

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "יזרעאלים"

הועדה המקומית לתכנון ובניה "יזרעאלים"

תכנית מפורטת מס' ג / 11282 איכסל – מכון תערוכות
המהווה שינוי לתכנית המפורטת מס' ג / 6384 – איכסל – אזור מלאכה ותעשייה זעירה.

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית עמק יזרעאל.

המתכנן: מהנדס פאר משה – משרד לתכנון ויעוץ הנדסי בע"מ
רח' לבונטין 14, חיפה טל. 04-8664248 פקס 04-8675382

אדריכלית – דינה המל

תאריך: 10/02/2002

עידכון תאריך: 4.02.2003

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס. 11282/ג הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 15.7.02 לאשר את התכנית. סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית
--

הודעה על אישור תכנית מס. 11282/ג מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5172 מיום 6.4.03
--

פרק מס' 1 - כללי:

- 1.1 מקום התכנית: מחוז הצפון
נפה : יזרעאל
איכסל : אזור מלאכה ותעשיה זעירה
- 1.2 תחום התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה ריצוף בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.3 זיהוי חלקות וגושים:

<u>מגרשים</u>	<u>חלק מחלקה</u>	<u>גוש</u>	<u>כפר</u>
שם מאושר ע"י הועדה המקומית יזרעאלים	שם לפי תכ' מפורטת	שם ארעי	ח 1
6384 / ג	9	16905	איכסל
300	10	A	

1.4 שטח התכנית כ 10,500 מ"ר:

טבלת שטחים מצב קיים / מוצע

שטח באחוזים	שטח במ"ר	יעוד
87.65%	9,202 מ"ר	אזור מלאכה / מכון תערוכות ותעשיה זעירה /
12.35%	כ- 1,200 מ"ר	דרך גישה קיימת / מאושרת מס' 2
100.00%	כ- 10,500 מ"ר	סה"כ שטח התוכנית

- 1.5 בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
- 1.6 מגישי התכנית: תערוכות הצפון בע"מ – מס' תאגיד: 511471187
ת.ד 190 כפר איכסל 16920
- 1.7 עורכי התכנית: פאר משה – תכנון ויעוץ הנדסי בע"מ
ת.ז. 4801073 – חיפה
- אדריכלית – המל דינה ת.ז. 13291141
- 1.8 מסמכי התכנית: א. דפי הוראות התכנית – תקנון בן 13 עמודים
ב. תשריט התכנית בקנ"מ 1:500, 1:1,000,
1:2,500, 1:10,000.
ג. נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:500, 1:100
ד. נספח חוות דעת סביבתית מחייב.
- 1.9 מטרות התכנית: שינוי יעוד מגרש מס' 300 (ע"פ אישור הועדה המקומית
לתכנון ובנייה - יזרעאלים, על איחוד המגרשים 9 ו-10)
מאיזור מלאכה ותעשייה זעירה למכון תערוכות.
קביעת הנחיות בינוי והנחיות סביבתיות מפורטות.
- 1.10 ביחס לתכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/ 6384.
והיא בעדיפות על כל תכנית אחרת החלה בתחומה.

1.11 טבלת נתונים כמותיים עיקריים:

סח"כ שטח עיקרי מוצע (ב מ"ר)	יעוד הקרקע
1,840.40	ממגורות
1,822.00	מכון תערובת
138.03	בורות קבלה
1,803.59	מכון לזרעים, תחנת קמחים, תעשייה זעירה
2,300.50	מחסנים
818.98	משרדים
8,723.50	סח"כ

2.2 טבלת זכויות ומגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה
מישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובחוזרים תשע"ג/1992

שם האזור	שטחים עיקריים	מניימלי צדדי	אחוזי בניין	מגבלת בנייה / שטח בנייה מקסימלי	אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי	סד"כ	גובה בנייה קומות	מס' קומות	צפיפות נטו מס' יחיד	מס' יחיד	שם האזור
כללי		3	3	3	9202						כללי
ממגורות						20%				42	ממגורות
מכון תערוכות						20%		5		30	מכון תערוכות
ציד						4%				50	ציד
בוררות קבלה						1%		2		13	בוררות קבלה
מכון לזרעים, טחנת קמחים						1.5%		2		13	מכון לזרעים, טחנת קמחים
תעשייה זעירה						5%		6		30	תעשייה זעירה
מחסנים						20%		2		15	מחסנים
משדדים						4%		3 + ק. מעלית		12	משדדים
סד"כ						60%				50	סד"כ
						5.2%					
						94.8%					
						0.5%					
						99.5%					

מערות:

** גובה המבנים נמדד מפני קרקע המתוכנן.

** שטח הבנייה של בוררות הקבלה 1% משטח המגרש מעל מפלס הכניסה 1 - 0.5% משטח המגרש מתחת למפלס הכניסה. ניתן להעביר עד 0.3% משטח הבנייה שפעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.

פרק מס' 2

2.1 ציונים בתשריט

א.	גבול התכנית	- בקו כחול עבה ורצוף
ב.	גבול תכנית מפורטת מס' ג/ 6384	- בקו כחול עבה מקווקו
ג.	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	- בצבע סגול
ד.	אזור מכון תערוכות	- בצבע סגול מרושת בשחור
ה.	דרך קיימת או מאושרת	- בצבע חום בהיר
ו.	קו בנין	- בקו אדום מקווקו
ז.	קו גבול חלקה קיימת	- בקו ירוק מלא
ח.	מס' חלקה קיימת	- במס' בירוק בתוך עיגול בקו ירוק
ט.	קו גבול חלקה לביטול	- בקו ירוק מקווקו
י.	מס' חלקה לביטול	- במס' בירוק בתוך עיגול בקו מקווקו
יא.	קו גבול חלקה מוצעת	- בקו שחור מלא
יב.	מס' חלקה מוצעת	- במס' בשחור בתוך עיגול בקו שחור
יג.	מס' דרך	- במס' ברבע העליון של העיגול
יד.	מרווחי דרך (קווי בנין)	- במספרים ברבעים הצדדיים של העיגול
טו.	רוחב דרך	- במספר ברבע התחתון של העיגול

פרק מס' 3 - אזורים ותכליות

3.1 השטח הצבוע בסגול ומרושת בשחור יהיה שטח מיועד למבנה מכון תערוכות ולא תותר בו כל בניה לשימוש אחר אלא בתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניינים, פרט למבני מקלט, תקשורת או טרנספורמציה באישור הועדה המקומית.

3.2 רשימת התכליות

אזור מכון תערוכות: תותר הקמת מבנים להפעלת מכון תערוכות כגון: ממגורות, מכון תערוכות עם ציודם, בורות קבלה, טחנת קמח, מכון זרעים, מלאכה ותעשייה זעירה, מבני אחסון, מבנה משרדים הכולל חדר אוכל לעובדים.

פרק מס' 4 - הוראות ומגבלות בנית מכון תערוכות

4.1 היבטים סביבתיים:

תובטח השתלבות הבנייה בסביבתה הקרובה והרחוקה ותותאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה ויעוץ האקולוגי, לגבי הטיפול במפגעים האופייניים לבניית מכוונת תערוכות, הכל כפוף להמלצות חוות הדעת הסביבתית המפורטות בנספח חוות הדעת הסביבתית.

4.2 חומרי בנייה:

א. בניה קונבנציונלית
ב. שילוב של בניה קונבנציונלית עם בנית פלדה וכיסוי פח, תוך מתן טיפול הולם לחזית החמישית.

4.3 תחבורה:

א. פיתרון התחבורה ינתן בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.
ב. החנייה תעשה בתוך המגרש ולא תותר הקמת בנין בשטח התכנית, אלא לאחר שיובטחו דרכי גישה ומקומות חנייה על פי תקן מקומות חנייה 1983 - תשמ"ג.

4.4 ביוב :
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4.5 ניקוז :
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

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

4.7 אשפה :
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית 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.

4.8 גינון :
יוקצו כ 10% לכל מגרש לגנון כשהפתוח על חשבון היזם, לאורך גבול המגרש תישתל רצועת גינון.
תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה נטיעת עצים בגובה בין 10 ל- 15 מ' בחזית המגרש הגובלת בכביש מס' 1 (דרך צפון מערב).
פרטי גידור וגינון כתנאי להיתר בניה.

4.9 כיבוי אש :
קבלת התחייבות ממקבלי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

4.10 פתרון נגד היווצרות תערובת נפיצה בממגורות – ביצוע פתחים גדולים בגגות עם כיסוי לפתיחה אוטומטית, כמקובל במתקנים מסוג זה, לצורך שחרור לחצים.

4.11 הוראות הג"א:
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

4.12 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

ב. 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 1,000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

4.13 חלוקה:

תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט.

חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

4.14 רישום :
 תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125, חוק התכנון והבניה.

4.15 תנאים לביצוע התכנית :
 תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

4.16 שלבי ביצוע :

מס' שלב	תיאור שלב	התניה לוגית	הנחיות מילוליות
01	מבנה משרדים	00	
02	סככת איחסון שטוח	01	מותנה באישור ובניית מערכת ניקוז ומערכת ביוב וחיבורם למערכות קיימות
03	ממגורות	02	מתן היתר בנייה מותנה במתן תוקף לתכנית זו
04	מכון זרעים, תחנת קמחים, תעשייה זעירה, מכון התערובת, מחסנים	03	מותנה בנטיעת עצים בגובה 10-15 מ' בחזית המגרש לאורך כביש מס' 1
05	השלמה והפעלת מכון התערובת	04	מותנה בהפסקת פעילות מכון הזרעים הנמצא בתוך כפר איכסאל

4.17 נוהלי אישור לרישיונות בניה :

א. אישור תכנית בינוי בועדה המקומית שתפרט מיקום המבנים המוצעים, פיתרון הפיתוח, פיתרונות חנייה, גידור, חומרי גמר וכן הוראות בדבר עיצוב אדריכלי וצביעה, פירטי גינון.

ב. אישורו של היועץ האקולוגי לועדה המקומית לפרשה הטכנית של המפעל והנחיותיו לגבי טיפול במפגעי אבק, רעש, ריחות ומזהמים אחרים.

ג. יש לצרף לבקשת הבניה לועדת בנין ערים, תכנית של המגרש עשויה על ידי מודד מוסמך וחתומה על ידו.

בתכנית יסומנו כל המבנים והעצמים הקיימים עם סימון כל חלוקת המשנה או ייחוד שנעשה ושעליהם יוסכם. בתכנית זו יופיעו סימוני דרכים ודרכים להולכי רגל ומגבלות נוספות שיש צורך בהם ובלבד שמהנדס הועדה יחתום על חלוקה זו ויאשר אותה.

ד. הוראות מיוחדות:

אישור המשרד לאיכות הסביבה התקבל בעקבות סקר סביבתי בתאריך 31 באוקטובר 2001 ומתנה את מתן היתר הבנייה כדלקמן:

1. תנאי למתן טופס 4 למכון התערוכות יהיה הוכחת היזם בפני הועדה המקומית על הפסקת הפעילות וסגירת מכון הזרעים הקיים שבעלותו, מכון שממוקם בתחומי הישוב איכסל, בתוך איזור המיועד למגורים.
 2. אישור המשרד לאיכות הסביבה כי המכון והמתקנים נבנו על פי ההנחיות והדרישות הסביבתיות.
 - נושאים סביבתיים נוספים במידה ויהיו, יבחנו בשלב היתר הבניה של מכון התערוכות ולאור פעילות הממגורות באתר.
 3. בבניית הממגורות לאחסון גרעינים יושמה בעיקרה חוות הדעת של המשרד לאיכות הסביבה.
- ה. לא יינתן היתר להקמת מבנה תעשייה אלא אם יוצג פתרון לטיפול מוקדם בשפכים.
- ו. הפקעה – מקרקעי ישראל כהגדרה בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, וחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.
 - ז. היטל השבחה – יגבה היטל השבחה כחוק.
- ח. תקפות התכנית
לא התחיל תהליך ביצוע תכנית זו תוך 15 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תראה כמבוטלת.

פרק מס' 5 - חתימות ואישורים

תערוכות הצפון בע"מ – מס' תאגיד 511471187
כפר איכסל 16920 ת.ד. 190

יוזם התכנית

מנהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע

המועצה האזורית "עמק יזרעאל"

תחום השיפוט המוניציפלי

עורכי התכנית

מהנדס פאר משה – משרד לתכנון ויעוץ הנדסי בע"מ
ת.ז. 4801073 מס' רשיון 18797
רח' לבונטין 14, חיפה
טל: 04-8664248 פקס: 04-8675382

פאר משה

משרד לתכנון ויעוץ הנדסי בע"מ
לבונטין 14 חיפה 33303

אדריכלית –

המל דינה
ת.ז. 13291141 מס' רשיון 18698

