



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 2500 : 1, הכוללת קווי גובה מודגשים ברווח אנכי של 1.0 מטר וגבולות גושים וחלקות. "התשריט" לא ישמש מסמך לצרכי מדידה ורישום.

10. הצינונים 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 ליצר 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' :	סה"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)
101 דונם.	273 דונם.	374 דונם.	סה"כ
כ- 80 דונם.	כ- 80 דונם.	כ- 160 דונם.	וכן לשטח פרטי פתוח (יער)
181 דונם.	353 דונם.	534 דונם.	בקירוב

11. רשימת התכליות.

לא יעשה שימוש בקרקע או בבנין בשטח "התכנית", לא ישונה שימוש קיים באחר, 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. כן 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 היתר עקרוני למקום מפעל באתר בשטח "התכנית" ולא היתר לבניה או הוספת כל מתקן או מבנה במפעל קיים, אלא לאחר שנמסרו 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 השירות 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 תסקיר השפעה על הסביבה הצפויות כתוצאה מהפעלת מפעל ע"י יזם, לצורך קבלת החלטה בדבר התאמה של המפעל המוצע ע"י יזם זה לאחד 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, המיכלים, המכונות וכו' באזור זה יותקנו בתוך חללי המבנים. העמדה סופית ומידות המבנים ותוואים מדויקים של הדרכים יקבעו בהיתרי הבנייה.

#### 11.3. שטח ציבורי פתוח.

ישמש לצורך נטיעות, גנים, ביקוז 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 באגף המסומן בתשריט. הקמת כל בנין אחר לשימוש העובדים או הציבור, תותנה באישור תכנית מפורטת.

#### 11.4. שטח פרטי פתוח.

מיועד ליער 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 קו-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 אתר כולו, שיתוכנן ויתופעל כיחידה אחת גם אם יבנה בשלבים.

11.8. שטח אחסנה ומסחר.

ישמש למסחר סיטובי 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"תשריט", 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 המתיחסים 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, אחזקתה והחלפתה, כפוף לכל דין.

13. הגבלות הבניה באזורים השונים.

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

האזור	מגרש	אחוזי בניה***	גובה	קוי בניה במטרים	שטח נטוע %	תקן חנייה
	מינימלי	תכנית כולל	בניה *	צדדי אחורי קדמי	עצים **	בתוך המגרש
			מכסימלי		במגרש	(1 = מכוננית פרטית)
מפעלי תעשיה	1.5 דונם	40%	12 מטר	5 5 5	10%	לכל מפעלי התעשיה: 1 לכל 50 מ"ר בתע" עתירות 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 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.
						1 לכל 50 מ"ר משרדים.
						1 לכל 25 מ"ר אולמות לשמחות או מסעדות
אחסנה 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 בניינים, 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, וסביבתיים תוך החשבות בתפקיד המפעל וקיום העצים. הועדה המקומית תהיה רשאית לבצע את הנטיעות ולהבטיח את תחזוקתן וחידושן בעת הצורך על חשבון היזמים.

\*\*\* 13.4. אחוז הבניה יחושב לגבי שטח הקומה הכולל ויכללו בו גם מתקנים נספחים כגון: סככות, מיכלים, מבני עזר לציוד 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 ובחתכים אחדים.

בתכנית זו יסומנו מיקומם המדוייק, גבהם וחתכיהם העקרוניים של המבנים ומבני העזר הראשיים באתר. בתשריט יסומנו שטחי וגבהי המבנים, הכבישים, החנייה, המדרכות, החומות, שטחי אחסנה פתוחה, רכוזי אשפה, וכן בטיעות עצים, שיחים, מדשאות, מסלעות, גדרות וחומות. התכנית תכלול גם מיקום מערכות חשמל, צנרות 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-הבניין, הצבעים שישמשו 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 בופי.

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 ואחידה 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 ויאושרו ע"י הועדה המקומית ויצורפו ל"תכנית" זו. מתקנים 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 היתר בנייה. מקלטים ייבנו בתוך כל אחד 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.



19. 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 יותן היתר רק במרחקים המפורטים להלן, והמדודים בקו אנכי  
משוך על הקרקע בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר אל הגבוה :  
קו מתח נמוך - 2.0 מטר מהתייל הקיצוני ועד החלק הקרוב ביותר של בנין.  
קו מתח גבוה 22 ק"ו - 5.0 מטר מהתייל הקיצוני ועד החלק הקרוב ביותר של בנין.  
על היזמים לתאם כל היתר עם חברת החשמל לגבי חיבורים לרשת החשמל והסכמת  
החברה לבינוי המוצע.

חתימות:

15.1.81

תאריך:

היזמים:

חברת סבדו ת"ס

המתכנן: ד. א. ג.



דוק לחברה ובניה 1965  
 ועדה הפועלת לבניה ולחכונן ערים  
**יזרעאלים**  
 תאריך יום כניסה מס' .....  
 מס' ..... 19.2.84 .....  
 יום הנסיון לועדה המקומית  
 .....  
 יושב ראש הועדה

משרד הפנים  
 חוק החכונן והבניה תשכ"ה-1965  
 מחוז הצפון  
 מרחב תכנון מקומי שפירא  
 תכנית מס' 197  
 הועדה המחוזית בישיבתה ה' 1/1/84  
 מיום 16.7.84 הודוטה להיון תוקף  
 לתכנון המפרט לעיל.  
 סגן מנהל יזרעאל לחכונן  
 יושב ראש הועדה

(תאריך מס') 9/97  
 מס' 28.2.85 3166  
 27