

3 מצוטטן זתינף
13-6-99

2-3066



חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי "מגדל - העמק"
תחום שיפוט עיריית "מגדל - העמק"

תכנית מס' ג/9534

אזור תעשייה - עמק דרומי

המהווה שינוי לתכנית מתאר מגדל-העמק ג/323 המופקדת
ושינוי לתכניות ג/4029, ג/4097, ג/4339, ג/6037, ג/6821, ג/61, ג/במ/160
המאושרות

תאריך: 3/1/99

היזמים: משרד התעשייה והמסחר ועיריית מגדל-העמק.

המגישים: משרד התעשייה והמסחר באמצעות חברת חפ"ת - חברה לפיתוח תעשיות,
רח' יגאל אלון 55 ת"א 67891, טל' 03-6366422, פקס: 03-6366420

המתכנן: ד"ר מיכאל מאיר ברודניץ, אדריכל ומתכנן, רשיון 7508,
רח' יפה נוף 123 חיפה 34454, טל: 04-8380558, פקס: 04-8381758

~~עיריית מגדל-העמק
אנג' פנוי סינגר
מחוז צפון~~

היזמים: משרד התעשייה והמסחר
31.98

בעל הקרקע: תאריך:

המתכנן: תאריך: 7.7.99

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי "מגדל - העמק"

תחום שיפוט עיריית "מגדל - העמק"

תכנית מס' ג/9534

אזור תעשייה - עמק דרומי

המהווה שינוי לתכנית מתאר מגדל-העמק ג/323 המופקדת

ושינוי לתכניות ג/4029, ג/4097, ג/4339, ג/6037, ג/6821, ג/61, ג/160 במ/160

המאושרות

1. שם התכנית: תכנית זו תכונה תכנית מס' ג/9534 אזור תעשייה - עמק דרומי, להלן "התכנית".
2. מסמכי התכנית: מסמכי התכנית הם תשריט, הכולל תכנית מצב קיים ומוצע בק"מ 1:1250 - להלן "התשריט" והוראות (16 עמודים).
ה"תשריט" הוכן על מפת רקע פוטוגרמטרית בק"מ 1:1250 משנת 30.1.96 וכולל קוי גובה מודגשים ברוח אנכי של 1.0 מטר וגבולות גושים וחלקות ופרטים פיזיים.
"התשריט" לא ישמש מסמך סופי לצרכי מדידה ורישום.
3. היזמים: משרד התעשייה והמסחר ועיריית מגדל העמק
המגשים: משרד התעשייה והמסחר באמצעות חברת חפ"ת - חברה לפיתוח תעשיות, רח' אוסישקין 100 ת"א 62031
טל' 03-5442076, פקס: 03-5443219
4. המתכנן: ד"ר מיכאל מאיר ברודניץ, אדריכל ומתכנן, רשיון 7508, רח' יפה נוף 123 חיפה 34454,
טל: 04-8380558 פקס. 04-8381758
6. שטח התכנית: כ- 268 דונם
המקרקעין הכלולים:
גוש 17294, ח' 1 (חלק), ח' 2.
גוש 17342, ח' 1 (חלק).
גוש 17377, ח' 1 (חלק).
גוש 17458, ח' 6 (חלק).
גוש 17804, ח' 36, ח' 38 (חלק).
גוש 17805, ח' 102 (חלק), ח' 104.

7. מהות התכנית: תכנית זו, דינה כדין תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות תכנית מפורטת כפי שהוגדרה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 63. "התכנית" תחול על השטח התחום בקו הכתול בתשריט המצורף אליה בק"מ 1:1250 שיקרא להלן "התשריט".

8. יחס לתכניות אחרות: על "התכנית" תחולנה הוראות תכניות המתאר הארציות והמחוזית ותכניות מתאר מקומיות שקבלו תוקף החלות על שטח "התכנית". תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות:

אישור		הפקדה		מספר התכנית
תאריך	י.פ.	תאריך	י.פ.	
		18.2.90	3743	323/ג
30.6.92	4020			61/במ/ג
28.2.94	--			160/במ/ג
25.8.83	2954			4029/ג
3.3.83	2899			4097/ג
29.8.85	3242			4339/ג
13.5.93	4109			6037/ג
25.10.91	3936			6821/ג

בכל ענין בו נעדרת קביעה מפורשת בתכנית זו, יחולו הוראות התכניות הקודמות הנ"ל.

9. מטרת התוכנית: - לקבוע אזור תעשיה בעמק הדרומי של מגדל העמק ע"י התווית דרכים ומגרשים לצרכי מפעלי תעשיה ולהבטיח קיום איכות ותדמית סביבתית מתאימות לאזור התעשיה הקיים.

- לשנות יעוד חלק מהשטח ממגורים ומאזורים משולבים ליעוד תעשיה.

- לקבוע ולפרט שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי ספורט ונופש בפארק התעשיה.

- להתאים את רשת הדרכים, גבולות המגרשים ותואי התשתית לקביעות התכנית ולמצב הקיים.

10. פירוש הציונים ב"חשריט":

- | | |
|-------------------------------------|--|
| גבול התכנית | 1. קו בצבע כחול |
| גבול תכניות אחרות | 2. קו מרוסק בצבע כחול כהה |
| דרך/חניה מאושרת (או רשומה) | 3. שטח צבוע חום בהיר |
| דרך/חניה מוצעת | 4. שטח צבוע אדום בהיר |
| חניה ציבורית (גבמ/61) | 4.1. שטח צבוע פסים אלכסוניים, אדום ולבן |
| אזור תעשייה ומלאכה | 5. שטח צבוע סגול |
| אזור תעשייה ומלאכה מיוחד | 5.1. מספר בעיגול מודגש בטבעת בסגול |
| אזור מגורים ב' (גבמ/61) | 6. שטח צבוע תכלת |
| אזור מגורים ג'-3 (גבמ/61) | 7. שטח צבוע צהוב ומשבצות בשחור |
| אזור משולב ב"צ ו-צ"פ (גבמ/61) | 8. שטח צבוע לסרוגין פסים חום וירוק |
| אזור משולב ב"צ ו-צ"פ ומסחר (גבמ/61) | 9. שטח צבוע לסרוגין פסים אפור, חום וירוק |
| אזור ציבורי פתוח | 10. שטח צבוע ירוק |
| אזור בניני ציבור | 11. שטח צבוע חום מותחם חום כהה |
| אזור ספורט ונופש | 12. שטח צבוע ירוק כהה תחום חום |
| אזור מוסד (ג/5821) | 13. שטח צבוע כתום תחום חום |
| דרך משולבת (גבמ/61) | 14. רצועת שטח צבועה לסרוגין אדום וירוק |
| דרך מאושרת, מוצעת לביטול | 15. שטח מטויט קוים אדומים באלכסון |
| דרך להולכי רגל | 16. שטח צבוע ירוק ופסים אדומים לארכו |
| גבול גוש | 17. קו עם משולשים בצבע ירוק |
| גבול ומספר חלקה רשומה | 18. קו דק ברקע התכנית ומספר בעגול בירוק |
| גבולות ומספר מגרש מוצע | 19. קו ברקע התכנית ומספר בעגול מודגשים |
| אזור מסחר | 20. שטח צבוע אפור מותחם אפור כהה |
| פרטי הדרך: | 21. מספרים בעגול המסומן על דרך |
| מספר הדרך | מספר ברביע עליון |
| קו בנין מינימלי לדרך | מספר ברביע צידי |
| רוחב הדרך במטרים | מספר ברביע תחתון |
| מעבר תשתיות וניקוז | 22. שטח מטוייט באלכסון בשחור |
| חניון ציבורי | 23. שטח מטוייט רשת קוים באדים |
| קו חשמל מתח גבוה (כבל חיצוני) | 24. קו מרוסק ומנוקד בצבע אדום |
| אזור תעשייה מיוחד | 26. עיגול בסגול סביב מספר המגרש |
| גבול שיפוט מגדל העמק | 27. קו מודגש בריבועים ברקע החשריט |
| מבנה להריסה | 28. שטח צבוע צהוב מוקף קו בתשריט |

10.1 שטח התכנית כ- 268 דונם מחולק ליעודים הבאים:

מצב מתוכנן		מצב קיים		טבלת שטחים - אזור תעשייה עמק דרומי
%	דונם	%	דונם	
11.9	31.8	14.3	38.2	שטח דרכים/חניה מאושרות
7.5	20.2			שטח דרכים/חניה מוצעות
32.7	*87.6	12.2	32.6	שטח תעשייה ומלאכה
		2.4	6.5	שטח מגורים ב'
		5.7	15.2	שטח מגורים ג'-3
		2.9	7.7	משולב ב"צ וצ"פ
		5.5	14.9	משולב ב"צ, צ"פ ומסחר
28.1	75.26	36.7	98.4	שטח ציבורי פתוח
0.6	1.7	0.6	1.7	שטח בנייני ציבור
9.6	25.8	10.4	28.0	ספורט
9.3	24.8	9.3	24.8	מוסד
0.3	0.84			מסחר
100%	268.0	100%	268.0	סה"כ כולל

* כולל שטח מגרשים 103, 104, 105, 106 - "תעשייה מיוחד".

10.2 קיבולת לתעשייה

מצב קיים ג/4029 11.6 דונם $105\% = 12.150$ מ"ר
ג/21 4079 דונם $85\% \times 17.850 =$ מ"ר, סה"כ: 30,000 מ"ר

מצב מתוכנן מגרשים קטנים 57.6 ד' $120\% = 69.120$ מ"ר
מגרשים גדולים 30 ד' $180\% = 54.006$ מ"ר, סה"כ: 123,000 מ"ר

10.3 זכויות בניה קיימות:

משולב ב"צ וצ"פ: סה"כ 50% לפי ג/במ/61.
משולב ב"צ, צ"פ ומסחר: סה"כ 70% לפי ג/במ/61
לתעשייה / תכנית ג/4029: 40% x 2 קומות ועוד 25% בנייני עזר.
תכנית ג/4097: 60% ועוד 25% בנייני עזר.

11. רשימת התכליות

לא יעשה שימוש בקרקע או בבנין בשטח "התכנית", לא ישונה שימוש קיים באתר, ולא יוצא היתר לבניה או שינוי בבניה בשטח התכנית, אלא על פי רשימת התכליות וההנחיות לבניה המפורטות בהוראות התכנית לאזורים השונים (המספרים בסוגריים הם המספור לפי סעיף 10 לעיל) (ראה גם טבלה 13 להלן):

11.1 אזור לתעשייה/מלאכה (צבוע סגול) (10.5)

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

א. איסור מטרדים: לא תאושר הקמת מפעלים ומתקנים העשויים לגרום למטרדים לשכונות מגורים שבקרבת שטח תכנית זו, תוך התחשבות ברוחות מזרחיות, מערביות וצפוניות. לא תאושר הקמת המפעלים הבאים:
תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה של חמרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכת, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.
אחסון ו/או שימוש בחומרים רעילים ו/או מסוכנים יהיה כפוף לאישור המשרד לאיכות הסביבה.
הגבלות סביבתיות נוספות יעברו בדיקה ואישור של המשרד לאיכות הסביבה.

ב. פליטות לסביבה: לא יוצא היתר עקרוני למיקום מפעל באתר בשטח "התכנית" ולא היתר לבניה או הוספת כל מתקן או מבנה במפעל קיים, אלא לאחר שנמסרו לוועדה המקומית, הפרטים הדרושים להערכת איכות וכמות הפליטות השונות הצפויות מן המתקן או המבנה הנ"ל, ולאחר שהוועדה המקומית שוכנעה, על סמך חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, כי אכן יעמוד המתקן או המבנה בכל דרישות "התכנית" לאזור שבו יוקם המתקן.

ג. תסקיר השפעות על הסביבה:

הועדה המקומית ומשרד איכות הסביבה 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". התסקיר יערך על פי חוק התכנון והבניה ותקנות התכנון והבניה (תסקיר השפעה על הסביבה) התשמ"ב-1982.

ד. הגבלות סביבתיות

הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות הקמת כל מפעל ומתקן והפעלתו, בהתקנת מתקנים, לשביעות רצונה ועל פי אישור היועץ המחוזי של המשרד לאיכות הסביבה, למניעת או להקטנת מפגעים סביבתיים. בכל בקשה להיתר בניה או שימוש למפעלי תעשייה ימסור בעל הבקשה פרטים בדבר אמצעי הבטיחות והפתרונות ההנדסיים שינקטו על מנת להבטיח בטיחות ותנאי סביבה נאותים לציבור. אישור היתרים כנ"ל, יהיה כפוף לקיום התנאים והדרישות של מהנדס העיר מגדל-העמק בענינים הנ"ל ולאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות כי האמצעים הנ"ל עומדים בדרישותיהם ומבטיחים את רווחת הציבור ושלומו באופן כללי ובאיזורי מגורים קרובים בפרט.

11.1.1 אזור תעשייה מיוחד (10.5.1) (מגרשים 103, 104, 105, 106):
הוראות נוספות לאזור תעשייה מיוחד, המהווה חלק מאזור לתעשייה מלאכה הנ"ל (11.1):

מגרשים 103, 104, 105, 106 הם אזור תעשייה מיוחד בו יותרו עסקים שאין בהם פוטנציאל מפגע סביבתי החורג מהמותר ומהמקובל בשכונות מגורים. לא יותר אחסון, שימוש וייצור חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק, ו/או הפעלת מכונות וציוד היוצר מפגעים כמו רעש, אבק פליטת גזים ועשן, שפכים תעשייתיים, קרינה אלקטרומגנטית וכל זהום אחר. יותרו עסקים כדוגמת משרדי תכנון, בתי תוכנה, מפעלי הרכבה שאין בהם מטרד, אחסון חומרים שאין בהם פוטנציאל סיכון וכיו"ב, עסקים על פי רוח הדברים שכאן. בתכנון ובבניית העסקים יושם דגש על מניעת מטרדים כמו רעש מאזורי חנייה, מתקני מיזוג אויר, מתקני כריזה, אזעקה וכיו"ב. לא יותרו חצרות לאחסון כלשהו תחת כיפת השמיים. לא יותרו ארובות, מגדלי קירור וכיו"ב.

11.2 אזור ציבורי פתוח (צבוע ירוק) (10.10)
ישמש לצורך נטיעות, גנים, הסדרת ערוצי נחלים וניקוז מי גשם, שבילים, וכן לשטחי משחק, ספורט ומנוחה לגישה ולשמוש חפשי של עובדי אזור התעשייה והציבור ולהקמת מתקני ישיבה, מתקני משחק וספורט, גדרות וקירות תומכים, כולל תיאטרון פתוח לאירועים (קיים). הכוונה למתקן שאינו מקורה אך יש בו משטחי במה, מעברים, קירות, מושבים, עמודי תאורה, אלמנטים אקוסטיים, קירות תומכים ומעקות, כפוף לאישורי הרשויות הנוגעות במתקנים לאירועים עם קהל רב. בד"כ לא תאושר כל בניה בשצ"פ. באישור הועמ"ק יותר לשלב בשצ"פ קוי תשתית ומתקנים הנדסיים כגון בריכו אגירה למים, תחנות שנאים לחשמל, שרותים סניטריים למשתמשים, תחנת מוניות וחניון ציבורי. שילוב מתקנים כנ"ל בשצ"פ יהיה על פי תכנון נופי בשיתוף אדריכל נוף. רצועות שצ"פ ישמשו להפרדה בין מפעלים לדרך. פיתוח רצועות שצ"פ לאורך דרך יהיה חלק מפיתוח הדרך.

11.3 אזור בניני ציבור (10.11) (חום מותחם חום)
יותרו השימושים הבאים: גני ילדים, מעונות יום, תחנות טיפול באם ובילד כתי כנסת ומקואות, במועדוני נוער ומבוגרים.

11.4 דרך וחניה מאושרת ו/או מוצעת (צבוע חום או אדום) (10.3),
(10.4) ישמש לפי הגדרתו בסעיף 1 בחוק זה ולסלילת כבישים, חניה ציבורית, שבילים ומדרכות, וכן להעברת קוי-תשתית חשמל, מים, טלפונים, ביוב וניקוז, וכן לבניית קירות תומכים, מסלעות וגדרות ולנטיעות.
לא תאושר גישה מדרך מס' 11 למגרשים המיועדים לתעשייה הסמוכים לדרך זו. קו בנין מדרך זו לאזור תעשייה יהיה 8 מטר.

11.5 אזור מסחר (צבוע אפור) (10.20)
ישמש למרכז שרותים עסקיים למסחר, מנהל ופיננסים לאזור התעשייה. הוא יכלול חנויות, מסעדות ומשרדים. השטח יבנה על פי תכנית בינוי ארכיטקטונית לשטח האתר כולו שיתוכנן ויתופעל כיחידה אחת גם אם יבנה בשלבים.

- 11.6 ספורט ונופש (צבוע ירוק מותחם בחום) (10.12)
ישמש לפיתוח מגרשי ספורט, בריכות שחיה, מבני ספורט וחניה,
עבור עובדי פארק התעשייה ותושבי העיר, לפי תכנית נוף ובינוי
לשטח כולו שתאושר ע"י הועדה המקומית, ותבטיח השתלבות מתקני
הספורט בנוף הסביבה.
- 11.7 אזור מוסד (כתום מותחם חום) (10.13)
ישמש למוסד חינוכי לנוער כולל מנהלת המוסד, אולם כינוסים, כיתות
וסדנאות, בנייני מגורים למשפחות, בתי מגורים לנערים, מגורי סגל,
מחסנים, אזור משחקים, אזור ספורט, אזור חי-בר, סככות חניה, שטחי חניה,
דרכים פנימיות ושבילים וכל השרותים והתשתיות הקשורים ודרושים
למוסד.
- 11.8 ביטול דרכים (מטוייט אדום) (10.15)
שטחי הדרכים שיבוטלו לפי תכנית זו ישמשו לשימושים
הקבועים להם בתכנית ויצורפו למגרשים מתוכננים כמצוין בתשריט.
- 11.9 מעבר תשתיות וניקוז (מטוייט שחור) (10.21)
מיועד להעברת קו ניקוז ראשי ותשתיות הנדסיות על ותת-קרקעיות
בתיאום ואישור מהנדס העיר.
- 11.10 חניה ציבורית (10.22)
חניה לכלי רכב לפי הוראות תכנית גבמ/61.
- 11.11 חניון ציבורי
מיועד לחניה לפי תקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה
(התשמ"ג) לפי סעיפים 2 (ב), 3, 4, לתוספת (סעיף 1) חלק א'
לתקן, תוך שילוב בשצ"פ, ולפי סעיפים 11.2 לעיל ו-14.4 להלן.
12. חלוקות ורישום חלוקות
- 12.1 תכנית זו מבטלת חלוקות קרקע רשומות ומתוכננות קודמות.
- 12.2 חלוקת השטח למגרשים תעשה בהתאם למסומן ב"תשריט", שימש גם
בסיס לתשריט חלוקה שיאושר עם אישור תכנית זו. בהתאם לתשריט
החלוקה תוכן תכנית מדידה אנליטית לצרכי רישום (תצ"ר).
תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הגשת תשריט חלוקה לוועדה
המקומית.

12.3 ניתן לשנות או לבטל גבולות החלוקה החדשה למגרשים ללא צורך בשינוי "התכנית", אך אין להוסיף עליהם חלוקות משנה נוספות ללא תכנית. חלוקה באישור הוועדה המקומית. שינוי או ביטול חלוקה, יסומנו בתשריט חלוקה המצורף לבקשה להיתר, ויאושרו יחד עמו, בהסתמך על הוכחת זכויות בקרקע.

12.4 גבול מגרש שיבוטל - יבוטלו עמו גם קוי הבניה המתייחסים אליו, ויהיו (0). גבול מגרש נוסף הנובע מחלוקה כאמור ב- 12.3 יבואו איתו גם קוי בניה מתאימים לפי תכנית זו.

12.5 העיריה באישור הוועדה המקומית, תהיה רשאית להכנס ולבצע בכל קרקע עבודות תשתית, הנחתה, אחזקתה, והחלפתה, בכפוף לכל דין, ובתנאי השבת המצב לקדמותו.

13. זכויות הבניה

חישוב שטחי הבניה בתכנית יהיה לפי תקנות התכנון והבנייה - חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992 ולפי טבלה 13 להלן.

תכנית ג/9534/אז אזור תעשייה עמק דרומי מגדל העמק

13. טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה והישור שטחים בתחומי בנייה בתוכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992

שטח נטוע עצים במגרש**	גובה בנייה מקסמלי*, ****	מס' קומות	סה"כ %	שטח ****, ****				אזורי בנייה להישור שטח ****, ****		קווי בניין			גודל מגריש (מ"ר)	שם האזור (שמושים) עיקריים
				לכסוי קרקע %	שטחי שרות **** %	שמושים עקריים %	מחוזת למפלס כניסה %	מפלס למפלס כניסה %	קדמי	אחורי	צדדי			
15	16	4	120	60	20	100	0	120	7	7	7	2,000	תעשייה/מלאכה (1.1.1, 1.1.1)	
15	16	4	180	60	30	150	0	180	7	7	7	10,000	מגרישים גדולים	
-	13	3	150	50	20	130	0	150	5	5	5	600	מסחר	
10	15	2	15	12	3	12	3	12	5	5	5	5000	ספורט ונופש	
25	12	4	35	25	10	25	0	35	5	5	5	התעריט	מוסד	
15	8	2	70	50	20	50	0	70	5	4	4	1000	בנייני צבור	
25	5	1	5	5	0	0	0	5	0	5	5	500	ציבורי פתוח	

הערות לטבלת הגבלות הבנייה באזוריים:

* גובה הבנייה לצרכי קבלת ההיתר ימודד בכל מקום מעל גובה הקרקע המיושדת במפלס 0.0 שנקבע בתשריט. במגרשים שלא נקבע בהם גובה מפלס 0.0 ימודד הגובה ממפלס הכניסה הממוינת להיתר ימודד בכל מקום עם מפלס הכניסה לאשר הקמת מתקנים תעשייתיים, שאינם בניינים כגון: ארובות, חרניים, הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בנייה חהיה רשאית לאשר הקמת מתקנים תעשייתיים, שאינם בניינים כגון: ארובות, חרניים, חרניים, מנפיים וממוגדרות כגובה העולה על גובה הכנייה המותר על פי טבלת הגבלות תכנית, כפוף לאישור מנהל תעופה אזרחי וכפוף לתקנות נטיעות. השטחים המיועדים לנטיעת עצים במגריש המפעלים יתוכננו בחלק מכל בקשה להיתר בנייה. הועדה המקומית ומנהל העיר ינחו את תכנון הנטיעות מכתנית סוגי העציץ ומיקום הנטיעות במגרש. עפ"י שיקוליים נוספיים, אקלימיים וסביבתיים, תוך התחשבות בתפקוד המפעל וקיום העצים. הועדה המקומית תהיה רשאית לכבש את הנטיעות ולהכתיח את החזוקתן וחידושן כעת הצורך על חשבון היזמים.

*** אחוז הבנייה יחושב לפי תקנות התכנון והבנייה, הישור שטחים ואחוזי בנייה בתכנית וההיתרים (תשנ"ב-1992).

היועמ"ק רשאית לאשר העברת אחוזי בנייה מעל מפלס הכניסה וריכוז שטחי שרות בקומות מסוימות, וכלכך שלא יעברו את סה"כ אחוזי הבנייה המותרים. האפשרות לבנייה מחמת למפלס הכניסה מהווה אופציה, כחלק מסה"כ השטח המותר, כהתאם לשיפועי הקרקע.

**** עבור חנייה הנדרשת לפי סעיף 14.4 להלן מותר להוסיף קומות חנייה חת קרקעיות. קומות אלה לא יחשבו כחריגה משטחי השרות המותרים ומספר הקומות המותר כל עוד ישמר גובה הכניין במטרם.

14. הגשת תכניות לקבלת היתר בניה

- 14.1 לכל מגרש המיועד למפעל תעשייה תוגש תכנית בינוי מפורטת בק"מ 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 לדרישות הועדה המקומית תכלול תכנית הבינוי פרטים מחייבים כדבר העיצוב האדריכלי הנוגע לעיצוב הבניינים ורגותיהם, חמרי-הבניין, הצבעים שישתמשו בהם לצביעת המבנים והמתקנים האחרים וכדומה, וזאת בנוסף לאמור בסעיף 15.1 להלן.
- 14.4 החניה לרכב פרטי, רכב תפעולי, משאיות (כולל אזורי תמרון, פריקה וטעינה), תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983, ולפי התקן התקף ביום הוצאת היתרי בניה. הועדה המקומית תהיה רשאית לפעול לפי סעיף 2 (ב) לתוספת סעיף 1 בתקנות הנ"ל להקמת החניונים הציבוריים המסומנים בתשריט.

15. הנחיות עיצוב כלליות

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

- 15.2 תהיה הקפדה על עיצוב הגגות - החזית החמישית, ושילובם בנוף הסביבה תוך התייחסות למראה הגגות משכונות המגורים השכנות, ומרכז העיר.
- 15.3 הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הדגמה במודל או בכל אמצעי אחר של השתלבות הבניה המוצעת בסביבה ולקבוע תנאים והנחיות עזוב להשתלבות כזו.
- 15.4 גדרות המגרשים לתעשייה שיבנו לאורך הכבישים יבנו לפי פירוט אדריכלי אחיד, שיאושר ע"י העיריה והועדה המקומית ויצורף להיתר הבניה. הפירוט יבטיח שמירת חזות מסודרת ואחידה לחזיתות המפעלים, הנמשכות לאורך הדרכים תוך שילוב צמחיה, בניה אטומה, שערים וכדומה. פרוט זה לאחר שאושר יהיה נספח מחייב לתכנית זו.
- 15.5 שילוט באזור התעשייה וכן תאורת הרחוב וריהוט הרחוב יבנו על פי פרטים שיאושרו ע"י העיריה והועדה המקומית מגדל העמק ויצורפו ל"תכנית" זו. מתקנים להרכבת שלטים יוקמו במקומות שייקבעו ע"י מהנדס העיר בלבד. שילוט בולט על גבי הבניינים יהיה משולב בתכנון הארכיטקטוני וידרוש היתר בניה. לא יוקם בשטח מתקן שילוט או שלט אלא לפי סעיף זה.
- 15.6 מבנים קיימים כדין שאינם עומדים בהוראות "התכנית" יחשבו כשימוש חורג שהותר. הועדה המקומית תהיה רשאית לפעול בכל עת לפי פרק ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ולקבוע את תקופת המקסימום לחריגה.
- 15.7 מבנים להריסה - מבנים המסומנים בצהוב בתשריט וחודרים לתחום דרך מוצעת מיועדים להריסה.

16. מקלטים

מכסת המקלטים והמרחבים המוגנים תהיה על פי הוראות הג"א. איתור המקלטים ותקנם יתאימו לתקני ומרחקי המקסימום המותרים בעת אישור היתרי בניה. מקלטים ייבנו בתוך כל אחד ממגרשי מפעלי התעשייה.

17. אספקת מים

אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים של עיריית מגדל העמק, בתיאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

18. שמירת איכות הסביבה

18.1 ניקוז

התכנית דורשת תכנון ובצוע העתקת והסדרת הנחל מדרום למרכז העיר, בעיקר בתואי המסומן בתשריט כמעבר ניקוז ותשתיות, לשביעות רצון עירית מגדל העמק ורשות הניקוז, ובתיאום עם המועצה האזורית עמק יזרעאל, תוך טיפול נופי.

18.2 מערכת ביוב

הביוב יחובר לרשת הביוב של מגדל העמק בהתאם לתקנות התברואה המתאימות. לא יוזרם ביוב מכל מפעל אל המערכת העירונית אלא באישור עירית מגדל העמק. העיריה באישור הועדה המקומית, תהיה רשאית לדרוש הקמת והפעלת מתקני טיהור מוקדם ע"י המפעלים ובתחומם, במידה ולדעת מהנדס העיר, באישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, לא מתאימים השפכים להזרמה ו/או טיהור במערכת טיהור העירונית. תכנית אב לביוב מגדל העמק תורחב ותותאם 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.

18.3 טיפול בשפכים

1. עד למתן תוקף יש להציג תכנית אב לטיפול בשפכים.
2. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מפורטת לטיפול בשפכים באישור המשרד לאיכות הסביבה. במידה ויעשה שימוש במלחי ציאנידים המתקן יכלול שלב להריסת ציאנידים.
3. לא ינתן להפעיל את המפעלים טרם השלמת מערכת השפכים לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה.
4. איכות הקולחים תעמוד בדרישות חוק העזר לדוגמא לשפכי תעשייה (1981) כולל ריכוז הסגולפאטים.
5. סילוק תמלחות ממתקני הטיפול במי אספקה לא יעשה למערכת הביוב או לכל מקום אחר שלא ע"פ היתר הועדה להזרמה לים.
6. כל מפעל יגיש לאישור המשרד לאיכות הסביבה תכנית לניתוק אספקת המים מהתהליכים השונים במקרה של תקלות במתקן הטיפול בשפכים תעשיתיים.

18.4 רעש

בקשה להיתר בניה תכלול לפי דרישת הועמ"ק נספח אקוסטי שיפרט את האמצעים המוצעים להפחתת הרעש מהמפעל ומערכותיו כולל ממגרשי החניה עד לרמת רעש בלילה של 40 DB(A) בתוך הבתים, בשטחים המיועדים למגורים.

18.5 איכות אוויר

כל מפעל יציג טרם הפעלתו תכנית ניטור לאישור המשרד לאיכות הסביבה כולל ניטור אבק סיליקון וחומר אורגאני.

18.6 מטרדי בניה והקמה

הועדה המקומית תקבע בהיתר הבניה תנאים והוראות למניעת מטרדים בעת בניה, והנחיות למניעת דרדרת עפר ואבן, תמיכת קרקע טבעית וסילוק שפכי עפר למקומות המיועדים לכך.

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

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מכודדים וכבלים אויריים 1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11.0 מ'

2. במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון כנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

4. המרחקים האנכיים והמינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

21. ביצוע התכנית

התכנית תבוצע בשלבים, תוך 10 שנים מיום אישורה.

22. עתיקות

השטח אינו אתר עתיקות מוכרז אולם בעת ביצוע התכנית יש לקבל אישורים מתאימים מרשות העתיקות.

23. הפקעות

השטחים המיועדים על פי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח', סעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וירשמו על שם עיריית מגדל-העמק.

24. היטל השבחה

היטל השבחה בגין תכנית זו יגבה ישולם כחוק.

25. ביצוע עבודות תשתית

25.1 מים וביוב - עבודות פיתוח מערכות המים והביוב יהיו על פי חוק הרשויות המקומיות תשכ"ב 1962 ועל פי אישורי מהנדס הרשות המקומית.

25.2 רשתות חשמל וטלפון - הקמת רשתות החשמל והטלפון יהיו על פי הוראות תכנית זו. תחילת ביצוע העבודות מותנה במתן הודעות לוועדה המקומית ולרשות המקומית 15 יום לפני תחילת העבודות.

25.3 העברת קוי תשתית דרך המגרשים - ניתן להעביר קוי ביוב ותיעול ממגרש אחד דרך מגרש אחר בתנאי שהקוים יהיו ככל הניתן סמוכים לגבול המגרש.

האחריות לביצוע, גימור ותחזוקה של קוים העוברים בשטחי מגרשים כנ"ל תהיה על הרשות המקומית.

26. חתימות:

יזמי התכנית: _____ תאריך: _____

בעלי הקרקע: _____ תאריך: _____

עורכי התכנית: _____ תאריך: _____

7.2.99

מזכ"ל ת.ד. 10000
ת.ד. 10000