

תל אביב, רח' האומנים 2, ת.ד. 25256 מיקוד 61251, טל. 03*6233777, פקס. 03*6233700
איבים, ד.נ. חוף אשקלון, מיקוד 79100, טל. 07*6891232, פקס. 07*6891228
צמח, ד.נ. עמק הירדן, מיקוד 15132, טל. 06*6751960, פקס. 06*6751166
גליל עליון, ד.נ. גליל עליון, מיקוד 10200, טל. 06*6950858, פקס. 06*6951170



א.ב.ת.ל.מ.

2-3902

מחוז: הצפון

נפת יזרעאל

תחום שיפוט מוניציפאלי - מוא"ז עמק יזרעאל

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

הרחבת אזור תעשייה ומבני משק בקיבוץ רמת השופט

תכנית מפורטת מס' 9106/ג

שינוי לתכנית מפורטת מס' 4889/ג, 7562/ג

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 9106
הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה ביום 3.2.99 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המקומית

הודעה על אישור תכנית מס' 9106
פורסמה בלוקט המרשומים מס' HASB
מיום 1.2.01

המתכנן: אדרי' ראובן טרייבר א.ב.תכנון טל: 06-6751960, פקס 06-6751166

תאריך: 3.97



פרק א' - התכנית:

1. שם וחלות: התכנית תקרא תכנית מפורטת מספר ג/9106 לקיבוץ רמת השופט ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

2. הגושים הנכללים:

גושים חדשים	חלקות	חלקי חלקות
12341	2,4,5,7,8	10
12342	3,4	6
12345		6

3. שטח התכנית: 58.07 דונם.

4. גבולות התכנית: כפי שמסומן בקו הכחול בתשריט בקני"מ 2500:1.

5. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, טל: 06-558211, פקס: 06-560621.

6. יוזמי התכנית: קיבוץ רמת השופט טל: 04-9898211 פקס: 04-9898134

7. עורך התכנית: אדריכל ראובן טרייבר, א.ב.תכנון משרד עמק הירדן
 טל: 06-751963, פקס: 06-751166.



- 3 -

8. מטרת התכנית: א. תיחום והרחבת שטח לתעשייה ע"י שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי לאזור תעשייה.
ב. שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי לאזור מבני משק.
ג. שינוי תוואי דרך קיימת לאזור מגורים, משק ותעשייה.
ד. התוית דרך חדשה ע"י שינוי יעוד קרקע מאזור מבני משק לדרך.
ה. קביעת הוראות בניה למבני תעשייה, משק ומגורים.
9. יחס לתכ' אחרות: תכנית זו משנה את תוכניות ג/4889, ג/7562. במקרה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות אחרות על שטח התכנית יחייבו הוראות תכנית זו.
10. מסמכי התכנית: הוראות התכנית - 13 דפים - מחייב. תשריט מצב קיים ומוצע בקני"מ 1:2500 - מחייב. הוראות המשרד לאיכות הסביבה - מחייב. (כלול בהוראות התכנית).
11. פרוט מונחים והגדרות: בתכנית זו, תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - להלן החוק, ותקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תשל"א - להלן תקנות, ולמונחים הבאים המשמעויות הרשומות בצידן, אלא יחייב הכתוב משמעות אחרת.



12. באור סימנים בתשריט:

- | | |
|--|-------------------------|
| א. קו כחול עבה רצוף | גבול תכנית |
| ב. קו כחול עבה מקוטע | גבול תכנית מאושרת. |
| ג. שטח צבוע כתום | אזור מגורים א'. |
| ד. שטח צבוע ירוק ומותחם ירוק כהה | שטח פרטי פתוח. |
| ה. שטח צבוע חום ומותחם ירוק כהה | אזור מבני משק. |
| ו. שטח צבוע סגול | אזור מבני תעשיה. |
| ז. קוים ירוקים באלכסון | אזור חקלאות. |
| ח. שטח צבוע חום בהיר | דרך קיימת או מאושרת. |
| ט. ירוק מותחם חום | אזור ספורט. |
| י. שטח צבוע אדום | דרך מוצעת או הרחבת דרך. |
| יא. קוים אדומים מקבילים | דרך לביטול. |
| יב. ספרה שחורה ברבע עליון של העיגול | מספר הדרך. |
| יג. ספרה שחורה ברבעי הצדדיים של העיגול | מרווח קדמי מינימלי. |
| יד. ספרה ברבע תחתון של העיגול | רוחב דרך. |
| טו. קו ירוק משונן בכוונים הפוכים | גבול גוש. |
| טז. קו ירוק וספרה | גבול חלקה ומספרה. |

13. טבלת מצב קיים/מוצע:

מס'	ה א ז ו ר	שטח קיים בדונם	אחוזים קיים	שטח בדונם מוצע	אחוזים מוצע
1	אזור מגורים א'	7.78	13.4	7.59	13.09
2	שטח פרטי פתוח	-	-	2.87	4.95
3	אזור מבני משק	8.95	15.41	12.48	21.52
4	אזור מבני תעשיה	-	-	28.60	49.17
5	אזור חקלאות	36.33	62.56	-	-
6	דרך קיימת/מאושרת	5.01	8.62	1.23	2.12
7	דרך מוצעת	-	-	5.30	9.14%
	סה"כ	58.07	100	58.067	100



פרק ב' - רשימת התכליות:

א. אזור מגורים א':

שטח הצבוע כתום מיועד להקמת מבני מגורים, בתי ילדים, מוסדות ומשרדים מקומיים. שרותים לחבר כמקובל בקיבוצים, מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך. מועדונים מוסדות נוער וילדים. מותר לכלול בבנין אחד מסי תכליות מהמפורטות לעיל ובלבד שאין הן מהוות מטרד זו לזו ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.

ב. אזור פרטי פתוח:

השטח הצבוע ירוק ומותחם ירוק כה הינו אזור לגינון וחורשות. כל בניה באזור זה אסורה פרט לגינון, מתקני משחק ספורט ומקלטים. שטחים שמורים לניקוז ולמתקננים הנדסיים לסוגיהם מים, ביוב, חשמל ותקשורת - באשור הועדה.

ג. אזור תעשייה:

השטח הצבוע סגול מיועד למפעלי תעשייה כולל מבני עזר, בניני מלאכה ואחסנה ומתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית. על אף הוראה אחרת, יהיה אסור שימוש שיש בו סיכון אקולוגי, סיכון מטרד היחיד, מפגע - על פי חוק למניעת מפגעים. קיומו או אי קיומו של סיכון אקולוגי קיים או עתידי ייקבע ע"י המשרד לאיכות הסביבה. כל המבקש להקים מפעל באזור התעשייה יחוייב בהכנת תסקיר השפעה על הסביבה עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. (ראה נספח מצורף).

ד. אזור מבני משק:

השטח הצבוע חום מותחם בירוק בתשריט הינו שטח למבני משק המיועד: להקמת בניינים, מבנים, מתקנים ופעילויות הקשורות ישירות לייצור חקלאי ואחזקת בע"ח כולל מתקנים הנדסיים, דרכים, שטחי חניה, מבנים לאחסון ותחזוקת כלים חקלאיים. לא ימוקם מבנה חדש לגידול בע"ח קרוב יותר מ-50 מ' למבנה מגורים.



ה. אזור תקלאות:

אזור שמיועד למטרות תקלאיות. כל בניה באזור זה אסורה, פרט למבנה עזר למתקנים הנדסיים לסוגיהם: ניקוז, אספקת מים, ביוב, חשמל ותקשורת, באישור הועדה המקומית ואישור מהנדס המוא"ז.

ו. דרכים וחניות:

השטח הצבוע בחום או באדום מיועד לכבישים ומדרכות, חנייה, תאורת רחוב ומתקני ריהוט רחוב.

סוגי דרכים:

1. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה, מותר יהיה להניח קוי חשמל, ניקוז, תיעול, מים, נפט, תזקיקים, טלפון וכיו"ב ולהקים מפרצי חנייה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור הועדה המקומית ומהנדס המוא"ז.
2. מקומות, דרכים ורחבות של אותם דרכים יהיו כמסומן בתשריט.
3. תיעול מתחת לפני הדרך - שום איש לא יניח בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך, מבלי לקבל על כך רישיון מהמועצה האזורית.

חנייה:

החנייה תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חנייה תשמ"ג 1983. תכנון המפעל באזור תעשייה יכלול חנייה תפעולית לפריקה וטעינה בתוך מגרש המפעל עצמו.



פרק ג' - הוראות כלליות:

1. ניקוז:

המבצע מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חלחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים, תעלות וצינורות ניקוז על דעת הוועדה.

2. ביוב:

כל בניין בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בתאום עם הוועדה המקומית. רשת הביוב של הישוב תחובר למערכת האזורית באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

3. מים:

הוועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מותאמות עם תכניות התשתית ממקור מים מאושר ע"י משרד הבריאות.

4. סילוק אשפה:

יוכנו מפרצים מיוחדים לקליטת והצבת מיכלים באזור הצרכניה ומכולות באזור המפעל ובאזור המשקי. סילוק האשפה במרוכז ע"י מח' התברואה של המועצה.

5. חשמל:

א. לא יינתן היתר בנייה לבניין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

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

ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
הכל בכפוף לתקנון 80 ו-81 להתקנת חשמל (התקנת כבלים תשכ"ז 166).



6. מקלטים:

מיקום ובניית מקלטים ועבודות ביטחוניות לרבות ממ"ד וממ"ק במבנים חדשים, יבוצעו בהתאם לדרישות הג"א החלות על הישוב.

7. סילוק מפגעים:

הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מתסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן, לקצוץ או לגזום עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

8. היתרי בניה:

הוצאת היתר בניה ביעודי הקרקע - מבני משק ותעשייה תותנה בהסדר מכלול הרפתות ובאישור מקורות.

9. חלוקה

א. גבולות החלקות הקיימות יבוטלו והשטח יחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתשריט.

ב. תותר חלוקה שונה או חלוקת משנה, בתנאי שמידות המגרשים יתאימו לזכויות והגבלות הבנייה המפורטת בתכנית זו ותובטח גישה לכל מגרש מדרך ציבורית.

ג. הצעת חלוקת המגרשים תעשה ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר בחוק.

10. הפקעות ורישום:

"הפקעות של קרקעות לדרכים לצרכי ציבור בתחום התכנית, תבוצענה לפי חוק התכנון והבנייה - תשכ"ה 1965 בהתאם לסעיף 188, 189 ויירשמו על שם הרשות המקומית.

11. היטל השבחה:

היטל השבחה ישולם כחוק (סעיף 196 א').



12. נטיעת עצים ושמירתם:

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצע התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, ליטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

13. הוצאות ופיצויים:

הוצאות וכל פיצוי או שיפוי במסגרת תכנית זו יחולו על יוזמי התכנית.

פרק ד' - הוראות איכות הסביבה ותנאים סביבתיים למתן היתר בניה

1. ביוב

באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית. איכות השפכים המותרים לחבור מערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981 (לפי דרישת רשות מוסמכת ו/או בהתאם למפורט בסעיף 43 לחוק רישוי עסקים התשכ"ח 1968 (תנאים מיוחדים למלאכות ותעשיות המרחיקות מי פסולת לביוב או תיעול). קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה להם) זאת טרם חיבורם למערכת המרכזית. כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חזירת מים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי תהום.

2. פסולת

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

3. פסולת חומרים מסוכנים

טיפול וסילוק בהתאם לתקנות רשוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א 1990.

4. חומרים רעילים ומסוכנים

האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, יעשו בהתאם לאמור בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג (1993) וההוראות של המשרד לאיכות הסביבה.



5. רעש

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

6. איכות אוויר

תדרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקני פליטה הנדרשים אשר יעודכנו מעת לעת.

7. הערכת השפעות סביבתיות - למתן היתרי בניה

א. כל מפעל המבקש להכנס לאזור יגיש לרשות המוסמכת מבחינה סביבתית ולועדה המקומית שאלון לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל.

ב. כל אחד משני גופים אלה יוכל לדרוש על סמך ממצאי השאלון הכנת תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה) התשמ"ב 1982 או מסמך סביבתי חלקי.

ג. המפעל יגיש את התסקיר או המסמך הסביבתי לגופים הנ"ל. הסכמתם למתן ההיתר ותנאיהם למתן ההיתר, ינתנו לאחר בדיקת התסקיר ע"י המשרד לאיכות הסביבה או בדיקת השאלון ע"י הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית.

8. היתה בניה יכלול בין היתר את הפרטים הבאים:

א. פרוט 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. חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב ופרוט הגינון.

ג. מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים:

1. ניקוז: פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

2. שפכים: כמויות מריביות לפי הרכב וסוג לפרקי זמן - בהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסילוק מן המבנה, כולל פתרונות לקדם טיפול בתחום המפעל.



3. פסולת מוצקה: כמויות של פסולת לתקופת זמן, לפי סוג והרכב שמקורה בתהליך יצור ובשרותים נלווים, תאור איחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.
4. פסולת חומרים מסוכנים (פסולת רעילה): איסור או קביעת התנאים לטיפול וסילוק פסולת חומרים מסוכנים לפי תקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א (1990) וחוק החומרים התשנ"ג (1993).
5. חומרים מסוכנים: תנאי אחסונם, השימוש בהם והאמצעים המוצעים למניעת זהום או סיכון בטיחותי בהתאם לחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג 1993 וע"פ דרישות משרד איכות הסביבה. המפעל יחויב בהיתר רעלים בתוקף כפוף לביצוע הדרישות.
6. רעש: מידה מירבית לרעש נכללת שיוקרן אל מחוץ לתחום המגרש במונחים של דציבל A, כשמקורות הרעש הם תהליך הייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים ותנועת כלי רכב. פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותר בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) לפי החוק הקיים ואשר יעודכן מעת לעת.
7. איכות אוויר: שיעורים מירביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא, מערכות דלק ואנרגיה, תהליך הייצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זהום אוויר תוך הקפדה על עמידה בתקני פליטה הנדרשים ואשר יעודכנו מעת לעת.
8. קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית: מקורות לפליטת קרינה מהמפעל וסוגיהן, אמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר עפ"י החוק.
9. איחסון: קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האיחסון וצרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסטטית.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה:

(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתורים תשנ"ב 1992)

אזורי	קווי בניה		מפלס/מתחת מפלס כניסה	גובה מקסימלי במטרים	מספר קומות	אחוז בניה מקסימלי				גודל מגרש מינימלי במ"ר	האזור
	צדדי	קדמי				סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שמוש עקרי		
5	5	כמסומן בתשריט	הבניה תהיה רק מעל מפלס הכניסה	7.0**	3	30	25	5	25	300	מגורים אי
5	5	5	"-	10.0*	3	55	50	5	50	1000	מבני משק
3	3	כמסומן בתשריט	"-	10.0*	3	70	60	10	60	1000	אזור תעשייה

* גובה בנין יעלה על הרשום לעיל רק במתקנים מיוחדים הדרושים לקיום תהליכי משק או תעשייה.

** גובה למבנה עם גג שטוח. במידה והמבנה עם גג משופע - גובה מקסימלי לרוב יהוג 8.5 מ'.

גובה מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או חפורה - הנמוכה מבין השתיים.

08-6951170 טל. פקס 08-6951170
07-6891282 טל. פקס 07-6891282
08-6751166 טל. פקס 08-6751166
06-6951170 טל. פקס 06-6951170



משרד הביטחון והגנה

משרד הביטחון והגנה

חתימות ואישורים:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת מבצע התכנית:

חתימת יוזם התכנית:

חתימת המתכנן:

א.ב.תכנון משרד עמק הירדן
מרכז אחרי עמק מיקוד 15132
טל. 751808, 06-751960 פקס. 751166

תאריך: 7.97