



חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מחוז הצפון

מרחב תכנון "מקומי ישראלים"

תכנית מפורטת מס' 4176/2

ש"א

- 1. שם התכנית : פארק תעשיה מגדל העמק צפון. ש"א
 - 2. מטרת התכנית : איתור שטחים וחלוקתם לחלקות וקביעת צורת הבניה והשימוש בהם לדרכים, לתעשיה, מלאכה ואחסנה, לשטחים ציבוריים פתוחים ולבניני ציבור לעסקים, לשטחי יער פרטיים פתוחים, ולתחנת דלק. התכנית כוללת שני שלבים: שלב א' ושלב ב'.
 - 3. היזמים : חברת מבני תעשיה בע"מ, ת"א, רח' קרליבך 29, טל' 03/283181.
 - 4. המתכנן : מיכאל מאיר ברודניץ, אדריכל ומתכנן, רח' אילנות 25 א', חיפה, טל' 86972.
 - 5. בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
 - 6. שטחי התכנית : שלב א' : כ-350 דונם כולל גוש 17453 חלקות וחלקי-חלקות 10-4, 15-42, ודרכים וגוש 17452 חלקי חלקות 2, 4 ודרכים.
- שלב ב' : כ-180 דונם כולל גוש 17453 חלקות וחלקי-חלקות 7-1, 11-16, 41-42 וגוש 17454 חלקות וחלקי-חלקות 4-15, וגוש 16889 חלקי חלקות 5, 20 ודרכים.

7. מהות התכנית : תכנית זו, שתקרא להלן "התכנית", דינה כדין תכנית כפי שהוגדרה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. "התכנית" תחול על השטח בתחום הקו הכחול בתשריט המצורף אליה שיקרא להלן "התשריט".
"התשריט" והתקנון המצורף לתכנית זו הם חלקים בלתי נפרדים מן "התכנית".

8. יחס לתכניות אחרות: על "התכנית" תחולנה הוראות תכניות המתאר - הארציות והמחוזיות, ותכניות מתאר מקומיות שקבלו תוקף והן חלות על שטח "התכנית". בכל ענין שיש בו סתירה בין פרטי "התכנית" לתכניות קודמות תחולנה הוראותיה של תכנית זו, לאחר שתאושר.

9. "התשריט" : "התשריט" הוכן על מפת רקע בק"מ 1250 : 1, הכוללת קווי גובה מודגשים ברווח אבכי של 1.0 מטר וגבולות גושים וחלקות. "התשריט" לא ישמש מסמך לצרכי מדידה ורישום.

10. הציונים ב"התשריט" פירושים :

- | | | |
|-------------------------------------|---|---------------------------|
| קו בצבע כחול | - | גבול התכנית. |
| שטח צבוע בסגול | - | שטח למפעלי תעשייה. |
| שטח צבוע בסגול על רקע מקווקו | - | שטח למבני מלאכה ותעשייה. |
| שטח צבוע בירוק בהיר | - | שטח ציבורי פתוח. |
| שטח צבוע בירוק כהה | - | שטח פתוח ליער קק"ל. |
| שטח צבוע באדום | - | שטח המתוכנן לדרך. |
| שטח צבוע בחום | - | שטח דרך קיימת כחוק. |
| מספרים בעיגול המסומן על דרך: | | |
| מספר עליון | - | מספר הדרך. |
| מספרים צדדיים | - | קו בנין מינימלי לצד הדרך. |
| מספר תחתון | - | רוחב הדרך במטרים. |
| קוים אדומים אלכסוניים חוצים שטח חום | - | ביטול דרך קיימת כחוק. |
| שטח צבוע בחום מותחם בחום כהה | - | שטח לבניני ציבור. |
| פסים אפורים על רקע אפור בהיר | - | שטח מרכז עסקים. |
| צבע אפור מותחם באפור כהה | - | שטח אחסנה ומסחר. |
| שטח צבוע אפור תחום בקו שחור | - | שטח לתחנת דלק. |
| קו שחור ברקע התכנית | - | גבול חלקה חדשה סופי. |
| קו שחור מרוסק ברקע התכנית | - | גבול חלקה חדשה בלתי סופי. |

10.1. שטח התכנית כ - 530 דונם, מחולק ליעודי הקרקע הבאים :

רשימת השטחים :

בשלב ב' :	בשלב א' :	ס ה " כ	
כ- 50 דונם.	כ- 150 דונם.	כ- 200 דונם	למפעלי תעשיה
.....	כ- 10 דונם.	כ- 10 דונם	למבני תעשיה
כ- 6 דונם.	כ- 6 דונם	למרכז מסחרי
כ- 5 דונם.	כ- 5 דונם	לאחסנה ומסחר
.....	כ- 4 דונם.	כ- 4 דונם	לתחנת דלק
כ- 2 דונם.	כ- 4 דונם.	כ- 6 דונם	לבניני ציבור
כ- 21 דונם.	כ- 48 דונם.	כ- 48 דונם	לשטח ציבורי פתוח
כ- 18 דונם.	כ- 57 דונם.	כ- 75 דונם	לדרכים (ללא הדרך (הארצית)
10 דונם.	273 דונם.	סה"כ 374 דונם	
כ- 80 דונם.	כ- 80 דונם.	כ- 160 דונם	וכן לשטח פרטי פתוח (יער)
181 דונם.	353 דונם.	בקירוב 534 דונם	

11. רשימת התכליות.

לא יעשה שימוש בקרקע או בבנין בשטח "התכנית", לא ישונה שימוש קיים באתר, ולא יוצא היתר לבניה או לשינוי בבניה בשטח התכנית, אלא על פי רשימת התכליות וההנחיות לבניה המפורטות בתקנון זה :

11.1. שטח למפעלי תעשיה.

מיועד לכל סוגי תעשיה ומלאכה כפוף להגבלות על פליטות לאויר של חלקיקים ו/או גאזים, ריחות, רעש, פליטות לביוב ופסולת מוצקה, כפי שיקבעו מעת לעת ע"י השירות לשמירת איכות הסביבה ומשרד הבריאות לצורך איזורי תעשיה. כך תקוימנה ההנחיות הבאות:

א. לא תאושר הקמת מפעלים ומתקנים העשויים לגרום למטרדים לשכונת מגורים שממערב לשטח תכנית זו, תוך התחשבות ברוחות מזרחיות.

ב. בכל השטחים שבתכנית זו לא תותר הקמת מפעלים שפעולתם, או תוצרתם רגישים לפליטות שגרתיות או מקריות של מפעל נילית הנמצא ממערב לשטח תכנית זו.

ג. לא יוצא הזתח עקרוני למקום מפעל באתר בשטח "התכנית" ולא היתר לבניה או הוספת כל מתקן או מבנה במפעל קיים, אלא לאחר שבמסרו לוועדה המקומית, על פי דרישתה, הפרטים הדרושים להערכת איכות וכמות הפליטות השונות הצפויות מן המתקן או המבנה הנ"ל, ולאחר שהועדה המקומית שוכנעה על סמך חוות דעת השיכות לשמירת איכות הסביבה ומשרד הבריאות, כי אכן יעמוד המתקן או המבנה בכל דרישות "התכנית" לאזור שבו יוקם המתקן.

ד. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש ולהנחות הכנת והצגת חסקיר השפעה על הסביבה הצפויות כתוצאה מהפעלת מפעל ע"י יזם, לצורך קבלת החלטה בדבר התאמה של המפעל המוצע ע"י יזם זה לאחר מאתרי "התכנית".

11.2. שטח למבני מלאכה ותעשייה.

מיועד למבנים שייבנו במתכונת ארכיטקטונית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הם יותרו לשימוש למפעלי מלאכה ותעשייה כפוף לסעיף 11.1 שב"תכנית" זו, בתנאי ואינם צפויים להזדקק לשטחי חצר או מגרש לשם עבודה בחוץ, ו/או לחסון. כל המתקנים, אחיכלים, המכונות וכו' באזור זה יותקנו בתוך חללי המבנים. העמדה סופית ומידות המבנים ותוואים מדויקים של הדרכים יקבעו בהיתרי הבניה.

11.3. שטח ציבורי פתוח.

ישמש לצורך נטיעות, גנים, ניקוז מי גשמים, שבילים, וכן לשטחי משחק, ספורט, ומנוחה לגישה ולשימוש חפשי של עובדי אזור התעשייה והציבור הרחב, ולהקמת מתקני ישיבה, מתקני משחק וספורט, גדרות וקירות תומכים. תותר הקמת מבנים למקלטים, לאסוף אשפה ולבתי שימוש ציבוריים לצרכי העובדים והשוהים באזור התעשייה, וכן הקמת קיוסק באתר המסומן בתשריט. הקמת כל בנין אחר לשימוש העובדים או הציבור, תותנה באישור תכנית מפורטת.

11.4. שטח פרטי פתוח.

מיועד ליצר קיים ולתוספת יעור, וישמש לפעולות טיול, נופש, חניית יום, ותותר בו בנית מתקני משחק, ישיבה, גדרות וכיוצא - בהם לצורך השימושים הנ"ל.

11.5. שטח דרך.

ישמש לסלילת כבישים, חניות ציבוריות, שבילים ומדרכות, וכן להעברת קוי-תשתית חשמל, מים, טלפונים, ביוב וניקוז, וכן לבנית קירות תומכים, מסלעות וגדרות, ולנטיעות. ביצוע הדרכים יהיה בהתאם לחתכי הדרך הטיפוסיים המוצגים ב"תשריט". דרך מס' 1 לא תשמש לגישה ישירה למפעלים.

11.6. שטח לבניני ציבור.

מיועד לבניני ציבור הדרושים לשירות אזורי התעשייה ו/או לעובדים באזור התעשייה, ויכללו מעונות יום, מרפאת עובדים, מבנים להדרכה מקצועית, מכבי אש וכדומה, באישור המועצה המקומית - מגדל העמק.

11.7. שטח למרכז עסקים.

השטח ישמש למרכז שרותים עסקיים, מנהליים ופיננסיים לאזור-התעשייה. הוא יכלול חנויות, מחסנים, מסעדות, ומשרדים, וכן אולמות - לשמחות. השטח יבנה על פי תכנית בינוי ארכיטקטונית לשטח אחר כולו, שיתוכנן ויתופעל כיחידה אחת גם אם יבנה בשלבים.

11.8. שטח אחסנה ומסחר.

ישמש למסחר סיטוני ואחסנה ויבנה על פי תכנית בינוי ארכיטקטונית מחייבת לשטח מגרש 73 כולו.

11.9. שטח לתחנת תדלוק.

השטח ישמש להקמת תחנת תדלוק, סיכה ושירותי דרך, מסעדה וחנוות מזכרות - כפוף לתכנית המתאר הארצית לתחנות תדלוק. לא יוצא היתר לבניה בשטח זה אלא לפי תכנית בינוי ארכיטקטונית שלמה לכל השטח, שיתוכנן ויתופעל כיחידה אחת גם אם יבנה בשלבים.

12. חלוקות ורישום חלקות.

12.1. תכנית זו מבטלת חלוקות קרקע קודמות.

12.2. חלוקת השטח למגרשים תעשה בהתאם למסומן ב"השריט", שימש גם כתשריט חלוקה שיאושר בעת ובעונה אחת עם אישור תכנית זו.

12.3. ניתן לשנות או לבטל גבולות חלוקה חדשה ללא צורך בשינוי "התכנית", אך אין להוסיף עליהם חלוקות משנה נוספות ללא תכנית. שינוי או ביטול חלוקה יסומנו בבקשה להיתר, ויאושרו יחד עמו, בהסתמך על הוכחת זכויות בקרקע.

12.4. גבול חלקה שיבוטל - יבוטלו עמו גם קווי הבניה המתחסיים אליו, ויקבעו ל - (0).

12.5. שטחי הדרכים, השטחים הציבוריים הפתוחים, והשטחים לבניני ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם המועצה המקומית מגדל העמק - על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

12.6. המועצה המקומית באישור הוועדה המקומית, תהיה רשאית להכנס ולבצע בכל קרקע עבודות תשתית, הנחתה, אחזקה והחלפתה, כפוף לכל דין.

13. הגבלות הבניה באזורים השונים.

לא יוצא היתר בניה בשטח "התכנית", אלא אם עמד בהגבלות ובדרישות שבטבלה שלהלן:

האזור	מגרש מינימלי	*** אחוזי בניה		גובה בניה * מכסימלי	קו צדדי אחורי קדמי	בניה במטרים		שטח בטווח % עצים ** במגרש	תקן חנייה בתוך המגרש (1 - מכוננית פרטית)
		תכנית כולל	אחוזי בניה			קדמי	אחורי		
מפעלי תעשיה	1.5 דונם	40%	-	12 מטר	5	5	5	10%	לכל מפעלי התעשיה: 1 לכל 50 מ"ר בתע' עמירות ידע.
מפעלי תעשיה	4 דונם ומעלה	50%	-	15 מטר	5	5	5	15%	1 לכל 100 מ"ר רצפה בתע' אחרות משאית לכל 1000 מ"ר רצפה
מבני תעשיה	-	100%	-	12 מטר	על פי "התשריט"	0	0	-	חניה תפעולית ציבורית בלבד על פי התשריט.
בניני ציבור	1 דונם	30%	60%	8 מטר	4	5	5	25%	1 לכל 100 מ"ר רצפה.
מרכז עסקים	4 דונם	35%	120%	15 מטר	5	5	5	10%	1 לכל 25 מ"ר מסחר.
מחסנה ומסחר	4 דונם	50%	-	6 מטר	5	5	5	10%	1 לכל 50 מ"ר משרדים. 1 לכל 25 מ"ר אולמות לשמחות או מסעדות.
מחסנה ומסחר	4 דונם	50%	-	6 מטר	5	5	5	10%	1 לכל 100 מ"ר מחסנים. 1 לכל 25 מ"ר מסחר.

13.1 גובה הבניה לצרכי קבלת ההיתר ימדד בכל מקום מעל גובה הקרקע המיושרת.

* 13.2 הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית תהיה רשאית לאשר הקמת מתקנים תעשייתיים, שאינם בנינים, כגון: ארובות, תרנים, מנופים, וממגורות בגובה העולה על גובה הבניה המותר על פי טבלת הגבלות תכניה;

** 13.3 בטיעות.

השטחים המיועדים לנטיעת עצים במגרשי המפעלים יתוכננו כחלק מכל בקשה להיתר בניה. הועדה המקומית ומהנדס המועצה המקומית יבחו את תכנון הנטיעות מבחינת סוגי העצים ומיקום הנטיעות במגרש, על פי שיקולים בופיים, אקלימיים, וטביבתיים. הוך החשבות בתפקיד המפעל וקיום העצים. הועדה המקומית תהיה רשאית לבצע את הנטיעות ולהבטיח את תחזוקתן וחיידושן בעת הצורך על חשבון היזמים. *צ"ע מועצה יישרו כחוק.*

*** 13.4 אחוז הבניה יחושב לגבי שטח הקומה הכלול ויכללו בו גם מתקנים נספחים כגון: סככות, מיכלים, מבני עזר לציד מיוחד, מגדלי-קרור וכדומה.

14. דרך הגשת תכניות לקבלת היתר בניה :

14.1 לכל מגרש המיועד למפעל תעשייה תוגש תכנית בינוי מפורטת בק"מ - 200 : 1, או 250 : 1, בתשריט אפקי ובחתיכים אחדים.

בתכנית זו יסומנו מיקומם המדוייק, גבהם וחתיהם העקרוניים של המבנים ומבני העזר הראשיים באתר. בתשריט יסומנו שטחי וגבהי המבנים, הכבישים, החנייה, המדרכות, התומות, שטחי אחסנה פתוחה, רכוזי אשפה, וכן נטיעות עצים, שיחים, מדשאות, מסלעות, גדרות וחומות. התכנית תכלול גם מיקום מערכות חשמל, צנרות ומיכלים שמחוץ לבנינים. תכנית הבינוי תכלול שלבי בניה.

14.2 תכנית הבינוי תאושר כחלק מהיתר הבניה הראשון, שיאושר לאתר. כל היתר בניה נוסף שיוגש יתיחס לתכנית הבינוי המאושרת, וכל שינוי בתכנית הבינוי ידרוש אישור הועדה המקומית.

14.3 בהתאם לדרישת הועדה המקומית תכלול תכנית הבינוי פרטים מחייבים בדבר העיצוב האדריכלי הנוגע לעיצוב הבנינים ונגותיהם, חמרי-הבנין, הצבעים שישתמשו בהם לצביעת המבנים והמתקנים האחרים וכדומה.

15. הנחיות עיצוב כלליות.

15.1. המסלעות והקירות הדרושים לתמיכת השיפועים לאורך הדרכים ייבנו תוך שילוב גושי הבזלת הנמצאים על פני שטח "התכנית". כל גושי הבזלת יעברו לרשות המועצה המקומית והיזמים לביצוע המסלעות. עדיפות ראשונה תנתן בענין זה לדרך מס' 1. דרכים מס' 1, ו-2 תבוצענה בהתאם לתכנון נופי.

15.2. גדרות המגרשים לתעשייה שיבנו לאורך הכבישים מס' 1, 2, 3, 4, 5, 9 יבנו על פי הפרט אדריכלי אחיד, שיאושר ע"י המועצה המקומית והועדה המקומית ויצורף לתכנית זו.

הפרט יבטיח שמירת חזות מסודרת באחידה לחזיתות המפעלים, הנמשכות לאורך דרכים אלה, תוך שילוב צמחיה, בניה אטומה, שערים וכדומה. פרט זה יצורף ל"תכנית".

15.3. השילוט באזור התעשייה וכן תאורת הרחוב וריהוט הרחוב יבנו על פי פרטים שיתוכננו ע"י המועצה המקומית ויאשרו ע"י הועדה המקומית ויצורפו ל"תכנית" זו. מתקבים להרכבת שלטים יוקמו במקומות שנקבעו ב"תשריט".

לא יוקם בשטח מתקן שילוט או שלט אלא לפי סעיף זה.

16. מקלטים.

מכסת המקלטים תהיה על פי הוראות הג"א. איתור המקלטים ותקנם, יתאים לתקני ולמרחקי המקסימום המותרים ע"י הג"א בעת אישור היחיד בניה. מקלטים ייבנו בתוך כל אחת ממגרשי מפעלי התעשייה ושאר השימושים. למבני תעשייה ייבנו מקלטים בשטח ציבורי פתוח על פי הוראות הג"א, באתרים המסומנים ב"תשריט", בשיעור 1:2 מ"ר מקלט לכל 100 מ"ר רצפות מבני תעשייה.

17. אספקת מים.

אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים של המועצה המקומית מגדל העמק.

18. ביוב.

הביוב יחובר לרשת הביוב של מגדל העמק בהתאם לתקנות התברואה המתאימות. לא יוזרם ביוב מכל מפעל אל המערכת העירונית אלא באישור המועצה המקומית מגדל העמק. המועצה המקומית באישור הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הקמת והפעלת מתקני טיהור מוקדם ע"י המפעלים ובתחומם, במידה ולדעת מהנדס המועצה המקומית, לא מתאימים השפכים להזרמה ו/או טיהור במערכת הטיהור העירונית.

משרד הפנים
התל אביב
תאריך: 21.2.82
מס' תעודת זהות: 4176

חוק לתכנון ובניה 1965
ועדה מקומית לבניה ולתכנון ערים
יזרעאלים
הועדה דנה בכקשה מס' 4176
בישיבתה פיום 21.2.82
והחליטה להעביר לועדה המחוזית
עם הסרצה לאיתן תוקף הציון סמלול תה
תשלט הסתייגות כ.חוקים.
סגן מנהל

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז ירושלם
מרחב תכנון מקומי ירושלם
תכנית מס' 4176
הועדה המחוזית בישיבתה ה 21.2.82
מיום 25.4.83 החליטה לתת תוקף
לתכנית הנבדחת לעיל.
סגן מנהל כללי לתכנון
יושב ראש הועדה

מבית מס' 4176
תאריך: 23.2.84
מס' תעודת זהות: 3027
מס' 1539