

2.11.04 א.י.ש.ר ס.י.ר.ל

אוקטובר 2004

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : בקעת בית שאן

תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה אזורית בקעת בית שאן

תכנית מפורטת 10509/ג
הועדה/ועדת המשנה בשיטתה מיום 9/1/98
החליטה להמליץ בפני הוועדה המחוזית
המחברים

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/10509 - הרחבת מחצבת דושן, הרחבה ושינוי לתוכנית ג/4004 מחצבת גבס דושן.

מטרתה העיקרית של התוכנית - תוספת שטח למחצבה; למתקנים ולעודפי טפל.

1.2 מקום התוכנית: התוכנית ממוקמת מערבית לכביש מס' 90, צפונית לנחל יששכר.

נ.צ. מרכזי 250100/717600		
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
22751	12-9	13,8
22752		1
22753		6
22756		2,1
22764		70,1
22786		7,6,1
22787	3,2	1

* עפ"י רשת ישראל החדשה.

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית 1138.34 דונם, על פי מדידה ממוחשבת.

תאריך המדידה : 23.3.2003

הודעה על אישור תכנית מס. 10509/ג
פורסמה בלשכת הפרסומים מס. 5765
מיום 8-2-05

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 10509/ג
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 9-6-04 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל תכנון יו"ר הוועדה המחוזית

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ואחרים
קריית הממשלה, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105
טל' 04-6558211 פקס: 04-6560521

יזם התוכנית: מחצבות גשר – קיבוץ גשר
ד.ג. עמק הירדן, 15157
טל' 04-6060708, פקס: 04-6581160

מגיש התוכנית: מחצבות גשר – קיבוץ גשר
ד.ג. עמק הירדן, 15157
טל' 04-6060708, פקס: 04-6581160

עורך התוכנית: עליזה רפפורט-רוטמן ואילן בן יוסף
יעד ד.ג. משגב, 20155
טל' 04-9909889, פקס: 04-9909887

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 14 - התכנית תואמת לתמ"א 14 על פיה מופיע שטח התכנית כאתר שמספרו 140.

תמ"א 31 - יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפרי/פתוח, הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: שטח משאבי טבע.

תמ"א 22 - התכנית תואמת לתמ"א המאפשרת חפיפה בין שטחי תמ"א 22 לשטחים בתמ"א 14.

תמ"א 23 - מסילת ברזל מתוכננת, עם רוחב רצועה של 240 מ', עוברת בתחום התכנית.

תמ"א 3 - דרך הגישה למחצבה מתחברת לדרך ראשית קיימת על פי תמ"א 3; הקלה בקו בגין ל-25 מ' מציר דרך ראשית מס' 90 (0 משפת הכביש) עבור דרך (כביש הגישה למחצבה).

תמ"מ 2 תיקון 9 - התכנית תואמת לתמ"מ. יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי הקרקע: שטח לכרייה וחציבה.

תוכנית מתאר מקומיות

התכנית מהווה שינוי והרחבה לתוכנית מאושרת למחצבה מס' ג/4004.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה

1.6 מסמכי התוכנית:

- כל מסמכי התכנית מחייבים:
- א. תקנון בן 15 עמודים .
 - ב. תשריט בקני"מ 1:2,500 .
 - ג. נספח 1 - תכנית חיצוב הנדסית; תשריט 1:2,500 , חתכים 1:1,250.
 - ד. נספח 2 - תכנית הסדרת פני השטח; תשריט 1:2,500 , חתכים 1:1,250 .
 - ה. נספח 3 - תכנית הסדרה נופית; הוראות, תשריט 1:2,000 , חתכים 1:1,000.
 - ו. תסקיר השפעה על הסביבה.
 - ז. סקר גיאולוגי .
 - ח. תשריט תשתיות - 1:5,000

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
עדכון 1	יולי 1998
עדכון 2	יוני 2002
עדכון 3	מרץ 2003
עדכון 4	מאי 2003
עדכון 5	יוני 2003
עדכון 6	אוקטובר 2003
עדכון 7	פברואר 2004
עדכון 8	מרץ 2004
עדכון 9	אוקטובר 2004

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון

והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

גבול התכנית	קו תכלת רצוף
גבול תכנית מאושרת	קו תכלת מקוטע
שטח לחציבה	סגול
אזור מתקנים	פסים אלכסוניים בסגול על רקע צהוב
שטח לחסדרה נופית	פסים אלכסוניים בסגול על רקע ירוק
אזור ערמות אחסון	פסים אלכסוניים בסגול על רקע לבן
שטח פרטי פתוח	ירוק כהה
דרך מוצעת	אדום
שטח ציבורי פתוח	ירוק בהיר
שטח חקלאי	פסים אלכסוניים בירוק על רקע לבן
יער פארק מוצע	פסים אנכיים דקים בצבע חום על רקע לבן
תחום השפעת מחצבה	פסים דקים אופקיים בורוד
ניקוז : רצועת מגן	קו כחול עבה מקוטע
רצועת רגישות	קו אדום עבה מקוטע
דרך מאושרת – כביש 90	חום
קו בניין כביש 90	קו שחור עבה מקווקו
רצועה לתכנון מסילת ברזל וציר המסילה - לפי תמ"א 23	פסים אלכסוניים בשחור על רקע לבן ובמרכז קו שחור דק לסימון הציר
דרך קיימת בפועל	פסים אלכסוניים בחום על רקע לבן
גבול אתר עתיקות	קו שחור מקוטע
גבול חלקה ומספרה	קו רצוף דק בירוק ובאמצע החלקה, מספרה בירוק
גבול גוש	קו משוון בשחור
מספר הדרך	ברבע העליון של עיגול סימן הדרך
קו בניין	ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך
רוחב הדרך	ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך

טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד	
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)		
10.42	118.64	11.45	130.39	שטח לחציבה	
1.69	19.28	—	—	אזור מתקנים	
3.86	43.96	—	—	שטח להסדרה נופית	
1.19	13.51	—	—	אזור ערמות אחסון	
2.22	25.27	—	—	שטח פרטי פתוח	
0.87	9.93	—	—	דרך מוצעת	
0.46	5.05	—	—	שטח ציבורי פתוח	
—	—	5.87	66.73	שטח חקלאי	
—	—	2.94	33.47	יער פארק מוצע	
62.37	710.05	62.82	715.1	שטח חקלאי יער פארק מוצע	תחום השפעת מחצבה
16.92	192.65	16.92	192.65		
100.00	1138.34	100.00	1138.34		
סה"כ					

הערה:

גודל שטחי החפיפה בין "יער פארק מוצע" לשטח המחצבה: 45.42 דונם.
גודל שטחי החפיפה בין "יער פארק מוצע" לתחום ההשפעה: 192.86 דונם.

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- א. קביעת שטח לחציבה, על בסיס מחצבה קיימת.
- ב. תוספת שטחים למתקנים לעיבוד חומרי הגלם.
- ג. קביעת שטחים לעודפי טפל.
- ד. קביעת אזורים לשימושי המחצבה השונים.
- ה. הבטחת ניצול יעיל של השטח תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים.
- ו. הסדרת שטחי המחצבה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הנחיות סביבתיות.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בניין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1 שטח לחציבה

שטח הכולל את אתרי חיצוב הגבס הקיימים והמתוכננים, בהם תתבצע החציבה והסדרת השטח על פי התכנית והחתיכים המפורטים בנספחים הבאים: נספח מס' 1 - תכנית חיצוב הנדסית, נספח מס' 2 - תכנית הסדרת פני השטח.

3.1.2 אזור מתקנים

שטח המיועד למתקנים המשמשים לעיבוד חומרי הגלם, לרבות מערכות הפרדה, גריסה וניפוי. בשטח זה יותרו עבודות עפר להכשרת השטח למתקנים, הפרדה, גריסה, ניפוי, שינוע, אחסון של

חומר ועיבודו. תותר הקמת מתקנים הנדסיים המשמשים לקיום מטרות המחצבה וכן הקמת מבנים לשימוש מנהלתי, אחסון ותחזוקה המשמשים להפעלת האתר. השטח הבנוי באזור המתקנים יהיה עד 1,600 מ"ר.

3.1.3 שטח להסדרה נופית

שטח המיועד להסדרה נופית, בהתאם לנספח 3 – תכנית הסדרה נופית. חל איסור שימוש בשטח למטרות כרייה, חציבה, עיבוד חומרי גלם וחומרי טפל.

3.1.4 אזור ערמות אחסון

אזור לאחסון חומרים (חומרי גלם ותוצרת), בערמות זמניות ומשתנות.

3.1.5 שטח פרטי פתוח

שטח שיישאר כטבעו, בו לא תותר כל חציבה. בשטח תותרנה דרכי עבודה זמניות וכן יותר מעברי תשתיות.

3.1.6 דרך מוצעת

דרך בה יותרו מעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, גינן וחנייה. כל בנייה בתחום הדרך אסורה, פרט למתקני דרך ומאזני גשר. יובטח מעבר חופשי של צה"ל בדרך לכל אורכה ועד הכניסה למחצבה. הדרך המוצעת מיועדת ככביש גישה למחצבה מתוקף תכנית זו וכל שימוש למטרה אחרת יחייב הכנת תכנית נפרדת. התכנון המפורט לביצוע של הצומת עם כביש 90 יתואם עם מע"צ.

3.1.7 שטח ציבורי פתוח

שטח לגינן בצידי דרך הגישה למחצבה. בשטח יותרו מעברי תשתיות.

3.1.8 שטח חקלאי/תחום השפעת המחצבה

שטח קרקע בו לא יותר כל שימוש העלול להיות מושפע מפיצוצים, רעש, אבק או זיהום אוויר, לרבות מגורים, מלונאות ובנייני ציבור. יותרו פעולות הדרושות לטיפול במפגעים בטיחותיים, סביבתיים ונופיים ומעבר דרך גישה ותשתיות (כגון חשמל, מים ומתקני בזק) הדרושים להקמת והפעלת האתר.

3.1.9 יער פארק מוצע

- א. יער פארק בתחום המחצבה: על שטחי יער פארק מוצע המצויים בתחום המחצבה יחולו הוראות תמ"א 14 (סעיף 5.1.5): "לאחר שנתיים מסיום פעולות החציבה באתר, ישובו ויחולו על שטחים אלו הוראות תמ"א 22 במלואן".
- ב. יער פארק בתחום השפעת המחצבה: שטח הנטוע בדלילות בו יותרו פעולות ממשק הנדרשות לשמירת השטח ואחזקתו תוך שמירת המאפיינים הטבעיים של השטח, פיתוח שבילי טיול, פיתוח דרכי שירות ברוחב מקסימלי של 4 מ', שילוט, הכוונה והדרכה, כולל התשתיות ההנדסיות הדרושות לכך. פעולות הנטיעה וטיפול היער יעשו ע"י הקרן הקיימת לישראל.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה
(חשוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

גובה בניה מקסימלי (במטרים)		שטח בניה מקסימלי (מ"ר)										קווי בנין			גודל מגרש מיינמלי (בדונם)	שם האזור (שימושים עיקריים)
מבנים	מתקנים	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה**					קדמי	אחורי	צדדי	19.28	מחצבת דושן – אזור מתקנים
12	26	1,600	1600	-	1600	**	משדדים, מעבדות, מחסנים, סככות ושירות	שטח מתקנים	600	1,000						

** תותר העברת שטחי בנייה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, באישור ועדה מקומית.

3.3 הוראות נוספות:

א. תשתיות:

1. מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז ירדן דרומי.
על פי תכנית פרסום ג/13651 – תעלת ניקוז ירדנה בית יוסף ותכנית פרסום ג/13652 – הסדרת ושיקום נחל יששכר מכביש 90 מערבה, כל תכנון בתחום הרגישות יחייב חוות דעת של רשות הניקוז.

3. ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של המועצה האזורית בקעת בית שאן, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. אישור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 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 ק"ו (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 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.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב. הוראות בנושא איכות הסביבה

1. הוראות לצמצום פגיעה נופית

- א. החציבה תבוצע על פי תכנית החיצוב.
- ב. עירוס הטפל יהיה על פי תכנית ההסדרה.
- ג. לא תותר שפיכת טפל על הערימות שמחוץ לשטח החציבה; לא יהיה עירוס טפל נוסף בשטח שמדרום לאיזור המתקנים.
- ד. לא תותר תנועת כלי רכב כולל צמ"ח מחוץ לתחום המותר לחציבה ולמתקנים.

2. הוראות למניעת מפגעי אבק

- א. יינקטו אמצעים למניעת אבק על פי תקנות למניעת מפגעים (זיהום אוויר ורעש ממחצבה) תשנ"ח – 1998.
 - ב. כביש הגישה למחצבה יצופה אספלט לכל אורכו.
 - ג. דרכי העבודה במחצבה יטופלו באמצעות מים רגילים או באמצעות נוזל לייצוב קרקע מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.
 - ד. מתקני הגריסה והניפוי ומתקני השינוע (מסועים), יהיו מורטבים או מחופים.
- בראש המסועים יותקנו מתזים ושרוולים.
מעל ערימות חומר דק, יותקנו שרוולים באורך מספיק, כך שתחתית השרוול תהיה צמודה בכל עת לראש הערימה.

3. הוראות למניעת מפגעי רעש, הדף אויר וזעזועי קרקע

- א. לא תותר הקמה של מחסן חומרי נפץ באתר התכנית.
 - ב. מפעיל המחצבה ינקוט בכל האמצעים הדרושים למלא אחר חוק חומרי הנפץ תשי"ד – 1954 ותקנותיו.
- הפיצוץ יבוצע במספר השהיות.
- כמות חומר הנפץ להשהיה תהיה בהתאם לכמות המותרת על פי התקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אוויר ורעש ממחצבה) התשנ"ח – 1998.
- תהליך הפיצוץ יבוצע כולו בידי ממונה מוסמך על פיצוצים ובאישור משרד העבודה.
- ההפעלה תהיה חשמלית במלואה ולא יפוצץ פתיל רועם גלוי על פני הקרקע.

4. הוראות למניעת זיהום מים

- מיכל הדלק יהיה עילי ונתון בתוך מאצרה, בנפח של 110% מנפח המיכל, אטומה למעבר של דלקים.

5. הוראות בנוגע להסדרת שטח המחצבה וערמות הטפל

- עם סיום החציבה היזם ישאיר השטח כמתואר בתכנית ההסדרה וחתכי ההסדרה ובתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

6. תכנית הסדרה נופית

- תכנית הסדרה נופית כמפורט בנספח 3, תבוצע מיידית עם אישור התכנית.

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעה לצורכי ציבור

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור עבור דרך, כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מינהל מקרקעי ישראל.

3. רישום

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 12 בחוק התכנון והבניה.

4. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות הנוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

5. חניה

החניה בתחום האזורים תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6. עתיקות

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

7. הוראות הג"א

היתר בניה למבנה בשטח התכנית יינתן אם כלול בו מקלט או בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית או אם נתקבל פטור מהקמת מקלט.

8. כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות בהתאם לחוק, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

9. סימון גבולות המחצבה וגידור

התחום המותר לחציבה יסומן בעמודים הנראים לעין. עמודי הסימון יהיו בקוטר של 15 ס"מ, בגובה של 1.0 מ' ובמרחק 50 מ' זה מזה, והם יסומנו ע"י מודד מוסמך. תנאי למתן תוקף התכנית – סימון גבולות החציבה על פי הנדרש. המחצבה תגודר כך שלא ניתן יהיה להיכנס אליה מדרכים ומשבילים קרובים.

10. היתרים וחגבלות

- א. תותר הנחת קווי מים, חשמל, ביוב, טלפון, גז ונפט בשטח האתר התאום עם היזם.
- ב. לא יאושרו שמושי קרקע רגישים בתחום ההשפעה, סביב לגבולות המחצבה; לא תותר כל בנייה למגורים, אכסון תיירותי ומבני ציבור.
- ג. תכניות מפורטות לביצוע ההתחברות המאושרת על ידי מע"צ לכביש 90, תהיינה חלק בלתי נפרד ממסמכי היתר הבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע

החציבה במחצבה תיעשה על פי תכנית חישוב הנדסית (נספח מס' 1).

4.2 תקופת התוכנית:

מועד סיום הפעילות באתר – 10 שנים מיום אישורה או עד סיום ניצול חומר הגלם; המוקדם מביניהם. במידה ויוותר חומר גלם בתום תקופה זו, תחליט הועדה המחוזית בדבר הארכת תקופת פעילות החציבה.

•
•
•
•

מינהל מקרקעי ישראל

מחצבות ו... קיבוץ גשר

מחצבת גשש - קיבוץ גשר

משרד החינוך
על שם הרב חיים צבי
הרב חיים צבי
מגד. ד.ג. משרד

15