

מחוז הצפון

הועדה לבניה למגורים ולתעשייה - הוראות שעה - התש"ן 1990

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שיהיה מתואמת עם דרישות התכנון המוסמכות.

החייבתו הינה לערוך תכנון בלכות, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בכינון והאין החיימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל ענין בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ותקנה נלווים.

ל. בן הסדר ס' ק מואתר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם ס' ק' י' ז' ו/או בהכנית, אין בהחיימתנו על החכמת זכרה או חודשה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בכל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור וקפ"ל כל דין, שאין החיימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט המנוגית.

מרחב תכנון מקומי מגדל העמק

תכנית ג\בת\185
שינוי לתכנית ג\בת\128

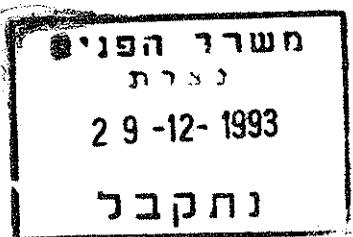
פארק תעשייה מגדל העמק - צפון

מרץ 1993

מינהל מארקעי ישראל
מחוז הצפון

תאריך: 20.12.93

הוגשה לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה - הוראות שעה, תש"ן (תיקון תשנ"א), והוראות חוק זה חלות עליה



היוזמים: מבני תעשייה בע"מ, רח' קויפמן 4, תל-אביב עיריית מגדל העמק,

ערך התכנית: ד. שביב - מהנדסים, רח' ערבי נחל 26, תל-אביב טל. 03-6955286 פקס. 03-6954865

היוזמים:	חברה מבני תעשייה בע"מ	תאריך:	9/12/93
בעל הקרקע:		תאריך:	
ערך התכנית:		תאריך:	

מחוז הצפון
הועדה לבניה למגורים ולתעשייה - הוראות שעה - התש"ן 1990

מרחב תכנון מקומי מגדל העמק

תכנית ג\בת. 185.
שינוי לתכנית ג\בת 128

פארק תעשייה מגדל העמק - צפון

מרץ 1993

הוגשה לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה - הוראות שעה, תש"ן
(תיקון תשנ"א), והוראות חוק זה חלות עליה

1. שם התכנית: תכנית מס' ג\בת 128
פרק תעשייה מגדל-העמק צפון
שינוי לתכנית ג\בת 128
2. מטרת התכנית: הגדלת שטח המגרש 210, לתעשייה, ע"י שינוי יעוד
חלק משטח הציבורי הפתוח, ממגרש 232, והפיכתו
לשטח לתעשייה.
הגדלת שטח לתעשייה נדרשת לצורך התאמת המגרש
לדרישות המיוחדים של פסי הייצור במפעל המיעד
לבניה במגרש 210.
קביעת זכויות והגבלות בניה באיזור המתוכנן
3. היוזמים: מבני תעשייה בע"מ, רח' קויפמן 4, תל-אביב
עיריית מגדל העמק,
4. עורך התכנית: ד. שביב - מהנדסים, רח' ערבי נחל 26, תל-אביב
טל. 03-6955286 פקס. 03-6954865
5. בעל קרקע: מינהל מקרקעי ישראל
6. שטח התכנית: 11,351 דונם,
כולל מגרשים 210, 232, בגוש 17452
המדידה נמדדה בשיטה פלנימטרית וקשורה לרשת
הקואורדינטות הארצית
7. מהות התכנית: תכנית זו, שתקרא להלן "התכנית" דינה כדין
תכנית שינוי לתכנית 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 מיתאר מקומיות שקבלו תוקף והן הלות על שטח "התכנית" תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג\בת\128. בכל ענין שיש בו סתירה בין הוראות "התכנית" לתכנית הנ"ל תחולנה הוראותיה של תכנית זו.

9. מסמכי התכנית: מסמכי התכנית הם:
 - "התשריט", הכולל תרשים הסביבה בק"מ 1:5000,
 תכנית מצב מוצע בק"מ 1:1250
 ותכנית מצב קיים בק"מ 1:1250
 - הוראות (3 עמודים)
 "התשריט" לא ישמש מסמך לצרכי מדידה ורישום

10. פירוש הציונים ב"תשריט":

- קו בצבע כחול
 - שטח צבוע בסגול
 - שטח צבוע בירוק כהה
 - קו שחור ברקע התכנית
 - קו שחור מרוסק ברקע התכנית
 גבול התכנית
 שטח למפעלי תעשיה
 שטח ציבורי פתוח
 גבול מגרש
 גבול מגרש קודם

10.1 הגדרות ופרשנות
 בהתאם לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990:

"תעשיה" - כל תעשיה שהיא, למעט תחנות כח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה. תעשיה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בא, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בא, ייצור, אריזה ואחסנה של חמרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

10.2 יעוד הקרקע:
 שטח התכנית 11,351 ד' מחולק ליעודי הקרקע הבאים:

רשימת השטחים:

השטח \ היעוד	בתכנית המאושרת (מצב קיים)	בתכנית המתוקנת (מצב מוצע)
תעשיה	6.245 ד' (55,0%)	7.347 ד' (64,7%)
ציבורי פתוח	5.106 ד' (45,0%)	4.004 ד' (35,3%)
סה"כ	11.351 ד'	11,351 ד'

11.1 רשימת התכליות

*** על "התכנית" זו חלות כל יתר הוראות התכנית הראשי ג\בת\128

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 תעשיה

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 תעשיה 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 לוועדה 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 ולשימוש חפשי של עובדי אזור התעשיה והציבור הרחב ולהקמת מתקני ישיבה, מתקני משחק וספורט, גדרות וקירות תומכים.

הקמת כל בנין לשימוש העובדים או הציבור, תותנה באישור תכנית מפורטת. ניתן להשתמש בשטח ציבורי פתוח לחניה ציבורית המשתלבת בצמחיה ובנוף, בצפיפות שלא תעלה על 15 מכוניות לדונם ותוך שמירת לפחות 10 עצים לדונם. שימוש בשצ"פ לחניה יהיה לפי תכנית נופית שתאושר ע"י הועדה המקומית.

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

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992

גובה בנין מקסימלי		קוי בניה			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור ושימושים עיקריים
במטרים	מס' קומות	קדמי	אחורי	צדדי		מפעלי תעשיה
15 מ'	3	7	7	7	4,000	

אחוזי בניה \ שטח בניה מקסימלי					
סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שרות	שימושים עקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה
130 %	50 %	20 %	110 %	20 %	110 %

13. הערות לטבלת הגבלות הבניה:

13.1 גובה הבניה לצרכי קבלת היתר 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 ומגורות בגובה העולה על גובה הבניה על פי טבלת הגבלות תכנית

13.3 נטיעות
השטח נטול עצים יהיה לפחות 15% משטח המגרש.
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 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 לצידוד 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 הבניה המותרת במגרש.

13.5 חניה
תקן החנייה המחייב יהיה לפי תכנית זו:
1=מכונת פרטית לכל 50 מ"ר רצפה בתע' עתירות ידע
1=מכונת פרטית לכל 100 מ"ר רצפה בתע' אחרות
בהעדר פירוט יחייב תקן החנייה הארצי.
חניה בשולי הדרך בחזית כל מגרש לא תחשב כחלק מן החניה הדרושה לפי התקן.

14. הגשת תכניות לקבלת היתר בניה

14.1 לכל מגרש המיועד למפעל תעשייה תוגש תכנית בינוי מפורטת בק"מ 1:200 או 1:250 בתרשים אפקי ובחתכים אחדים.
בתכנית זו יסומנו מיקומם המדוייק של מתקני היצור והמתקנים הנלוים העיקריים והמבנים ומבני העזר הראשיים באתר.
בתשריטים יסומנו השטחים החתכים והגבהים של המבנים, הכבישים, שטחי החנייה, המדרכות, אחסנה פתוחה, רכוזי אשפה, וכן נטיעות עצים, שיחים, 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, הומרי-הבנין, הצבעים שישתמשו 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 בבנייה 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 בעניין 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 העירייה 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 שיאושרו 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 יבנו 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 העירונית תהווה מגבלה למתן היתר בניה או הפעלה למפעל המתוכנן לפלוט שפכים מעבר לקיבולת זו.

אשפה .19

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

חשמל .20

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

על היזמים לתאם כל היתר עם חברת החשמל לגני חיבורים לרשת
החשמל והסכמת החברה לבניון המוצע.

ניקוז .21

תוכן תכנית ניקוז לכל שטח "התכנית" ולא יוצה היתר בניה אלא
לאחר השלמת התכנית ניקוז זו במלאו, לשביעות רצון המהנדס
הועדה המקומית.

היטל השבחה ייגבה כחוק. .22

תחילת ביצוע התכנית תיחשב תוך שנתיים מיום אישור התכנית
סיום 20% מיסודות הבניה המיועדת לתעשייה (מדובר על השטח
הנוסף לאיזור הקיים)

משרד הפנים מחוז צפון
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
185/204 מס. הפקדת התכנית
39-93 מס. הועדה לבניה למגורים (מס. 76-93)
 החליטה ביום להפקיד את התכנית.
 יו"ר הועדה לבניה
 למגורים

חוד ה. על הפקדת התכנית מס. 185/204
 פורסמה בלוקט הפרסומים מס. _____
 מיום _____

מס. _____
 מס. האולפן האולפן האולפן
 מס. האולפן האולפן האולפן

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
185/204 מס. הפקדת התכנית
40-94 מס. הועדה לבניה למגורים (מס. 76-93)
 החליטה ביום 11.4.94 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה לבניה למגורים
 מנחם זאב

חודעה על אישור תכנית מס. 185/204
 פורסמה בלוקט הפרסומים מס. _____
 מיום _____