

מאי 2020

מרכז אחסנה סלע אלון הגליל



סלע לוגיסטיקה



נוסדה בשנת 1978 ונחשבת לחברה מובילה בתחומה, בעלת מוניטין גבוה של אחריות ומקצועיות.

אנחנו מציעים ללקוחותינו מענה מדויק, מקיף וגמיש לכל שלב בשרשרת הלוגיסטיקה:

הובלת מכולות ו-LCL מנמלי הים והאוויר למרכזים השונים, שירותי מסוף מכולות, ריקון, קליטה, דווח שוטף ללקוח, פעילות ערך מוסף לגיור ולהתאמת המוצר לקהל הישראלי, קליטת הזמנות מלקוחות, הכנה למשלוחים ועד לקליטת החזרות מספקים ומלקוחות.



בבעלות החברה 10 מרכזים לוגיסטיים, בשטח כולל של כ-120 אלף מ"ר, מתוכם 80 אלף מ"ר במחסנים מקורים בסמוך לנמל אשדוד ומרכז הפצה צפוני המעניק שירותי אחסנה והפצה בזמינות גבוהה ללקוחותינו בצפון הארץ.

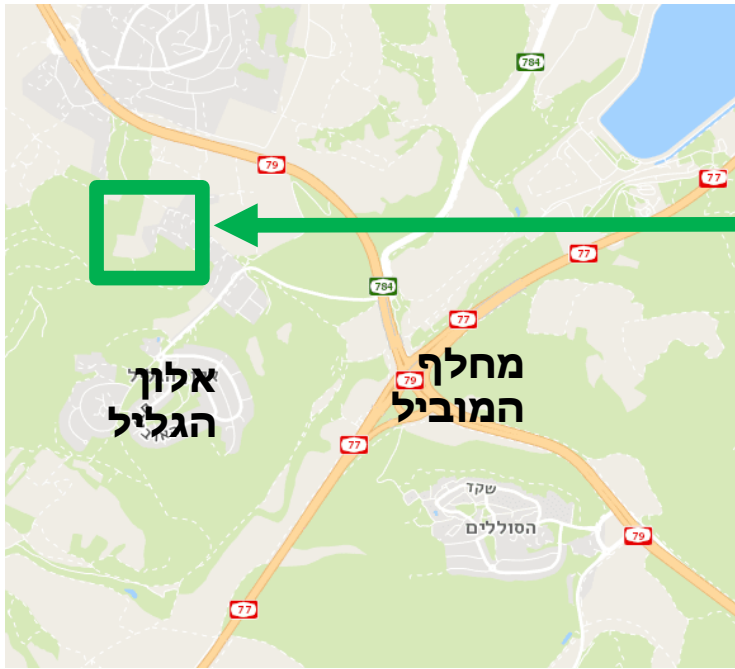


שירותי ההפצה שלנו ניתנים באמצעות חברת LOGISTEAM, המפעילה 160 משאיות חלוקה שמגיעות לכל נקודה בארץ.

החברה מעסיקה למעלה מ-500 עובדים באתרי החברה הפועלים באשדוד, בני דרום, חפץ חיים ובאלון תבור.

מפת התמצאות

אלון הגליל, גליל תחתון, מועצה אזורית עמק יזרעאל



מקום האתר



ייעוד לפי תכנית מפורטת ג/ 21424



שם ייעוד: תעשייה קלה ומלאכה	4.1
שימושים	4.1.1
<p>א. השימושים המותרים ביעוד תעשייה קלה ומלאכה יהיו: מלאכה, אחסנה ותעשייה חקלאית כגון בתי בד, יקב, בשטח זה יותרו שמושי תעשייה חקלאית אשר אינה מהווה מטרה לסביבה וכפוף לאישור משרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>לא תותר הקמת מפעלים הפולטים חומרים מזהמים לאוויר/לקרקע כהגדרתם בחוק חמ"ס 1993, או בעלי פסולת רעילה. טווח הסיכון לא יחרוג מתחום המגרש ואזור התעשייה.</p> <p>לא יותרו שמושים המפורטים בסעיף 29 להוראות תמ"א 4/ב/34.</p>	

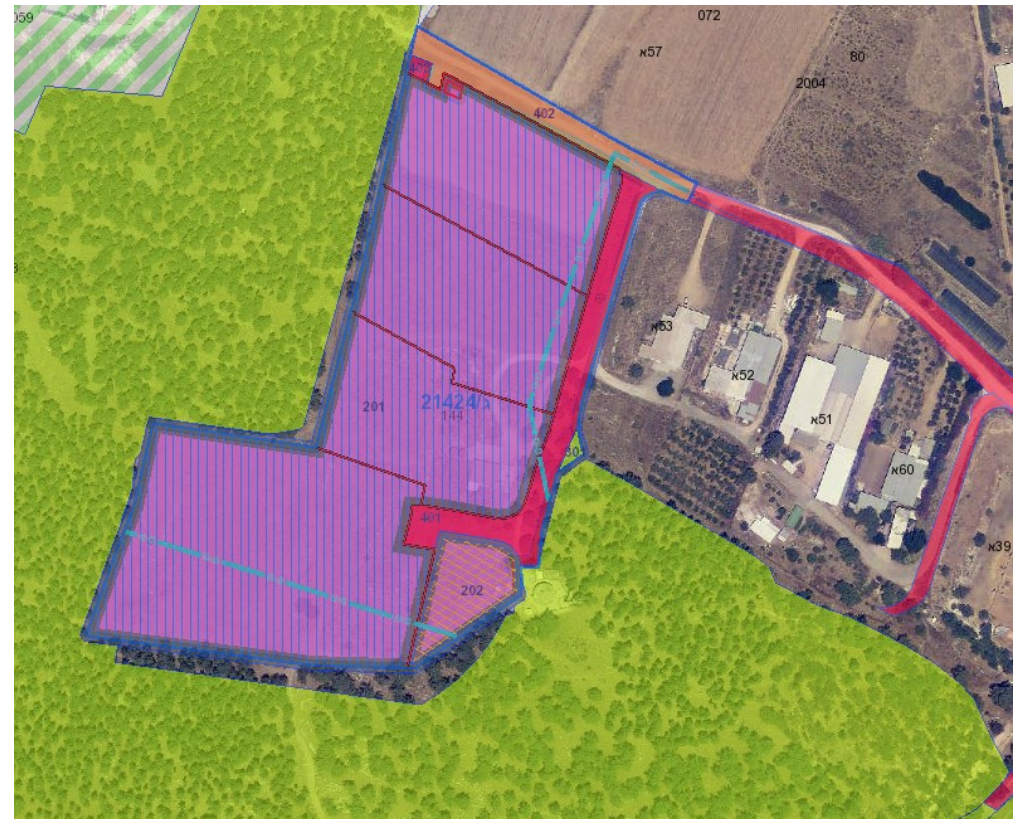
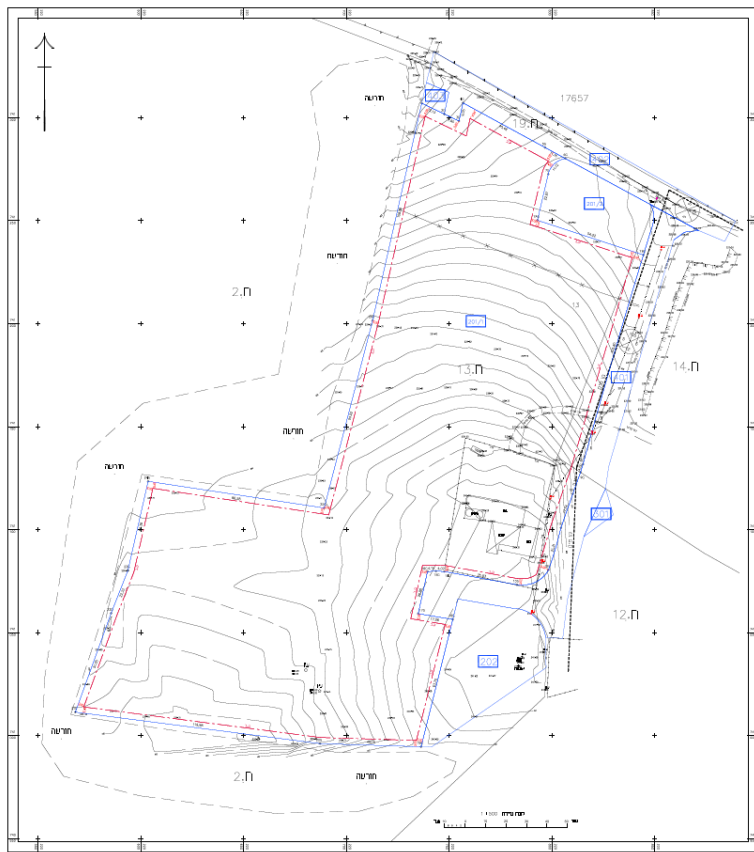
תכנית מפורטת ג/ 21424

מגרש: 201/1

מספר גוש: 17578

חלקה: 12,13,14

שטח: 39792 מ"ר



בינוי ואחוזי בניה ג/ 21424

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר) *				גובה מבנה (מטר) *	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח המגרש	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		קדמי כ"ה	קווי בנין (מטר) **		
			עיקרי	שרותי	עיקרי	שרותי						ימני	שמאלי	אחורי					
															עיקרי		שרותי	עיקרי	שרותי
אזור תעשייה קלה ומלאכה	201	500	80%	20%	60%	10 *	---	---	65%	80%	---	---	80%	20%	60%	5	3	3	3
אזור תעשייה קלה ומלאכה (כולל מתקן הנדסי)	202	500	80%	20%	60%	10	---	---	65%	80%	---	---	80%	20%	60%	5	3	3	3

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל הקרקע למתחת לפני הקרקע באישור הועדה המקומית.
 ** קומות חניה תת קרקעיות יותרו בקו בנין 0 (גבול מגרש) בתיאום עם מעי תשתית תת קרקעיות.

* בקשה להקלה לבניה בגובה 14.78 מ'

הוראות בינוי ועצוב אדריכליים

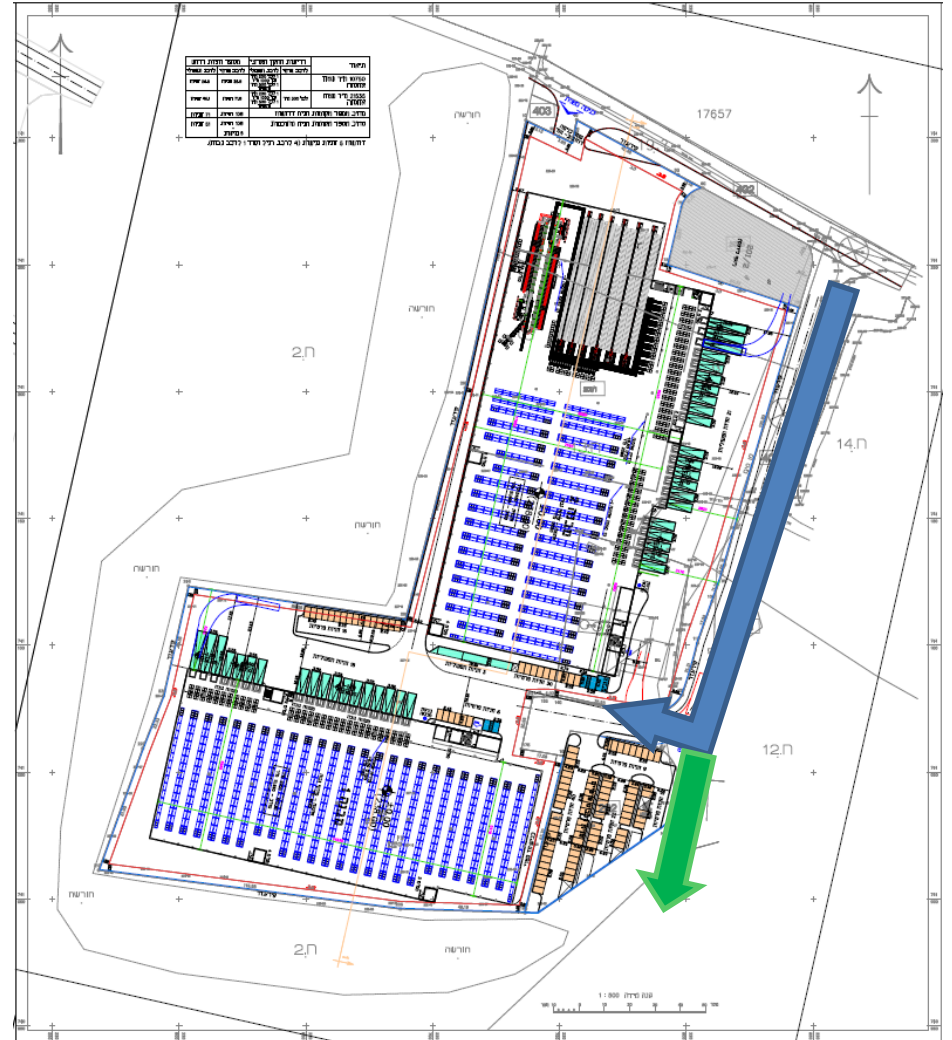
<p>ב. הוראות בינוי ועצוב אדריכליים</p>	<p>בקשה להיתר בניה תכלול חזיתות עם סכמת צבעים לבצוע, תכנית פתוח מלאה וכן הפרטים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. סימון חומרי הבנין על גבי חזיתות המבנים. אחסנת חוף וחצרות משק יוסתרו ע"י גדרות בגובה 2 מ' לפחות עם צמחיה או קירות אטומים, מאושרים אדריכלית ע"י מהנדסת הוועדה המקומית כך שלא יראו לעין אדס העומד על הקרקע. בתכנית המגרש על רקע מדידה מעודכנת, יסומנו שטחי גינון וחניה, מקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופרוט שילוט, תאורה ווגידור. 2. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים או יצופו בחומרים שטיפים/רחיצים או חומר איכותי אחר באשור מהנדסת הוועדה. 3. הגג יטופל כחזית חמישית. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדסת הוועדה המקומית. 4. היתר בניה למבנה רב תכליתי יכלול, בנוסף לאמור לעיל, תנאים ומגבלות לעסקים ושימושיהם, שיחולו על המבנה כולו או על חלקים ממנו, כך שלא תהיה חריגה מן ההוראות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים. 4. עיצוב המבנים יהיה אחיד בכל אזור התעשייה ככל הניתן. 5. היתר בניה ינתן לתכנון כולל של כל המגרש כולל חניית, דרכי גישה, גינון ופיתוח.
---	--



זיקת הנאה למעבר כלי רכב

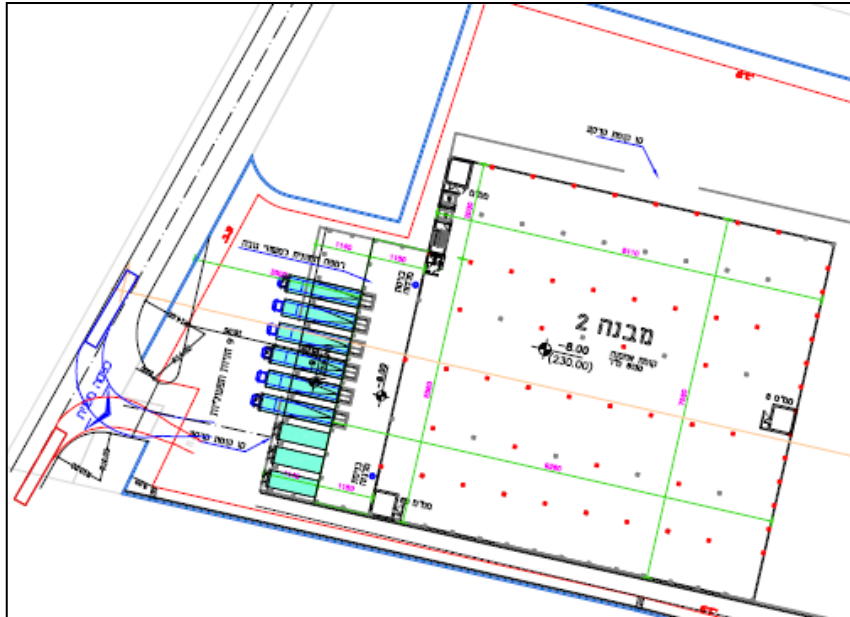
בשטח המסומן כזיקת הנאה יותר מעבר כלי רכב, לטיפול במיתקן ההנדסי של חברת מקורות או באנטנה הסלולארית הקיימת.

**זיקת הנאה
למעבר כלי
רכב**



תנועה וחניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.



מפלט תחתון



תנועה וחניה

מספר חניות דרוש		דרישות התקן הארצי		תיאור
לרכב תפעולי	לרכב פרטי	לרכב תפעולי	לרכב פרטי	
24.5 חניות	35.8 חניות	1 לכל 200 מ"ר עד 1000 מ"ר 1 לכל 500 מ"ר נוספים		10750 מ"ר שטח אחסנה
46.1 חניות	71.8 חניות	1 לכל 200 מ"ר עד 1000 מ"ר 1 לכל 500 מ"ר נוספים	לכל 300 מ"ר	21535 מ"ר שטח אחסנה
71 חניות	108 חניות	סה"כ מספר מקומות חניה דרושות		
51 חניות	108 חניות + 5 נגישות	סה"כ מספר מקומות חניה מתוכננות		

דרושות 5 חניות נגישות (4 לרכב רגיל ועוד 1 לרכב גבוה).

- מגרש 202 ישמש כאזור חניה עבור מגרש 201/1.
- בקשה לאשר 51 חניות תפעוליות במקום 71, מכיוון שמדובר בהיקף בניה מאוד גדול.



תנועה וחניה – כניסה ראשית למגרש

מבקשים למקם את שער הכניסה על הדרך הסטטוטורית ולקבל אישור לשימוש בדרך, וזאת מבלי לפגוע בגישה למתקן של מקורות ולאנטנה.



מצב קיים בשטח



מבנה שכן בגבול מגרש צפוני



מבנים קיימים להריסה



שטחי בינוי מוצעים

מבנה 2

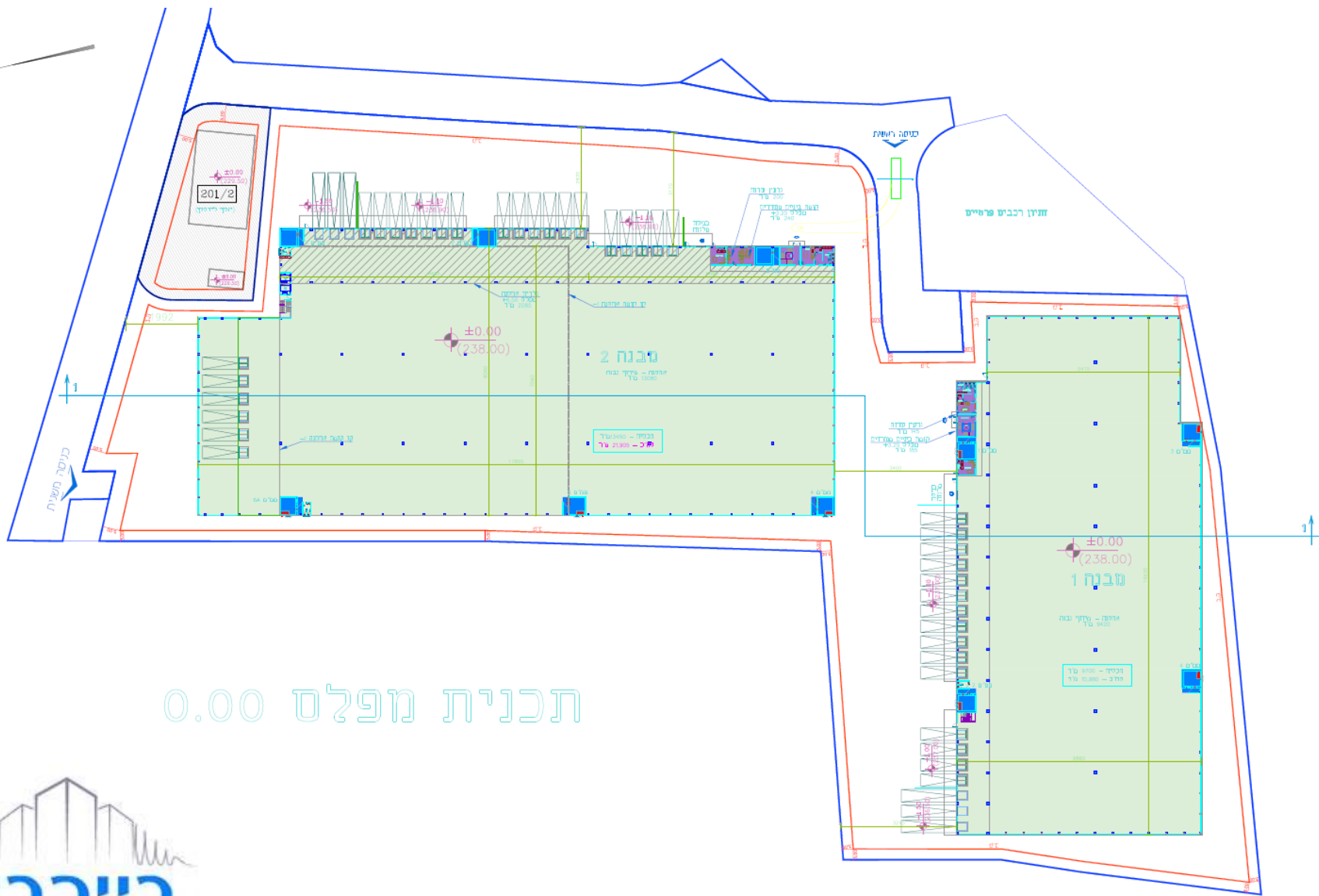
			מפלס ± 0.00
	13080	מ"ר	שטח אחסנה
	200	מ"ר	גרעין שרות
	170	מ"ר	מרחבים מוגנים
⊗	13450	מ"ר	סה"כ שטח מפלס 0.00 (תכסית)
			מפלס +3.25
⊗	240	מ"ר	קומת משרדים
			מפלס +6.50
⊗	2085	מ"ר	גלריית אחסנה
			מפלס -8.00
⊗	6130	מ"ר	קומת אחסנה
	21,905	מ"ר	סה"כ שטח מבנה 1

מבנה 1

			מפלס ± 0.00
	9410	מ"ר	שטח אחסנה
	145	מ"ר	גרעין שרות
	85	מ"ר	מרחבים מוגנים
⊗	9640	מ"ר	סה"כ שטח מפלס 0.00 (תכסית)
			מפלס +3.25
⊗	185	מ"ר	קומת משרדים
			מפלס +6.50
⊗	1155	מ"ר	גלריית אחסנה
	10,980	מ"ר	סה"כ שטח מבנה 1

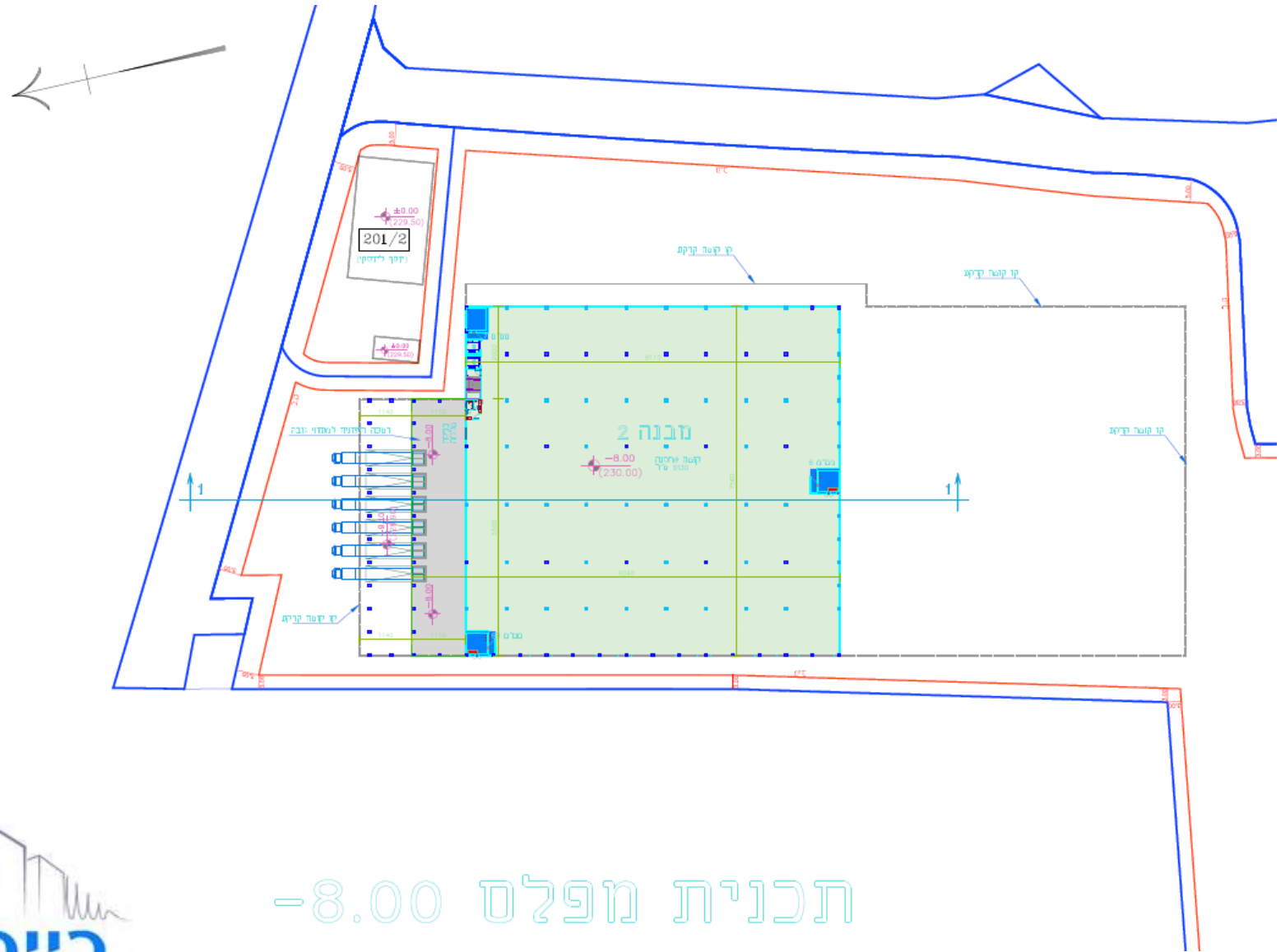
סה"כ שטח בנוי 32,885 מ"ר

תכנית העמדה מפלס 0.00



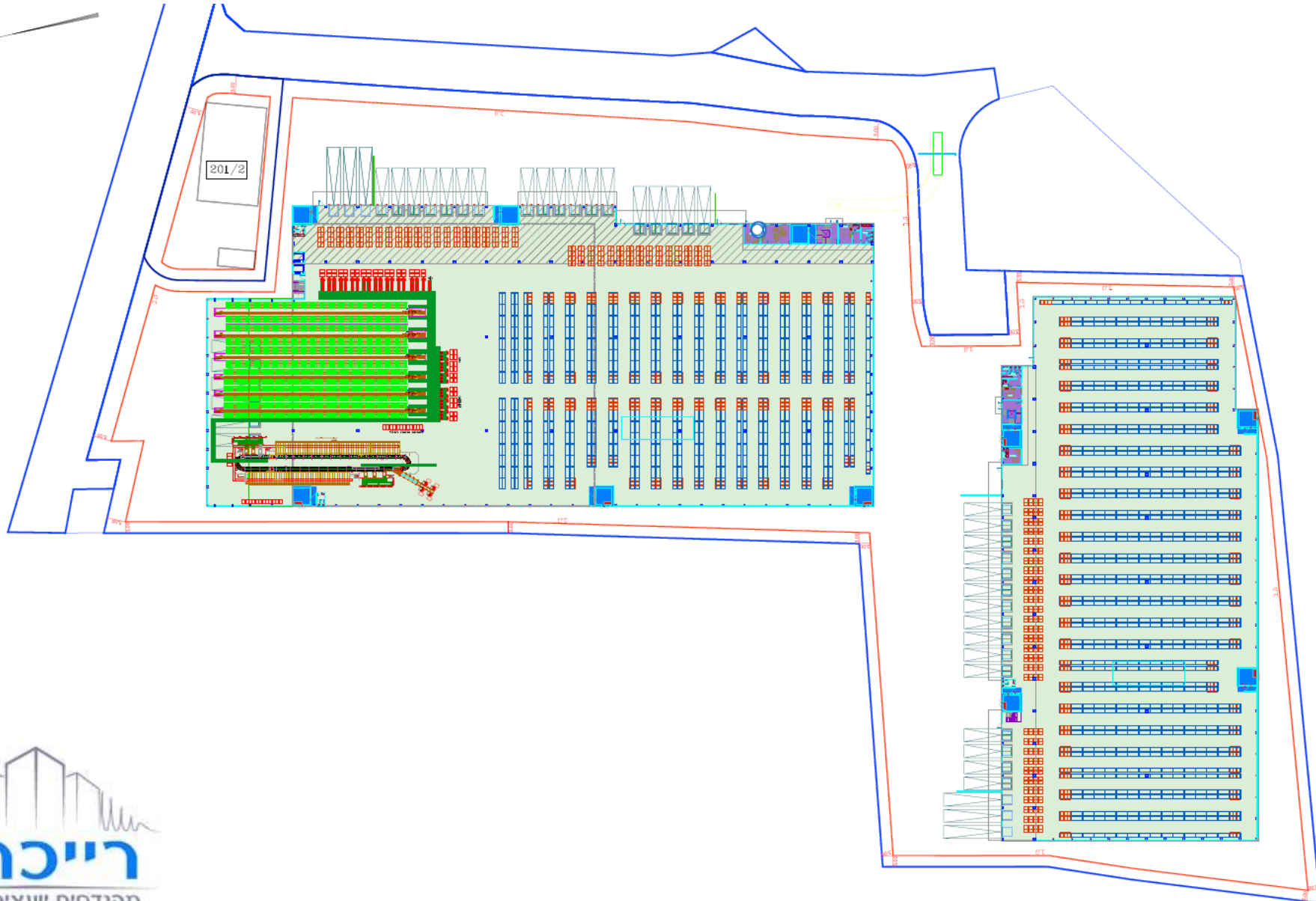
תכנית מפלס 0.00

תכנית העמדה מפלס -8.00

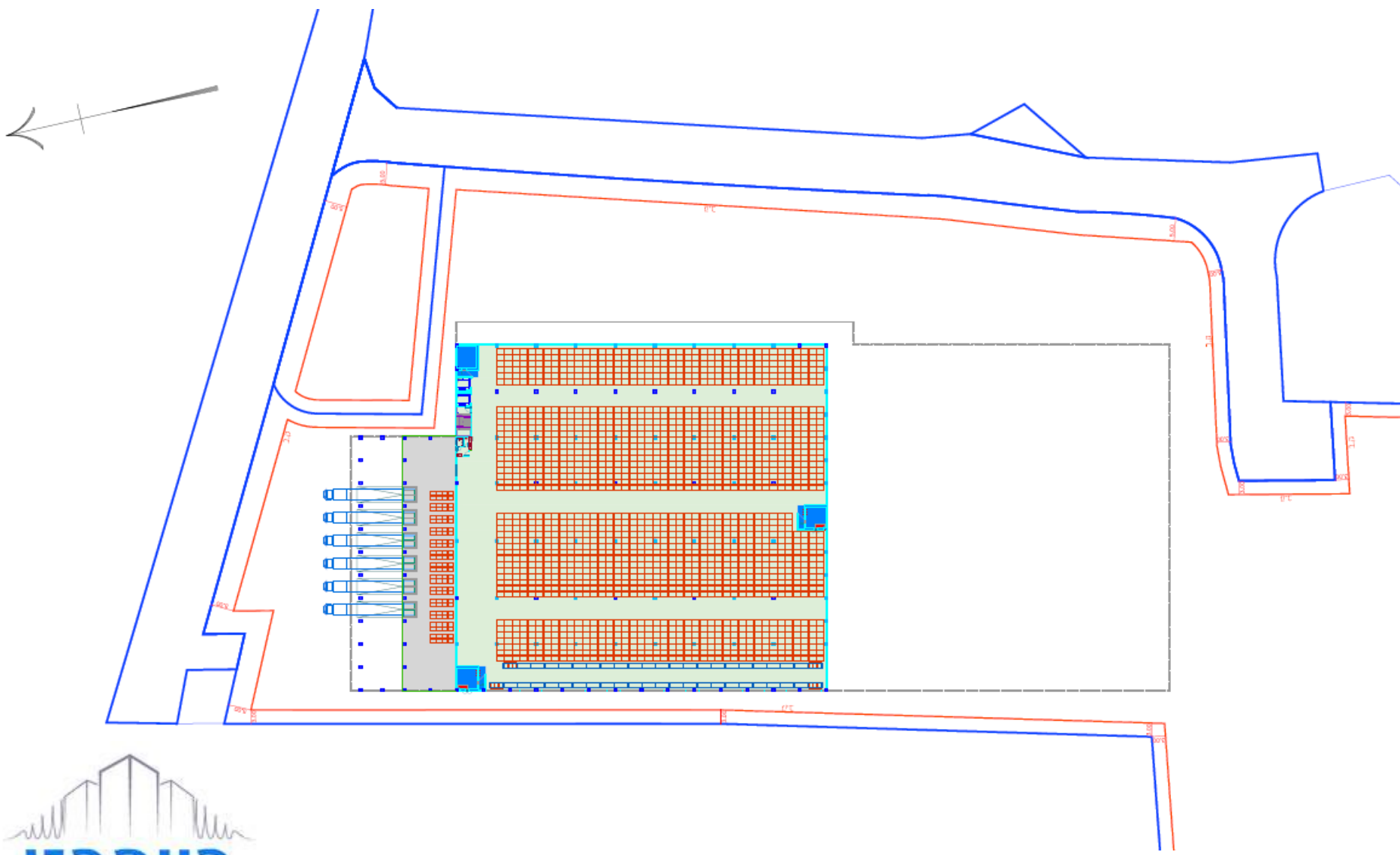


תכנית מפלס -8.00

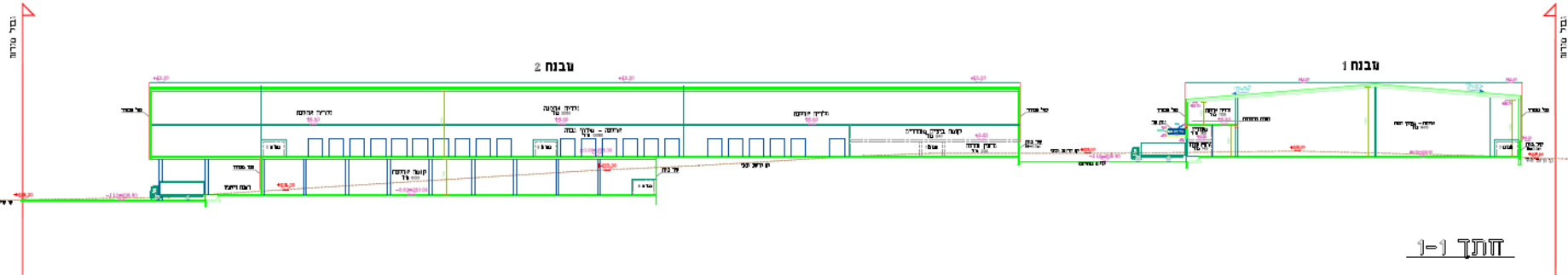
תכנית מבנים ושימושים מפלס 0.00



תכנית מבנים ושימושים מפלס -8.00



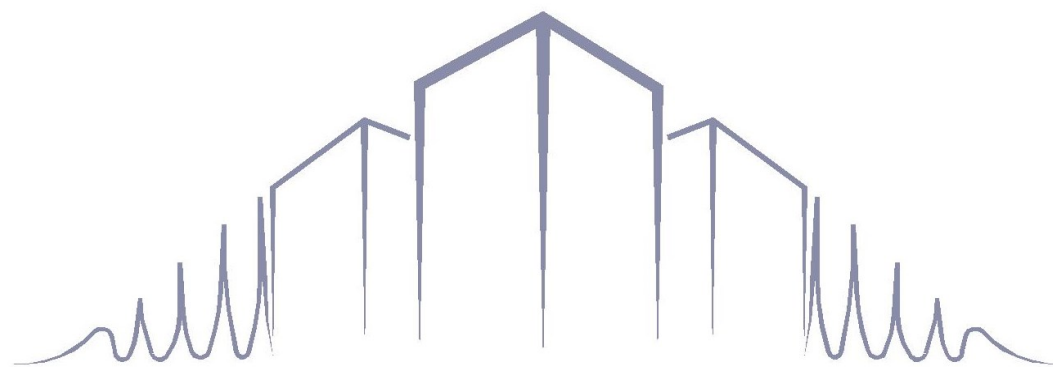
חתך עקרוני











ר״י כר״ט

מהנדסים יועצים בע"מ

תודה

משרד: 04-9006500 פקס: 04-9006516

אזור תעשייה צ.ח.ר מען למכתבים: אלמגור 1292200 מייל: office@civileng.biz