

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - "יזרעאלים"

תחום שיפוט מוניציפלי - מועצה אזורית עמק יזרעאל

נפה - יזרעאל

תכנית מפורטת מס' ג/11703

המהווה שינוי לתכנית מס' 2765, ג/4097, ג/2596

שינוי יעוד מאזור תעשייה לאזור משולב למסחר ומלאכה

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס. 11703/ג וועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 25/01/2003... לאשר את התכנית.
--

הודעה על אישור תכנית מס. 11703/ג פורעמה בליקוט הפרסומים מס. 5365 8.2.03 מיום
--

יולי 2003

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - "יזרעאלים"

תחום שיפוט מוניציפלי - מועצה אזורית עמק יזרעאל נפה - יזרעאל

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית מפורטת מסי ג11703/ המהווה שינוי לתכניות מסי 2765, ג4097/ג2596.

שינוי יעוד מאיזור תעשייה לאיזור משולב למסחר ומלאכה.

1.2 מקום התכנית: אזור תעשייה "יזרעאלים", בגבול מגדל העמק.

בין קואורדינטות אורך 172/500-172/875

ובין קואורדינטות רוחב 230/320-230/015

גוש: 17458, חלקות: 7 (חלק), 26 (חלק), 6 (חלק)

17377, חלקות: 1 (חלק)

17439, חלקות: 2 (חלק)

1.3 שטח התכנית: כ - 29.950 דונם.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל,

מחוז הצפון, נצרת עילית

יוזם ומגיש התכנית :

1. נכסי משפחת פישמן (ניהול) 1988 בע"מ.

רח' לינקולן 20, תל-אביב

טל : 03-5652200.

2. אמפ"ל תעשיות (ישראל) בע"מ.

עורך התכנית : א. פריאון - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ,

רח' סוקולוב 63, רמת-השרון.

טל : 03-5492829, פקס : 03-5493657.

1.5 יחס לתכניות אחרות :

1. התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 2765, ולתכניות ג'4097, ג'2596.

2. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית :

תכנית זו כוללת את המסמכים הבאים :

1. תקנון בן 12..... עמודים - מסמך מחייב.

2. תשריט בק.מ. 1:1250 - מסמך מחייב.

3. נספח א' : תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:500 - מסמך מנחה.

4. נספח ב' : תכנית תנועה בק.מ. 1:500 - מסמך מנחה.

כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.7 תאריך הכנת התכנית :

הכנה - אוגוסט 1999

עדכון - פברואר 2001

עדכון - מרץ 2001

עדכון - אוגוסט 2001

עדכון - נובמבר 2001

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- | | | | |
|---|-------------------------------------|---|---------------------------|
| - | קו כחול עבה | - | גבול התכנית |
| - | קו כחול מרוסק | - | גבול תכנית תקפה או מאושרת |
| - | שטח צבוע אפור וסגול לסירוגין | - | איזור משולב למסחר ומלאכה |
| - | שטח צבוע סגול | - | איזור תעשייה |
| - | שטח צבוע סגול ולבן לסירוגין | - | איזור מתקנים טכניים |
| - | שטח צבוע ירוק | - | שטח ציבורי פתוח |
| - | שטח צבוע חום בהיר | - | דרך קיימת או מאושרת |
| - | שטח צבוע אדום | - | דרך מוצעת |
| - | מספר אדום ברביע עליון של עיגול הדרך | - | מספר הדרך |
| - | מספר שחור ברביע צידי של עיגול הדרך | - | קו בנין קדמי, במטרים |
| - | מספר שחור ברביע תחתון של עיגול הדרך | - | רוחב הדרך, במטרים |
| - | קו ירוק עם משולשים | - | גבול גוש |
| - | קו ירוק דק | - | גבול חלקה רשומה |
| - | מספר מוקף בעיגול ירוק | - | מספר חלקה רשומה |
| - | קו ירוק מקוטע | - | גבול חלקה רשומה לביטול |
| - | מספר מוקף בעיגול ירוק מקוטע | - | מספר חלקה רשומה לביטול |
| - | קו שחור רצוף | - | גבול מגרש מוצע |
| - | מספר מוקף בעיגול שחור | - | מספר מגרש מוצע |
| - | מלבן מנוקד | - | בנין קיים |

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
%	דונם	%	דונם	
10.50	3,143	65.80	19,710	אזור תעשייה
50.35	15,075	----	----	אזור משולב למסחר ומלאכה
6.00	1,800	7.80	2,325	שטח ציבורי פתוח
18.30	5,477	26.40	7,915	דרך קיימת
7.20	2,160	----	----	דרך מוצעת
7.65	2,295	----	----	דרך לביטול
100.00	29,950	100.00	29,950	סה"כ

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

1.1 מטרות התכנית: שינוי יעוד וקביעת זכויות בניה לאתר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד מאזור תעשייה לאזור משולב למסחר ומלאכה.
2. הרחבת דרך ושצ"פ.
3. הסדרת דרך כניסה למתחם, וביטול חלק מדרך מאושרת.
4. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
5. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה ולפיתוח השטח.
6. קביעת הוראות ותנאים סביבתיים לשמירת איכות הסביבה.

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת תכליות ושימושים :

לא יינתן היתר להקמת בנין, ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

1. איזור משולב למסחר ומלאכה - (צבוע בתשריט בצבע אפור וסגול לסירוגין) מיועד :

א. למסחר - חנויות, מרכולים, מסעדות, מזנונים, עסקי ואביזרי רכב, משרדים, שירותים עסקיים.

ב. למלאכה - מלאכה נקיה ובלתי מזיקה, אחסנה.

2. אזור תעשייה - (צבוע בתשריט בצבע סגול) מיועד :

לתעשייה ואחסנה של תוצרת חקלאית ומבנים המתחייבים מכך כגון: הנהלה, חדר אוכל, בית שומר וכו'.

3. שטח ציבורי פתוח - (צבוע בתשריט בצבע ירוק) - כל בניה אסורה למעט שבילים, מערכות תשתית וגינון.

4. דרך קיימת או מאושרת - (צבוע בתשריט בצבע חום בהיר) - שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

4. דרך מוצעת - (צבוע בתשריט בצבע אדום) - שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה :

קווי בנין			גובה מירבי		תכסית	זכויות בניה (מתחת מפלס הכניסה)			זכויות בניה (מעל מפלס הכניסה)			סה"כ השטח (במ"ר)	יעוד
אחורי	צידי	קדמי	מספר קומות	ב- מטרים		סה"כ %	שטח שירות %	שטח עיקרי %	סה"כ %	שטח שירות %	שטח עיקרי %		
4	4	5	2	10 או לפי הקיים	40	--	--	40	6	34	10,500	מסחר	
4	4	5	2	10 או לפי הקיים	40	--	--	40	6	34	4,575	מלאכה	
											15,075	סה"כ אזור משולב למסחר ומלאכה	
לפי ג2765/												תעשייה	
כל בניה אסורה למעט שבילים, מערכות תשתית וגינון.												שטח ציבורי פתוח	

הערות:

1. הועדה המקומית רשאית לאשר גלריות וקומות ביניים החוצות קומה שלמה, בתנאי ששטחי הגלריות יחושבו במנין אחוזי הבניה.
2. יותרו הקמתם והצבתם של מתקנים טכניים ומתקנים הנדסיים על גגות הבנינים ו/או על גגונים בולטים.

3.3 תנאים למתן היתר בניה:

1. לא ינתן היתר בניה אלא אם יוגשו לוועדה המקומית:
 - א. נספח פיתוח נופי לאורך הכביש.
 - ב. תכנית עם פירוט התשתיות, כולל מים, ביוב, וחיבוריהם.

3.4 בינוי ופיתוח:

1. הפיתוח בתחום התכנית יבוצע ע"י היום ועל חשבוננו.
סיום עבודת הפיתוח יהיה לא יאוחר מ-12 חודשים מיום מתן התוקף.
2. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים, מטוייחים ו/או צבועים.
ניתן לשלב קטעי חזיתות בחיפוי אבן נסורה, קרמיקה ו/או חומר אחר.
3. פרוט הגידור, פרטי פיתוח, מיקום מתקני אשפה, איי תנועה בשילוב נוי בהתאם לנספח א' - תכנית בינוי ופיתוח במגרש.

3.5 חניה:

1. החניה בתחום התכנית תהיה בהתאם לתקן החניה הקבוע בתקנות התכנון והבניה (התקנת תקנות חניה) התשמ"ג1983-.

3.6 איכות הסביבה:

1. בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים.
2. במידת הצורך תוכן תכנית ביוב כוללת להסדרת המתחם, התכנית תאושר ע"י משרד הבריאות.
3. בתכנון התשתיות יוקצו שטחים, במידת הצורך, להקמת מתקני קדם טיפול (בתחום המגרש) טרם חיבור למערכת מרכזית.
4. יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים לפליטת מזהמים מכל חלקי הבנין במידת הצורך.
5. יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש במקומות הנדרשים בבניין לפי הצורך.
6. תתוכנן עמדת אשפה בגודל מספיק להכלת כמויות אשפה צפויות, מכל אחד משימושי הבניין הידועים או עתידיים, תוך חישוב נפחי אצירה גבוהים, לסוגים שונים של חומרים, כולל מכלים מיועדים לחומרים ברי מחזור.

3.7 מים:

- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

3.8 ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3.9 ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3.10 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 החיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה :

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

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת- קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ- 1 מ' מכבלים עם מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ- 0.5 מ' מכבלים עם מתח נמוך עד 1000 וולט.

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

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל לפני כביש סופיים יקבעו לאחר
תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

3.11 אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח
תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר
לאתר מוסדר.

3.12 הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד
בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

3.13 כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם,
תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3.14 סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות
רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

3.15 מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו
ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :

1. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספות בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

2. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

3.16 תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

3.17 חלוקה ורישום :

השטח הכלול בתכנית יחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתכנית.

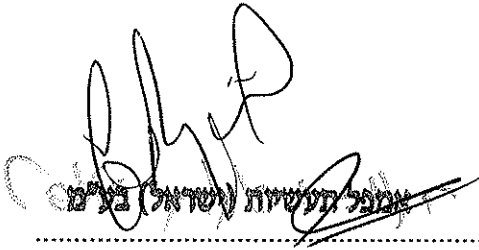
3.18 הפקעות :

"מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה".

3.19 היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

פרק 4 - חתימות

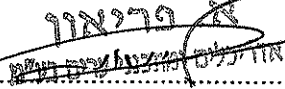


אמפל תעשיות (ישראל) בע"מ

הי משפחה פישמן
ליחול (1988)

בעל הקרקע:

יוזם ומגיש התכנית:



א. פריאון
אדריכלים ומעצבי תוכנית

עורך התכנית: