה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

22. **הפקעות**: שטחים המיועדים לשטחי ציבור בהתאם לסעיף 188 ב' חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה וירשמו על שם המועצה האזורית בקעת בית שאן.

23. **חתימות**:
 א. יזם ומגיש התכנית

.....
 מרדכי בנימין ובניו בע"מ

טרייארק אדריכלים
 עופר פורת-אדריכל
 מס' רשוי 80976 טל. 04-5740090
 תכנון/ביטוי פיתוח בע"מ
 טרייארק אדריכלים בע"מ

ב. עורך התכנית

ג. בעלי הקרקע -

.....
 מינהל מקרעי ישראל

ד. הועדה המקומית לתכנון ובניה

.....
 "בקעת בית שאן"

ה. הועדה המחוזית לתכנון ובניה

.....
 "מחוז-צפון"

ד"ר אהרון דותן
רח' הגולן 16, גני תקווה 55900
טל. 03/5348973 פקס. 03/5351477

חוות דעת סביבתית: תכנית להרחבת מחצבת רוויה - חי וצומח

1. הצומח בתחומי התכנית הוא עשבוני ברובו הגדול, מלבד מעט עצים קטנים של שיזף מצוי. השטח מאופיין ע"י חברה אירנו-טורנית (ערבתית) בעיקרה, של קיצנית עטופה וקיפודן דביק. צומחים שם גם שפע של דגניים, עשבוניים רב שנתיים חורפיים וחד שנתיים רבים. לא ראיתי- וכנראה אין בשטח, מינים נדירים של צמחים.
2. השטח נתון לדעיה אינטנסיבית של פרות. כתוצאה מכך נפוצים שם בעיקר מינים א-פסטורליים, המוגנים מרעה ע"י קוצים או המכילים חומרים רעילים המונעים את אכילתם. מבין אלה בולטים במיוחד בלוטה, כלך מצוי, מרוה ריחנית, ערית גדולה ורבים אחרים.
3. המחצבה ממוקמת במדרון ואדי, הנכנס לשטח שמורת טבע מוצעת. הצעת השמורה יוצרת "מסדרון" בין שטחי שמורות בזק- מדרום והגלבוע- מצפון. ההרחבה תפגע בצורה מסוימת ברצף של השטחים הפתוחים ותפחית מעט את אפשרות המעבר של אלמונטים של חי וצומח. התכנית הנוכחית מרחיבה רק במעט את שטח המחצבה לכוון מערב ולכן הצרת ה"מסדרון" תהיה מינימלית והפחתת אפשרות מעבר בעלי חיים וצמחים מדרום לצפון ולהיפך, תהיה בלתי משמעותית. נראה כי לתכנית תהיה השפעה קטנה (אם בכלל) על אפשרות התפתחות אוכלוסיות בנות-קיימא של בעלי חיים וצמחים באזור. כדי להפחית את אפשרות הפגיעה, יש לבצע את ההרחבה בד בבד עם בצוע עבודות שיקום שטחי המחצבה שהסתיימה בהם העבודה.
4. בסמוך למחצבה נמצאים מצוקים טרשיים: צוקי מגדע מצפון וקטעים מצוקיים של מתלול עמינדב מצפון-מערב. מצוקים אלה הם בעלי חשיבות נופית מיוחדת. התכנית הנוכחית אינה מגיעה עד למצוקים. בסדקים וגומחות במצוקים. צומחים מינים אופייניים שונים כגון טבורית נטויה, כתלה תריפה, מציץ סורי, שרכוך ואחרים. נמצאים גם שיחים של אלת המסטיק - מין ים תיכוני המופיע באזור רק בכתמים מעטים. בכוכים במצוקים ישנם גללים ישנים של שפני סלע (לא ראיתי שפנים או גללים טריים). יש לתכנן את ההרחבה כך שלא יפגעו המצוקים האלה.