

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "מגדל העמק"

תוכנית מפורטת מס' ג/10482 המהווה שינוי לתוכנית מהאר מקומית
ושינוי לתוכנית ג/323 המופקדת "תוכנית מתאר מגדל העמק" ושינוי
לתוכניות מפורטות ג/4176, ג/1454, ג/128, ג/185.

מושרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 10482/ג

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 12/12/97 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל להכינון _____
יו"ר הוועדה המחוזית _____

הודעה על אישור תוכנית מס' 10482/ג

פורסמה בלוחון _____ ביום _____

בציבור _____ ביום _____

ובניהו מקומי _____ ביום _____

הודעה על אישור תכנית מס. 10482/ג

פורסמה בלוחון הכרטיס מס. _____

ביום _____

1997	יולי	תשנ"ז	אב	מגדל העמק -
1997	נובמבר	תשנ"ח	כסלו	
1997	דצמבר	תשנ"ח	טבת	
1998	יולי	תשנ"ח	סיון	
1998	אוקטובר	תשנ"ט	חשוון	
1998	נובמבר	תשנ"ט	כסלו	
1999	יוני	תשנ"ט	תמוז	

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "מגדל העמק"

תוכנית מפורטת מס' ג/10482 המהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית ולהתוכנית ג/323 המופקדת, "תוכנית מתאר מגדל העמק" ולהתוכניות מפורטות ג/4176, ג/1454, ג/128, ג/בת 185.

1. שם התוכנית: הרחבת תחום נילית
2. מטרת התוכנית: א. הוספת שטח למפעל נילית בגבולה המערבי וסיפוחו לשטח התחום בתוכנית מפורטת ג/1454.
ב. שינוי יעוד מ"שטח ציבורי פתוח" ל"תעשייה".
ג. טיפול בגבול המערבי של מפעל נילית.
ד. איחוד והלוקה של חלקות וחלקי חלקות.
ה. הגדרת זכויות בניה.
3. היזמים: עיריית מגדל העמק, חברת נילית.
4. המתכנן: אליאסף בר, אדריכל ובונה ערים, רח' לבנה 23 תמרת, טל' 06/6542786, פקס 06/6542787.
5. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
6. שטחי התוכנית: 3258.5 מ"ר.
7. מקום: מגדל העמק, איזור תעשייה צפוני דמת גבריאלי, גוש 17452, חלקי חלקות 44, 26, 4, גוש 17453, חלקי חלקות 63, 29, 27, 26, 25, 24, 23, 22.
8. מהות התוכנית: תוכנית זו שתקרא להלן "הרחבת תחום נילית", דינה כדין תוכנית כפי שהוגדרה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. "התוכנית" תחול על השטח התחום בקו הכחול בתשריט המצורפת אליה שיקרא להלן "התשריט". התשריט יכלול תרשים סביבה קב"מ 1:5000, שימושי קרקע מצב קיים 1:1000, שימושי קרקע מצב מתוכנן 1:1000, טבלת הצעה לאיחוד והלוקה, תכנית בינוי 1:500, חתך 1:125. התשריט והתקנון המצורפים לתכנית זו הינם חלקים בלתי נפרדים מן התוכנית. תוכנית הבינוי והחתך הן תוכניות מנחות.
9. יחס לתוכניות אחרות: על "התוכנית" תחולנה הוראות תוכנית ג/1454 שקיבלה תוקף, ולהתוכנית המופקדת ג/323 "תוכנית מתאר מקומית מגדל העמק". בכל ענין שיש בו סתירה בין פרטי "התוכנית" לתוכניות אחרות תהיינה הוראותיה של תוכנית זו עדיפות.

10. מסמכי התוכנית: תקנון (5 דפים) ותשריט שהוכן על מפת רקע בקנ"מ 1:1000, הכוללת גבולות גושים וחלקות.

11. טבלת שטחים ושימושים (ראה תשריט)

מצב קיים

שטח באחוזים	השטח בדונמים	סימן בתשריט	י ע ו ד
100.00	3.26	שטח צבוע ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח

מצב מוצע

שטח באחוזים	השטח בדונמים	סימן בתשריט	י ע ו ד
100.00	3.26	שטח צבוע סגול	מיבנים לתעשייה

12. הציונים בתשריט פירושם:

- קו כחול רצוף - גבול התוכנית.
- שטח בצבע סגול - שטח למפעלי תעשייה.
- שטח צבוע בירוק בהיר - שטח ציבורי פתוח.
- שטח צבוע בחום אדמדם - דרך קיימת
- קו שחור ברקע התוכנית - גבול חלקה חדשה
- קו שחור בצרוף משולשים לאורכו - גבול גוש

13. רשימת תכליות:

השטח מיועד להקמת מבנים ומתקנים שימשו מפעלי תעשייה.

14. חלוקת ורישום חלקות:

- א. חלוקת משנה ואיחוד של החלקות המוצעות תותר לטובת רישום בספרי האחוזה רק על יסוד תוכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.
- ב. על יוזמי התוכנית לבצע תוכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.
- ג. גבול חלקה שיבוטל - קווי הבניין יקבעו עפ"י גבולות החלקה החדשה ובהתאם לקווי הבניין המאושרים.

15. טבלת זכויות

שטח בניה מירבי						גובה בנין מירבי			קוי בנין ב-מ'			גודל מגרש מינ' במ"ר	שמוש עיקרי
סה"כ אחוזי בניה	כסוי קרקע	שימוש		ביחס למפלס כניסה		מ'	מס' קומות		קד'	אח'	צד'		
		שדות	עקרי	מפלס	כניסה		מתחת	מעל					
230%	50%	100%	130%	80%	150%	30	2.0	**	3.0	3.0	0.0	800	תעשייה

* יותר מרתף בקו קדמי (גבול מערבי) במרוח 0.0 מ'.
 ** יותר לבנות מרתף בן שתי קומות אשר לא יכלל במנין הקומות.

16. אופן הגשת היתר בניה:

- א. בעת הכנת תוכנית הגשה להיתר, לכל קטע המיועד למפעל תעשייה תוגש תוכנית בינוי מפורטת בקנ"מ 1:250 בתשריט אופקי ובחתכים אחדים.
 בתוכנית זו יסומנו מיקומם המדוייק, גבהם וחתכיהם העקרוניים של המיבנים ומבני העזר באתר. בתשריט יסומנו שטחי וגבהי המבנים, הכבישים, החניה, המדרכות, קירות תומכים, שטחי אחסנה פתוחה, רכוזי אשפה, וכן נטיעות עצים שיחים, מדשאות, מסלעות וגדרות.
 התוכנית תכלול גם מיקום מערכות השמל, צנרות ומיכלים שמחוץ לבינויים. תוכנית הבינוי תכלול שלבי בניה.
 ב. תוכנית הבינוי תאושר כחלק מהיתר הבניה שיאושר לקטע הניבנה. כל היתר בניה נוסף שיוגש יתייחס לתוכנית הבינוי מאושרת (הקודמת) ולמבנה הקיים וכל שינוי בתוכנית הבינוי ידרוש אישור הועדה המקומית.

17. התחייבויות בעת בקשת ההיתר:

- א. יטופלו התשתיות הקיימות בשצ"פ המערבי כגון: גידור, ניקוז מי גשם, העתקת קוי חשמל, ודיפון אספליטים.
 ב. ימסרו חתכים לרוחב הבניה, החתכים יכללו גם את השצ"פ.

18. הנחיות עיצוב: המסלעות והקירות בשטח "התוכנית" הדרושים לתמיכת השיפועים לאורך השצ"פ ייבנו תוך שילוב אבני לקט הנמצאות במקום כדוגמת גדר הכניסה לנילית. הפרט יבטיח שמירת חזות מסודרת ואחידה לחזיתות המפעלים. תוך שילוב צמחיה, בניה אטומה, שערים וכו'.
19. אספקת מים: אספקת המים תחובר מרשת נילית בתאום עם משרד הבריאות.
20. ביוב: הביוב יחובר לרשת הביוב של נילית בהתאם לתקנות התברואה המתאימות ויבוצע ע"פ תוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
21. חשמל: אספקת החשמל מרשת החשמל הארצית של הברת החשמל הישראלית. לא ינתן היתר בניה לבנין, או חלק ממנו, מתחת לקווי השמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, תותר 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 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ'.
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עכ שדות עד 300 מ') - 11 מ'.
בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 21 מ'.
22. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.
23. ניקוז: מערכת הניקוז תחובר לרשת נילית ותאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית וע"י רשות הניקוז.
24. הידרנטים: הידרנטים לכיבוי אש - לא ינתן היתר בניה ללא כיסוי השטח בהידרנטים ע"פ דרישות רשות כיבוי אש.
25. חניה: החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983).
26. מיקלוט: לא ינתן היתר בניה ללא אישור מיקלוט ע"י הג"א.
27. אשפה: אצירה וסילוק האשפה בהתאם להנהיית אגף התברואה ותפונה לאתרים מוכרים.
28. הפקעות: השטחים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לתוכנית זו יופקעו לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965 וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

מח' פרוייקטים-הנדסה אזרחית
24-06-1999
נילית-חתימה:

היזמים:

המס' בד M.S:
אחדות השטח M.S:

המתכנן:

.29 חתימות

תאריך _____

תאריך _____

תאריך _____

בעלי הקרקע והתנגדות עקרונית להכניעה בתנאי שיש להם סמכות על

רשות התכנון הסוכנות.

חתימתו הונה לערכי המנון בלבד אין בה כדי להסוות את יחסי

התכנית או לילול כלי עינו וזהו סמך ההחלטה על לא עומד בקנה אחד

ועתים עליו ויחסי החיים ויחסי העבודה ויחסי השכר ויחסי

השכר ויחסי השכר ויחסי השכר ויחסי השכר ויחסי השכר ויחסי השכר

ויחסי השכר ויחסי השכר ויחסי השכר ויחסי השכר ויחסי השכר ויחסי השכר

ויחסי השכר ויחסי השכר ויחסי השכר ויחסי השכר ויחסי השכר ויחסי השכר

ויחסי השכר ויחסי השכר ויחסי השכר ויחסי השכר ויחסי השכר ויחסי השכר

ויחסי השכר ויחסי השכר ויחסי השכר ויחסי השכר ויחסי השכר ויחסי השכר

28.6.99

מינהל מרקעני ישראל
מחוז הצפון