

2-3830

M

מועצה אזורית עמק הירדן
 פקודת בין ערים 1986
 האגודה המקומית לתכנון ולבניה עמק-הירדן
 תכנית מפורטת מס' 11593
 המתחמה שינוי לתכנית מס' 5128
 הועברה לאגודה המחוזית לתכנון ולבניה מתוך הצעת
 עם המלצה למותן תקף כיום 3.11.00
 יו"ר האגודה _____
 מזכיר האגודה _____

28.10.00
מה-108-99

מחוז: הצפון

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה מס' 57
 אישור תכנית מס' 11593
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החלטה
 ביום 27.10.00 כאשר את התכנית
 סמנכ"ל לתכנון _____
 יו"ר הוועדה המחוזית _____

נפת כנרת

מרחב תכנון מקומי - עמק הירדן
תחום שיפוט מונציפאלי - מוא"ז עמק הירדן

הודעה על אישור תכנית מס'
 מוסכמת בלוקים התכנוניים מס'
11593
4945
 ל 21.12.00
 כ"פ _____

תכנית מפורטת מס' ג/ 11593

הרחבת אזור תעשייה קיבוץ בית זרע

המהווה שינוי לתכנית ג/ 5128

המתכנן: אדרי אהרון בן אפרים, א.ב. תכנון בניין מוא"ז עמק הירדן - צמח.
טל' 06-6751960, פקס 06-6751166

תאריך: 10.00

1. התכנית:

1.1 שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מסי _____ הרחבת אזור תעשייה בקיבוץ בית זרע ותחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול.

1.2 גושים וחלקות:

גוש : 15174

חלקי חלקות : 78-81,85,86,90,92

1.3 המקום: נ.צ. 204050 / 232500 קיבוץ בית זרע

1.4 שטח התכנית: 62.4 דונם

1.5 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל משבצת בית זרע,

טל' 06-6558211, פקס : 06-6560521 .

1.6 יוזמי התכנית: קיבוץ בית זרע טל' 06-6775211,

פקס 06-6751566 .

(משבצת הקבע של קיבוץ בית זרע)

1.7 עורך התכנית: אדר' אהרון בן אפרים , א.ב. תכנון צמח בניין המוא"ז

עמק הירדן - צמח טל' 06-6751960

פקס : 06-6751166 .

1.8 מטרות התכנית:

א. הרחבת שטח התעשייה-

ב. שינוי יעוד משטח חקלאי ושטח למבני משק לשטח תעשייה,

ג. אחוד וחלוקה מחדש של חלקות הקרקע.

ד. קביעת תנאים והנחיות למתן היתרי בניה.

ה. קביעת תנאים והנחיות לשמירת איכות הסביבה.

1.9 יחס לתכנית אחרות:

א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מסי 5128 ג .

ב. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות , תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

1.10 מסמכי התכנית:

תקנון בן 12 דפים.

תשריט מצב קיים / מוצע בקני"מ 1:1250 .

תכנית בינוי מנחה.

1. 11 באור סימנים בתשריט:

קו כחול רצוף	גבול התכנית
קו כחול מקווקו	גבול תכנית מאושרת ג/ 5128
שטח חקלאי	פסים ירוקים באלכסון
מבני תעשיה	שטח צבוע סגול
מבני משק	שטח חום מותחם בירוק
דרך קיימת	שטח צבוע חום
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
אדום מרושת שחור	חניה
מגורים	שטח צבוע צהוב
פרטי פתוח	שטח צבוע ירוק מותחם ירוק
גבול גוש	קו ירוק משונן
גבול חלקה ומספרה	קו וספרה בירוק
מס' דרך	ספרה ברבע עליון
רוחב דרך	ספרה ברבע תחתון
קו בניין	ספרה ברבע צידי
מבנה להריסה	שטח בצבע כתום

1. 12 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		האזור
שטח ב- %	שטח בדונם	שטח ב- %	שטח בדונם	
3.72	2.4	42.33	27.3	חקלאי
80.78	52.1	52.56	33.9	מבני תעשיה
-	-	2.79	1.8	דרך קיימת
10.70	6.9	-	-	דרך מוצעת
4.81	3.1	-	-	חניה
-	-	2.33	1.5	מבני משק
100	64.5	100	64.5	סה"כ

2. תכליות ושימושים:

לא יינתן היתר בניה ולא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות המותרות בתכנית זו.

2.1 אזור תעשיה:

אזור המשמש למבני תעשייה, לרבות מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות,

לא ימוקם מבנה חדש קרוב יותר מ- 30 מ' למבנה מגורים.
בשטח זה לא תוכנסנה תעשיות מזהמות הגורמות מטרדים לסביבה.
בתחום יעוד קרקע זה יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות
וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני
איכות הסביבה, למעט השימושים הבאים: בתי יציקה ומפעלים למתכת
ולצפוי מתכות ו/ או טיפולי שטח כימיים, משחטות ומפעלים לטיפול
בפסולת. יצור ואחסנה של חומרי הדברה, תעשיית מוצרים רדיואקטיביים,
יצור ואחסנה של חומרי נפץ.

כל היתר בניה למבני תעשייה יחויב בתנאי הנספח לאיכות הסביבה (פרק 4).
איכלוס המפעלים יותנה באישור מוקדם של מהנדס הועדה המקומית,
המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

2.2 דרכים:

השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק.

א. כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה
אסורה.
מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, תיעול מים, תקשורת.

2.3 חניה -

שטח המיועד לחנית כלי רכב מכל הסוגים. כל בניה או שימוש בקרקע
המיועדת לחניה מלבד סלילתה ואחזקתה אסורה.

3. הוראות כלליות:

3.1 ניקוז:

המבצע מתחייב לתכנן ולבצע את הניקוז ע"י חלחול או ע"י שיפועי קרקע
מתאימים, תעלות וצינורות ניקוז, באישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס
המוא"ז. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הבטחת שטח לניקוז בתחום התכנית,
לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית באישור רשות הניקוז האזורית.

3.2 ביוב:

כל מבנה בשטח התכנית יחויב להתחבר אל מערכת ביוב מאושרת.
תכנית הביוב תאושר לעת מתן תוקף.
תנאי למתן היתרי בניה יהיה פתרון ביוב שיאושר ע"י משרד הבריאות,
המשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

3.3 מים:

אספקת המים תהיה מרשת המים של חברת מקורות בתאום עם מהנדס
הועדה המקומית ומהנדס המוא"ז, ובאישור משרד הבריאות.

3.4 חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי 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.

מטרים.	2.0	מרשת מתח נמוך
מטרים.	5.0	מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
מטרים.	9.5	בקו מתח עליון 110-150 ק"ו

ב. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי החשמל עד לפני הכביש הסופיים יקבעו רק לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ד. רשת החשמל תהיה תת קרקעית (מ"ג ומתח נמוך) למעט קו הזנה הראשי.

3.5 חניה:

החניה בתחום התכנית תהיה במגרשים. תקן החניה יחושב בהתאם לתקנה מס' 1 לתקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983, או התקנות שיהיו בתוקף בעת מתן היתרי בניה.

3.6 איחוד וחלוקה:

א. השטח יחולק בהתאם לגבולות האזורים והמגרשים המסומנים בתשריט התכנית.

ב. תותר חלוקה שונה או חלוקת משנה, בתנאי שמידות המגרשים יתאימו לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו. תוצג גישה לכל מגרש מדרך. הצעת החלוקה תובא לאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק הירדן.

ג. החלוקה תהיה בהתאם לסעיף 123 לחוק.

3.7 היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

3.8 הפקעות ורישום:

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור מותר שיופקעו עפ"י סעיפים 180, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או התקנות שיהיו בתוקף בעת מתן היתרי בניה.

4. איכות הסביבה.

1. הגדרות

- א. מפגע סביבתי מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה: אויר, קרקע, מים עיליים ו/או תחתיים, או העלולים לחרוג מהוראות דיני הסביבה, להוות מטרד או מפגע בערכי טבע ונוף, או להיות מפגע חזותי אקוסטי, עומסי רכב.
- ב. רשות סביבתית מוסמכת המשרד לאיכות הסביבה והיחידה הסביבתית לאיכות הסביבה.
- ג. מפעל כל עסק הנמצא בתחום התכנית.
- ד. שאלון סביבתי מתאר את עיקרי הפעילות המתוכננת, חומר גלם, תהליכי יצור ואחסנה, סוגי אנרגיה בתהליך יצור, דרכי פליטה לסביבה.

2. שימושים מותרים

- א. בתחום התכנית יותרו השימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות מתאימות.
- ב. אכלוס המפעלים יותנה באישור מוקדם של הועדה המקומית, רשויות אכה"ס ובמידת הצורך משרד הבריאות.

3. הוראות כלליות

כל הפליטות: לאוויר, שפכים, פסולת מוצקת לא יכילו חומרים מסוכנים.

א. שפכים

- איכות השפכים המותרת לחיבור מערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכים תעשייה למערכת ביוב) תשמ"ב 1981 או בהתאם לתקן הרלוונטי. כאשר אין טיפול מרכזי בביוב יהיה על המפעל לטפל בשפכים ע"פ דרישות החוק.
- תובטח קליטת שפכים במערכת הביוב המרכזית ע"פ תכנית ביוב שתאושר ע"י המשרדים אכה"ס והבריאות.
- השפכים הדורשים טיפול קדם יטופלו בתחום המגרשים וזאת בטרם חיבורם למערכת המרכזית.
- תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות ושמונים (שיופרדו במקור וישלחו למיחזור).
- כל הנושאים הרלוונטים לפתרונות הטיפול בשפכים כמו: איכות השפכים, תקנים, פתרונות הנדסיים המתייחסים לאיכויות ולכמויות טיפול קדם וכ"כ חייבים באישור מראש של רשות הסביבה המוסמכת.

- ב. פסולת מוצקה
המתקנים לאצירת וטיפול בפסולת יהיו בתחום השטחים המיועדים לתעשייה. מתקנים אלה יטופלו כך שימנעו היוצרות ריחות ומפגעים תברואתיים חזותיים וכן סיכונים בטיחותיים. איסוף הפסולת המוצקת יהיה באחריות הרשות המקומית, לאתר ריכוז אשפה מאושר.
- היתר בניה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראה בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל, אחסון זמני והעברה לתחנת מעבר שתוקם באתר ו/או לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית.
- ג. רעש
בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש החורג מהנחיות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.
- ד. איכות אוויר
תידרש עמידה בתנאי הפליטה שבתוקף ומידת הצורך תידרש התקנת האמצעים הטובים ביותר הקיימים למניעת פליטה של מזהמים וריחות. ינתנו הנחיות (ע"י הרשויות המתאימות) למניעת פיזור אבק או פסולת.
כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתקני TALUFT או תקני פליטה ישראלים.
- ה. חומרים מסוכנים
מפעל המחזיק חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומ"ס תשנ"ג 1993 יחויב בהגשת בקשה להיתר רעלים, תכנית טיפול בחומ"ס, שימוש אחסון ונוהלי חירום.
ינתנו הנחיות לאחסון בטיחותי של חומרים כימיים ושל גזים לסוגיהם וכן יקבעו הכמויות המרביות המותרות לאחסון חומרים מסוכנים ורעילים.
- ו. פסולת רעילה
פסולת רעילה תסולק לאתר רמת חובב או לאתר מאושר כדין הכל באחריות בעל המפעל.
אחסנה הובלה וכל טיפול בחומרים רעילים ומסוכנים יעשו בהתאם לכל דין, חוק, תקנה או הוראה של רשות מוסמכת.

הוראות למתן היתרי בניה ורשיון עסק

1. היתרי בניה למפעלים

היתר בניה להקמת בנין על מגרש יוצא רק לאחר שהוגשה ואושרה תכנית הגשה מפורטת התואמת את מגבלות הבניה באזור המוגדר במסגרת התכנית, והחוק. לבקשה יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים :

יעוד השטחים עבור שימושי הקרקע, ובכלל זה: שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכת אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ופסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל אחסון סגור, אחסון בשטח פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי החניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שירותים ומנהלה. לבקשה יצורפו נספחים בנושאים הבאים :

- א. חזות עיצוב ופיתוח
- ב. שלבי הקמה
- ג. פרשה טכנית עקרונית

הפרשה הטכנית תתאר את המפעל המתוכנן :

- א. תאור המפעל תוצרים, חומרי גלם, תהליכים.
- ב. צריכת מים, פירוט תהליכים צורכי מים ופולטי שפכים (ספיקה שעתית, יומית חודשית ושנתית).
- ג. אומדני תכולות מזהמים בשפכים מהמקורות השונים.
- ד. תאום מתקני טיפול בשפכים, מערכת איסוף והולכה עד חיבור למערכת המרכזית.
- ה. אומדני הרכב שפכים לאחר טיפול.
- ו. נספחים : תנוחת המפעל (LAYOUT) קווי מים, צנרת, שפכים, מתקני טיפול מוצעים, נקודת חיבור למערכת ציבורית, מקורות פליטת גזים מזהמים, מתקני טיפול, מקורות רעש רדיוס מפלסי רעש ועוד.
- ז. חמ"ס אומדני כמויות, סוגים ואופן אכסון.

2. המפעלים ייבחנו בשלושה שלבי סינון

- א. מילוי טופס שאלון סיווג מפעל טופס ראשוני ובו תאור ראשוני של סוג המפעל, תוצרים, צריכות מים, שפכים, פליטות מזהמים לאוויר, רעש וכ"ו. על פי שאלון זה יקבע הגורם הסביבתי המוסמך באם המפעל מאושר לפעול באזור תעשיה.

- ב. "שאלון השלכות סביבתיות" מסמך ובו פרוט פעילות המפעל (שפכים, אויר, חמ"ס, רעש, תאור תהליכים, חומרי גלם ועוד). על סמך שאלון זה יקבע הגורם הסביבתי המוסמך, באם המפעל נדרש להגיש דו"ח סביבתי.
- ג. הגשת בקשה להיתר ונספח דו"ח סביבתי.
- ד. תכנית פיתוח מגרש מלאה, כולל וגידור.
- ה. שלבי ביצוע המבנים לרבות שלבי ביצוע תשתיות מים, ביוב וחשמל.
- ו. היזם חייב לעמוד בדרישות כל חוק ובהוראות כל גורם מוסמך אחר.

4. מערכת ניטור ובקרה

מנהלת האתר תפקח על קיום תנאי רשיון העסק במפעלים כך שיעמדו בתנאים הסביבתיים.
באזור התעשייה יופעל מערך ניטור שיורכב משני מעגלי בקרה :

- א. ניטור, פיקוח ובקרה מפעלי.
- ב. ניטור סביבתי.

4.1 ניטור מפעלי

- א. שפכים - דגימות שפכים במוצא המפעלים עפ"י תנאים ברשיון העסק ו/או עפ"י דרישת הרשות הסביבתית.
- ב. אויר -
1. ביצוע סקר פליטות
 2. דיגום בארובות פליטה עפ"י דרישת רשויות (עמידה בתקני TULUFT או תקנים ישראלים).
- ג. רעש - בדיקות רעש בגדר המפעל.
- ד. חומרים מסוכנים - בחינה כי סוגי וכמויות החומ"ס מתאימים להיתרי הרעלים.
1. מפעל יחזיק היתר רעלים עפ"י חוק.
 2. בדיקה תקופתית כי החומ"ס מאוכסנים עפ"י הדרישות.
- ה. פסולת -
1. בדיקה תקופתית כי מתקיימת הפרדת הפסולת (רגילה, מסוכנת ואפורה-תעשייתית).
 2. פיקוח על פינוי פסולת חומ"ס לאתר פסולת רעילה.
- ו. ניקוז - מניעת גלישת השפכים למערכות הניקוז.

2.4 ניטור סביבתי

- א. שפכים - דגימה תקופתית של השפכים במאסף המרכזי.
- ב. אויר - ניטור תקופתי לאיכות אויר בסביבת אזור התעשייה.
- ג. רעש - מדידת רעש תקופתית בשימושי קרקע סביב אזור התעשייה (מגורים, מבני ציבור).
- ד. חזות - שמירה על חזות נאה של המפעל.

טבלת זכויות והגבלות

מרווחים			טבה מקסי במטר	גובה, מסי קומות			% בניה				גודל מגרש מינימלי	האזור
אחורי	צידי	קדמי		מס' קומות	מתחת מפלס בנייה	מעל מפלס בנייה	כיסוי קרקע	סה"כ	שרות	נקרי		
5	5	לפי תשריט	15	2	2	60%	40	60	10	50	2 ד'	תעשייה

תותר העברת % בניה מעל מפלס הכניסה למפלס מתחת לכניסה באישור הועדה המקומית.

* גבה בניין יעלה על המצוין לעיל רק במתקנים הנדסיים מיוחדים הדרושים לקיום תהליכי תעשייה - בתאום ואישור מהנדס הועדה המקומית.

שטחים מתחת לרמפת עליה לרכב לא יחושבו במסגרת שטחי שרות.

במגרשים צמודים בבעלות אחת ניתן יהיה לבנות מבנים בקו בניין צידי אפס.

חתימות ואישורים

חתימת בעל הקרקע :

קיבוץ בית-ארע

חתימת יוזם התכנית :

א.ב. תכנון משרד עמק הירדן
מרכז אזורי צמח מיקוד-15132
טל. 6751808, 06-6751960 פקס. 751166

חתימת המתכנן :

תאריך: 5.2000