

מדינת ישראל

מחוז: צפון נפה: יזרעאל

מרחב תכנון מקומי - מגדל העמק
הועדה לבניה למגורים ולתעשייה (הוראת שעה) 1990

תכנית מס' ג/בת/268 - המהווה שינוי לתכנית מס' ג/בת/128.

1. שם וחלות
 תכנית זו תיקרא "תכנית מס' ג/בת/268" והיא תחול על הקטע המסומן בקו רציף בצבע כחול ע"ג התשריט המהווה חלק מתכנית זו.
2. הליך הגשה
 התכנית הוגשה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), התש"ן-1990 "תעשייה" כמוגדר בסעיף 2-א לחוק וכמופיע בסעיף 15 בתקנון זה.
3. מקום התכנית
 (א) ישוב - מגדל העמק.
 אזור תעשייה צפוני - רמת גבריאלי.
 (ב) גושים וחלקות הכלולים בתכנית:
 גוש: 17454 מגרשים: 52, 214, 216, 236, 237, 239, 241
4. שטח הקרקע
 שטח הקרקע הכלול בתכנית זו הוא בן 43.043 דונם, מדוד בצורה גרפית מהתשריט המצורף בקנ"מ 1:1250.
5. מטרות התכנית
 (א) שינוי יעוד לחלקים מחלקות 236 ו-237 משצ"פ לשטח לצרכי תעשייה.
 (ב) שינוי יעוד לחלק מחלקה 239 משפ"פ לשצ"פ.
 (ג) קביעת אחוזי בניה.
6. יחס לתכניות אחרות
 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג/בת/128. *מאוס יח*
 בכל הוראות סתירה בין תכנית זו לבין הוראות תכנית מס' ג/בת/128 הוראות תכנית זו עדיפות.
7. מסמכים כלולים בתכנית
 א. הוראות התכנית (תקנון) ותשריט בקנ"מ 1:1250 המהווים ביחד, כמקשה אחת את "התכנית".

8. בעלי הקרקע העיקריים
א. מנהל מקרקעי ישראל.
קרית הממשלה, נצרת עילית 17000
טל': 06-558-211 פקס: 06-560-521
9. יוזמי התכנית
עירית מגדל העמק.
רח' דרך העמק, מגדל העמק, 10500
טל': 06-540-730 פקס: 06-546-039
10. מחבר התכנית
רון פלג - אדריכל.
רח' הצפירה 6, חיפה 32713
טל': 04-323-403 פקס: 04-323-403
11. סימנים בתשריט
א. גבול תכנית זו
ב. גבול חלקה ושומה
ג. גבול מגרש מוצע
ד. מספר מגרש מוצע
ה. שטח לצרכי תעשייה
ו. שטח ציבורי פתוח
ז. דרך קיימת או מאושרת
ח. שטח פרטי פתוח
ט. מספר דרך
י. רוחב הדרך
יא. מרחק קו בנין מדרך
- קו רציף עבה בצבע כחול
קו מלא בצבע התשריט
קו מלא בצבע שחור
מספר חסום בתוך עיגול, שניהם
בצבע שחור.
צבע סגול.
צבע ירוק.
צבע חום בהיר.
צבע ירוק בהיר.
מספר בתוך רבע עליון של
עיגול המסומן על הדרך,
שניהם בצבע התשריט
מספר בתוך רבע תחתון של
עיגול המסומן על הדרך,
שניהם בצבע התשריט.
רוחב הנ"ל ב-מ' מגבול החלקה
מסומן ברבעים צדדיים של
עיגול המסומן על הדרך, שניהם
בצבע התשריט

12. שימוש בקרקעות ובמבנים
היתר להקמת מבנה/מבנים או לשימוש בקרקע ינתנו בתנאי של עמידה בהוראות הבניה והתכליות המותרות בלבד.

13. הוראות בניה

א. תכנית פתוח המגרש:
לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס העיר ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים:
שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות: תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית.
לא תינתן תעודת גמר ואישור חיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכניות המאושרות הנ"ל.

ב. חזית הבנינים וחומרי הציפוי:
חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה מכל צדדיו: החזיתות יצופו בחומרים נאים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רציפה ועמידים בפני תחלופי מזג האוויר. יתאפשרו אלמנטים בבטון מזוין ובחומרים עמידים אחרים והכל בכפופות לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

ג. מתקני גג, מזגנים וצנרת:
יש לראות את הגגות כחזית חמישית לבנין. לכן כל המתקנים מסוג אנטנות, מפוחים, מאווררים, גנרטורים, מערכות סולריות ארוכות וכד' יתוכננו בצורה אסתטית ויהיו חלק אינטגרלי מהמבנה. לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכניות הגגות, המתקנים וחומר כיסוי הגג.
מזגני חלון וצנרת בנין כגון ביוב, צנרת החשמל וכד' יפתרו בצורה נאותה כך שהחזית תהיה נאה ותהווה יחידת תכנון מושלמת ומתואמת.

ד. שילוט ותאורה:
כחלק מן הבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות עקרוניים לשילוט ותאורה.

14. תנאים למתן היתר בניה למבנה תעשייה להשכרה

1. א. לכל יחידה עסקית בבנין יוכן תא ביקורת נפרד לבדיקת שפכים. צנרת הביוב תותקן באופן שיאפשר הוספת מפריד שמן או תוספות כיוצא בזה, במידה וידרשו בעתיד על פי סוג העסק שיפעל במקום.

ב. יש לסמן בתכנית מתקן קדם לטיפול בשפכים. במידה והמבנה יוקם ללא המתקן הנ"ל לא ינתן רשיון עסק למפעלים אשר לטיפול בשפכים הנוצרים בהם נדרשים מתקנים אלה. התניה זו תצוין בהיתר הבניה.

2. יש לדרוש בהיתר הבניה כי יש להתקין צנרת ביוב עמידה לחומרים תוקפנים בין כל יחידה במבנה למערך קדם טיפול.

3. יש לסמן בתכנית שטח המיועד לאיסוף פסולת מוצקה. גודל השטח יותאם להפרדה בין פסולת ביתית לפסולת גושית.

4. בבנין יתוכנן פיר מרכזי בנפח מתאים להעברת ארובות לפינוי מזהמים, במידה וידרשו כאלו לפי סוג העסקים שיפעלו בבנין. בבנין שבו לא יותקן פיר כנ"ל, או באגף בנין שלא יהיה צמוד לפיר כנ"ל, לא תינתן אפשרות להפעיל עסקים שלהם נדרשת ארובה, והגבלה זו תצוין בהיתר הבניה.

5. יש להקפיד על הפרדה בין מערכת הביוב והנקוז.

6. בתכנית יסומן שטח מתאים לפריקה ולטעינה בגודל התואם למס. היחידות המתוכננות בבנין.

7. מנופי מטען ("דינצ'ים") במידה ויוותקנו, ירוכזו בצד אחד של הבנין ובאופן שתהיה מהם גישה ישירה לשטח פריקה וטעינה הנ"ל. לא תותר התקנתם בחזית הבנין או בכל צד אחר הפונה לרחוב.

8. בבנין תותקן מערכת מרכזית לאוורור ומיזוג, עם מפסק נפרד לכל יחידה.

15. רשימת תכליות

שטח לצרכי תעשיה ומלאכה
שטח לצרכי תעשיה ישמש לכל תעשיה שהיא, למעט - תחנות כח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חמרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

מסמכותם של מהנדס העיר והועדה המקומית לתכנון ובניה יהיה לקבוע את התאמת השימושים מהסוג הנ"ל והיקפם.

דרכים
ישמשו לתנועה מוטורית, חניית כלי רכב, רמפות לפריקה, נטיעות, תעלות ניקוז ותנועת הולכי רגל על המדרכות.

16. חשמל

א. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'.
ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'.
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'.
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'.

הערה:

במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

17. הנחיות סביבתיות

- בנוסף לאמור בסעיף 13, דלעיל, יופיעו הפרטים הבאים בתיק הבקשה להיתר בניה (תיק ורוד):
- א. כחלק מן התכנית יוצגו פתרונות למערך הביוב, מערכת הניקוז ד למי גשם ותשטיפים, כולל הפתרונות למניעת מזהמים, פתרונות למערכי פסולת, לגידור, לחזות, לגננות ולחניה.
 - ב. תכנית ביוב מפורטת עם פתרון לטיפול בשפכים, באישור המשרד לאיכות הסביבה.

ג. גינון - בתכנית הבינוי יפורטו עקרונות הגינון של שטחים צבוריים ופרטיים פתוחים וכן של שטחים לא מרוצפים אחרים בתחום הפרויקט. שטחים בעלי טיפול נופי, גינון, שתלה וירק בתחומי התכנית יהיו לא פחות מ-15% משטח המגרשים.

ד. חזות - תכנית הבינוי תלווה בחתכים בה תוצג ההשתלבות החזותית של הפרויקט בנוף המקומי.

ה. גדרות - בכל המגרשים הגובלים במגרשים שכנים, דרכים, שטח ציבורי פתוח, יוקמו על ידי המפעלים גדרות. פרטי הגדרות יפורטו במסגרת הבקשה להיתרי בניה.

18. מים והידרנטים
הספקת המים למבנים תיעשה ממערכת הספקת המים של עיריית מגדל העמק. בעלי היתרי הבניה יבצעו הידרנטים במספר ובסוג שיקבעו ע"י רשות הכיבוי.

כל עבודה תדרש להעשות בתאום עם משרד מהנדס העיר ומחלקת המים העירונית למניעת פגיעה בצנרת.

19. כיוב
כל המבנים יחוברו לרשת הכיוב העירונית הקיימת, או יוצג פתרון חלופי באישור הרשויות, בתאום עם משרד איכות הסביבה ומשרד הבריאות ובהתאם לתקנות המתאימות. לא תותר הרחקת שפכים תעשייתיים אל המערכת הזו, בבקשה להיתר יש להציג מתקני קדם לטיפול בכיוב - במידה ויידרשו. בכל מקרה יש להקצות לכך מקום בתכנית.

20. אשפה ופסולת
סוג מתקני איסוף האשפה והפסולת יקבעו ע"י מהנדס העיר ו/או מחלקת התברואה העירונית. הפסולת תפונה לאתר מאושר. עם הגשת הבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות לאצירת פסולת למיחזור.

21. ניקוז מי גשם
ניקוז מי הגשם - חלחול, ניקוז טבעי, תעלות או צנורות תת - קרקעיים בהתאם לחוקי ניקוז הנוגעים. לא יותר ניקוז מרזבים אל מערכת הכיוב העירונית. כמו"כ לא תותר הכנסת מזהמים אל מערכת הניקוז הטבעי. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת זיהום מי תהום ומים עיליים מתשטיפי דלקים, ממתקני רחיצה למיניהם, או מכל מקור אחר. כל האמור בסעיף זה יבוא לידי ביטוי בתכנית להיתר הבניה.

22. מקלטים ומרחבים מוגנים
בהתאם להנחיות הג"א.

23. עתיקות
לא ינתן היתר להריסה או לבניה באזור של עתיקות ללא אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות ובהתאם לתנאיה: הריסה, בניה, סלילה, הקמת מתקן, חפירה, כריה, שינוי תיקון או תוספת בעתיקות ובו כל הנמנה בחוק העתיקות תשל"ח סעיף 29א'.

24. הגבלות תברואתיות
המפעלים יהיו תואמים לרשימת התכליות. אישור משרד הבריאות ינתן עם קביעת המשתכן במבנה הסטנדרטי.

כל מפעל המבקש להכנס לאזור יגיש למשרד לאיכות הסביבה ולועדה המקומית שאלון לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל.
כל אחד משני הגופים יוכל לדרוש על סמך ממצאי השאלון, הכנת תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה) התשמ"ב - 1982.
המפעל יגיש התסקיר לגופים הנ"ל. הסכמתם למתן היתר ותנאיהם למתן ההיתר ינתנו לאחר בדיקת התסקיר או השאלון.

טיפול בשפכים במסגרת המגרש לפי הנחיות משרד הבריאות.
על תכנית הביוב, כאמור לעיל, לקבל גם הסכמת המשרד לאיכות הסביבה.

25. הפקעות לצרכי ציבור
הפקעות הקרקע יבוצעו עפ"י חוק התכנון התכנון והבניה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה - מגדל העמק.

26. חניה
החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) 1983.

27. היטל השבחה
היטל השבחה ישולם כחוק.

28. ביצוע התוכנית
ביצוע התכנית בתוך שלש וחצי שנים מיום אישור התכנית ביצוע כל התשתיות (פריצת דרכים, מערכת מים וביוב) וסיום 20% מיסודות הבניה לתעשייה.

29. שטחי שרות ומבני עזר

כשטחי שרות יוגדרו כל מבני העזר, סככות, חדרי מדרגות, מבואות, מעברים חדרי חשמל, מתקני קרור, מקלטים ושאר האזורים המוגדרים בחוקת הבניה כשטחי שרות.

30. טבלאת זכויות והגבלות בניה

שם האזור (שמושים עיקריים)	גודל מגרש מ"נ. במ"ר	קווי בנין במ'	אחוזי בניה לשטח בניה מקסימלי ב-%						גובה	צפיפות
			מפלס למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	שמושים עקריים	שטחי שרות	לכסוי קרקע	סה"כ	מס. קומ.	מס. יח"ד למגרש
214 - תעשיה	8,633.07	7 מ' כל הצדדים	---	---	145%	5%	50%	150%	3	15 מ
216 - תעשיה	11,365.89	7 מ' כל הצדדים	---	---	145%	5%	50%	150%	3	15 מ
236 - שצ"פ	1,164.79	---	---	---	---	---	---	---	---	---
237 - שצ"פ	1,599.88	---	---	---	---	---	---	---	---	---
239 - שפ"פ	15,336.61	---	---	---	---	---	---	---	---	---
241 - שצ"פ	3,072.81	---	---	---	---	---	---	---	---	---
52 - דרך	1,870.27	---	---	---	---	---	---	---	---	---
סה"כ	43,043.32									

31. חתימות

רש"מ
דונן מלג
אדריכלים, יועצים בע"מ

עיריית ממדל-העמק
אנשי סיוע
מהנדס העיר

משרד הפנים מרדכי הצפון

חוק הליכי תכנון ובניה (תוראת שעה) התשי"ז 38

אישור תכנית מס' 268/מ/4

הודעה לבניה למגורים (מס' 4-95-מ)

החליטה ביום 1.6.95 לאשר את התכנית

מ/4

החלל בתחיל התכנון

קידום תכנון/בניה
למגורים

הודעה על אישור תכנית מס' 268/מ/4

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4308

מיום 1.6.95 עד 34.7.95