

[Empty rectangular box]

220/25



מרחב תכנון מקומי השומרון
מועצה מקומית בנימינה

מחוז: חיפה
נפה: חדרה

תכנית מפורטת מס' ש/מק/49 ד'
אזור תעשייה ומלאכה בנימינה

המהווה שינוי לתכנית בניין ערים מפורטת
מס' ש/49, ש/164, ש/399, ש/51 ש/49 ב'.

היוזם: מנהל מקרקעי ישראל והמועצה המקומית בנימינה

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ואחרים

מגיש התכנית: מנהל מקרקעי ישראל באמצעות חברת י.ג. מתאר ניהול ופיתוח בע"מ.

עורך התכנית: גרטנר, גיבור, קומט - אדריכלים ובוני ערים בע"מ
רח' תפוצות ישראל 6 גבעתיים 03-5714620.

תאריך: ינואר 1996.

עדכון: פברואר 96, יולי 96, אוגוסט 96, ספטמבר 96, אוקטובר 96, מרץ 98
אפריל 98, יוני 98, אוגוסט 98, אוקטובר 98, נובמבר 98, ינואר 99,
יולי 99, אוגוסט 99, ספטמבר 99, אוקטובר 99, דצמבר 99 ינואר 00.

אישורים:

[Empty rectangular box]

כללי

- 1.1 שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ש/מק/49 ד' אזור תעשייה ומלאכה בנימינה.
- 1.2 מסמכי התכנית : המסמכים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 - תקנות כוללות דפים כתובים - 7 עמודים.
 - תשריט מצב קיים בקני"מ 1:2500 על רקע אח"ש מס' 946, 516.
 מצב מוצע בקני"מ 1:1250.
- 1.3 גבולות התכנית : גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
- 1.4 שטח התכנית : כ 698.62 - דונם
- 1.5 תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
- 1.6 גושים וחלקות :
 גוש : 10219 : חלקי חלקות 4,6,7
 גוש : 10221 : חלקות 16 חלקי חלקות 4,17
 גוש : 10226 : חלקי חלקות 2,3
 גוש : 11704 : חלקות 1,2,3,4,5,6,7
 גוש : 11705 : חלקות 1,2,3,4,5
- 1.7 היוזם : מינהל מקרקעי ישראל ומועצה מקומית בנימינה.
- 1.8 בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל ואחרים .
- 1.9 מגיש התכנית : מינהל מקרקעי ישראל באמצעות חברת י.ג. מתאר ניהול ופיתוח בע"מ.
- 1.10 עורך התכנית : גרטנר, גבור, קומט - אדריכלים ובוני ערים בע"מ.
- 1.11 מטרת התכנית :
 א. התאמת התשריט לטבלאות הקצאה ואיזון זכויות שבתוקף ש/מק/49 ג'ו - ש/מק/164 א'.
 ב. הרחבת דרכים קיימות עפ"י סעיף 62 א (א) (2) לחוק תכנון ובניה.
 ג. הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בתוקף לצרכי ציבור כמפורט : דרכים, שבילים להולכי רגל, חניה ציבורית לפי סעיף 62 א (א) 3.
 ד. קביעת הוראות בדבר עיצוב אדריכלי, עפ"י סעיף 62א. (א) (5) לחוק תכנון ובניה.
- 1.12 יחס לתכנית בתוקף : על תכנית זו תחולנה הוראות תכניות מפורטות : מס' ש/49, ש/49 ב', ש/מק/49 ג'ו/ש/מק/164 א', ש/399 ש/51. במידה וקיימת סתירה בין תכנית זו לבין התוכניות האחרות תחולנה הוראות תוכנית זו.

2. האזורים וטבלת זכויות הבניה: בשטח התכנית תחולנה הוראות הבניה וזכויות הבניה בהתאם ללייעודי הקרקע כמפורט בתכנית המאושרות.

3. חזות פארק התעשייה הוראות בדבר עיצוב אדריכלי

- 3.1 כל החניה הנדרשת תתוכנן בתחום המגרש.
- 3.2 כל הדרכים והחניות שבחזית המגרש יסללו באבנים משתלבות או ש"ע לפחות. כל השטחים המיועדים לתנועת כלי רכב תפעולי, משאיות, טנדרים וכ"י למעט רכב נוסעים ורכב פרטי, יסללו באספלט.
כל השטחים המיועדים לתנועה ולחניה לרכב פרטי ו/או רכב נוסעים יסללו באבנים משתלבות או ש"ע לפחות.
כל השבילים המיועדים לתנועת הולכי רגל בלבד יסללו באבנים משתלבות או ש"ע לפחות.
- 3.3 בתחום מגרשי החניה ישתול בעל ההיתר עצים בוגרים, בכמות מינימום של 1 עץ לכל 5 מקומות חניה, העצים בגובה מינימום של 2.5 מ' ובקוטר גזע מינימלי "2.
- 3.4 מגרש החניה ימוקם במרחק מינימום של 1 מ' מגבול המגרש הקדמי והצידי הרצועה בין החניה וגבול המגרש תגונן.
- 3.5 לאורך גבול מגרש אחורי הגובל בשפ"פ, בשצ"פ שביל ציבורי או במגרש ציבורי אחר ישתול בעל ההיתר עצים בוגרים מאדמה או מחבית בגובה מינימום 2.5 מ' וקוטר גזע מינימלי "2 בכמות של 1 עץ לכל 7 מ.א. קו גבול מגרש (כולל העצים במגרשי החניה כנדרש בסעיף 3.3).
- 3.6 עצים בוגרים (קוטר גזע מינימלי "4) הגדלים בתחום המגרש ישמרו על ידי בעל המגרש ולא ייעקרו אלא באישור מיוחד מהוועדה המקומית ובתנאי שיועברו למקום אחר. או לחילופין, ישתול בעל ההיתר 2 עצים בוגרים (קוטר גזע מינימלי "2) בתחום המגרש במקומם. זאת בנוסף על כמות העצים כנדרש בסעיפים 3.3 ו 3.5- לעיל.
- 3.7 כל בקשה להיתר תכלול תכניות גינון והשקיה מסודרות.
- 3.8 העצים בתכנית הפיתוח יהיו מסוג צמחיית חורש א"י או מסוג אחר בעל חזות דומה שיאושר ע"י הוועדה המקומית.
- 3.9 כל העצים למעט עצים בתחום ערוגות גינון יקבלו מגניי עצים ממתכת.
- 3.10 כל הצמחייה בתחום המגרש למעט בשפ"פ תתוחזק לצמיתות ע"י מבקש היתר הבניה לשביעות רצון הרשות המקומית.
- 3.11 הגינון בשפ"פ יבוצע ויתוחזק ע"י הרשות המקומית, על חשבון בעל המגרש או החוכר.
- 3.12 גידור מגרשים: על היזם להקים את הגדר בתנאים הבאים:
 - א. תותר הקמת גדרות בגבול המגרש, למעט גידור בתחום השפ"פ שבגבול בין המגרשים שישאר פתוח לצמיתות.
 - ב. גדרות תהיינה מבניה קשיחה או סככות ברזל מגולוון, לא תותר הקמת גדרות רשת קלועה או ש"ע מכל סוג.

- ג. גובה הגדר לא יעלה על 3.00 מ' בין המגרשים (מדוד ממפלסי המגרש העליון) ולא יעלה על 2.20 מ' בחזית ו/או גב המגרש הגובלים בשפ"פ או שטח ציבורי מכל סוג (המדידה ממפלס סופי מתוכנן בחזית הגדר שמתוחך למגרש).
- ד. כל הגדרות הפונות לכביש מע"צ, למדרכות, לשצ"פים ולשבילי הולכי רגל וכל הגדרות הנראות מכל הנ"ל יהיו גדרות בנויות עם גמר כורכרית או ש"ע.
- ה. ראש הקיר יהיה מפולס, שינוי גובה במפלס ראש הקיר במידה וידרש יתוכנן בקפיצות בין 60 - 30 ס"מ.
- ו. גובה הקיר הבנוי בחזית המגרש לא יפחת מ- 1.0 מ'.
- ז. לפחות 20% משטח חזית הגדר יהיה שקוף ואורירי בחזותו ע"י שימוש בפתחים בבניה.
- ח. היזם ימקם את הגדר בחזית המגרש פנימה מקו גבול המגרש. בכל מקרה הוא אחראי לפיתוח ותחזוקת כל שטח המגרש עד לגבול המגרש (למעט חלקי השפ"פ הגובל בכביש מע"צ).
- ט. ניתן השומר במידה וידרש ישולב בבנין או בקיר הגדר ויבנה דוגמתם.
- י. השער יהיה ממתכת מגולוונת וצבועה דוגמת הגדר, וישתלב בחזית המגרש. גווני גדר ושער המתכת יאושרו ע"י ועדה מקומית.
- יא. תכנית הגדרות והשערים תאושר ע"י הועדה המקומית.
- יב. בזמן הבניה יחויב הקבלן ו/או היזם לתחום את המגרש בכל היקף המגרש למעט בתחום שער ברוחב כ- 3.0 מ'. בגדר זמנית מפח חדש צבוע לבן או קרם בגובה 2.0 מ'.

3.13 איסוף ופינוי אשפה

מתקן האשפה ימוקם בתחום המגרש במקום מוסתר ובלתי ניצפה מתחום המדרכה, השצ"פ ו/או השפ"פ. מתקן האשפה יתייחס ע"י קירות בנויים דוגמת הגדר הבנויה או ישולב בקירות הבניין.

3.14 שילוב פילרים וגומחות תשתית

כל הפילרים וגומחות לתשתית ישולבו בגדרות המגרש ו/או ימוקמו בתחום המגרש. לא תותר הצבת פילר ו/או גומחה מכל סוג כאלמנט עצמאי בשטח במקום הנצפה מהכבישים ו/או שצ"פים.

3.15 חומרי בניה

- א. חזיתות וגגות המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך זמן כגון: אבן, גרנוליט, קרמיקה, לבני סיליקט, לבני חומר וכו'.
- לא תותר בניה בחומרי גמר כגון פלטות אסבסט, פלסטיק, גבס וכו'.
- ב. כל מבני העזר ייבנו בתחום קווי הבניין מחומר וציפוי זהה למבנה העיקרי וישתלבו בו מבחינה אדריכלית.
- ג. לא תותר בניית קיר מסך מזכוכית מתכת וכיו"ב.
- ד. החזית החמישית (גג) תכוסה בחומרים טבעיים כגון טוף או חלוקי נחל, בקשת גוונים טבעיים.

3.16 שילוט

- שילוט האזור כולו יהיה אחיד ומסודר:
- א. שילוט בצמתים: יוקם שלט הכוונה עם שמות המפעלים שברחוב.
- ב. שילוט המפעלים: בקיר הגדר בחזית המגרש יוכן מקום מוגדר לשילוט כולל מספר המגרש. שילוט נוסף על המבנים יותנה באישור הועדה המקומית.
- ג. גובה השילוט במגרש לא יעלה על גובה מעקה גג הבניינים כפי שיבנה בפועל.

4. תנאים למתן היתרי בנייה:

- 4.1 כללי
בקשה להיתר תידון ותאושר בהתאם לנתונים ולמידע שיתייחסן לנושאים המפורטים להלן:
- א. לא ינתן היתר בניה ללא הגשת תשריטים לצרכי רישום חתומים ע"י מודד מוסמך.
- ב. תירשם זיקת הנאה למעבר תשתיות בשפ"פ ובכל מקום בהתאם למסומן בתשריט התכנית.
- ג. לא יינתן היתר ללא הבטחת ביצוע כל התשתיות הנדרשות לרבות ניקוז, תיעול, ביוב, מים, חשמל, תקשורת, כבלים, בזק, סלילת כבישים ומדרכות, תיעול תאורה – כל התשתיות יהיו תת קרקעיות. לחילופין הגשת הסכם פיתוח בין הרשות המקומית לבין מבקש ההיתר או יזם ההיתר, בו יובטחו הסדרת התשתיות הנ"ל עד לגמר הבניין.
- להנחת דעתה של הוועדה המקומית.
- ג. תכנית פיתוח למגרש
כל בקשה להיתר בניה תלווה בתכנית הפיתוח וגינון למגרש. התכנית תכלול פרוט אזורי הגינון, החנייה, שטחי התפעול והשבילים שבתחום המגרש, קירות וגדרות, תנורות ומתווה, מפלסים, שיפועים וכו', הכל לרבות פירוט חומרים וסוגים, כן התאמה לטופוגרפיה הטבעית ושקום עבודות עפר.
- ד. פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל:
שטחי ייצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, מים שפכים ומערך הפסולת, מבני שירותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה) טעינה ופריקה, גישה לחנייה ושטחי גינון.
- ה. חזות ועיצוב:
חזיתות המבנים, חומרי בנייה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון.
- ו. גג (חזית חמישית):
תכנית הגג עם כל פירוט המערכות תוגש כחלק מהבקשה להיתר. כל המתקנים הטכניים ירוכזו במרכז הגג, בתוך מסגרת בניה אשר תהא חלק מהעיצוב הארכיטקטוני של הבניין ובאותם חומרי גמר.
5. הפקעה:
- השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם המועצה המקומית בנימינה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
6. היטל השבחה: יגבה כחוק.
7. אספקת שירותים:
- 7.1 אספקת מים: מהרשת העירונית.
- 7.2 סילוק שפכים: לרשת האזורית.
- 7.3 תשתיות: כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות (חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, גז). במידת הצורך, יותר מעבר תשתיות תת-קרקעיות בתחום המגרשים תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים ובלבד שיהיו בתוך תחומי מרווח הבניה.

8. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

8.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים י קיימים. בקרבת קווי חשמל עיליים קיימים, ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך לקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון 100 - 150 ק"ו	11 מטרים

8.2 אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ - 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמלי תת קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור ובהסכמה מחברת חשמל.

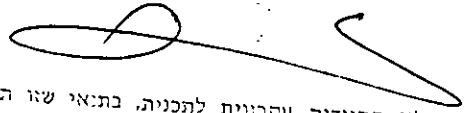
9. כניסה למקרקעין פרטיים לצרכי פיתוח

הרשות המקומית ובאיי כוחם יהיו זכאים להכנס לכל קרקע בתחומי התכנית לצרכי הנחת תשתיות ופיתוח לרבות ביצוע עבודות: ניקוז/תיעול/ביוב/מים ועבודות נלוות וזאת ע"פ סעיף 8)63 לחוק התכנון והבניה.

10. הכנות תשריטים לצרכי רישום

יוגשו תשריטים לצרכי רישום על רקע מפת מדידה, חתומים ע"י הבעלים וע"י מודד מוסמך.

חתימות:



אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון והנדסה.

התירה לנו הו"מ להתייחס אל התוכנית כגוף לרמות כל זכות ליוזם התכנית או לשינוי תוכנית זו וזו תיקצר היטח ונחיה עם עמנו תמיד מנסה בלתי הסכמות כל הדרושים בלתי תורה ועפ"י כי

למען הסר ספק וצהר בזה בכו השקפה תרומה זכירת א בקיים חשש יחידה מן שרמש מאתו יחידה אחרת הנומית ליוזם ניתנת אך ובה מנסות מבטוחה

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

2.2.00

גרטנו גבור קונסט
אדריכלים בע"מ
תפוצות ישראל 6 נבעתייב
טל. 5714620-5 פקס 5714619

יוזם התכנית:

מגיש התכנית:

עורך התכנית:

ועדה מקומית לתכנון ובניה:

תאריך: 19/1/00

ועדה מקומית - "השומרון"
 אישור תכנית מס' 3/49/97
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 433 ביום 29-12-97
 יו"ר הוועדה
 סגן יו"ר תכנון

ועדה מקומית
 הפקדת תכנית מס' 3/49/97
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 392 מיום 05-05-96
 יו"ר הוועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 3/49/97
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 מיום עמוד

הודעה על הפקדת תכנית מס' 3/49/97
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4459
 מיום 28.11.90 עמוד 555

46

46