

מחוז הצפון

מרחב לתכנון מקומי "יזרעאלים"

נפה: יזרעאל

מועצה אזורית עמק יזרעאל

תכנית מפורטת מס' ג/11364

המהווה שינוי והשלמה לתכנית ג/8460 ושינוי לתכנית ג/3370

מכון למחזור פסדים העמק (1994) – אחסנה

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. ג/11364
...עדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 9/6/03 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לחינוך
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. ג/11364
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____

פרק 1

1.1 שם התכנית: תכנית מפורטת מסי ג/11364 מכון למחזור פסדים העמק (1994)-
אחסנה. המהווה השלמה לתכנית מפורטת מסי 8460.

1.2 מקום התכנית:

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17413		13, 17, 11

1.3 שטח התכנית: 9.828 ד'

השטח נמדד עפ"י רשת ישראל הישנה.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון, ת.ד. 580 נצרת 17105.

היוזם: מכון למחזור פסדים העמק (1994)

ט"ל: 04-6543602, 04-6080234 פקס: 04-6545870

ת.ד. מגדל העמק 10550

העורך: מ.מ. תכנון על ידי אדריכלית מיכל ארנט

קיבוץ רמות-מנשה 19245

ט"ל: 04-9895789 פקס: 04-9592369

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו באה לשנות יעוד חקלאי ליעוד אחסנה בתכנית מפורטת לצרכי רישום מסי ג/3370. תכנית זו באה לשנות ולהשלים תכנית מסי ג/8460. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכניות אחרות החלות בתחומה תהא תכנית זו בעדיפות.

1.6 מסמכי התכנית

התכנית כוללת:

א. תקנון הכולל הוראות התכנית 9 עמודים – מסמך מחייב.

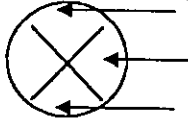
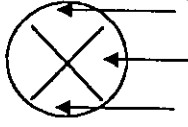
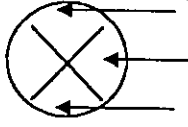
ב. תשריט בקני"מ 1:500 – מסמך מחייב.

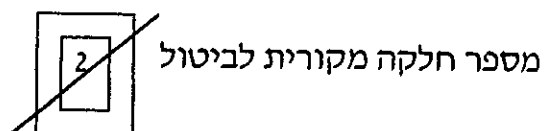
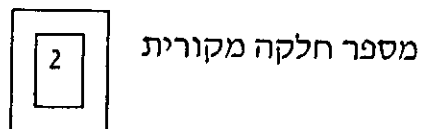
ג. נספח בנוי ותנועה בקני"מ 1:500 – מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
4.1999	הכנה
1.2000	עדכון 1
1.2002	עדכון 2
7.2002	עדכון 3

1.8 באור סימני התשריט

- גבול התכנית - קו כחול רצוף
- גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקוטע
- אזור תעשייה קיים - צבע סגול
- אזור אחסנה מוצע - צבע סגול בהיר + פסים סגול כהה
- אזור לשטח צבורי פתוח - צבע ירוק
- שטח חקלאי - פסים ירוקים אלכסוניים
- גבול גוש רשום - קו שחור עם משולשים ומספר שחור
- גבול חלקה ומספרה - קו ירוק ומספר ירוק
- גבול חלקת מסילת הרכבת - קו ירוק
- ציר כביש מסי' 71 עפ"י תמ"א 3 - קו מקוטע עם נקודה
- דרך גישה סטטוטורית - צבע חום
- מספר הדרך - 
- קו בנין - 
- רוחב הדרך - 
- מבנה להריסה - צבע צהוב



מספר חלקה זמנית **101**

1.9 טבלת שטחים בתכנית הקיימת והמוצעת

הערות	מצב מוצע		מצב קיים		יעד
	שטח ב-%	שטח בדונם	שטח ב-%	שטח בדונם	
	67	6.546			אחסנה
	18	1.758	18	1.758	תעשייה
	67	1.046			שצ"פ
			77	7.592	חקלאי
	5	0.478	5	0.478	דרך גישה
	100	9.828	100	9.828	סה"כ שטח מוצע

פרק 2 - מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית

להוסיף שטח לאזור תעשייה קיים על מנת להקל על שימוש על ידי הוצאת פונקציות של אחסבה, חניה, הקמת מבני שרותים ותנועה של משאיות, על יד מיקומם בשטח הנוסף.

2.2 עיקרי התכנית:

- שינוי יעוד קרקע חקלאית צמודה למפעל הקיים
- קביעה התכליות המותרות לכל יעודי קרקע
- קביעת הוראות בניה
- קביעת הנחיות בינוי ותנועה בנספה מנחה

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים

כללי:

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

א. אזור אחסנה: מיועד לאחסון פתוח ומקורה, להקמת מבני שרות ומשרדי ההנהלה. האחסון כולל סככה למלאי פחם עבור מערכת אוורור, אחסון פתוח ומקורה למיכלים ריקים, חניה לעובדים ומבקרים, המתנה למשאיות, פריקה והעמסה.

ב. אזור תעשייה קיים: על פי הגדרה בתכנית מסי ג/8460 + דרכים.

ג. שטח ציבורי פתוח: בשתח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי ודרכים.

ד. דרך גישה: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

מס' יחיד סה"כ לזכום	צפיפות נטו / מס' יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי		שטח בניה מקסימלי (ב- %)										גודל מגרש בזכום	שם האזור (שימושים עיקריים)
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסיה)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתוח למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה**	קדמי	אחורי	צדדי			
-	-	***7.5	2	1300 מ"ר	1200 מ"ר	-	20%	-	20%	-	80*	3	3	6.546	אחסנה
לפי תכנית 8460/ג															

**אשרת הבנים
מיגבל מחוז הצפון
הלשכה המחוזית לתכנון**

* קו הבנין המצוין הוא מציר דרך ראשית מס' 71

** תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

*** גובה המבנים ימדד מקודקוד הגג (משופע) או מגובה המעקה (גג שטוח) לקרקע הטבעית או חפירה נמוכה (לא כולל קומה מתחת למפלס הכניסה) הנמוך ביניהם.

3.3 הוראות נוספות

א. הוראות: ביצוע התכנית וקבלת התרי בניה יתחשבו בנספח תנועה ובינוי (מנחה)

ב. תשתיות:

1) מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית (חברת מקורות) ובאישור משרד הבריאות, ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

2) ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3) ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב האזורית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4) איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה 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.
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 המינימלים 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.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעים 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 תכנית 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.

ג. הוראות כלליות:

(1) הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי הסעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

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

(2) תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

(3) היטל השבחה

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

(4) חניה

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

(5) הוראות הג"א

מקלטים: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ק בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

(6) כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי היתר לביצוע הדרישות שרות הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

(7) מיגון אקוסטי

על פי דרישת רכבת ישראל: במידה ויידרש המיגון יבוצע על חשבון היזם.

פרק 4 – מימוש התכנית

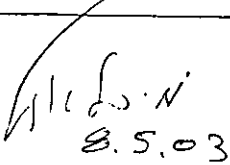
4.1 שלבי הביצוע

התכנית תבוצע תוך 5 שנים.

4.2 תקפות התכנית

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 – חתימות

חתימות			
תאריך חתימה	חותמת	שם בעל התפקיד/בעל זכות בקרקע	סוג בעל התפקיד
		מנהל מקרקעי ישראל נצרת עלית	בעל זכויות בקרקע
		מכון למחזור פסדים (1994)	יזם התכנית
 8.5.03	מיכל ארנט אדריכלית רשיון מס' 3575	אדריכלית מיכל ארנט רמות-מנשה 19245	עורך התכנית