

22.1.03 אישור פטור

גבולות תחום חסי  
11.5.98

משרד הסנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס. 6394/7  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 24.12.02 לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 6394/7  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5166  
 מיום 13-3-03

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : גולן

תחום שיפוט מונציפאלי : מועצה אזורית גולן

תכנית מתאר מקומית - מס' ג' 6394

אתר בטיחה - מחפורת לכריית "חומר ואדי"  
 בנחל דליות

תאריך עדכון : 24.12.2002

## דברי הסבר

### כללי

מחפורת כפר גלעדי בנחל דליות פועלת החל משנות ה-70, תחילה ע"פ צוים צבאיים ואח"כ ע"פ היתרים לשימוש חורג.

במחפורת כורים תלוקי בזלת לייצור אגרגטים אשר תכונותיהם הפיזיקאליות הופכות אותם לאטרקטיביים לייצור אספלט, בטון ומצעים. על-פי מפרט מע"צ יש להשתמש באגרגטים מבזלת לשכבת הציפוי העליונה בכבישים ראשיים וזאת על מנת למנוע החלקה.

### התכנון ההנדסי של המחפורת

התכנית ההנדסית נערכה ע"י משרד "ביטמן בן-צור אדריכלים". התכנית נערכה מתוך חשיבה הנדסית. הסדרת המחפורת תהיה ע"י חפירת אגן שיקוע באתר נחל דליות, כל זאת בתאום עם רשות הניקוז ומנהלת הכנרת.

### שטח הכרייה וכמויות הכרייה

שיפוע פני השטח הינו כ- 3% - 2% ממזרח למערב.

שיפוע אפיק הנחל כ- 3%.

אזורי הכרייה משתנים בהתאם לחומר שמתגלה, מצב הרטיבות, הנגישות והמרחק.

כמות החומר המופק נע בסביבות 450,000 טון/שנה.

אומדן העתודות שנתרו בשטח המיועד לכרייה הינו כ- 4 מיליון טון.

על-פי דרישות התסקיר - על מפעילי המחפורת לעבוד בהתאם לתכנית ההנדסית.

### מסמכים נלווים:

תכנית זו הוכנה ע"פ סקר גיאולוגי מפורט שנערך באתר בשנת 1997 ותסקיר השפעה על הסביבה

שאושר ע"י "הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מתוו צפון", בתאריך 10/5/95.

מחוז הצפון  
 מרחב תכנון מקומי : גולן  
 תחום שיפוט מוניציפאלי: מועצה אזורית גולן  
 תכנית מתאר מקומית מס' 6394 ג'  
 אתר בטיחה - מחפורת לכריית "חומר ואדי" בנחל דליות

**פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית**

**1.1 שם התכנית:**

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' ג' - 6394, אתר בטיחה - מחפורת לכריית "חומר ואדי" בנחל דליות (להלן התכנית), ותחול על השטח המתוחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו ומסומן בדף הנ"ל (להלן התשריט).

**1.2 מקום התכנית:**

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בחלקו המזרחי של אגם הכנרת באזור הבטיחה מצפון לכביש העולה למעלה גמלא ומזרחית לכביש עין-גב - גשר אריק.

נ.צ. מרכזי ע"פ רשת ישראל החדשה - 262500/755145		
מס' גוש	חלקות	חלקי חלקות
200000		36, 3
201000		28, 7

**1.3 שטח התכנית:**

שטח הקרקע הכלול בתכנית הוא 528.33 דונם, תחום בקו כחול בתשריט, נמדד במחשב ב- 15.05.00.

**1.4 בעלי עניין:**

- א. בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל. ת.ד. 580, נצרת עילית. טל': 06-6558211, פקס: 06-6560521.
- ב. מגיש התכנית - מחצבות כפר גלעדי קיבוץ כפר גלעדי 12210. טל': 06-6946261, פקס': 06-6959455.
- ג. עורך התכנית - ביטמן בן-צור אדריכלים, רשיון מס' 38570. קיבוץ קריית ענבים, ת.ד. 67, 90833. טל': 02-5700188/199, פקס: 02-5700181.

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

יחס לתכניות אחרות - התכנית תואמת לתמ"מ 2 שינוי מס' 3 וקיבלה הקלה מתמ"מ א 31.

**1.6. מסמכי התכנית:**

- א. תקנון בן 10 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:2500 – מסמך מחייב.
- ג. תכנית כרייה הנדסית בקני"מ 1:2500, כולל חתכים – מסמך מנחה.
- ד. תכנית הסדרה - שלב א' (מיידית) ושלב ב' (סופי) בקני"מ 1:2500, כולל חתכים. חלוקת שטח התוכנית לשטחי כרייה ותיאור מצב השטח לפני תחילת עבודות הכרייה ולאחר סיום כל שלב מהשלבים האמורים – מסמך מנחה.
- ה. כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה ויקראו כמקשה אחת, במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יגברו חזרות התכנית על התשריט.
- ו. תכנית תנועה – מסמך מנחה.
- ז. תסקיר השפעה על הסביבה – מסמך מנחה.

**1.7. תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	
10.88	הכנה
10.92	עדכון 1
10.95	עדכון 2
07.99	עדכון 3
06.00	עדכון 4
12.00	עדכון 5
02.01	עדכון 6
03.01	עדכון 7
09.02	עדכון 8
12.02	עדכון נוכחי

**1.8. הגדרות ומונחים:**

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.

**1.9. באור ציוני התשריט:**

יעוד השטח	ציון בתשריט
גבול התכנית	א. קו כחול עבה
שטח לכרייה	ב. שטח צבוע סגול מקווקו
דרך קיימת	ג. שטח צבוע חום
שטח איסור כרייה	ד. שטח צבוע ירוק
שטח פרטי פתוח	ה. שטח צבוע ירוק בהיר עם מסגרת ירוק כהה.
שטח להסדרה	ו. שטח מפוספס בקווים שחורים
שטח למתקנים הנדסיים	ז. שטח צבוע סגול ואפור מפוספס
גבול קו בנין לכביש	ח. קו שחור מקווקו במרווחים גדולים
	* סימני מפת המדידה מופיעים במקרא שעל גביה.

**1.10. טבלת שטחים:**

ממצב מוצע		ממצב קיים		ייעוד השטח
שטח ב- %	דונם	שטח ב- %	דונם	
12.82	66.98	---	---	שטח להסדרה - שלב א' הסדרה מיידיית
75.26	393.15	99.28	518.60	שטח לכרייה - שלב ב' להסדרה בתום פעולת הכרייה
0.14	0.71	---	---	שטח איסור כרייה
7.13	37.23	---	---	שטח למתקנים
3.93	20.53	---	---	שטח פרטי פתוח
0.72	3.78	0.72	3.78	דרך קיימת
100	522.38	100	522.38	סה"כ

**פרק 2 - מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית**

**2.1. מטרת התכנית:**

הסדרת אתר הכרייה על כל מתקניו בנחל דליות.

**2.2. עיקרי הוראות התכנית:**

- א. פיתוח המחפורת: כריית "חומר ואדי" באפיק נחל דליות ועיבודו ע"י גריסה וניפו לאגרגאטים שונים.
- ב. קביעת ייעודי הקרקע בתחום המחפורת.
- ג. קביעת פתרון להסדרה המחפורת במהלך הכרייה ובתומה.
- ד. קביעת אופן ביצוע התכנית:
  - דרך הוצאת ההיתרים.
  - תפעול המחפורת (הוראות לשמירה על איכות הסביבה).
  - אמצעי בקרה ופיקוח.

**פרק 3 - הוראות התכנית**

**3.1. רשימת תכליות ושימושים לייעודי הקרקע:**

- כללי:** לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע בתחום התכנית, אלא בהתאם למפורט להלן:
- א. **שטח לכרייה** - שטח מיועד לכריית של "חומר ואדי" (איסוף חלוקי נחל וכולדרים), למטרת גריסתו וניפוי לצורך הפקת אגרגטים, מצעים וחומרי תשתית לכבישים.
  - ב. **שטח להסדרה** - שטח מיועד להסדרה נופית לאחר סיום עבודות הכרייה, עפ"י תכנית הסדרה מצורפת או על פי תכנית שיקום.
  - ג. **שטח איסור כרייה** - שטח סביב עמודי חשמל בו חל איסור לכרות חומרי גלם, ואו לעשות כל שימוש שישנה את פני השטח הטבעיים.
  - ד. **שטח למתקנים** - שטח מיועד ל:
    - מתקנים לעיבוד חומרי הגלם - למתקני גריסה, ניפוי ואיסוף חומר וכן אחסון חומרים במשך כל שלבי הגריסה עד הובלתו מהמקום.
    - מפעלים לתוצרים (ע"פ הגדרתם בתמ"א 14) - מתקן בטון מובא, משרדים, מעבדות, חניה תפעולית, חניית אורחים, סככות, מתקני שטיפת אגרגטים, מיכלי דלק, גנרטורים, מאזניים וכל מתקן אחר המשמש ישירות לפעילות המחפורת.
    - מבני מנהלה - כגון: משרדים, סככות, מחסנים, חדרי שירותים וכו'.

ה. דרך גישה למחפורת - דרך גישה קיימת מכביש 92 אל תוך המחפורת. הדרך תשמש

למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחנייה. אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

ו. שטח פרטי פתוח - רצועה ברוחב 30 מ' בין חזית המחפורת לכביש מס' 92. מיועד לנטיעות ולהקמת סוללת מסתור עפ"י תכנית ההסדרה או תכנית השיקום.

כל האמור לעיל, בכפוף להוראות ולמגבלות איכות הסביבה.

**3.2. טבלת זכויות והגבלות בנייה:**

לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות

גובה בניה מקסימלי (מותקנים)	אחוזי בניה/ שטח בניה מקסימלי (במ"ר).						גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
	סה"כ	תכסית	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס כניסה למבנה	מעל מפלס כניסה למבנה **			
22 מטרים	2000	5%	1000	1000	700	שטח למשרדים, מחסנים, סככות ושירות	שטח למתקנים	37,390	שטח למתקנים
						300	1000		

\*\* תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

**3.3. הוראות לצמצום מפגעים:**

**הוראות והנחיות נוספות-**

**א. איכות הסביבה**

מפעיל המחפורת יינקוט בכל האמצעים המתחייבים מתקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אוויר ורעש ממחצבה, התשנ"ח 1998).

**ב. הנחיות והוראות למניעת אבק**

**אמצעים תפעוליים -**

- פליטות האבק ממתקני הסינון לא יעלו על 50 מ"מ / מ"ק אוויר יבש בתנאים תקינים.
- ערימות החומרים לאחר הגריסה יוחזקו במקום נמוך במחפורת או לחילופין יורטבו ע"י מערכת המטרה ניידת.
- מפעיל המחפורת ינקוט אמצעים למניעה וצמצום של זיהום אוויר בלתי סביר הנגרם ע"י תנועת כלי רכב בדרכים פנימיות במחפורת ע"י סלילת דרכים, הרטבת דרכים ואיסור נסיעה במהירות שעלולה לגרום להתרוממות אבק ופיזורו.
- חול המחפורת יאוחסן במיכלי סילו סגורים.
- המתקנים למניעת זיהום אוויר יופעלו ויוחזקו תקינים.
- העבודה במחפורת תופסק בעת שנושבת רוח חלשה (1מ"ש/שנייה) לכיוון כביש מס' 92.
- כל המתקנים למניעת זיהום אוויר יוחזקו תקינים. מפעיל המחצבה ינהל יומן רישום לגבי ביקורות ותקלות.

**בניית תשתית -**

- יותקנו מסנני אבק מעל לנפות ושמירת תקינותם.
- יותקנו שרולים טלסקופיים בנקודות פריקת חול המחפורת.
- תותקן מערכת חתזה מעל למתקני הגריסה והשינוע.
- תותקן מערכת הרטבה אוטומטית במגרסת הברמק אשר תפעל מרגע הפעלת המגרסה למשך 3 דקות לפחות.
- יותקן מתקן לשטיפת משאיות.
- מפעיל המחפורת יתקין מד רוח עם רישום רציף המחובר למערכת בקרה ממוחשבת לבדיקת מהירות הרוח וכיוונה.
- תכוסה נקודת כניסת החומרים למתקן החמ"ט.

הלשכה המחוזית לתכנון  
מינהל מחוז הצפון  
משרד הפנים  
22.1.03

**ג. הנחיות והוראות למניעת רעש**

- היזם לא יבצע במחפורת ובמתקניה פעולות הגורמות או עלולות לגרום לרעש חזק, בלתי סביר או לרעש התקפי בין השעות 06:00-22:00 בבוקר שלמחרת ובשבתות וחגים יהודיים והכל בהתאם להוראות התקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אוויר ורעש ממחצבה), התשנ"ח 1998.
- לא יבוצעו פעולות כרייה בין השעות 06:00 - 22:00 בבוקר שלמחרת.
- אין להפעיל את מתקן הבטון, אלא לאחר ביצוע מדידות רעש בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

**ד. הנחיות להסדרת הניקוז בנחל דליות**

- בשלב מיידית תחפר בריכת שיקוע רדודה בעומק של 1-2 מ' לרוחב האפיק במרחק של 50 - 500 מטר מהגשר. בריכת השיקוע תגיע לעומק של 10 מטר. ערוץ נחל דליות לא יחסם ותתאפשר בו זרימה של מים. העבודות יבוצעו בתיאום עם רשטג"ל, באחריות ועל חשבון מפעיל המחפורת.
- על בסיס מידע שיאסף במשך תקופה של עד שנתיים, יעודכנו במידת הצורך תכניות ההסדרה והתכנית הכרייה ההנדסית ויקבע לוח זמנים לביצוען.

**ה. הוראות להסדרת פני השטח**

תוכנית הכרייה תקבע הוראות מפורטות, מלוות בחתכים ותרשימים, לכל הנושאים הקשורים בפיתוח המחפורת וזאת בהתאם לתקנות ומפרטים ועל פי כל דין לרבות הנושאים הבאים:

- מניעת התמוטטות קירות במחצבות ובמחפורות: גובה מדרגות החיצוב לא יעלה על 15 מ' ורוחבן לא יקטן מ- 5 מ' וזאת בין השאר כדי לאפשר שימוש במיכון ממונע לצורך הסדרה, שיקום ושימוש עתידי במחפורת.
- ערימות הטפל יאופסנו בשלב הראשון בשטח המיועד למתקנים וישמשו להסדרת המחפורת בשלבי ההסדרה השונים. העירום יתבצע בצורה בטיחותית שתמנע התמוטטות וסחף.
- עירום חומרי גלם ומוצרים יהיה בשטח המתקנים, בצורה בטיחותית שתמנע התמוטטות.
- מתקני בטיחות: גידור, שילוט וסימון שפת המחפורת בצורה ברורה בשטח על פי ובכל השלבים המנויים בתוכנית ההסדרה, הכל בהתאם להוראות כל דין.
- יתבצע תיחום גבולות הכרייה וסימונם בכל שלב כמפורט בתוכנית ההסדרה
- מפעיל המחפורת יסדיר את שטח המחפורת והמתקנים באופן, שלא יותרו שטחים לא מנוקזים או בורות.
- בעת פעולות ההסדרה ובתומו ישמר תוואי הניקוז של נחל דליות.
- מפעיל המחפורת יסיים את הסדרת פני השטח ובכלל זה פירוק וסילוק המתקנים תוך שנה אחת מתום פעולות הכרייה במחפורת.

**ו. הוראות לתכנית הכרייה**

- הוראות אלו באות לשם צמצום הפגיעה הנופית.
- הכרייה תבוצע בהתאם לתכנית כרייה הנדסית. (מסמך ג' במסמכי התכנית).
- ע"פ תוכנית ההסדרה תושלם הגבהת סוללת עפר לאורך גבולה המערבי של המחפורת. גובה הסוללה יהיה בגובה שימנע קו ראייה בין הנוסעים בכביש מס' 92 לבין המחפורת.
- ע"ג סוללת העפר ינטעו עצים בתיאום עם רש"ט וע"פ תוכנית שיקום מוסכמת.
- מפעיל האתר ינקוט בכל האמצעים למניעת מפגעים כפי שנקבעו בתכנית זו וכמתחייב מתקנות למניעת מפגעים.

האישור יינתן על ידי רש"ט  
הרשויות המקומיות  
המנהל המחוזי לתכנון  
משרד הפנים  
22.1.03

- ז. הוראות למניעת זיהום קרקע ומי תהום  
מיכלי הדלק יוצבו בתוך מאצרות שנפתח 110% מנפח המיכל.  
ח. מפעל בטון  
תנאי להפעלת מפעל הבטון יהיה הגשת מסמך סביבתי בנושאי רעש ואיכות אוויר, למשרד לאיכות הסביבה מחוז צפון.

3.4 תשתיות:

- א. מים  
אספקת מים תהיה מרשות המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. ניקוז  
תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- ג. ביוב  
עם הקמתה של מערכת איזורית לטיפול בשפכים ("מעלות גולן") יחוברו שפכי תאי השירותים במחפורת אל מערכת זו. החיבור יתבצע באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכניות ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. עד להקמת המערכת הנ"ל ייאגרו השפכים בבור אטום ויסולקו ע"י מיכלית אל מתקן טיפול שפכים.
- ד. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי מתח
- לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט /או הקרוב ביותר של המבנה:  
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים 1.5 מ'.  
מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.  
הערה: במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
  - אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:  
מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.  
מ- 1 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
  - המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
- ה. אשפה  
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.



3.5. תוראות כלליות:

א. חלוקה

• תוכנית זו כוללת תוראות לחלוקה חדשה, בהתאם למצוין בתשריט.  
• חלוקה חדשה זו, ע"י 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

ב. רישום

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לתוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

ג. תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

ד. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל וייגבה ע"י תוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

ה. חנייה

החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר חנייה הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.

ו. עתיקות

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

ז. כיבוי אש

קבלת התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ח. הג"א

קבלת הנחיות מנציג הג"א לגבי הסדרים מתאימים וביצוען, יהוו תנאי להוצאת היתר בניה.

ט. המקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

חתימות:

בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל.

ת.ד. 580, נצרת עילית.

טל' : 06-6558211, פקס: 06-6560521.

מחצבות כפר גלעדי

מחצבות מוגבלת

מגיש התכנית - מחצבות כפר גלעדי

קיבוץ כפר גלעדי 12210

טל' : 06-6946261, פקס' : 06-6959455.

עורך התכנית - ביטמן בן-צור אדריכלים

קיבוץ קריית ענבים ת.ד. 67, 90833.

טל' : 02-5700188/199, פקס: 02-5700181.

ביטמן - בן צור

אדריכלים