

6331/ג

2-1772

3/4

חוק התכנון והבניה תשכ"ב 1965

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "מגדל - העמק"

Handwritten notes and scribbles in the upper right corner.

תכנית מפורטת מס' ג/6331
פארק תעשייה מגדל העמק צפון
שינוי לתכניות ג/4176, ג/4197, ג/4843, ג/323
(אוגוסט 1990)

לפי דיון התכנון...
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מגדל - העמק
תכנית מס' ג/6331
הועדה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם
מס' 6/6190
משרד המבנה והתכנון
משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ב - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מגדל - העמק
תכנית מס' ג/6331
הועדה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם
מס' 6/6190
משרד המבנה והתכנון
משרד הפנים

היזמים: חברת מבני תעשייה בע"מ, רח' קאופמן 4, ת"א 61500, ת.ד. 50341
טל. 03-5190808

המתכנן: ד"ר מיכאל מאיר ברודניץ, אדריכל ומתכנן, רשיון 7508,
רחוב אילנות 25 א', חיפה, טלפון: 381761, 04-386372
מיקוד 34324.

Handwritten numbers: 3784, 04-623647, 04 663761

היזמים: _____ תאריך: _____
בעל הקרקע: _____ תאריך: _____
המתכנן: _____ תאריך: _____
אוגוסט 91

חוק התכנון והבניה תשכ"ב 1965
מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "מגדל - העמק"

תכנית מפורטת מס' ג/6331
פארק תעשייה מגדל העמק צפון
שינוי לתכניות ג/4176, ג/4197, ג/4843, ג/323
(אוגוסט 1990)

פארק תעשייה מגדל-העמק צפון: אזור לתעשייה נקייה.

1. שם התכנית: פארק תעשייה מגדל-העמק צפון: אזור לתעשייה נקייה.
2. מטרת שינוי התכנית: להתאים את הוראות התכנית והתוויית הדרכים והמגרשים לצרכי מפעלי תעשייה נקייה, ולהבטיח קיום איכות ותדמית סביבתית מתאימות לכך.
3. היזמים: חברת מבני תעשייה בע"מ, ת"א, רח' קרליבך 29, טלפון: 04-5610093.
4. המתכנן: ד"ר מיכאל מאיר ברודניץ, אדריכל ומתכנן, רשיון 7508, רחוב אילנות 25 א', חיפה, טלפון: 381761, 04-386372 מיקוד 34324.
6. שטחי התכנית: כ-137 דונם, כולל גוש 17453, חלקות וחלקי חלקות (7) 14-19, 30-42, 65, 88. גוש 17454, חלקות וחלקי חלקות 8-11, 14, (69). *באמצעות חלוקה*
7. מהות התכנית: תכנית זו, שתקרא להלן "התכנית", דינה כדין תכנית מפורטת כפי שהוגדרה בחוק התכנון והבניה תשכ"ב 1965. "התכנית" תחול על השטח בתחום הקו הכחול בתשריט המצורף אליה שיקרא להלן "התשריט".
8. יחס לתכנית אחרת: על "התכנית" תחולנה הוראות תכניות המתאר הארציות והמחוזיות, ותכניות מתאר מקומיות שקבלו תוקף והן חלות על שטח "התכנית". תכנית זו מהווה שינוי לתכניות ג/4176, ג/4197, ג/4843, וג/323. בכל ענין שיש בו סתירה בין הוראות "התכנית" לתכניות הנ"ל תחולנה הוראותיה של תכנית זו.

9. מסמכי התכנית: מסמכי התכנית הם "תשריט", הכולל תכנית מצב מוצע בק"מ 1:1250 ותכנית מצב קיים בק"מ 1:2500 הוראות (8 עמודים) ונספח בינוי (6 עמודים).

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

10. פירוש הציונים ב"תשריט":

גבול התכנית	קו בצבע כחול
שטח למפעלי תעשיה	שטח צבוע בסגול
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע בירוק בהיר
שטח פרטי פתוח ליער קק"ל	שטח צבוע בירוק כהה
שטח המתוכנן לדרך	שטח צבוע באדום
שטח דרך קיימת כחוק	שטח צבוע בחום
	מספרים בעיגול המסומן על דרך:
	מספר עליון
	מספר תחתון
	מספר תחתון
מספר הדרך	קוים אדומים אלכסוניים
קו בנין מינימלי לצד הדרך	שטח צבוע בחום מותחם בחום כהה
רוחב הדרך במטרים.	פסים אפורים על רקע אפור בהיר
ביטול דרך מאושרת	קו שחור ברקע התכנית
שטח לבניני ציבור	קו שחור מרוסק ברקע התכנית
שטח מרכז עסקים	שטח צבוע אפור
גבול חלקה חדשה סופי.	
גבול חלקה חדשה בלתי סופי	
שטח לאחסנה ומסחר.	

10.1 שטח התכנית כ-137 דונם, מחולק ליעודי הקרקע הבאים: רשימת השטחים:

בתוכנית המתוקנת		בתוכנית המאושרת		השטח / היעוד
%	דונמים	%	דונמים	
67.3	91.7	36.0	49.2	תעשיה
—	—	7.6	10.5	מבני תעשיה
7.5	10.3	5.3	7.3	בניני ציבור
3.8	6.1	19.7	27.0	ציבורי פתוח
3.4	4.7	4.6	6.3	מסחר ואחסנה
18.0	24.6	23.4	31.8	דרכים
100.0	136.8	100.0	136.8	סה"כ:

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 תעשייה

מיועד לתעשיות נקיות, כפוף להוראות דיני איכות הסביבה, ולהגבלות על פליטות לאויר של חלקיקים ו/או גזים, ריחות, רעש, פליטות לביוב ופסולת מוצקה, כפי שיקבעו מעת לעת ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות לצורך אזורי תעשייה נקיה.

א. לא תאושר הקמת מפעלים ומתקנים העשויים לגרום למטרדים לשכונות מגורים שבקרבת שטח תכנית זו, תוך התחשבות ברוחות מזרחיות, מערביות וצפוניות.

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

ג. לא יוצא היתר עקרוני למיקום מפעל באתר בשטח "התכנית" ולא היתר לבניה או הוספת כל מתקן או מבנה במפעל קיים, אלא לאחר שנמסרו לועדה המקומית, הפרטים הדרושים להערכת איכות וכמות הפליטות השונות הצפויות מן המתקן או המבנה הנ"ל, ולאחר שהועדה המקומית שוכנעה, על סמך חוות דעת המשרד לאיכות 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 תסקיר השפעות על הסביבה הצפויות כתוצאה מהפעלת מפעל ע"י יזם, לצורך קבלת החלטה בדבר התאמה של המפעל המוצע ע"י יזם זה לאחד מאתרי "התכנית". הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות הקמת כל מפעל ומתקן והפעלתו, בהתקנת מתקנים, לשביעות רצונה ועל פי אישור היועץ המחוזי לאיכות הסביבה, למניעת או להקטנת מפגעים סביבתיים.

11.2 שטח ציבורי פתוח

ישמש לצורך נטיעות, גנים, ניקוז מי גשמים, שבילים, וכן לשטחי משחק, ספורט ומנוחה לגישה ולשמוש חפשי של עובדי אזור התעשייה והציבור הרחב ולהקמת מתקני ישיבה, מתקני משחק וספורט, גדרות וקירות תומכים. תותר הקמת קיוסק בשטח בניה של עד 30 מ"ר באתר המסומן בתשריט. הקמת כל בנין אחר לשמוש העובדים או הציבור, תותנה באישור תכנית מפורטת.

11.3 שטח פרטי פתוח

מיועד ליער קיים ולתוספת יער, וישמש לפעולות טיול, נופש, חנית יום ותותר בו בנית מתקני משחק, ישיבה, גדרות וכו' לצורך השימושים הנ"ל.

11.4 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 ברכב למפעלים.

11.5 שטח לבנייני ציבור

מיועד לבנייני ציבור הדרושים לשירות אזורי התעשייה ו/או לעובדים באזור התעשייה, ויכלול מעונות יום, מרפאת עובדים, מבנים להדרכה מקצועית, מכבי אש וכדומה, באישור עיריית מגדל העמק. בתכנון מבני ציבור תילקח בחשבון השפעת רעש ממפעלים סמוכים, על פי הנחיות יועץ אקוסטי.

11.6 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 האתר כולו, שיתוכנן ויתופעל כיחידה אחת גם אם יבנה בשלבים.

11.7 שטח אחסנה ומסחר

ישמש למסחר סיטוני ואחסנה יבנה על פי תכנית בינוי ארכיטקטונית מחייבת.

12. חלוקות ורישום חלקות

12.1 תכנית זו מבטלת חלוקות קרקע רשומות ומתוכננות קודמות.

- 12.2 חלוקת השטח למגרשים תעשה בהתאם למסומן ב"תשריט", שישמש גם כתשריט חלוקה שיאושר בעת ובעונה אחת עם אישור תכנית זו.
- 12.3 ניתן לשנות או לבטל גבולות החלוקה החדשה למגרשים 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 מגרש שיבוטל - יבוטלו עמו גם קוי הבניה המתיחסים אליו, ויהיו (0).
- 12.5 שטחי הדרכים, השטחים הציבוריים הפתוחים, והשטחים לבנייני ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם עיריית מגדל העמק על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- 12.6 העירייה אישור הוועדה המקומית, תהיה רשאית להכנס ולבצע בכל קרקע עבודות תשתית, הנחתה, אחזקתה, והחלפתה, כפוף לכל דין.

13. הגבולות הבניה באזורים השונים

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

תקן בניה בתוך המגרש*** (1=מכונית פרטית)	שטח נטוע עצים** במגרש	קוי בניה במ' צדדי אחורי קדמי			גובה בניה מכס'	*** % בניה תכסית כולל		מגרש מינמ'	האזור
		7	7	7		40%	1.5 ד'		
לכל מפעלי התעשיה: 1 לכל 50 מ"ר בתע' עתירות ידע		7	7	7	12 מ'	40%	1.5 ד'	מפעלי תעשיה	
1 לכל 100 מ"ר רצפה בתע' אחרות	15%	7	7	7	15 מ'	50%	4 ד'	מפעלי תעשיה	
לפי תקן החניה.	25%	5	5	4	8 מ'	60%	1 ד'	בנייני ציבור	
לפי תקן החניה	10%		5	5	15 מ'	120%	4 ד'	מרכז עסקים	
לפי תקן החניה.	10%	5	5	5	4 מ'	50%	4 ד'	אחסנה ומסחר	

הערות לסבלת הגבלות הבניה באזורים:

- 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 בניינים, כגון: ארובות, תרנים, מנופים וממגורות בגובה העולה על גובה הבניה המותר על פי טבלת הגבלות תכנית.
- 13.3* נטיעות
השטחים המיועדים לנטיעת עצים במגרשי המפעלים יתוכננו כחלק מכל בקשה להיתר בניה. הועדה המקומית ומהנדס המועצה המקומית ינחו את תכנון הנטיעות מבחינת סוגי העצים ומיקום הנטיעות במגרש, עלפי שיקולים נופיים, אקלימיים, וסביבתיים תוך התחשבות בתפקיד המפעל וקיום העצים.
הועדה המקומית תהיה רשאית לבצע את הנטיעות להבטיח את תחזוקן וחידושן בעת הצורך על חשבון היזמים.
- 13.4* אחוז הבניה יחושב לגבי שטח הקומה הכולל ויכללו בו גם מתקנים נספחים כגון: מבנה שוער, מיכלים, מבני עזר לציוד מיוחד, מגדלי-קרור וכד'. אין התכנית מגבילה את שטח הרצפות המותר לבנייה במגרש אלא את התכנית והגובה ובזאת את נפחם הכולל של הבניינים. נפח בנייני החנייה יכלל בחישוב נפח הבנייה המותר במגרש.
- 13.5* תקן החנייה המחייב יהיה לפי תכנית זו. בהעדר פירוט יחייב תקן החנייה הארצי. חניה בשולי הדרך בחזית כל מגרש לא תחשב כחלק מן החנייה הדרושה לפי התקן.
- 13.6 בינוי
בנספח א' להוראות תכנית זו מוצגות דוגמאות של תכניות בינוי במגרשים נבחרים אופייניים. אין תכניות אלה מחייבות לגבי אותם מגרשים ועקרונותיהן יחשבו כפתרון מקובל לבעיות בינוי בכל המגרשים הדומים.

14. הגשת תכניות לקבלת היתר בניה

14.1 לכל מגרש המיועד למפעל תעשייה תוגש תכנית בינוי מפורטת בק"מ 1:200 או 1:250 בתשריט אפקי ובחתכים אחדים.
בתכנית זו יסומנו מיקומם המדוייק של מתקני היצור והמתקנים הנלוים העיקריים והמבנים ובמבני העזר הראשיים באתר. בתשריטים יסומנו השטחים החתכים והגבהים של המבנים, הכבישים, שטחי החנייה, המדרכות, אחסנה פתוחה, רכוזי אשפה, וכן נטיעות עצים, שיחים, מדשאות, מסלעות, גדרות וחומות.
התכנית תכלול גם מיקום מערכות חשמל, צנרת ומיכלים שמחוץ לבניינים. 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 הבניינים וגגותיהם, חמרי-הבנין, הצבעים שישמשו בהם לצביעת המבנים והמתקנים האחרים וכדומה, וזאת בנוסף לאמור בסעיף 15.1 להלן.

15. הנחיות עיצוב כלליות

15.1 כל הבניינים ומבני העזר בשטח התכנית יבנו בבניה קשה תוך הקפדה על שילוב מכוונות, מזגנים, דוודים וכדומה וכן מערכות הצנרת והחיוט בעיצוב הבניינים. הקונסטרוקציה של בניינים תוכל להיות מודגשת והמילואות תהינה מצופות באבן נסורה או מזיגוג במסגרות אלומיניום. לא יבנו מבנים קלים.

15.2 המסלעות והקירות הדרושים לתמיכת השיפועים לאורך הדרכים יבנו 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.

15.3 גדרות המגרשים לתעשייה שיבנו לאורך הכבישים מ' יבנו לפי פירוט אדריכלי אחיד, שיאושר ע"י העיריה והועדה המקומית ויצורף לתכנית זו.
הפירוט יבטיח שמירת חזות מסודרת ואחידה לחזיתות המפעלים, הנמשכות לאורך הדרכים תוך שילוב צמחיה, בניה אטומה, שערים וכדומה. פרוט זה יצורף ל"תכנית".

15.4. השילוט באזור התעשייה וכן תאורת הרחוב וריהוט הרחוב יבנו על פי פרטים שיאגשרו ע"י העירייה והועדה המקומית ויצורפו ל"תכנית" זו. מתקנים להרכבת שלטים יוקמו במקומות שנקבעו ב"תשריט" בלבד. שילוט בולט על גבי הבניינים יהיה משולב בתכנון הארכיטקטוני וידרוש היתר בניה. 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 בעת אישור היתרי בניה. מקלטים ייבנו בתוך כל אחד ממגרשי מפעלי התעשייה ושאר השימושים.

17. אספקת מים

אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים של עיריית 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 עיריית מגדל העמק. העירייה המקומית באישור הועדה המקומית, תהיה רשאית לדרוש הקמת והפעלת מתקני טיהור מוקדם ע"י המפעלים ובתחומם, במידה ולדעת מהנדס העיר המקומית, באישור המשרד לשמירת איכות הסביבה ומשרד הבריאות, לא מתאימים השפכים להזרמה ו/או טיהור במערכת טיהור העירונית. תכנית אב לביוב שבתכנית 4176 תותאם לרשת הדרכים שבתכנית זו. קיבולת מתקני הטיפול של מערכת הביוב העירוני תהווה מגבלה למתן היתר בניה או הפעלה למפעל המתוכנן לפלוט שפכים מעבר לקיבולת זו.

19. אשפה

שימוש בתחנת המעבר העירונית באישור עיריית מגדל-העמק. העירייה תהיה רשאית לדרוש התקנת רמפה והצבת מכולה לפסולת בנין בתקופת ההקמה, באישור הועדה המקומית והיועץ הסביבתי.

20. חשמל

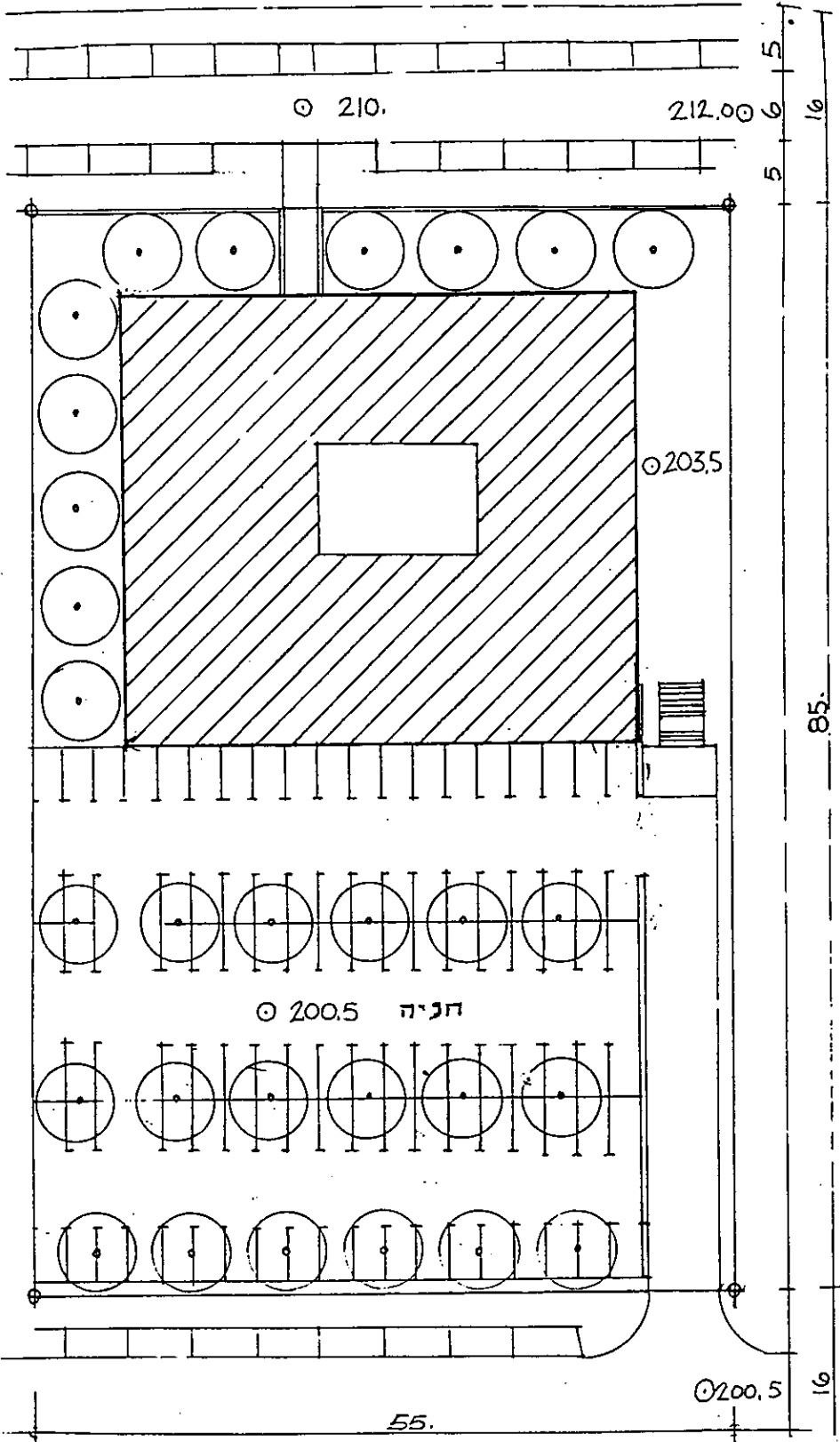
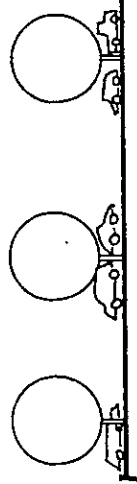
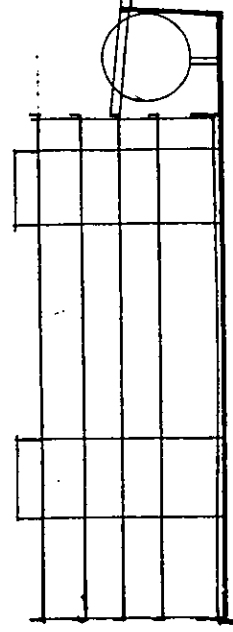
אספקת החשמל מרשת החשמל הארצית של חברת החשמל הישראלית. לא ינתן היתר לבנין או לחלק בנין הבולט מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל ינתן היתר רק במרחקים המפורטים להלן, והמדודים בקו אנכי משוך על הקרקע בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר אל הגובה.

קו מתח נמוך - 2.0 מ' מהתיל הקיצוני ועד החלק הקרוב ביותר של בנין.

קו מתח גבוה 22 ק"א - 5.0 מ' מהתיל הקיצוני ועד החלק הקרוב ביותר של בנין.

על היזמים לתאם כל היתר עם חברת החשמל לגבי חיבורים לרשת החשמל והסכמת החברה לבניוי המוצע.

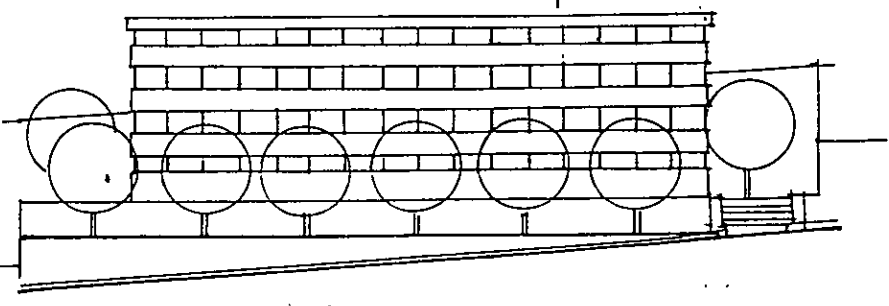
נספח | בינוי-1



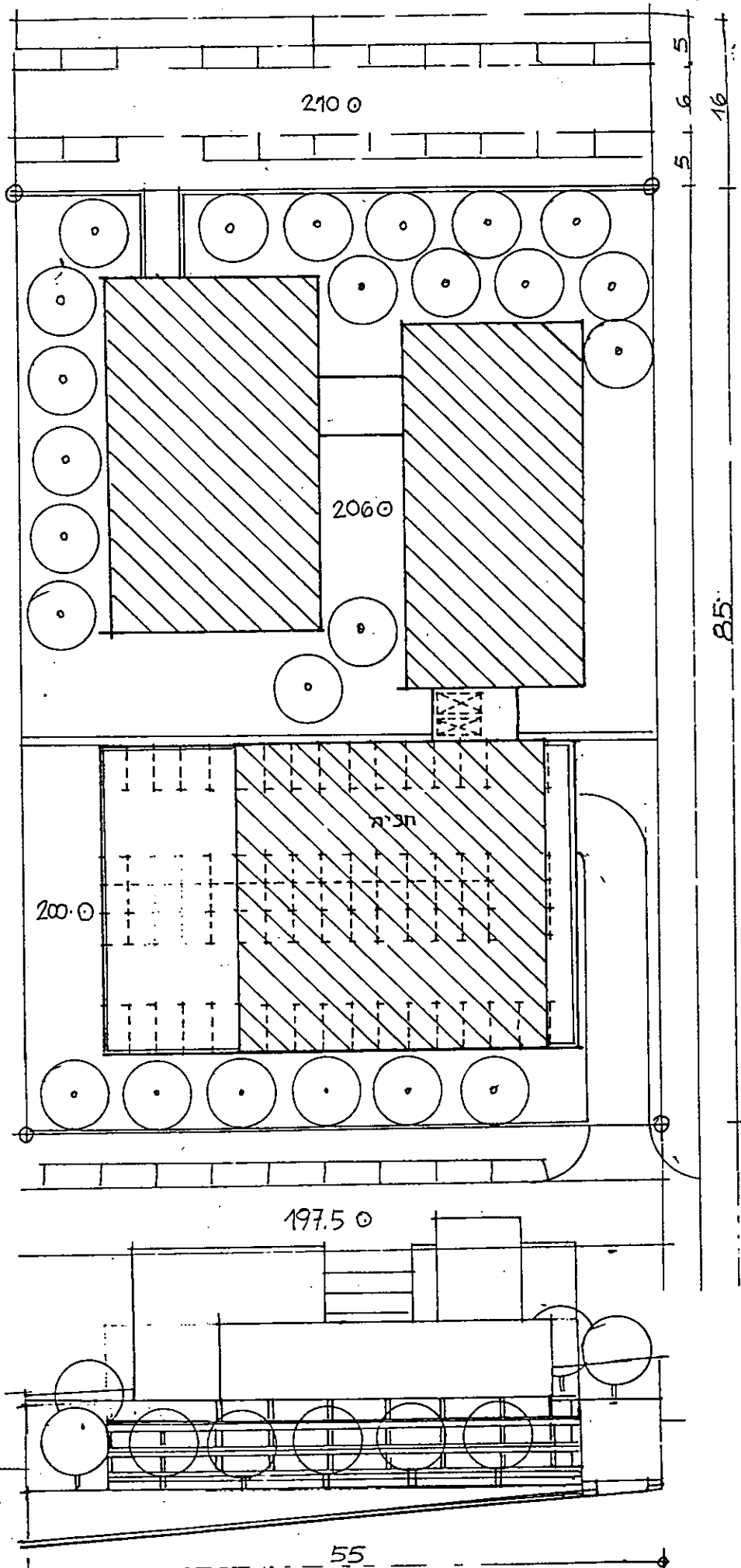
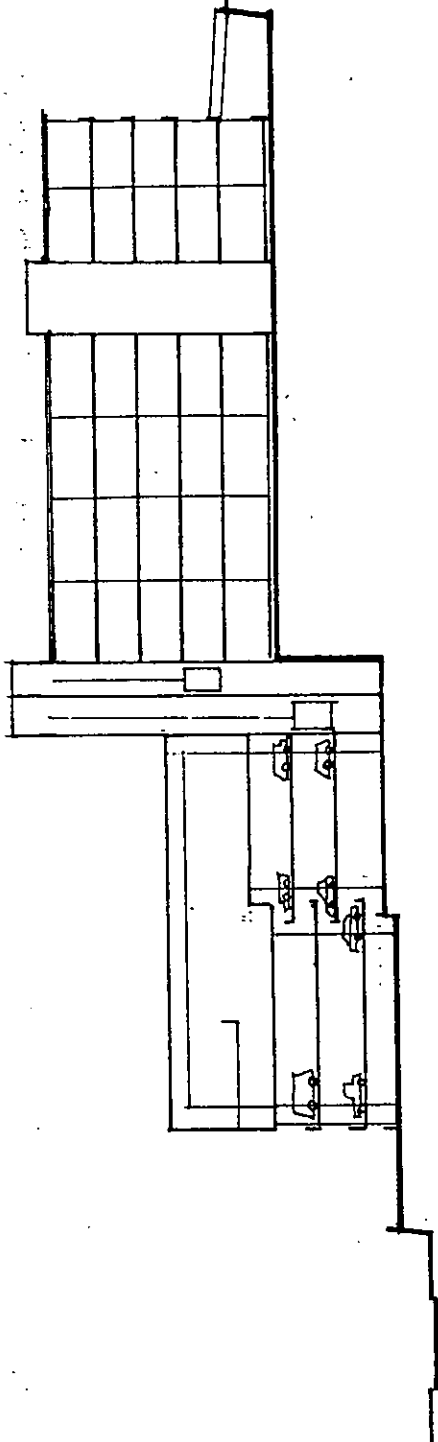
מגרש 107 א+ב, 49 דונם
2 קפלים- מפעל אחד

130 מקומות חניה במגרש
 $130 \times 40 = 5200$ מ²

1300 מ² × 4 קומות
סה"כ כ-106%

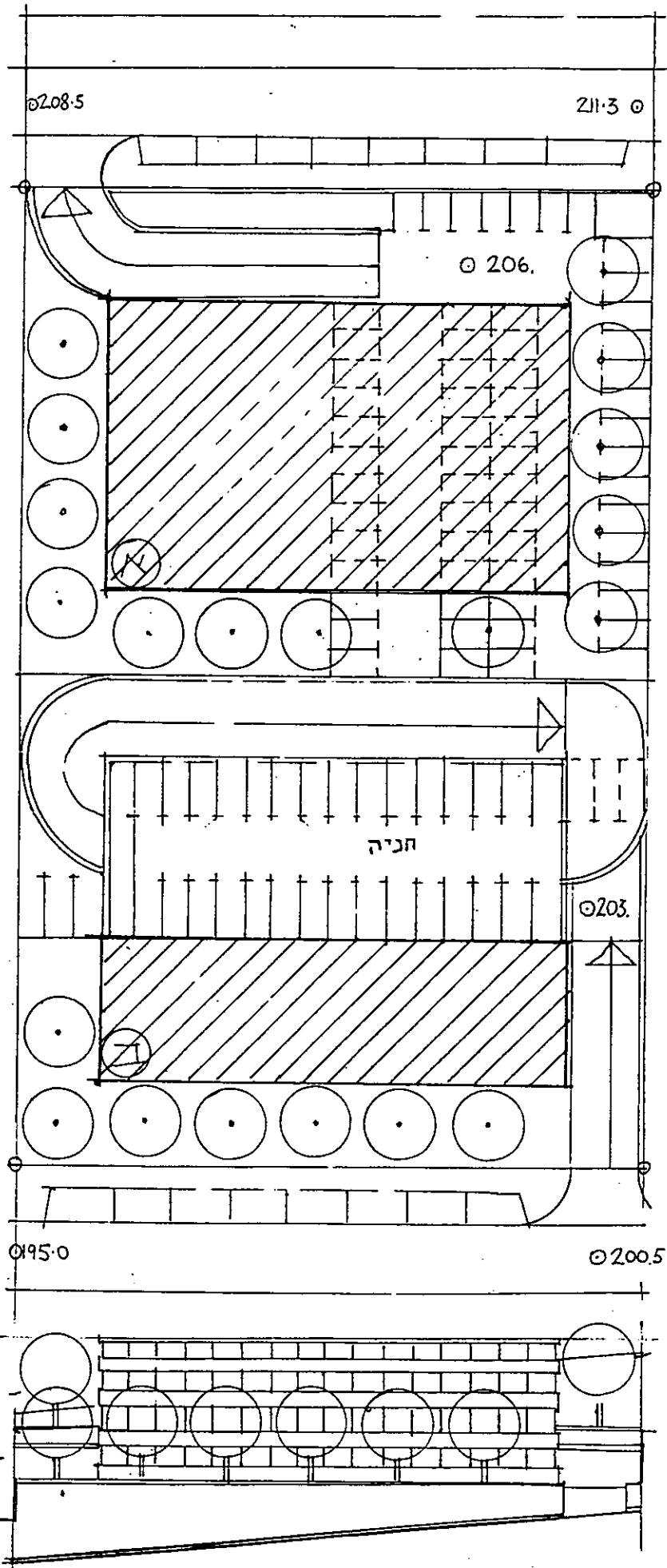
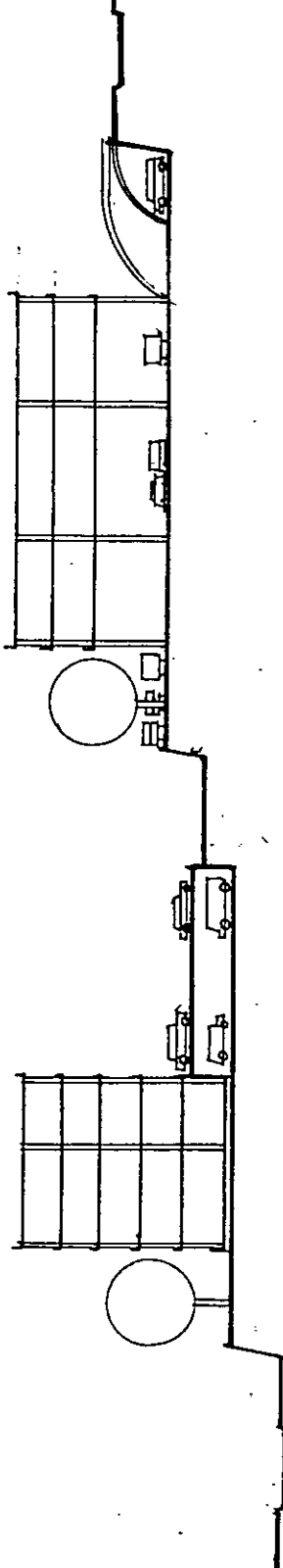


נספח | בנין - 2



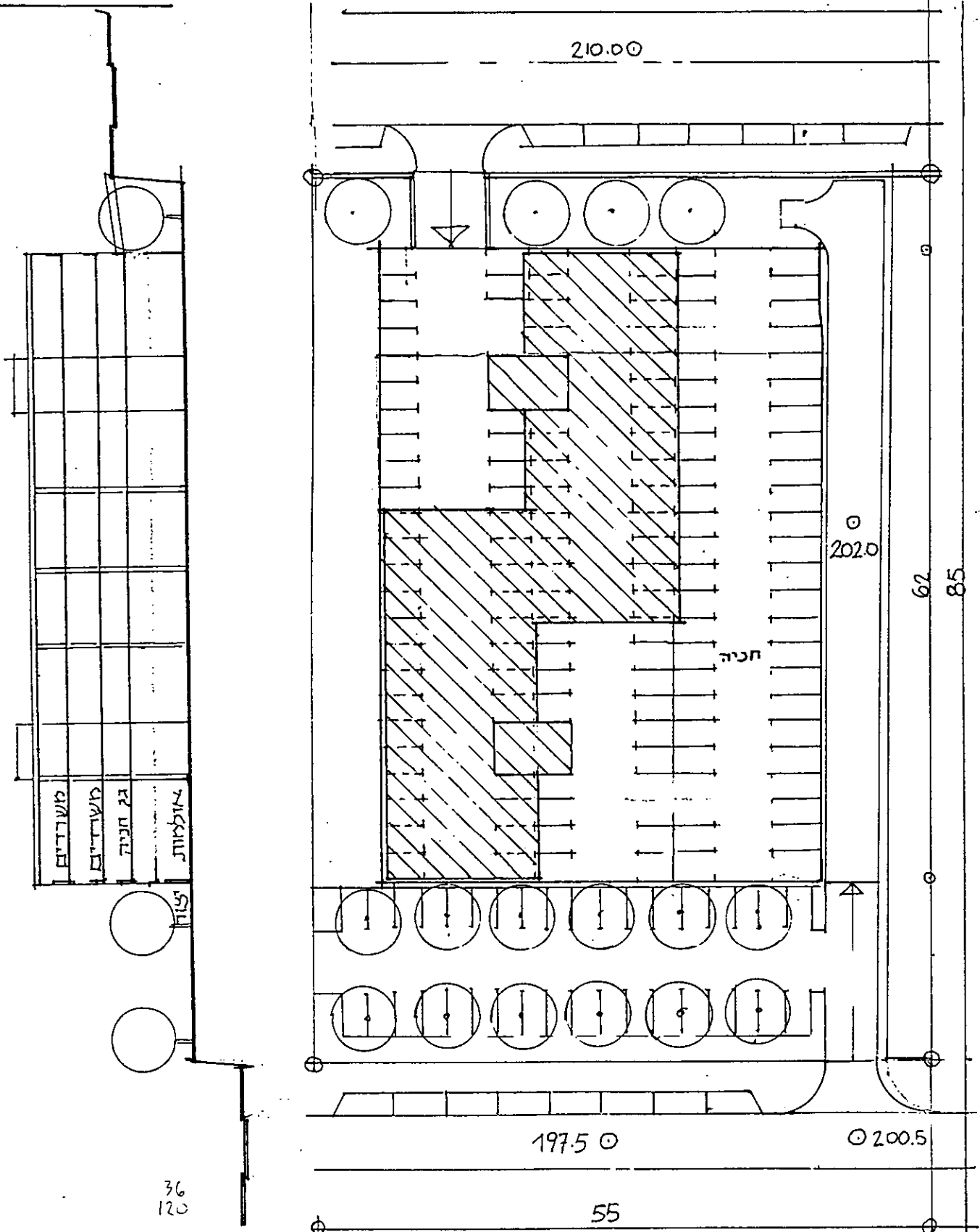
מאגר עזר א+ב 4,9 דונם
 2 מפלסים- מפעל אחד
 180 מקומות חניה בבנין ח'
 $180 \times 40 = 7200 \text{ מ}^2$
 3 גזעי בנין מחוברים
 סה"כ כ 140% (+ חניון)

נספח | בינוי - 3

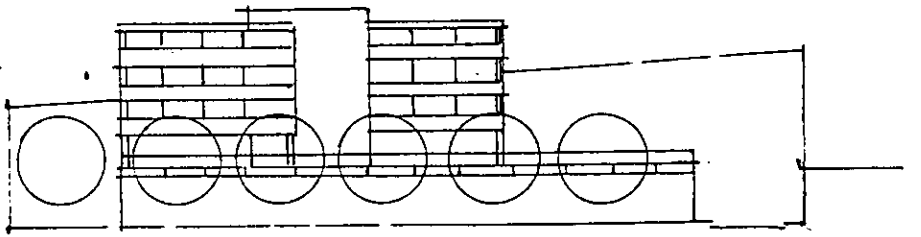


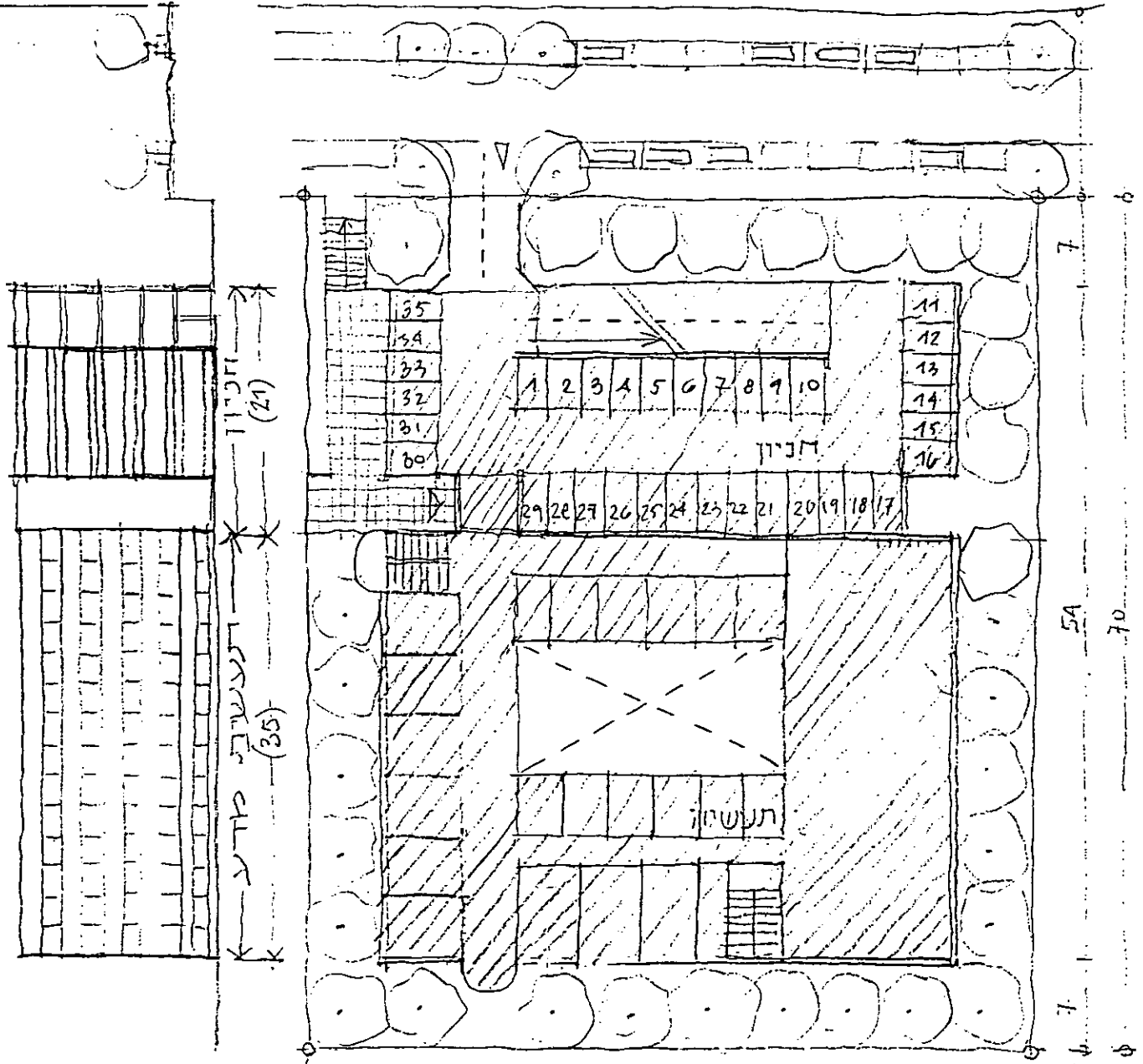
מגדש $107 \times 49 = 5243$ מ²
 ג' מפלסים ל 2 מפעלים
 א' $64 \times 40 = 2560$ מ² קומות (106%)
 ב' $74 \times 40 = 2960$ מ² קומות
 ג' $51 \times 590 = 30090$ מ² קומות

נספח בינוי-4



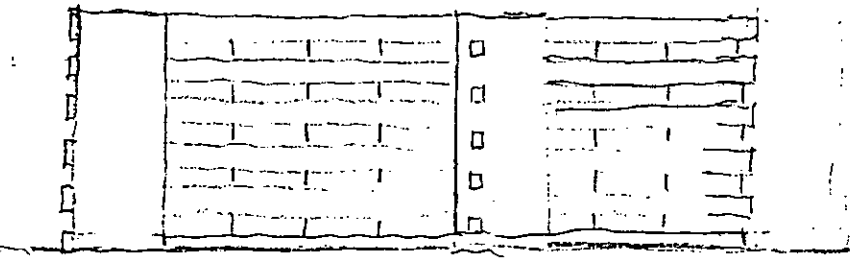
מגדל ע 107 א-ב 49 דונם
 במפלס מיושר אחד למפעל אחד.
 תניה על גג אולם יצוד בשטח 24
 ובקצה: 160 מקומות $40 \times 40 = 6400$ מ²
 3 קומות $1300 \times$ מ² למשרדים
 סה"כ 130% שטח רצפות (אסלחנה)



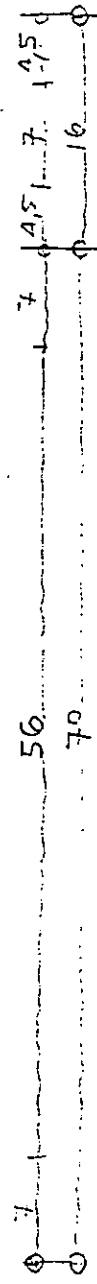
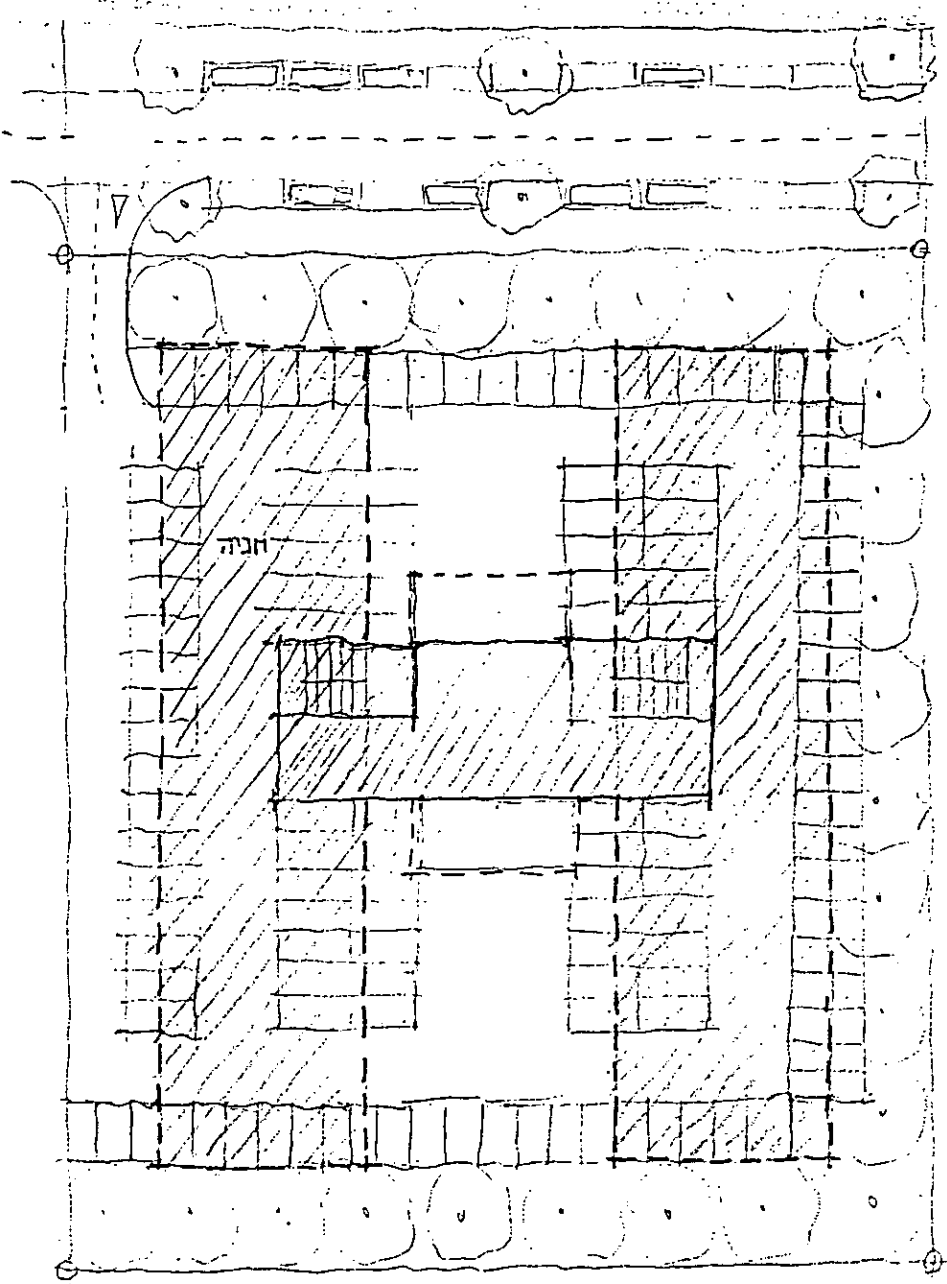
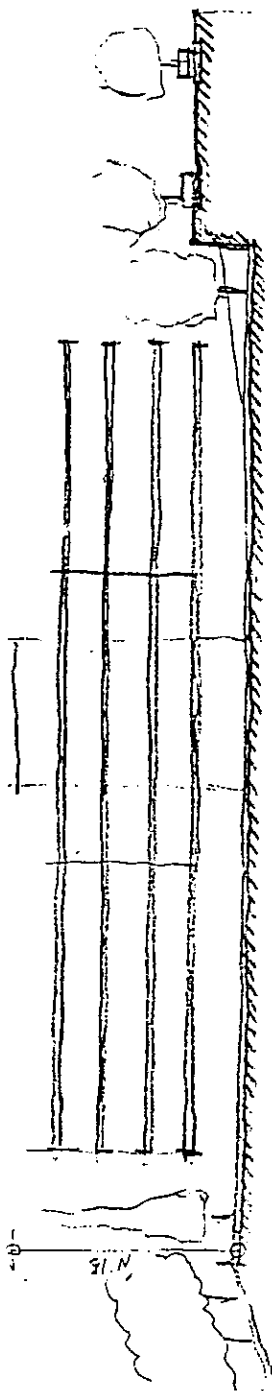


בגדש (111) 4,2

35 בקומות חניה בקומה
 40 x כזר דצפה = 1400 מ"ר
 5 קומות 7000 מ"ר (1617)
 50% = 2100 x 5 קומות
 11000 מ"ר (2857)

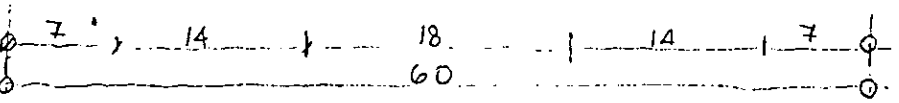
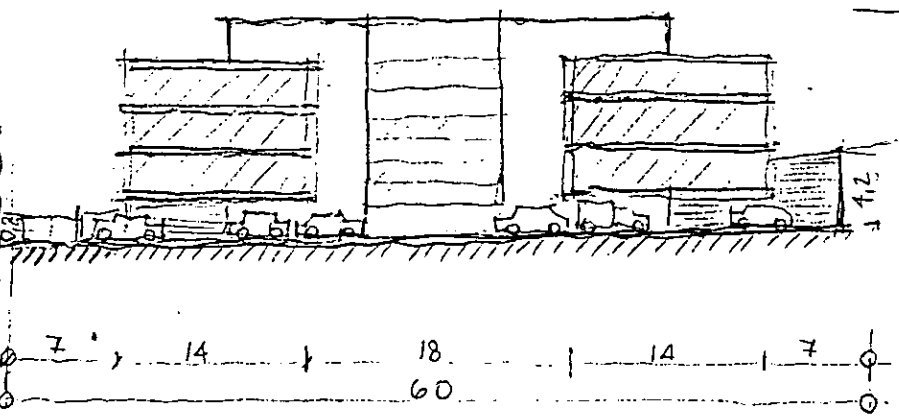


נספח בינוי-6



1:500

מגדש (11) 4.2
 חניה בקומות עמודים
 125 מקומות חניה
 40 מ' רצפה
 5000 מ' בניה
 4.2 דונם מגדש
 ~ 120% ט



נושאי הפנים מוחזז צפון
חוק התכנון והפניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 6331

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 6.6.92 לאשר את התכנית.

סמ"ל לתכנון
ירושלם הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 6331

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3970

מיום 6.2.92 ח' 1998