

חזש

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי "יזרעאלים"

תחום שיפוט מוניציפאלי : מוא"ז עמק יזרעאל

תכנית מפורטת מס' ג' / 12821

"שיקום מחפורת תל עדשים"

ת: קנון (הוראות התכנית)

ת: צריט

נכ פח א' : תכנית חלוקה לשלבים ותאי שטח

נכ פח ב' : תכנית פני שטח סופיים

ינואר 2003
שבט תשס"ג

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי "יזרעאלים"

תחום שיפוט מוניציפאלי : מוא"ז עמק יזרעאל

תכנית מפורטת מס' ג/ 12821

"שיקום מחפורת תל עדשים"

תקנון (הוראות התכנית)

ינואר 2003

יו"ם ומגיש התכנית : מועצה אזורית עמק יזרעאל

ב"לי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית : אברהם יעקב, א.י.ג.ל. יועצים ומהנדסים בע"מ

מחוז הצפון

נפת יזרעאל

מרחב תכנון מקומי "יזרעאליים"

תחום שיפוט מוניציפאלי: מוא"ז עמק יזרעאל

"שיקום מחפורת תל עדשים"

פ'ק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית

תוכנית זו תיקרא "תכנית מפורטת מס' ג/ 12821 "שיקום מחפורת תל-עדשים".
התכנית תחול על שטח כמסומן בתשריט.

1.2 מקום התכנית

מיובצת חקלאית מס' 34 (תל עדשים).

ג.מ: 231.1/728.45

גוש	חלקות	חלקי חלקות
17024	3	2,4
17023		6
16920		4
16921		14

1.3 שטח התכנית:

40.81 דונם.

1.4 בעלי עניין:

יוזם ומגיש התכנית:

מונצה אזורית עמק יזרעאל, ת.ד. 90000 עפולה 18120
ט"ז: 04 - 6520111, פקס: 04 - 6520000.

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון, רח' חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עלית 17105
ט"ז: 04 - 6558211, פקס: 04 - 6560521.

עורך התכנית:

אנדרהם יעקב, מהנדס (MSc) מס' רשיון 30271, חברת א.י.ג.ל. יועצים ומהנדסים בע"מ,
רח' בונה אליעזר 9, חיפה (ת.ד. 25087, חיפה 31250)
ט"ז: 04 - 8408411/2, פקס: 04 - 8408413.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תו"א 31 - יעוד לפי תשריט יעודי קרקע: שטח כפרי פתוח
 ת.מ.מ 2 - יעוד לפי תשריט יעודי הקרקע: שטח חקלאי
 תו"נית זו מהווה שינוי לתכנית מ"ש"צ 34

בנוקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תו"נית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית

- א. תקנון בן 13 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 1:1,000 - מסמך מחייב.
 ג. נספח א' - תכנית חלוקה לשלבים ותאי שטח, מורכב מ- 2 גליונות - נספח מחייב.
 ד. נספח ב' - תכנית פני אתר סופיים - נספח מחייב.

הוראות לתכנית, התשריט והנספחים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.7 תאריך הכנת התכנית

תאריך	
אוקטובר 2001	היגה
ינואר 2002	עד כון מס' 1
מאי 2002	עד כון מס' 2
ינואר 2003	עד כון מס' 3

1.8 הגדרות ומונחים

- "פסולת יבשה"

פסולת הנוצרת מפעילות בנייה ומרכיביה העיקריים הם חול, אדמה, לבנים, אבן וברזל
 בין, עודפי עבודות חפירה וחציבה וכן פסולת שפריטיה הם בעלי נפח גדול, והם רהיטים,
 איזות ריקות, אביזרים, ציוד ביתי, ציוד תעשייתי וגרוטאות רכב, יהא החומר שממנו
 ה" עשויים אשר יהא ובלבד שלא יהיה חומר אורגני פריק או פסולת חומרים מסוכנים.

- "חוק"

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.

- "אפעיל האתר"

יום התכנית או מי שיבוא במקומו, בהסכמתו.

- "זגירה"

האתר האתר למצב כמפורט בנספח ב' - פני שטח סופיים, וביצוע כל עבודות השיקום
 כ: ומור בסעיף 3.3.3, להלן.

מש מעותם של יתר המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 ביאור סימני התשריט:

ק עבה בצבע כחול	: גבול התכנית
ש זח מטויה בפסים בצבע ירוק	: שטח חקלאי
ש זח מטויה בפסים בצבע ירוק ואפור	: שטח לשיקום
ש זח בצבע חום	: דרך קיימת או מאושרת
ש זח בצבע אדום	: דרך מוצעת
ק שמעליו משולשים בצבע שחור, לסידוגין	: גבול גוש
ק בצבע ירוק	: גבול חלקה
מזפר נתון בעיגול בצבע ירוק	: מספר חלקה
מזפר נתון במלבן בצבע אדום	: מספר גוש

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		היעוד
% מהסה"כ	שטח בדונם	% מהסה"כ	שטח בדונם	
		99.83	40.74	שטח חקלאי
92.85	37.89			שטח לשיקום
0.17	0.07	0.17	0.07	דרך קיימת או מאושרת
6.98	2.85			דרך מוצעת
100%	40.81	100%	40.81	סה"כ

פ'ק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

1. שיקום מחפורת בזלת קיימת באמצעות הטמנת פסולת "יבשה".
2. קביעת גבולות התכנית.
3. מתן הוראות לעבודה בקרקע לרבות פירוט שיטות העבודה והפעילויות.
4. התווית דרך גישה לאתר.
5. קביעת התכליות המותרות.
6. הנחיות והוראות לשמירת איכות הסביבה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת תוקף התכנית
- קביעת התכליות המותרות בתחום התכנית
- קביעת הוראות ושיטות עבודה בקרקע והוראות בניה
- קביעת הנחיות לתשתיות
- קביעת הנחיות סביבתיות

2.1 נתונים כמותיים עיקריים

נפח מילוי: כ- 300,000 מ"ק.

פ'ק 3 - הוראות התכנית**3.1 רשימת התכליות ושימושים**

כ"ל: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית ליום מטרה שהיא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

ש"ח להטמנת פסולת יבשה

ש"ח המיועד לשיקום ע"י מילוי בפסולת יבשה על פי השיטות וההוראות להלן. כמו כן, מיועד שטח זה לסלילת רמפות גישה לכלי רכב והצבת מתקנים ומבנים ניידים אשר ישמשו את פעילויות מילוי והטמנת הפסולת עד להשלמת שיקומה לרבות מתקנים לטיפול בפסולת בנין ובפסולת גושית טרם הטמנתן באתר (בהתאם לדרישות המפורטות בסעיף 3.4 ג' הנחיות סביבתיות להלן). לאחר סיום ההטמנה, האתר ישוקם על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה והוא יוחזר ליוזם של קרקע חקלאית.

דו"ך מוצעת

דו"ך מקומית אשר מיועדת לחיבור האתר אל דרך קיימת.

3.2 טבלת זכויות בניה

ל. יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

גובה מקסימלי		אחוזי בניה				קו בנין	שטח מגרש (דונם)	גזור
		סה"כ	שטחי שירות	שטחים עיקריים	תכסית			
במטרים	מספר קומות	סה"כ	שטחי שירות	שטחים עיקריים	תכסית	קו בנין	שטח מגרש (דונם)	גזור
עד 10.0 מ'	קומה אחת	2.0%	---	2.0%	1.0%	3 מ' מכל צד	37.89	שטח ליוקום

ה'ר: המבנים יכללו סככה מפולשת ומבנה נייד הניתנים לפירוק והעתקה.

כ"ו כן, בתחום "השטח לשיקום" יורשה להציב:

- מאזני גשר.
- מיכל דלק בנפח עד 5000 ליטר בתוך מאצרה בעלת קיבולת של 110% מנפח המיכל.

הנובנים והמתקנים הנ"ל יסולקו עם פקיעת תוקף התכנית (ראה סעיף 3.1 לעיל).

3.3 הוראות ושיטות עבודה בקרקע והוראות בניה**3.3.1 הכשרת השטח**

לצורך שיקום המחפורת הקיימת ע"י מילוייה בפסולת גושית תבוצע הכשרה של האתר איור תכלול עבודות עפר כולל הפירה או חציבה ליישור משטחי עבודה, מערכת איטום וניקוז תשטיפים, סלילת רמפות ודרכי גישה אליהם וכן הכשרת משטחים להצבת מבנים ובתקנים.

3.3.2 אופן מילוי האתר

הו יצוע יהיה לפי הפעילויות המפורטות להלן:

- שקילה וביקורת תכולה בכניסה.
- פריקת הפסולת על פני משטח העבודה.
- פיזור והידוק הפסולת באמצעות ציוד הנדסי בתדירות ושיטות על פי תקנון ההפעלה.

אין למלא באתר פסולת אחרת פרט לפסולת יבשה אלא באישור ועל פי הנחיות משרד לא יכות הסביבה. ש"בי המילוי יהיו כמסומן בתשריטים של נספח א' - תכנית חלוקה לשלבים ותאי שטח.

3.3.3 שיקום וסגירה

ש"בי השיקום והסגירה יהיו בהתאם לשלבי העבודה כל שלב מן השלבים שמילוי היתיים, פניו יעובדו בהתאם לנספח ב' - "פני אתר סופיים" וכן פרטי שכבות, איטום וניקוז באישור המשרד לאיכות הסביבה. פני האתר יכוסו בשכבות אדמה בעובי 60 ס"מ לפחות, המתאימה לגידולים חקלאיים.

4. : הוראות נוספות**א. הוראות והנחיות נוספות****גי'ור ושילוט**

סניב האתר תותקן גדר ובכניסה שער. בכניסה לאתר ולאורך הגדר יותקנו שלטים הנוגבילים כניסת זרים ומציינים את מפעילי האתר ושעות פתיחתו.

כניש גישה

הגישה אל האתר תהיה ע"ג דרכים חקלאיות מאושרות, המחברות את המחפורת לכבישים או ציבים.
בכטעים בהם עובר תוואי דרך הגישה במרחק הקטן מ- 150 מ' מבתי מגורים, תיסלל הדרך באספלט.
לאחר סגירת האתר יבוצע שיקום של דרכי הגישה על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית לר כנון ולבניה.

ב. תשתיות:**מ.מ**

א. זפקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ני.נז

ת. אי לקבלת היוגור בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

ב.י.ב

ת. אי לקבלת היתר בניה, מערכת ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית.

א. סור 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 גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים: 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים: 1.5 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 (עם שדות עד 500 מ'): 25 מ'.

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן:
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.

אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הצפון.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות חברת החשמל.

ג. הנחיות סביבתיות**כ"ל**

בניידה ותתוכנן הקמת מתקנים לטיפול בפסולת יבשה ופסולת בניין, יוכן ע"י יוזמי הו"כנית סקר סביבתי לבחינת ההשלכות הסביבתיות של התכנית המוצעת (לרבות השפעות ריש ואבק על שימושי הקרקע הרגישים בקרבת האתר) וכן לבחינת האמצעים שיינקטו לנוניעת המפגעים הסביבתיים, במידה ויהיה צורך.
הזקר הסביבתי יוכן ויאושר בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה, מחוז צפון.

א"ג

דוך הגישה ודרכי עפר ומצעים בתוך המחצבה יורטבו בתוספת חומרים המונעים הווצרות אבק פסולת זקת גרגר תורטב לפני פיזור בשטח המילוי.

ה"ש

הזרחק של האתר משימושי קרקע רגישים גדול דיו מכדי שתגרם חריגה מן הנדרש בחוק לנוניעת מפגעים (רעש בלתי סביר). מפלס הרעש יקבע עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה מגבלות הרעש מן האתר תהינה בהתאם לחוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) וז הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
בנוקרה של חריגה מן המגבלות הנ"ל, מניעת מפגעי רעש תהיה על חשבון יוזם התכנית.

זי זום מי תהום

1. האתר יוגן בסוללות היקפיות ו/או תעלות ניקוז על מנת למנוע חדירת מי נגר עילי אל המחצבה.

2. חל איסור מוחלט על מילוי באתר בפסולות שאינן כלולות כאמור לעיל בסעיף 3.4.2 וכמפורט להלן:

- במקרה של גילוי פסולת שאסורה להטמנה במחצבה, הפסולת תסולק מיידית לאתר ההטמנה המתאים.

- פסולת החשודה כפסולת חומרים מסוכנים תסולק למפעל "רמת חובב".
נוהל הטיפול בפסולת חומרים מסוכנים יהיה כמפורט בתקנון התפעול.

3. שטחים המיועדים למילוי בפסולת יאטמו בהתאם לתנאים המוקדמים לקבלת רשיון עסק לאתר לסילוק פסולת גושית, בכפוף לאישור המשרד לאיכות הסביבה.

ד. תנאים להיתר בניה

היתר בניה יינתן ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה "יזרעאלים" בהתאם למפורט בזרואות התכנית ובכפוף לתנאים הבאים:

1. תכנית הנדסית מפורטת כולל תשריטים מפורטים של שלבי הביצוע ושל השיקום לרבות עבודות עפר, מבנים ומתקנים, מאושרת ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

2. פרשה טכנית המפרטת את תחום השירות של האתר, תקופת הפעלתו עד לשיקומו, שיטות הכשרת האתר לקליטת פסולת, שיטות עבודה והפעלה ואופן שיקום המחצבה.

3. הגשת תקנון הפעלה.

ה הוראות כלליות

ה טל השבחה

ה טל השבחה יוטל ויגבה כחוק עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

ע עניקות

ב וטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות, התש"ח - 1978.

כ בוי אש

ק גלת התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי לוצאת היתר בניה.

פ'ק 4 - מימוש התכנית

4.1 שלבי ביצוע

ש'בי הביצוע יהיו כמפורט בנספח מחייב א'.
ה זגירה לאחר המילוי ושיקום המחפורת יהיה לפי נספח מחייב ב'.

4.2 תקפות התכנית

- א לא התחיל ביצוע התכנית תוך שנה אחת, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.
- ב תקופת תוקף התכנית היא עד מילוי השטח לפי הנספחים המחייבים של התכנית. עם סיום המילוי או תום פרק זמן של 10 שנים לפי המועד המוקדם יש לראות את התכנית כמבוטלת.
- במידה ולאחר פרק זמן של 10 שנים עדיין האתר איננו מלא, רשאית הועדה המקומית להאריך את תוקף התכנית לתקופה של 5 שנים נוספות.
- עם פקיעת תוקף התכנית, ייעוד השטח יוחזר לקדמותו, דהיינו, לשטח חקלאי.

פ'ק 5 - חתימות

בני הקרקע:

..... מינהל מקרקעי ישראל

יו"ט ומגיש התכנית:

..... מונצה אזורית עמק יזרעאל

עורך התכנית:

..... אב"חם יעקב, חב"א.י.ג.ל. יועצים ומהנדסים בע"מ