

מרכז תעשיות "אילון תבור"

תכנית בנין ערים. מפורטת

2223/2'01

15

ת.א.ם - תכנון ארכיטקטוני ומחקר בע"מ - חיפה
אברהם וכמן ודוד ינאי - אדריכלים ומתכנני ערים.

אוגוסט 1981

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

~~מרחב תכנון מקומי יזרעאלים~~

תכנית בנין ערים מפורטת
מס' 2223/2

" מרכז תעשיות אילון תבור "

מחוז : צפון
נפה : יזרעאל.
מקום : בין גבעת המורה לגבעת עין-דור.
בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
היוזם : חברת מבני תעשיה בע"מ.
מגיש התכנית : חברת מבני תעשיה בע"מ.
המתכנן : ת.א.ם - תכנון ארכיטקטוני ומחקר בע"מ - חלפה.
אברהם וכמן ודוד ינאי - אדריכלים מתכנני ערים.

1. שם התכנית ותחולה

תכנית זו תקרא תכנית מס' 2223 "מרכז תעשיות אילון תבור" והיא תחול על השטח המוקף בקו כחול בתשריט המצורף.

2. שטח התכנית

~~השטח המוקף בתחילת התכנית~~ - ~~2757.0 דונם~~
~~השטח המוקף בתחילת התכנית~~ - ~~2550.3 דונם~~
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים : ~~2550.3 דונם~~
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים : ~~206.7 דונם~~

3. גושים וחלקות

מרחב תכנון	גוש	חלקה	חלק מחלקה
גליל מנהל	17286		28,15,14,13,12,11
יזרעאלים	17081	15,14,13,12,11,10,9,8,7,6,5,4	25,3,2,1
יזרעאלים	17082	24,23,22,21,20,19,18,17,16	16,15,14,13,10,9
יזרעאלים	17083	21,19,12,11,8,7,6,5,4,3,2,1	24,22,20,18
		26,25,23	
		13,12,11,10,9,8,7,6,5,4,3,2,1	
		17,16,15,14	

מרחב תכנון	גוש	חלקה	חלק מחלקה
יזרעאלים	17084	8,7,6,5,4,3,2,1	14,11,10,9
יזרעאלים	17085	12,11,10,9,8,7,6,5,4,3,2,1 21,20,19,18,17,16,15,14,13 26,25,24,23,22	
יזרעאלים	17086	8	10,9,7
יזרעאלים	17087		
יזרעאלים	17088		1

4. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מתייחסת לתכנית מתאר מחוז הצפון ומהווה שינוי תכנית מתאר אזורית, מחוז הגליל 1946. במידה ויש סתירות בין תכנית מתאר מחוז הצפון ותכנית זו - תקבע תכנית זו.

5. התשריט

תשריט מס' יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתכנון זה ובתשריט הנ"ל.

6. מטרת התכנית

לשנות יעוד שטח חקלאי לשטח תעשייתי ושטחים ציבוריים פתוחים ודרכים לצורך פיתוח מרכז תעשיות שיספק תעסוקה לתושבי האזור: שלושת הערים - עפולה, מגדל-העמק ונצרת וכן ישובי הסביבה.

השטח המיועד יספק הן את הרזרבה הדרושה לצורך התפתחות התעשייה בהתאם לתחזית גידול האוכלוסיה באזור, והן את השטח הדרושים לפיתוח תעשיות יזומות ומשיכתן לאזור.

7. חלוקה, רישום והפקעות

החלוקה הקיימת תבוטל. במקומה תרשם חלוקה חדשה בתכנית החלוקה. הפקעות תבוצענה עפ"י חוק התכנון והבניה.

8. יעודי הקרקע ופילוג השטח

8.1 שטחים למפעלי תעשייה (צבע סגול) - ישמשו להקמת מבנים לתעשייה, למלאכה, למחסנים, למתקני שרות, למבני שרות ולכל תכלית הבאה לשרת את היעוד הנ"ל (המגרשים ששיפועם עולה על 10% והמסומנים בתכנית במסגרת סגולה - מיועדים למבנים סטנדרטיים או לתכנון מיוחד).

ב) לגבי כל מגרש כזה תוגש תכנית מפורטת, שתכלול בין השאר אמצעים להקטנה ומניעה זהום אוויר, לשביעות רצון הועדה המקומית.

ג) תכנית מפורטת של המגרש תכלול חתכים של חזית המפעל עם פרטי גדר לשביעות רצון הועדה המקומית.

ד) מתקנים מיוחדים כגון: ארובות סילו וכד' גובהם ייקבע בתיאום עם הועדה המקומית.

8.2 שטח ציבורי פתוח (ירוק) - ישמש לצורך נטיעות, גנים, שבילים, מגרשי-ספורט, תעלות ניקוז, מקלטים ציבוריים וכל שימוש אשר ישרת את העובדים בשעות הפנאי, (להוציא שימוש מסחרי).

הכניסה הראשית תעוצב ותבוצע ע"י היזם לשביעות רצון הועדה המקומית.

8.3 שטחי דרכים (ורוד או חום בהיר) - ישמשו לכבישים, מדרכות, חניה, מעברים, רמפות פריקה, תעול ונקוז והעברת קווי - כוח ותקשורת.

8.4 שטח למבני ציבור ומסחר - (חום כהה ואפור) - ישמש להקמת מבנים כגון בניני משרדים, מבני חינוך, מרכזי ספורט, מסעדות וכל השירותים הדרושים לעובדים (לגבי שטח זה, המסומן כ"מרכז", תוגש תכנית מפורטת בנפרד).

~~8.5 שטח לחנת משנה (סגול בהיר מטויט קוים סגולים) - ישמש למתקני מיתוג וטרנפורמציה וכל יתו המתקנים הכרוכים בכך.~~

8.6 שטחים למעבר קוי חשמל: (ירוק בהיר מטויט קוים סגולים)

השטחים הנ"ל ישמשו להקמת עמודים ומעבר לקוי חשמל עיליים וכבלים תת-קרקעיים. בשטחים אלה אסורה בניה פרט לביתנים נמוכים לשרותים שגבהם לא יעלה על 3 מטר וזאת לאחר התיעצות עם החברה בשטחים הנ"ל מותרים גידולים חקלאיים ואחרים בכפופות לכללי הבטיחות המקובלים לשימושים מתחת ובקרבת קוי חשמל עיליים ובקרבת כבלים תת-קרקעיים, מותרת חציית השטחים הנ"ל בדרכים, לאחר התייעצות עם חברת החשמל. בתוך ובקרבת השטחים הנ"ל אסורים מתקנים דליקים ונפוצים (או החסנת חומרים כאלה) וזאת בכפופות לחוקי ותקנות החשמל והעבודה.

9. אחוזי בניה

9.1 לתעשייה: 65%, כולל סככות, מבני עזר ומתקני עזר בקומת קרקע 40% בקומה ב'.

9.2 למלאכה: עד 160%.

9.3 למבני ציבור ומסחר: עד 200%.

10. שרותים

10.1 מים

מערכת הספקת המים תעשה בתאום ותהיה כפופה לאישור רשויות המים.

10.2 ביוב ונקוז

א. תותקן מערכת ניקוז ומערכת ביוב מקומית. המפעלים יחוייבו להקים מתקנים לטיפול בשפכים בחצר המפעל, לפני כניסה למערכת הצבורית. הכל כפי שידרש ע"י הועדה המקומית.

ב. מים שיטוהרו יאגרו וישמשו להשקאה באזור, כל זה ייעשה בהתאם לחוקי התברואה המקומיים בהתאם לאישור משרד הבריאות.

ג. איסוף אשפה ייעשה לתחנת מעבר בתוך שטח מתקנים הנדסיים שבאזור התעשייה. הסילוק הסופי יהיה לאתר האזורי המאושר.

10.3 שרותים

אספקת חשמל - תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ.

1. מגבלות בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל עיליים ומעל לכבלים תת קרקעיים לא ינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים מאושרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר לבנין, פרט למבנים המותרים במעבר לקוי חשמל.

בשטח בנוי -

קו חשמל במתח נמוך מהתיל הקיצוני 2.00 מטרים
מציר הקו 2.25 מטרים

קו חשמל ומתח גבוה עד 35 ק"ו

קווים קיימים מהתיל הקיצוני 5.00 מטרים
קווים מתוכננים או מאושרים מציר הקו 6.50 מטרים

קו חשמל מתח עליון 110-130 ק"ו

קווים קיימים מהתיל הקיצוני 9.50 מטרים
קווים מתוכננים או מאושרים מציר הקו 13.00 מטרים

קו חשמל במתח "על" עד 400 ק"ו

קווים מתוכננים או מאושרים מציר הקו 30.00 מטרים

2. לא ינתן היתר בניה בקרבת ומעל כבלי חשמל תת-קרקעיים קיימים או מאושרים כדין במרחקים הקטנים מהנקובים בתקנות 80 ו-81 לתקנות החשמל (התקנת כבלים) תשכ"ז - 1966, פרט למקרים יוצאי דופן ובהסכמה מפורשת, של חברת החשמל עפ"י התנאים שהיא תקבע.

11. ציונים בתשריט

11.1	-	קו כחול	-	גבול התכנית
11.2	-	שטח צבוע סגול	-	שטח לתעשיה.
	-	עם מסגרת סגולה	-	שטח למבנים סטנדרטיים (לתכנון מפורט).
11.3	-	שטח צבוע ירוק	-	שטח ציבורי פתוח.
11.4	-	שטח צבוע כחול	-	מתקני טהור וברכות אדוי.
11.5	-	שטח צבוע חום	-	דרך קיימת.
11.6	-	שטח צבוע ורוד	-	דרך מוצעת.
11.7	-	שטח צבוע חום ככה ואפור	-	שטח למבני ציבור (מרכז)
11.8	-	מספרים בעיגול המסומן של הדרך:-		
	-	מספר עליון	-	מספר הדרך
	-	מספר תחתון	-	רוחב הדרך (במטרים)
	-	מספרים צדדים	-	קו בנין (במטרים)
11.9	-	מספר בתוך עיגול קטן	-	מס' מגרש (חלוקה חדשה)
11.10	-	מספר	-	מס' חלקה קיימת.
11.11	-	קו דק מרוסק	-	גבול חלקה קיימת.
11.12	-	קו עם משולשים	-	גבול גוש
11.13	-	קו עבה מרוסק	-	גבול מרחב תכנון.
11.14	-	שטח צבוע ירוק (פסים)	-	שטח חקלאי.
11.15	-	שטח צבוע סגול כהה מנוגד קווים סגולים	-	שטח לתחנת משנה
				(סריטורמנט)
11.16	-	שטח צבוע ירוק כהה מנוגד קווים סגולים	-	שטח מעבר לקווי חשמל

חתימות:

המתכנן

הגורם

בעל הקרקע

חברת סכני תעשייה בע"מ

תאריך

טבלת אזורים ושמושים
1. מרחב תכנון יזרעאלים

מערבת	אחרי	צדדי	קדמי	מב. קבועת	אחרי בניית כולל סכנות ומבני עזר	מס. מגרש	ציון בתשלום	אזור
במידה והשטח מוקצא ליזום אחד או ששני היזמים בונים קיר משותף	0 או 5	0 או 5	בה באם	2	65 קומה א' 40 קומה ב'	26-33 46-51,12-25 36,38-44 53-62	סגול בהיר	תעשיה
במידה והשטח מוקצא ליזום אחד או ששני היזמים בונים קיר משותף	0 או 3	0 או 3	4	3	160	6,7,9,26,34 35,37,45,52	סגול בהיר מותחם וסגול כהה	מלאכה ותעשיה זעירה(מבנים סטנדרטיים)
	5	5	4	5	200	38	חום עם פסים אפורים	מרכז שירותים ומבני ציבור
			4	1	10	81-88	ירוק	שטח ציבורי פתוח
			4	-	-	89	ירוק	שמורת נוף
			4	-	-	92	פסים ירוקים	שטח חקלאי
			4	1	10	101,102	כחול בהיר	מתקני טהור וברכות אדרי
			4	-	-	1-28	אדום וחום	דרכים

2. מרחב תכנון גליל המזרחי

שטח חקלאי	92,91	-	-	-	-	-	שטח ירוקים
דרכים	2,1	-	-	-	-	-	חום ואדום

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז מ"ב

מרחב תכנון מקומי מ"א

תכנית מ"א מס' 2223

הועדה המחוזית בישיבתה ה- 11/1/82

מיום 11.1.82 החליטה לתת תוקף לתכנית ולצוברה לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון יושב ראש הועדה

תכנית מס' 2223 מרחב תכנון מקומי מ"א

החלטות מס' 2899 מיום 3.3.83 עמוד 124