

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מבוא העמקים
 תכנית מס' מבוא 6897
 קוטבה לועדה המחית לתכנון ולבניה עס.
 התעלה למתן תוקף בתאריך 30.4.91
 יושב ראש הועדה
 מ' קדש הועדה

מדינת ישראל

מחוז הצפון

נפה:

יקנעם

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מבוא העמקים

תוכנית מפורטת מס' 6897

המהווה שינוי ל: תכנית מפורטת 6360 ול: תכנית מתאר ג' 297/

ונקראת: "גני תעשייה יקנעם"

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "גני תעשייה יקנעם" היא תחול על הקטע המסומן בקו בצבע כחול ע"ג התשריט המהווה חלק מתכנית זו.

2. קרקע כלולה נושים וחלקות

| חלקי חלקות | חלקות | נושים |
|-------------------------------|-------|-------|
| 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 54 | ---- | 11495 |
| 38 | ---- | 11496 |

3. שטח הקרקע

שטח הקרקע הכלול בתכנית זו הוא בן 52.583 דונם, מדוד בצורה גרפית מהתשריט בקנ"מ 1:1,000.

4. מטרות התכנית

א. חלוקת שטח המיועד לאיזור תעשייה למגרשים עבור בניית מבני תעשייה ולדרכי גישה למגרשים אלה.

ב. הבטחת תואי לצינור דלק ארצי.

5. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי ל- תכנית מפורטת 6360 ול-תכנית מתאר ג'/297.

6. מסמכים כלולים בתכנית

א. הוראות התכנית ותשריט בקנ"מ 1:1,000 המהווים ביחד, כמקשה אחת את " התכנית ", או "תכנית זו".
 7. בעלי הקרקע העיקריים מינהל מקרקעי ישראל.

8. יוזמי התכנית א. המועצה המקומית יקנעם.

ב. חברת מבני תעשיה בע"מ.

9. מחברי התכנית עמוס לבנת - אדריכל ומתכנן ערים

10. מינוח

להוציא את ההגדרות המנויות מטה יפורש המינוח כמשמעותו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) על השלמותיו.

א. גובה מבנה - יחושב עד הפנים העליונים של גג המבנה. נקודת ההתייחסות התחתונה לקביעת הגובה תהיה: גובה ציר הדרך לאחר סלילת הכביש הסמוך למגרש, באמצע הגבול הסמוך האמור. במקרה של שתי דרכים סלולות תקבע הגבוהה יותר. במקרה שהמגרש סמוך רק לקצה דרך המהווה כניסה, יתוספו שני מטרים לגובה המבנה המותר.

ב. שטח בניה/רצפה מותר- שטח בניה העומד בדרישות ובתקנות תכנית זו מדוד במ"ר. השטח נקוב באחוזים משטח המגרש בטבלה שבפרק 23 בהוראות התכנית. השטח ימדד "ברוטו ברוטו". יתוספו אליו רק שטחי מתקנים המותרים בהקמה על הגג בהוראות תכנית זו ושטחי מקלטים הנדרשים ע"י הג"א.

11. סימנים בתשריט

א. גבול תכנית זו קו בצבע כחול.

ב. גבול גוש קו משונן בשני כוונים, בצבע התשריט.

ג. מספר גוש מספר חסום בתוך מלבן, שניהם בצבע התשריט.

| | |
|------------------------------------|---|
| ד. גבול חלקה רשומה לבטול | קו קטוע בצבע ירוק. |
| ה. מספר חלקה רשומה לביטול | מספר חסום בתוך עיגול קטוע ירוק וספרה בצבע התשריט. |
| ו. גבול מגרש מוצע | קו בצבע התשריט. |
| ז. מספר מגרש מוצע | מספר חסום בתוך עיגול שניהם בצבע התשריט. |
| ח. שטח למבני תעשיה | שטח צבוע סגול . |
| ט. דרך מוצעת | שטח צבוע אדום. |
| יא. דרך קיימת - מאושרת | שטח צבוע חום. |
| יב. קו בנין | קו בצבע אדום. |
| יג. מספר דרך | מספר בתוך רבע עליון של עיגול המסומן על הדרך, שניהם בצבע התשריט. |
| יד. רוחב דרך במטרים | מספר בתוך רבע תחתון של עיגול המסומן על הדרך, שניהם בצבע התשריט. |
| טו. מרחק קו בנין במטרים מדרך | מספר בתוך רבעים צדדיים של עיגול המסומן על הדרך, שניהם בצבע התשריט. |
| טז. קו בנין שיקבע בעתיד | מקף (-) מסומן ברבעים צדדיים של עיגול המסומן על הדרך, שניהם בצבע התשריט. |
| יז. רצועת ירק פרטית | שטח צבוע ירוק בהיר, בתוך מגרש מוצע. |
| יח. שטח ציבורי פתוח | שטח צבוע ירוק כהה. |
| יט. שימוש חורג | שטח צבוע צהוב בהיר. |
| כ. תואי לצינור דלק | שטח צבוע ירוק מטויט באלכסונים בצבע התשריט. |
| כא. רוחב תואי לצינור דלק | קו מידה ומידה בצבע התשריט. |
| כב. שטח מעבר כבילי חשמל תת קרקעיים | שטח צבוע ברצועות אלכסוניות |

12. שימוש בקרקעות ובמבנים

שימוש בקרקעות או הקמת מבנים יעשו בתנאי של עמידה בדרישות תכנית המתאר ליקנעם ודרישות תכנית זו.

13. תנאים לקבלת היתרי בניה ורשיונות עסק

היתרי בניה להקמת מבנה ואישורי גמר בניה או היתרים לשימוש כלשהו בקרקע ינתנו בכפופות להוראות הבאות:

א. - הוראות תכנית המתאר ליקנעם עילית.

ב. - הנחיות מהנדס העיר יקנעם עילית, הכוללות מסמך מיוחד עבור שטח תכנית זו ובו הוראות מפורטות הקשורות לעיצוב ארכיטקטוני.

ג. - הגשת תכנית לתשתית. תכנית זו תכלול את עקרונות פתרון התשתיות, כולל חשמל, טלפונים, הספקת מים, הרחקת שפכים סילוק אשפה וניקוז. תכנית זו תתואם עם התכנית לנ"ל לכל שטח תכנית זו. עבור קבלת אישור להפעלת הבנין יוגש למהנדס העיר מסמך המראה את מצב כל הנ"ל אחרי גמר ביצוע.

ד. - בקשה למטרת היתר בניה תכלול תכנית לביצוע מקומות חניה לפי סווג יעוד המבנה. לא יותרו מקומות לחניה בתוך תחום מרווחי הבניה (קו בנין). השטח הנ"ל מיועד לרכב בטחון וכיבוי.

ה. - מבני מיזוג אויר למיניהם, חדרים מעליות וכיו"ב המותקנים על גגות המבנים, יוסתרו ע"י קירות מסביב. תכנית ההסתרה תהווה חלק מהבקשה להיתר בניה. על תכנית זו לפרט את חמרי הגימור. שטח הרצפה שמתחת למתקנים יתוסף לשטח הבניה המותר.

ו. - אישור מקלטים ע"י הג"א.

ז. - אישור רשות כיבוי האש.

היתרי רשיון עסק ורשיונות הפעלה ינתנו בכפופות לתנאים הבאים:

א. - בקשה להיתר ורשיון עסק תומצא לחוות דעת מוקדמת של היועץ הסביבתי במועצת תכנון עליונה או מי שימונה על ידו. בכל מקרה שלדעת מהנדס העיר או מהנדס הועדה המקומית קיים חשש למפגעים, תכלול כל בקשה כאמור גם התיחסות למטרדי ביוב ושפכים תעשייתיים, מטרדי רעש וזיהום אויר.

ב. - שפכי תעשיה שאינם עומדים בתנאים המוכתבים בפקודת התעשיות והמלאכות יחוייבו בטיפול מוקדם בתחומי המגרש לפני שיחברו לרשת מרכזית, המתאימה לטיפול בשפכים כאלה. באין רשת כזו המאפשרת חיבור מידי, יש לקבל אישור הפעלה וחיבור זמניים ע"י הרשות המתאימה (בריאות).
ג. - לבקשה להיתר יצורף מסמך תזרים התהליך התעשייתי. המסמך יכלול מידע ונתונים על פעילות המפעל.

היתר להתקנת קו דלק ארצי בתואי המיועד לכך יעמוד בתנאים הבאים:

א. - בתחום התואי (15 מ') לא ינטעו עצים או צמחים אחרים ששורשיהם עלולים לפגוע בצינור.

ב. - בתאום עם החברה המפעילה את הצינור ינטעו עצים או צמחים מתאימים, או לחילופין תוצע הגנה מתאימה על הצינור.

14. רשימת תכליות

שטח למבני תעשיה ישמש למבנים המיועדים לתעשיה לסוגיה השונים.

דרכים ישמשו לתנועה מוטורית, ותנועת הולכי רגל על המדרכות.

שטח לרצועת ירק פרטית ישמש לנטיעות לפי תכנית אחידה שתמסר ע"י מהנדס העיר. הנטיעות ההשקיה והאחזקה בתחום כל מגרש יעשו ע"י בעלי היתרי הבניה. רוחב כל רצועת ירק כמסומן בתשריט יהיה בן 5 מ' לפחות.

שטח ציבורי פתוח ישמש לנטיעות ולחורש טבעי ויהיה נגיש לכלל הציבור. תותר התקנת שרותים סניטריים לאוכלוסיה המשתמשת. תותר הקצית קרקע והקמת מבנים על קרקע זאת למתקני טיהור או איסוף שפכים מרכזי, כחלק מתכנית הזרמת שפכים למערכת השפכים של יקנעם. תותר הקצית קרקע ומבנים למבני טרנספורמציה עבור הספקת חשמל לתחום התכנית.

שימוש חורג במגרש מס' 12 קיימים ביום הגשת התכנית מתקני מים שונים. עם מתן התוקף לתכנית יהיה שימוש זה, בקטע שבתוך דרך מס' 1, בבחינת שימוש חורג. לא תותר כל בניה או תוספת למתקנים בתחום המגרש, אלא לאחר פינוי השטח הנמצא בתוך תחום הדרך והזזת הגדר.

תואי לצינור דלק ישמש כתואי עבור צינור דלק ארצי. מלבד הגבלת סוגי הנטיעות בתואי זה, ישמש השטח כ " שטח ציבורי פתוח " וכל ההוראות לגבי סוג זה יחולו עליו.

תואי מעבר לכבילי חשמל ישמש להעברת כבילי חשמל תת קרקעיים. רוחב המעבר, כמסומן בתשריט יהיה 8 מ'. בשטח המעבר אסורה כל

בניה והתקנת מתקנים תת קרקעיים מכל סוג שהוא. סלילת דרכים ומדרכות לאורך המעבר וכן חציית המעבר על ידי מתקנים תת קרקעיים ו/או עיליים (כגון צנרת כבלים דרכים וכדומה) מותרת לאחר שנקטו בתאום עם חברת החשמל, כל האמצעים הדרושים להגנת הכבל. בתוך ובקרבת המעבר אסורים מתקנים דליקים ונפיצים (או החסנת חמרים כאלה וזאת בכפיפות לחוקי ותקנות החשמל והעבודה).

לחברת החשמל תהיה זכות מעבר ואפשרות הנחת כבלי חשמל לאורך תואי המעבר לכבלי חשמל.

16. חשמל

לא ינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים, מאושרים או מתוכננים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך באופן אנכי אל הקרקע מהתיל החיצוני או מציר הקו, לפי הרחוק מהשניים. המרחק ימדד אל קו זה, מהבנין או מכל חלק המחובר לבנין ובולט ממנו, לפי הקרוב מהשניים. כלל זה לא יחול על מבנים המותרים במעבר לקוי חשמל.

| | | |
|---------------------------|---------------|----------|
| קו חשמל במתח נמוך - | מהתיל הקיצוני | 5.00 מ' |
| | מציר הקו | 5.25 מ' |
| קו חשמל במתח גבוה קיים - | מהתיל הקיצוני | 5.00 מ' |
| מתוכנן או מאושר - | מציר הקו | 6.50 מ' |
| קו חשמל במתח עליון קיים - | מהתיל הקיצוני | 9.50 מ' |
| 110-150 ק"ו. | | |
| מתוכנן או מאושר - | מציר הקו | 13.00 מ' |

עמודי חשמל וקוי חשמל שימצאו בתוך שטח מיועד לדרכים יועברו לתואי חליפי בתאום עם חברת החשמל.

17. מים והידרנטים

הספקת המים למבנים תעשה ממערכת הספקת המים של יקנעם עילית.. בעלי היתרי הבניה יבצעו הידרנטים במספר ובסוג שיקבעו ע"י רשות הכיבוי.

18. ביוב ושפכים

תכנית כללית למערכת הביוב והרחקת השפכים בכל שטח תכנית זו תתואם ותאושר ע"י הרשות המתאימה (בריאות) והיועץ לתכנון סביבתי במועצת התכנון העליונה.

19. אשפה ופסולת

שיטת איסוף האשפה והפסולת, האחראים לסילוק הנ"ל, מרחקי הסילוק, סוג מתקני האיסוף ומיקומם, יקבעו ע"י מהנדס העיר. ההתקנה וההפעלה יעשו ע"י בעלי היתרי הבניה.

20. ניקוז מי גשם

כיוון הזרמת מי הגשם הניקזים מהגגות ומשטחי הריצוף למינייהם יקבע ע"י מהנדס העיר. הביצוע יהיה מוטל על בעלי היתר הבניה. לא יותר ניקוז מרזבים או חצרות אל מערכת הביוב.

21. מקלטים

בהתאם להנחיות הג"א.

22. הפקעות

הפקעות הקרקע יבוצעו עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), וירשמו ע"ש המועצה המקומית יקנעם.

23. טבלת שטחי רצפה לפי יעודים

| מגרש | יעוד | ד' | קווי בנין | | | % בניה |
|------|-----------------|-------|-----------|-----|---------|--------|
| | | | קד' | צד' | צד' אח' | |
| 1 | שטח ציבורי פתוח | 0.314 | - | - | - | - |
| 2 | שטח ציבורי פתוח | 0.199 | - | - | - | - |
| 3 | תעסיה | 6,171 | 5 | 5 | 5 | 140 |
| 4 | תעסיה | 3.582 | 5 | 5 | 5 | 140 |
| 5 | תעסיה | 3.413 | 5 | 5 | 5 | 140 |
| 6 | תעסיה | 3,508 | 5 | 5 | 5 | 140 |
| 7 | תעסיה | 1.746 | 5 | 5 | 5 | 140 |
| 8 | תעסיה | 3.441 | 10 | 5 | 5 | 140 |
| 9 | תעסיה | 2,843 | 10 | 5 | 5 | 140 |
| 10 | תעסיה | 2.394 | 10 | 5 | 5 | 140 |
| 11 | תעסיה | 1.448 | 10 | 5 | 5 | 140 |
| 12 | מתקני מים | 0.336 | - | - | - | (1) - |
| 13 | שטח ציבורי פתוח | 0.713 | - | - | - | - |
| 14 | שטח ציבורי פתוח | 2.459 | - | - | - | - |

| מגרש | יעוד | ד' | קד' | קווי בנין צד' צד' | אח' | % בניה |
|-------|-----------------|--------|------|----------------------|-----|--------|
| 15 | תעשייה | 6,171 | 5 | 5 | 5 | 140 |
| 16 | תואי לצינור דלק | 0.400 | - | - | - | - |
| 17 | תואי לצינור דלק | 4.373 | - | - | - | - |
| דרך 1 | | 5.207 | - | - | - | - |
| דרך 2 | | 1.177 | - | - | - | - |
| דרך 3 | | 0.499 | - | - | - | - |
| דרך 4 | | 1.147 | - | - | - | - |
| דרך 5 | | 1.042 | - | - | - | - |
| | | 52.583 | סה"כ | | | |

(1) במגרש 12 קיימים ביום הגשת התכנית מתקני מים. כל הרחבה של מתקנים אלה וכל שינוי ביעוד יהיו חייבים באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

הערה: רדיוסי המעבר בין קווי הבנין מיועדים לסיבוב רכב בטחון. יש לקבל את אישור רשויות הכיבוי לרדיוסים אלה, לפי תנאי כל מגרש.

24. גובה מבנים.

גובה המבנים בתחום התכנית לא יעלה על 22.0 מ'.

25. איחוד מגרשים

יותר איחוד מגרשים, שאינם נמצאים משני צידי דרך, בתואי שלאחר האיחוד יהיה שטח הקרקע המאוחד רציף. במקרה זה יבוטלו קוי הבניה המקבילים לגבול המבוטל משני צידיו. קוי הבניה הניצבים לגבול המבוטל ימשיכו עד שיפגשו עם קוי הבניה הקיימים. לשטח הבניה המותר יתוסף שטח בניה הגדול בפעמים וחצי משטח מרווחי הבניה שבוטל.

26. חניה

מקומות החניה למיניהם, לפי התקן הנדרש לכל מבנה, לפי יעוד המבנה, יותקנו בתוך תחום כל מגרש. תותר התקנה על הגגות. לא תותר התקנה בתוך תחום מרווחי הבנין.

41

89 מתוך 89

22/05/91

15/7/91

27. הוראות מיוחדות

על גגות המבנים יותר להקים מתקנים לאנרגיה סולרית, ביתני מעלית, מתקני מיזוג אוויר, ביתן מעל יציאת גרם מדרגות אל הגג. מעקה בשחון מסביב לגג, מקומות חניה. שטחי מבנים אלה יתוספו לשטח הבניה המותר.

28. אישורים

בעלי הקרקע העיקריים

יזמי התכנית

מחבר התכנית



הוראות אלה מעודכנות ל 22/05/91

15/7/91

משרד הפנים נרחב ציון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 6897
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ההליטה
 ביום 2.5.91 לאשר את התכנית.
 י"ר הועדה המחוזית סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 6897
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3970
 מיום 6.2.92 א' 2000