

מחוז: צפון נפה: יזרעאל

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

תכנית מס' ג/בת/242 - המהווה שינוי לתכניות מס' ג/4339 ו-ג/2596.
התכנית הוגשה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) 1990.

1. שם וחלות

תכנית זו תיקרא "תכנית מס. ג/בת/242" והיא תחול על הקטע המסומן בקו רציף בצבע כחול ע"ג התשריט המהווה חלק מתכנית 13.

2. מקום התכנית

א) ישוב - מגדל העמק.
ב) גושים וחלקות הכלולים בתכנית:
גוש: 17439 חלקות: ח"ח 8, 32

3. שטח התכנית

שטח הקרקע הכלול בתכנית זו הוא בן 17,540 דונם, מדוד בצורה גרפית מהתשריט המצורף בקנ"מ 1:1250.

4. מטרות התכנית

א. הסדרת דרך גישה בהתאם לתנאי הקרקע הטופוגרפיים.
ב. שינוי יעוד הקרקע לשטח לצרכי תעשייה ומלאכה.

5. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות ג/4339 ו-ג/2596.
בכל הוראות סתירה בין תכנית זו לבין הוראות תכניות ג/4339, ג/2596 הוראות תכנית זו עדיפות.

6. מסמכים כלולים בתכנית

א. הוראות התכנית (תכנון) ותשריט בקנ"מ 1:1250 המהווים ביחד, כמקשה אחת את "התכנית".

7. בעל הקרקע

א. חב' מבני תעשייה בע"מ. רח' קויפמן 4, תל-אביב 61500
טל': 03-519-0808 פקס: 03-510-0932

משרד הכנים מחוז הצפון

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ז 1977

אישור תכנית מס. ג/בת/242

הועדה לבניה למגורים (מס' 4-95-10)

ההליטה ביום 10.4.95 לאשר את התכנית.

מחל מיטל תוכנון
מחל מיטל תוכנון

הודעה על אישור תכנית מס. ג/בת/242
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____

8. יוזמי התכנית

- א. חב' מבני תעשייה בע"מ. רח' קויפמן 4, תל-אביב 61500
טל': 03-519-0808 פקס: 03-510-0932
רח' דרך העמק, מגדל העמק, 10500
טל': 06-540-730 פקס: 06-546-039
- ב. עיריית מגדל העמק.

9. מחבר התכנית

- אדריכל. רונן 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 רשומה
ג. גבול מגרש מוצע
ד. מספר מגרש מוצע
ה. שטח לצרכי תעשייה ומלאכה
ו. שטח ציבורי פתוח
ז. דרך קיימת או מאושרת
ח. ביטול דרך קיימת
ט. קו בנין
י. מספר דרך
יא. רוחב הדרך
יב. מרחק קו בנין מדרך
יג. מידות מחייבות ב-מ'
יד. מבנים קיימים
- 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.
טיוט אלכסוני בקווים אדומים על רקע היעוד המוצע.
קו רציף בצבע אדום.
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
קו מידה ומידה בצבע התשריט.
ניקוד שחור מותחם בקו שחור בצורת המבנה.

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 להאות את הגגות כחזית חמישית לבנין. לכן כל המתקנים מסוג אנטנות, מפוחים, מאווררים, גנרטורים, מערכות סולריות ארוכות וכד' יתוכננו בצורה אסטטית ויהוו 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.

ג. 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 לרשום 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 ויותקנו, 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. כמו"כ יותרו מבנים המיועדים לבתי מלאכה ולמתקני שרות כגון: מוסכים, מתקני אחסנה ולכל תכלית שמטרתה לשרת את היעדים הנ"ל לסוגיהם השונים.

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 קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

.../5;

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 הפנייה 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.

ב. תחנות טרנספורמציה:

1. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה באזור תעשייה בתוך מבנים ו/או במרווחים קדמיים, צדדיים, אחוריים.
על היוזמים להקצות אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים - חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חפשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

2. על מגישי בקשת הבניה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת הטרנספורמציה הדרושה בבנין או במגרש. לא תתקבל תכנית בניה אשר אינה כוללת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם 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 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. גיבון - בתכנית הבינוי יפורטו עקרונות הגיבון של שטחים צבוריים ופרטיים פתוחים וכן של שטחים לא מרוצפים אחרים בתחום הפרויקט. שטחים בעלי טיפול נופי, גיבון, שתילה וירק בתחומי התכנית יהוו 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. ביוב

כל המבנים יחוברו לרשת הביוב 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 בביוב - 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 מדזבים אל מערכת הביוב 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 למינייהם, 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 הבנייה, כאמור לעיל, לקבל גם הסכמת המשרד לאיכות הסביבה.

25. הפקעות לצרכי ציבור
הפקעות הקרקע יבוצעו עפ"י חוק 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 עצר
כשטחי שרות יוגדרו כל מבני העצר, סככות, חדרי מזרקות, מבואות, מעברים חדרי תשמל, מתקני קרור, מקלטים ושאר האזורים המוגדרים בחוקת הבניה כשטחי שרות.

30. טבלת זכויות והגבלות בניה:

מס' מגרש	שטח המגרש במ"ר	יעוד השטח	גובה מבנים	קומות	אחוזי בניה (ב-% מהשטח)	מס. יח' דיור	מרווחי בנין
32	17,230	תעשייה ומלאכה	15 מ'	3	50% לקומה שמוש עיקרי 10% לקומה מבני עזר ומבני שרות 180% לכל הקומות כולל מבני עזר ומבני שרות	---	8 מ' בכל הצדדים
8 ח'	310	דרך		--	-----	---	-----

31. אישורים

חברת "בני תעשיה" בע"מ

בעלי הקרקע / יזמי התכנית

רונו פלג
אדריכלים, יועצים בע"מ

מחבר התכנית

מודד התכנית

הועדה המקומית

הועדה המחוזית