

מחוז חיפה נפת חדרה

מרחבי תכנון מקומיים:

א. שומרון: אור-עקיבא, בנימינה.

ב. חוף הכרמל

"תכנית מס' ש/490 (ב.ת.)"

פארק תעשיה צפוני אור-עקיבא

שינוי לתכניות ג-556, ש-23 א'

והכרזה על קרקע חקלאית"

אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) (תיקון) התשנ"א 1990 והוראות חוק זה חלות עליה.

שטח התכנית 388,000 מ"ר.

התכנית תבוצע בהתאם לתכנית המפורטת בתוספת זו, וכל שינוי לתכנית יבוצע בהתאם לתכנית המפורטת בתוספת זו.

גורם	תאריך	חתימה
א. מועצה מקומית אור-עקיבא		
ב. מנהל מקרקעי ישראל		
בעל הקרקע		מנהל מקרקעי ישראל ואחרים
מגיש התכנית		מבני תעשיה בע"מ
עורך התכנית	8.10.91	יורם רז אדריכל מ.ר. 07116

אישורים:

הודעה על הפקדת תכנית מס. 490/2 (מ.ר.)
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3909
 מיום 8/10/91

הודעה על אישור תכנית מס. 490/2 (מ.ר.)
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3909
 מיום 20.10.91

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 2000
 ומשנהר תכנית מס. 490/2 (מ.ר.)
 הועדה לבניה למגורים (מס. 25)
 החליטה ביום 15/10/91 לאשר את התכנית.
 מנהל מוקד התכנון
 קצ' הועדה לבניה
 לפגועים

1. מטרות התכנית

- 1.1 הרחבה ותוספת לאזור תעשייה הקיים ביישוב אור עקיבא (תכנית מס' ג' 926) - צפונה.
- 1.2 חבור אזור התעשייה המוצע אל צומת בנימינה ממזרח, בדרך מס' 1.
- 1.3 קביעת יעודי קרקע בתחום התכנית.
- 1.4 קביעת תנאים, הוראות וזכויות בניה בתחום התכנית וקביעת הנחיות לשמירת איכות הסביבה.

2. מסמכי התכנית

- 2.1 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) בתוספת 9 דפי שרטוט מחייבים לבצוע דרכים, גדרות ושילוט המהווים חלק בלתי נפרד מהוראות התכנית.
- 2.2 תשריט בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט)
- 2.3 באור סימני המקרא בתשריט:
 - א. גבול תכנית - קו כחול רצוף.
 - ב. גבול שיפוט ועדה מקומית - קו מקוטע בתוספת נקודה במרווח.
 - ג. גבול שיפוט מועצה מקומית - קו מקוטע בתוספת נקודתים במרווח.
 - ד. גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקוטע.
 - ה. שטח לתעשייה ומלאכה - סגול.
 - ו. שטח למתקנים הנדסיים - אפור.
 - ז. שטח לשרותים מסחריים - אפור מותחם סגול.
 - ח. שטח חקלאי - פסים אלכסוניים ירוקים על רקע התכנית.
 - ט. שטח לתכנון בעתיד - פסים אלכסוניים צהובים על רקע התכנית.
 - י. שטח ציבורי פתוח - ירוק.
 - יא. שטח לבניני ציבור - חום מותחם סגול.
 - יב. תחנת דלק - קווים אלכסוניים אדומים על רק התכנית.
 - יג. תחנת דלק לביטול - קווים אלכסוניים אדומים מקוטעים על רקע התכנית.
 - יד. רצועה שמורה לקוי דלק - קו מקוטע מסומן באות S.

טו. דרך קיימת או מאושרת - חוס.

טז. דרך מוצעת או הרחבה של דרך מוצעת - אדום; במעגל על הדרך יסומנו מס' הדרך ברבע העליון, קוי בנין מינימליים ברבעים הצדדים ורוחב הדרך ברבע התחתון.

יז. שביל להולכי רגל - פס מקוטע אדום ירוק.

יח. תעלת ניקוז - ירוק.

יט. מבנה קיים - צורת המבנה מנוקדת.

כ. מבנה להריסה - צהוב.

3. חלות וכפיפות מסמכי התכנית

3.1 תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול.

גושים	10200	10202	10614	10618
חלקות	5,6	-	לא מחולק	-
חלקי חלקות	7,18,23	19,54,55,57,61,68	חלק מהגוש	1

3.2 הוראות תכנית זו מבטלות תכניות קודמות בתחומי תחולתה: ג-556, ש-23א' והכרזה על קרקע חקלאית ובאות במקומן.

3.3 פירוש מונחים בתכנית זו יהיה על פי "חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965" בתקנותיו ותיקוניו, אלא אם הוגדרו במפורש בתכנית זו.

4. שימושים בקרקע ובמבנים

4.1 לא יינתן רשיון לבניה לשימוש בקרקע אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות.

5. רשימת התכליות

5.1 שטח לתעשייה ומלאכה (סגול): ישמש למבנים לתעשייה, מלאכה ומתקני שרות כגון: אחסנה, מוסכים וכו'. לא יותרו השימושים הבאים: תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חמרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. במגרשים ששטחם עולה על 2,000 מ"ר יותר שימוש מסחרי ב-10% משטח המבנה וזאת למטרת "חנות מפעל".

5.2 שטח למתקנים הנדסיים (אפור): ישמש למתקני שאיבה לביוב.

5.3 שטח לשרותים מסחריים (אפור מותחם סגול): שטח הבא לשרת את המפעלים באזור התעשייה כגון: בנקים, דואר, חנויות מפעל וכיוצא בזה וכן מזנונים, מסעדות ואולמות ארועים.

5.4 שטח לבניני ציבור: (חום מותחם סגול): ישמש למוסדות הבאים לשרת את איזור התעשייה כגון: חינוך מקצועי, ספורט, בריאות, הכל לשרת התעשייה ולרווחת העובדים.

5.5 שטח ציבורי פתוח (ירוק): ישמש לגינון, שבילים להולכי רגל, ריהוט גן, תעלות ניקוז ומערכות תשתית.

5.6 דרך (אדום): תשמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל ויותרו בה: כבישים, חניה, שבילי אופניים, מדרכות, תחנות אוטובוס, תעלות ניקוז, גינון, ומערכות תשתית.

5.7 שביל (אדום וירוק לסירוגין): ישמש למעבר הולכי רגל ויותרו בו: מדרכות, שבילי אופניים, תעלות ניקוז, גינון, ריהוט רחוב, מערכות תשתית וכו'.

5.8 מבנים להריסה (צהוב): כל המבנים הצבועים בצהוב מיועדים להריסה.

6. הוראות הבניה באזורים השונים

6.1 שטח לתעשייה ומלאכה: סה"כ אחוזי בניה מותרים - 100%, אחוז כסוי המגרש המירבי המותר 50%, מס' קומות מירבי מותר - 3. גובה מירבי - 15 מ' מעל גובה הכביש בחזית המבנה. גובה מתקנים תפעוליים כגון: ארובות, אנטנות מיכלים וכו' יכול לעלות על 15 מ' באישור הועדה המקומית.

קוי בנין: קדמי: כמסומן בדרך, צדדי ואחורי 4 מ'. בחלק מהמגרשים יותר באחד מקוי הבנין הצדדיים קו בנין 0 - (כמסומן בתשריט בספרה 0) - וזאת בתנאי שקיר המבנה לאורך הגבול יהיה אטום, לא יעלה בגבהו על 7 מ' ושום מערכות צנרת או כל הפרעה אחרת לא יבלטו או יופנו למגרש השכן.
החצר התפעולית תהיה בחלקו האחורי של המגרש.

6.2 שטח לשרותים מסחריים: סה"כ אחוזי בניה 100%, אחוז כסוי קרקע מירבי מותר 25%, מס' קומות מירבי מותר 5 קומות. השאר כנ"ל סעיף 6.1 לעיל.

לא תידון בקשה להיתר בטרם תוכן תכנית בינוי כללית לאזור המסחרי כולו לאישור הועדה המקומית.

6.3 שטח למתקנים הנדסיים: היתרי בניה יוצאו על-פי תכנית הנדסית שתאושר ע"י הועדה המקומית והרשויות המוסמכות מעת לעת.

6.4 שטח לבניני ציבור: היתרי בניה יוצאו על-פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

7. שלב בצוע התכנית

7.1 בצפון התכנית קיימים אגני חמצון המיועדים להעברה.

7.2 יש להתחיל בבצוע התכנית מדרום צפונה.

7.3 התשתית לשלב א' - חלקה הדרומי של התכנית ועד דרך מס' 1 כולל סלילת הדרך, תבוצע תוך שנתיים. המשך הבצוע מותנה בהתקדמות פנוי אגני החמצון.

8. חלוקה ורישום

8.1 יותר איחוד מספר מגרשים למגרש אחד. הוצאת היתר בניה למגרש המאוחד מותנית באישור האיחוד ע"י מנהל מקרקעי ישראל והועדה המקומית.

8.2 גודל מגרש מינימלי יהיה 1 דונם או כמסומן בתשריט.

8.3 בצוע ורישום החלוקה, בהתאם לתשריט, יעשה ע"י בעל הקרקע (מ.מ.י.).

8.4 השטחים המיועדים לצרכי צבור יירשמו ע"ש המועצה המקומית בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק.

9. חזות פארק התעשייה

9.1 תכנית פיתוח וחזות -

א. מגיש התכנית - חב' מבני תעשייה בע"מ - תכין תכנית פתוח וחזות הכוללת תשתיות (מפלסי מגרשים, דרכים, ניקוז, ביוב, אספקת מים, חשמל, תקשורת וכו'), מערכות שילוט, ותכנית גינון פונקציונלית (צמחית משוכות לגידור, צמחית הצללה והסתרה, תפישת מרחפים וחול נודד, מניעת סחף, שמירה על תעלות ניקוז, צל וגינון לרווחת העובדים).

ב. התכנית תוגש לאישור הועדה המקומית, היתרי בניה יותנו בתכנית ויינתנו בהתאם לה.

ג. תכנית הפיתוח הסביבתי תהיה ברמה של אדריכלות נוף, וישולבו בה ספסלי ישיבה, תכנות אוטובוסים, סככות צל, מתקני אשפה וכו'.

9.2 פיתוח סביבתי-

א. חלה חובה על כל מפעל להקים גדרות קשיחות בקו עליון אפקי בגובהו 2.1 מ' עד 2.6 מ' נמדד מבחוץ לאורך גבולות המגרש. הגדרות יוקמו בהתאם לדגמים שבנספח. במידה ותדרש גדר גבוהה

יותר תותר אך ורק מטעמי בטחון ותוגש לאישור הועדה המקומית. בכל מקרה לא תאושר גדר תיל כתוספת זו. לא תותר הקמת גדרות רשת מכל סוג שהוא על גבולות המגרשים.

ב. לאורך הגבולות האחוריים של המגרשים ובמגרש החניה לרכב פרטי בחלקו הקדמי המגרש יינטעו ע"י בעל המגרש עצים בהתאם לתכנית הפיתוח והגיגון של הפארק. העצים יקבלו הגנה לפי פרט סטנדרטי שיאושר אף הוא ע"י הועדה וכן סידורי השקייה נאותים.

ג. בכסוי שטח יותרו משטחי אספלט בשטחים המיועדים לתנועת רכב בלבד. מדרכות להולכי רגל יבוצעו ברמה של אריחים משתלבים לפחות.

ד. עודפי עבודות עפר ופסולת בנין יפוננו אך ורק לאתרים מאושרים ובשום אופן לא יושארו בשטח.

9.3 חמרי בניה -

א. חזיתות וגגות המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך זמן כגון: אבן, בטון גלוי, גרנוליט, קרמיקה, לבני סיליקט, לבני חומר וכו'. לא תותר בניה בחמרי גמר כגון פלטות אסבסט, פלסטיק, גבס וכו'.

ב. כל מבני העזר ייבנו מחומר וצפוי זהה למבנה העיקרי וישתלבו בו מבחינה אדריכלית.

9.4 שילוט -

שילוט האזור כולו יהיה אחיד ומסודר:

א. שילוט בצמתים: יוקם שלט הכוונה עם שמות המפעלים שברחוב לפי פרוט בנספח.

ב. שילוט המפעלים: בקיר הגדר בחזית המגרש יוכן מקום מוגדר לשילוט כולל מספר המגרש לפי פרט בנספח. שילוט נוסף על המבנים יותנה באישור הועדה המקומית.

10. תשתית

10.1 כל קווי התקשורת בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

10.2 הועדה המקומית רשאית לאשר עבודות תשתית בתוך תקופת ההפקדה של התכנית על פי סעיף 97 א' של חוק התכנון והבניה.

10.3 התקנת מתקנים לאיסוף אשפה ופסולת, סוג המתקנים ומיקומם וכן הוראות בדבר פינוי פסולת למקום שיועד לכך יהיו בהנחיה ובאישור של מהנדס הועדה המקומית, ומח' תברואה של המועצה. תובטח זכות מעבר

וגישה במגרשים לצורך אחזקת מערכות תשתית, לעובדי הועדה המקומית או למי שימונה לצורך כך על ידי מהנדס הועדה המקומית.

10.4 רצועה שמורה לקווי דלק:

- א. ברצועה השמורה לקווי דלק אסורה בניה ונטיעת עצים עמוקי שורש.
 ב. תכניות הכביש והתשתיות ברצועה יתואמו ויאושרו ע"י חברת קו מוצרי דלק בע"מ וע"י ק.צ.א.א.

11. בניה באזור קווי חשמל

11.1 הבניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים, מתוכננים ומאושרים ובקרבתם, אסורה, הכל כמפורט בטבלה להלן (במטרים).

בשטח פתוח	בשטח בנוי		
2.25 3.00	2.00 2.25	מתיל קיצוני מציר הקו	א. קו חשמל מתח נמוך:
6.50 8.50	5.00 6.50	מתיל קיצוני מציר הקו	ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
13.50 20.00	9.50 14.00	מתיל קיצוני מציר הקו	ג. קו חשמל מתח עליון 150 ק"ו (קיים ומוצע)

11.2 אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לתפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

12. חנייה

12.1 תהיה בהתאם לתקנות הבניה, בתוך תחומי המגרש. מקומות החניה יסומנו בבקשה להיתר.

12.2 חניה לרכב פרטי תהיה בחזית בחלקו הקדמי של המגרש.

13. שמירה על איכות הסביבה

13.1 לבקשה להיתר יצורף שאלון לתיאור הפעילות המבוקשת אשר יועבר לחוות דעת היחידה לאיכות הסביבה של אגוד ערים חדרה.

הועדה המקומית תדון בבקשה לאחר קבלת חוות הדעת ותדרוש על סמך הממצאים תנאים בהיתר למניעת מפגעים ומטרדים.

13.2 הועדה המקומית תדרוש תסקיר השפעה על הסביבה בכל מקרה בו לדעתו קיימת סבירות למפגעים סביבתיים, בהתיעצות עם היחידה לאיכות סביבו של איגוד ערים לאיכות סביבה חדרה.

13.3 הוראות בדבר מניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים:

לא יוצא היתר בניה אלא אם הבקשה עונה לדרישות להלן:

א. שפכים - התכנית לטיפול בשפכים תכיל פירוט איכויות שפכים צפויות, דרכי הטיפול בהם לרבות מתקני קדם טיפול בחצר המפעל, ספיקות שנתיות, יומיות ושעתיות והתאמתן למערך קווי האיסוף וההובלה באיזור התעשייה.

כל מפעל בעל שפכים תעשייתיים חייב בהקמת מתקן קדם טיפול בשטחו. איכות השפכים ביציאה מהמפעל תעמוד בקריטריונים שנקבעו לחיבור למערך הביוב המרכזי של איזור התעשייה ו/או לתנאים הנדרשים על פי חוקי העזר לחיבור שפכים למערכת הביוב של הרשות המקומית ו/או הוראות משרד הבריאות, איגוד ערים לאיכות הסביבה והרשויות המוסמכות מעת לעת.

ב. ניקוז מי גשמים - מערכת הניקוז תהיה מופרדת מקווי איסוף והובלת השפכים. תכנית הניקוז תכלול את שיטת סלוק מי הנקוז ופתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים לרבות פתרון לזיהום מי נגר כתוצאה מפעילות תעשייתית במשטחי עבודה ו/או אחסון. לאפיק נחל עדה יופנו מי-נגר נקיים בלבד.

ג. פסולת - התכנית תכלול דרכי הטיפול וסילוק הפסולת בהתאם לסוגים וכמויות של פסולת ביתית, תעשייתית ורעילה, לרבות איחסונה וסילוקה והטיפול בה בתחום שטח המפעל.

ד. רעש - בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990 ועל-פי כל דין בעתיד.

ה. זיהום אוויר - לא תאושר פליטת גזים וחלקיקים לאויר בתחום התכנית.

ו. חמרים רעילים ומסוכנים - פירוט סוגים וכמויות בתחום המפעל, תנאי איחסון (לחומרי גלם), שיטות טיפול וסילוק לפסולות רעילות ואמצעים למניעת זיהום סביבה וסכנה, עריכת סקר סיכונים על-פי החלטות הועדה המקומית.

ז. קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית - מקורות לפליטות קרינה מהמפעל וסוגיהן, אמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר על-פי החוק.

13.4 היתר בניה למבנה רב שימושי:

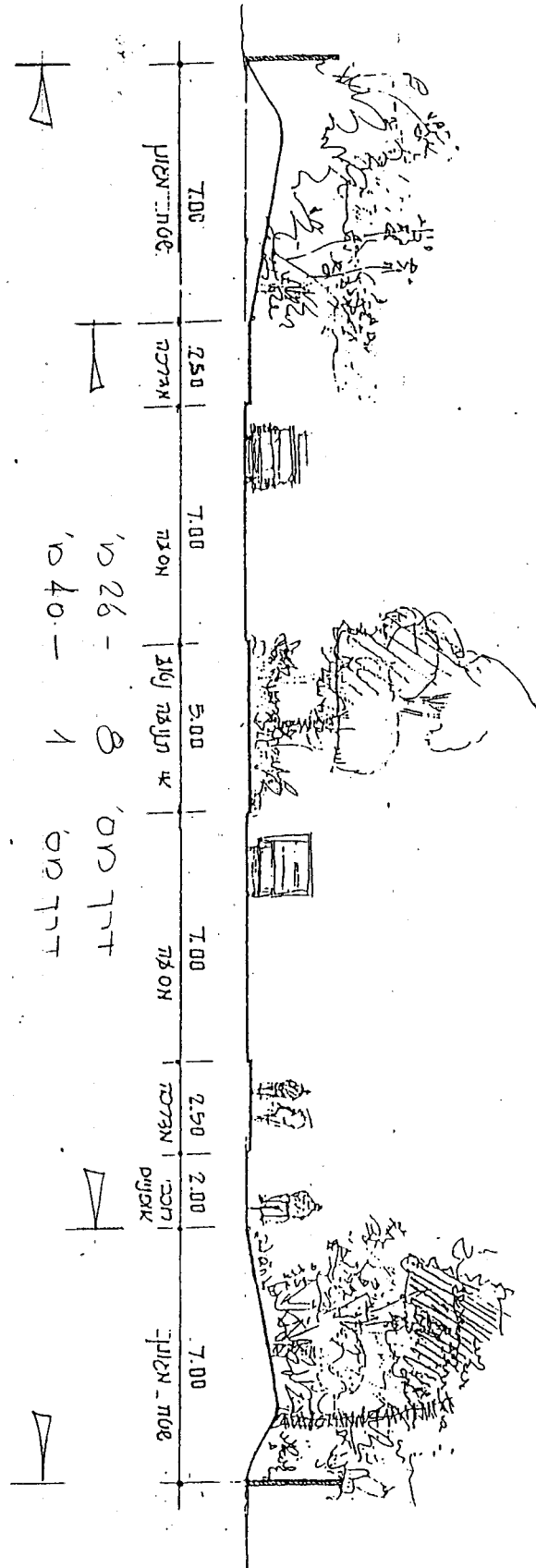
יכלול את כל הנדרש מהמפעלים ובנוסף יחולו עליו מגבלות לגבי אכלוס מפעלים ושימושים ובלבד שלא יגרמו לחריגה מן ההוראות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים עבור כל מבנה.
 לפיכך, יש לועדה המקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים למבנים מסוג זה.
 אם הצטרפותם למבנה תגרום שסך כל הפעילות במבנה תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה.

13.5 רצועה שמורה לקוי דלק:

- א. ברצועה השמורה לקויי דלק אסורה בניה ונטיעת עצים עמוקי שורש.
 ב. תכניות הכביש והתשתית יתואמו ויאושרו ע"י חברת קו מוצרי דלק וק.צ.א.א.

14. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

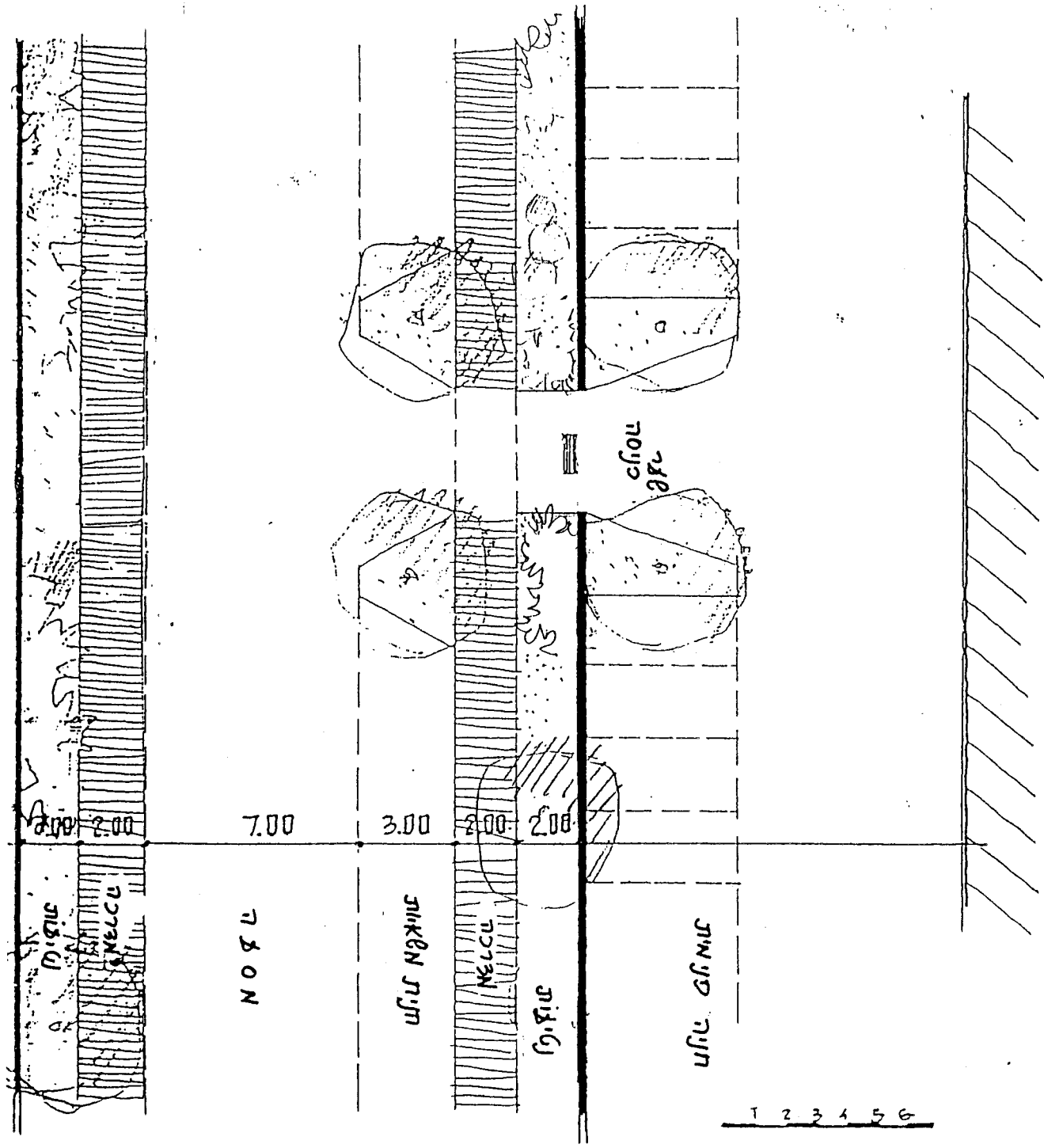


8, 26 - 040, 1
 דרך מס' 8
 דרך מס' 1

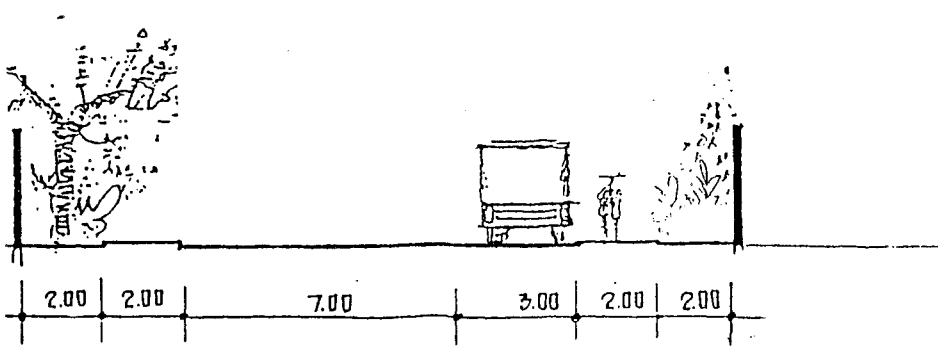
תוכנית מיקום

דרך מס' 1, דרך מס' 8

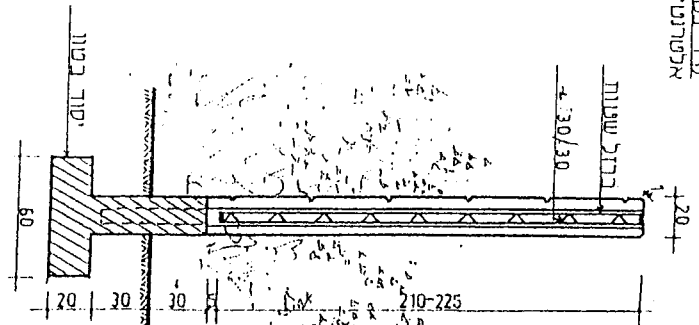
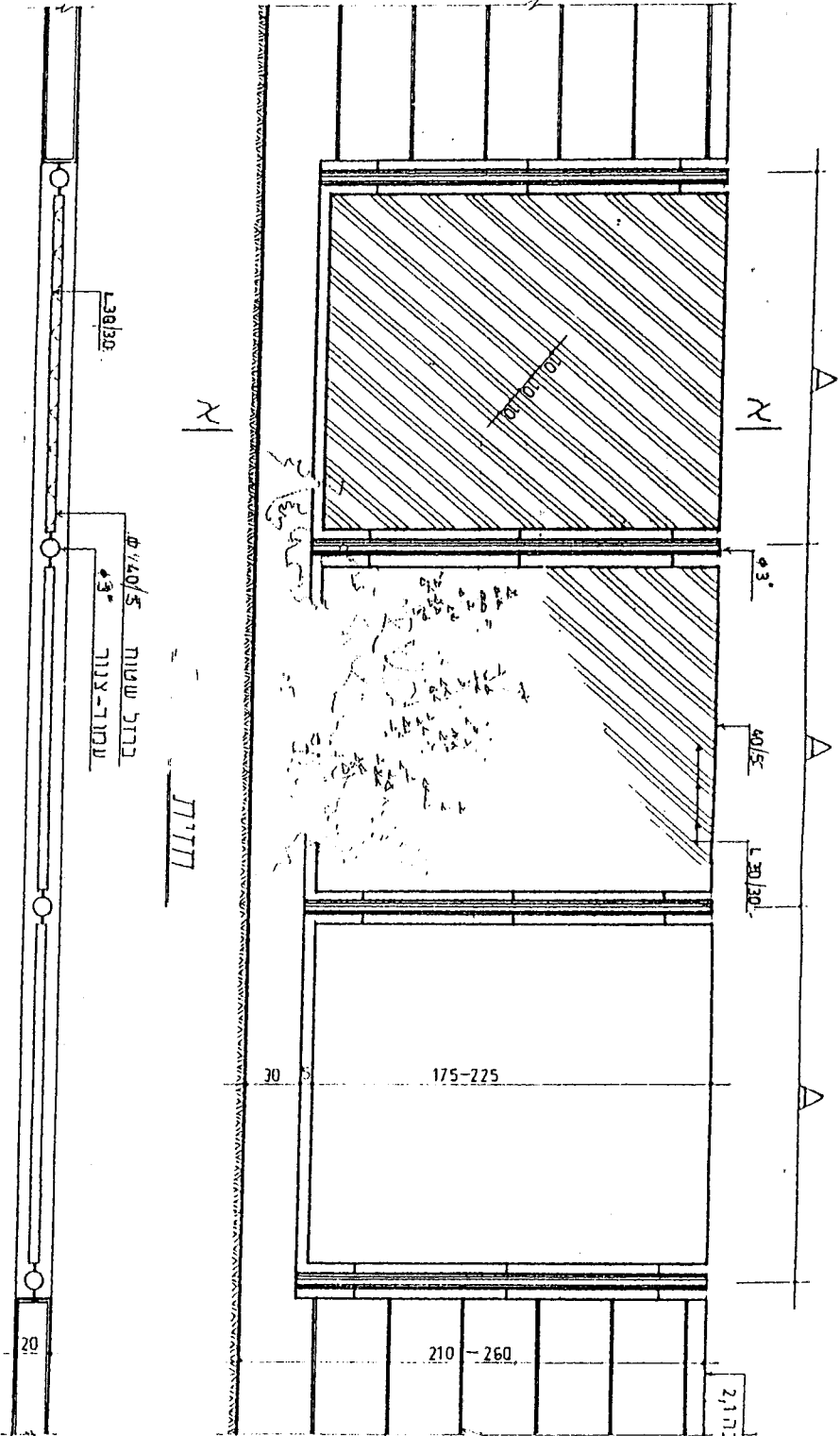




מסדרון



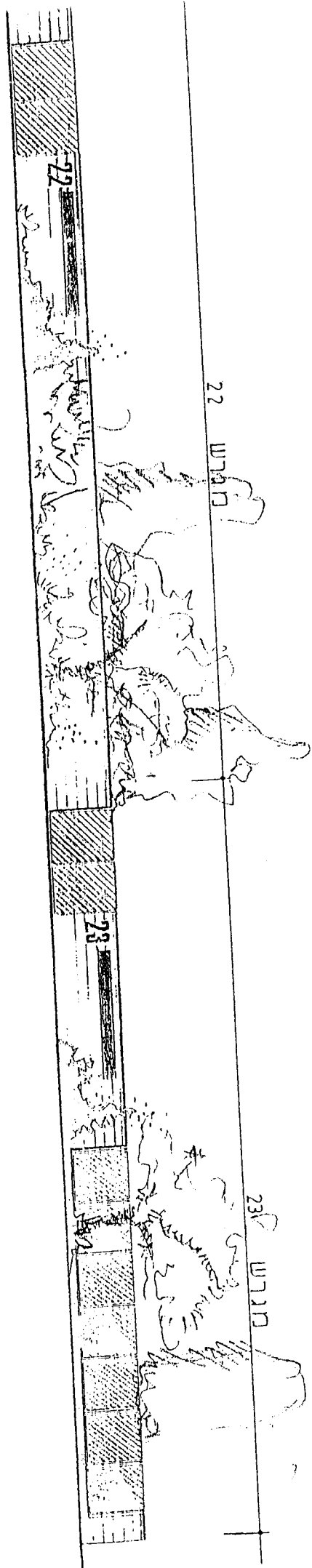
גודל 9



תכנית

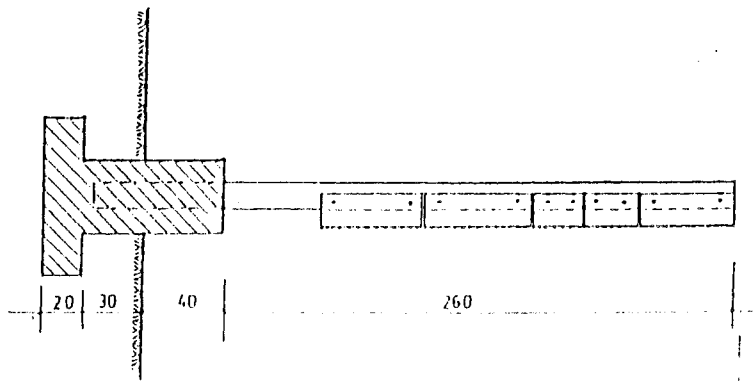
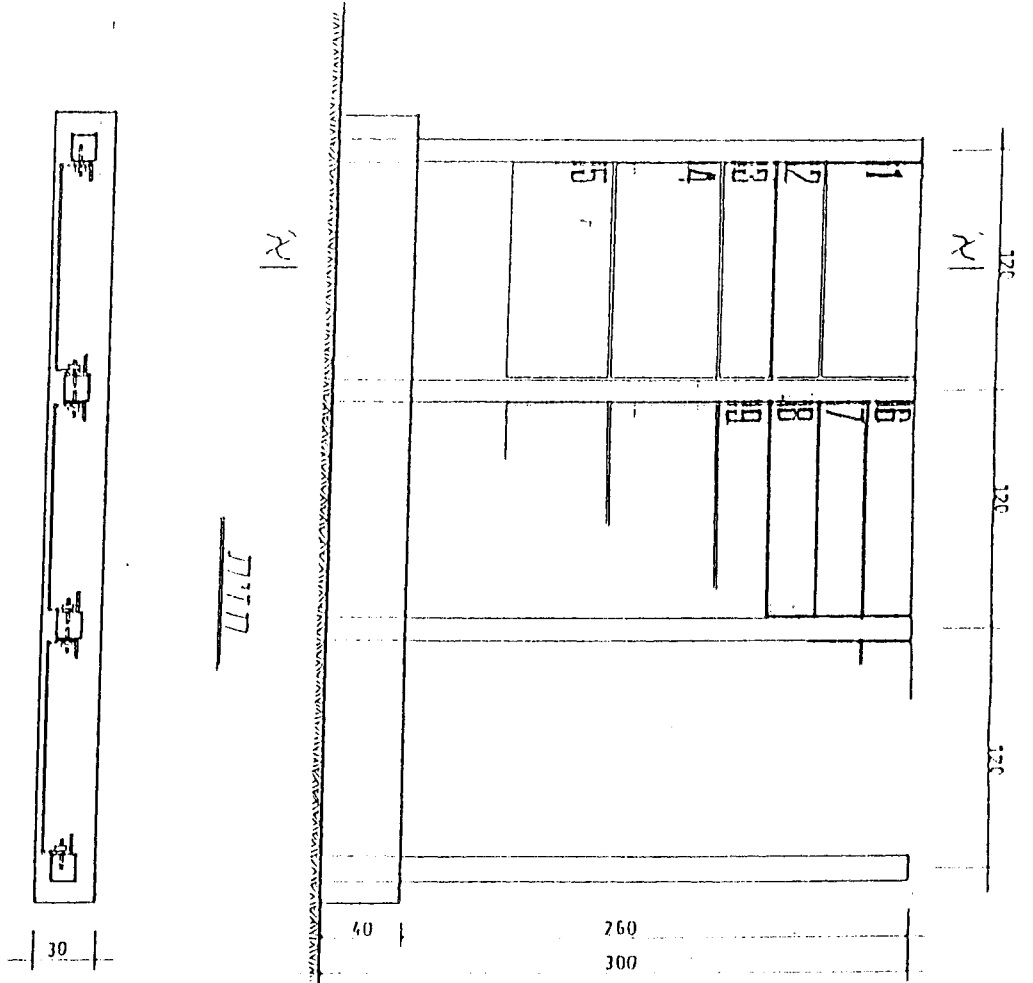


גודל למסגרת אלומיניום 2



מדינת ישראל לרשות
קטנת אוויר

0 1 2 3



תוכנית

תוכנית

תוכנית א-א



מילימטרים

1



טקסט לפני בקשות ישיבת ועדה: מליאת הועדה

מספר ישיבה: 504 בתאריך: 14/02/2001

5. הגדרת שטחי שירות מירבניים במתחם התכנית ש/במ/490, איזור תעשייה צפוני - אור-עקיבא.

חווה ארליך:

ההסבה מתייחסת לתוספת שטחי שירות במתחם התכנית ש/במ/490 באיזור המיועד למסחר בלבד.
 עפ"י תכנית ש/במ/490 זכויות הבניה המירבניים הם 100% - שטח עיקרי ושטחי שירות. ההסבה הינה עפ"י תקנה 13 - תקנות מישובי שטחים.

להלן השטחים המבוקשים:

עד 40% משיעור השטח עיקרי המותר בתכנית ישמש לחניה ומבואות בקומת המרתף.

החלטה:

לאשר את ההסבה לתכנית ש/במ/490 - תוספת שטחי שירות באיזורים המיועדים למסחר במתחם התכנית.