

מרחב תכנון מקומי - "מבוא העמקים"

המועצה המקומית יקנעם עלית

תכנית בנין ערים מפורסת מס' 6360/ע

תעשייה קלה ביקנעם עלית

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 297

יודם התכנית : המועצה המקומית יקנעם עלית, חגיגת יוני המציל 1957
בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
עורך התכנית : ג. רוזנפלד - אדריכלות ותכנון סביבתי

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 35	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
מבוא העמקים	
תכנית מס' 6360	תאריך 14.5.90
הועברה לועדה המחית לתכנון ולבניה עם	
הנלצה למתן תוקף בתאריך 14.5.90	
יושב ראש הועדה	מהנדס הועדה

מרחב חכנון מקומי

מבוא העמקים

הכניית בנין ערים מפורשת מס' תעשייה קלה ביקנעם עליה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 297.

	המחוז :	הצפון
	נפה :	נצרת
	ישוב :	יקנעם עילית
11496	גוש :	11495
	חלקות :	מ: 7,4,ל,6,ל4,8,9
	שטח התכנית :	42200 מ"ר
	אזור החכנון :	אזור התעשייה
	היזום :	מועצה מקומית יקנעם עילית. חתימת אורי גזטי 27/8
	המגיש :	נ. רוזנפלד - אדריכלות וחכנון סביבתי.
	בעל הקרקע :	מנהל מקרקעי ישראל.

1. שטח התכנית

תכנית בנין ערים מפורשת מס' תעשייה קלה ביקנעם עליה - שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 297.

2. מהות התכנית

יזום ויעוד שטחים לתעשייה קלה.

3. חלוקת התכנית

התכנית הזו (להלן התכנית) תחול על השטח המותחם בקו כחול בחשרישים המצורפים אליה (להלן "החשרישים"). החשרישים יהוו חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל דבר הנוגע לחשרים ולתקנון.

4. מטרת התכנית

לשנות יעד חלק מהקרקע לתעשייה קלה. לבטל חלק מהחלקות הישנות ולחלק הקרקע כמצוין בהמשך (סעיף 10 ב'). לקבוע הוראות לתכנון ובינוי השטח.

5. יחס התכנית לתכניות אחרות

- א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של יקנעם עליה הנמצאת בהפקדה, וכן ההוראות המפורטות מטה בתכנית זו.
- ב. תכנית זו מהווה שינוי ביחס לשטח הקרקע הכלול בה בתכנית 297 "תכנית מתאר מקומית" הנמצאת בשלבי הפקדה.
- ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכנית הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

6. ציונים בתשריש

<u>פירוש הציון</u>	<u>ציון בתשריש</u>	<u>מספר</u>
גבול התכנית	קו כחול	1
שטח למבני חעשיה	שטח צבוע בסגול	2
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע בירוק	3
דרך קימת	שטח צבוע בחום	4
שטח יעור מחוץ לתחום הישוב	שטח צבוע בירוק כהה	5
	מספרים בעגול מסומן על הדרך	6
מספר דרך	א. מספר עליון	
רוחב דרך	ב. מספר חחתון	
קו בנין	ג. מספרים צדדיים	
גבול גוש	קו משונן בכוונים הפוכים בצבע	7
	התשריש ומספר בן 5 ספרות	
גבול חלקה קימת לבטול	קו צהוב	8
מספר חלקה קימת	ספרה ירוקה	9
מספר חלקה מוצעת	ספרה שחורה	10
קו בנין	קו אדום מרוסק	11
קו תשמל	קו אדום מרוסק ומנוקד	12
דרך מוצעת	שטח צבוע באדום	13

7. שמוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן רשיון לבניה ולא לשימוש בקרקע אלא לתכלית המפורשת ברשימת התכליות להלן ולאחר אישור רשות הבריאות.

8. רשימת התכליות

- א. אזור חעשיה קלה (מסומן בצבע סגול) - מיועד להקמת מבנים לחעשיה או מלאכה קלה כגון אלקטרוניקה, מחשבים, או פטיקה וכו'. לא חותר מלאכה או חעשיה העלולה להוות משרד לסביבתה.
- המבנים יתוכננו כפי שיפורש בסעיף הגבלות הבניה. המפעלים יתוכננו ע"פ תקנות/הוראות משרד העבודה או כל משרד אחר הנוגע בדבר.
- ב. דרכים קימות או מאושרות (מסומנות בצבע חום בהיר) - דרכים כפי שהוגדרו בתכנית המתאר המקומית של יקנעם עליה.
- ג. דרך מוצעת - מסומן באדום.

9. לוח שטחים

רשימת השטחים	שטח בדונמים	שטח ב-%
א. אזור לתעשייה קלה	37.55	89
ב. דרך קימת או מאושרת	3.00	7.1
ג. דרך מוצעת	1.65	3.9
סה"כ	42.2	100

10. ביצוע התכנית

א. כוחה של הועדה להוציא היתרי בניה על פי תכנית זו.
ב. חלוקה חדשה - גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזוהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בשלים. השטח המיועד לתעשייה קלה יחולק לחלקות בגודל מינימלי של 3750 מ"ר במסגרת תכנית שחוגש בנפרד. על יוזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה חדשה ולרשמה בלשכת רישום המקרקעין.

ג. שטח הבניה המותר -

- א.1. על החלקה המוצעת יהיה שטח הבניה המירבי 200% ברוטו.
- א.2. כיסוי השטח ע"י מבנה לא יעלה על 75% משטח המגרש.
- א.3. בשטח הבניה המותר לא יכלל שטח מבני עזר הכוללים: מקלטים, חניה מקורה, רמפות, חצר משק מקורה ושטחים לא מקורים, ותותר הקמתם בשטח עד 25% משטח הבניה המותר.

ד. תאור הבניה -

הבניה חבוצע בגושים מדורגים רצופים במקביל לטופוגרפיה. מספר הקומות בגושים אלה - עד 4 קומות, גובה המבנה עד 20 מ' מעל לקרקע קימת בכל נקודה. יותר חיבור הגושים הנ"ל ע"י מבנים עיליים בניצב לטופוגרפיה, ששטחם, החל מהקומה החמישית ואילך לא יעלה על 20% משטח הבניה המותר וגובהם לא יעלה על 30 מ' מעל הקרקע הקימת. בין הגושים יש להימנע מעקירת עצים. היתרי בניה יוצאו רק לאחר שחוגש תכנית בינוי לכל מגרש באישור הועדה המחוזית.

ה. קני בניה - המרווחים יהיו כמפורש להלן וכמסומן בתכנית.

מרווח קדמי - 10 מ'.

מרווח צדדי ואחורי - 5 מ'.

11. שבלת הגבלות ואזורים

האזור	מס. המגרשים	שטח מגרש מינימלי במ"ר	שטח בנין מקסימלי בקומה ב-%	שטח בניני עזר	מס. קומות	גובה הבנין
מגרש לחעשיה	ע"פ חכנית חלוקה	3'150	50% משטח הבניה המותר (לא כולל מבני עזר)	עד 25% משטח הבניה המותר בנוסף לשטח המותר לבניה	עד 4 קומות + (ראה הערה)	עד 20 מ' מעל לקרקע קימת בכל נקודה ונקודה

+ תותר הקמת מבנים עד גובה של 7 קומות - 30 מ' מעל לקרקע הקימת בכל נקודה, כמתואר בפרק 10 - ד', ששטחם, החל מהקומה החמישית לא יעלה על 20% מהשטח המותר לבניה.

קוי בנין		
קדמי במ'	צדדי במ'	אחורי במ'
10 מ'	5 מ'	5 מ'

12. חלוקה ורישום

חלוקת השטח למגרשים תעשה בהתאם למסומן בתשריש וע"פ סעיף 10 ב".
הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים יופקעו ע"י הועדה על פי סעיף 188 א' ו-ב' בחוק התכנון והבניה ל1956 וירשמו על שם המועצה המקומית.

13. היתרים והגבלות

13.1 איסור בניה מחתה ובקרבת קוי חשמל

א. לא ינתן היתר למבנה או חלק ממנו מחתה לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורשים מטה:

- מקו מסוך אנכי אל הקרקע מן החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:
- ברשת מתח נמוך - 2 מ'
- ברשת מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מ'
- בקו מתח עליון עד 110 ק"ו - 8 מ'

בקו מחח גבוה עד 150 ק"ו - 10 מ'

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת הכבלים הללו אלא רק לאחר תאום ואישור חברת החשמל.

ג. לא תורשה הקמת קוים חדשים להזנה חשמלית אלא אם יהיו תת קרקעיים.

- 13.2 חחנות שרנספורמציה - לא תורשה הקמת חחנות שרנספורמציה על עמודים בשטח חכנית זו.
- על מגישי בקשות היחר בניה לכלול בחכניותיהם חחנות שרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות חברת החשמל.
- 13.3 מיכלי דלק יוחקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס המועצה.
- 13.4 לא יורשה חיבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת קרקעי.
- 13.5 החקנת פרסומת תהיה טעונה אישור מיוחד של מהנדס המועצה.
- 13.6 על חוכרי הקרקע לבצע בתאום ובאישור מהנדס המועצה את עבודות הפיתוח בתחום חלקותיהם כלהלן:
- א. פיתוח החלקה כולל קירות חומכים, ניקוז, שתילה וכו'.
- ב. גידור השטח על פי חכנית שחאושר ע"י מהנדס המועצה.
- 13.7 לא תותר עקירת עצים בחלקות הכלולות בחכנית זו אלא בתחומי הבניה והסלילה כפי שאושרו בהיחר הבניה ובחוספת מרווח עבודה מירבי כשיעור של 50 ס"מ.
- 13.8 חניה - על חוכרי הקרקע לפתור את בעיות החניה בתחומי חלקותיהם ובהתאם לתקן החניה התקף.
- הגישה לשטח המיועד לחניה תהיה דרך כביש שיסלל ע"י יוזם החכנית.
- 13.9 מקלטים - לא יוצא היחר בניה אלא אם כלולה בו חכנית למקלט בהתאם לתוק. לא תוצא תעודת שימוש למבנה אלא אם המקלט בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א המוסמך.
- 13.10 שרונים הנדסניים:
- א. ניקוז מי גשם - לא ינתן היחר לבניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לחכנית מפורטת ומאושרת ע"י מהנדס המועצה המקומית.
- ב. יש למלא אחר התנאים הנדרשים ע"י היחידה לאיכות הסביבה בדבר שוחות להפרדת שומנים במערכת ניקוז מי הגשם.
- 13.11 אספקת מים - תיעשה מרשת המים של המועצה המקומית יקנעם עליה. ביצוע קוי אספקת המים בתוך החלקות יבוצע ע"י ועל חשבון חוכרי הקרקע.
- 13.12 ביוב
- א. לא ינתן היחר בניה בשטח חכנית זו בטרם אושרה ע"י מהנדס המועצה חכנית ביוב אשר תתחבר לביוב המרכזי הקיים או אשר יוקם ע"י יוזם החכנית.
- ב. מבנים תעשיתיים או מבנים למסרה אחרת שכתוצאה מהפעלתם תיגרם חוספת חומרים למי השופכין שהם לא המרכיבים של שופכים ביתיים

רגילים, על מבקש היחר הבניה למלא אחרי הדרישות של מהנדס המועצה
ו/או מכון הטיהור לקביעת האמצעים הדרושים למניעת כניסתם של
חומרים מזיקים לביוב הציבורי (החקנת שוחות להפרדת שומנים).
ג. מערכת הביוב בחחומי החלקות תבוצע ע"י ועל חשבון חוכרי הקרקע.
ד. לא תינתן תעודה לשימוש במבנים לפני אישור מהנדס המועצה
שהביוב בוצע לשביעות רצונו.

13.13 הידרנטים - בכל חלקה תותקן ע"י חוכר הקרקע ועל חשבון מערכת
הידרנטים לכיבוי אש ע"פ הוראות ודרישות מכבי אש.

13.14 אשפה - בתחומי החלקה יותקן ע"י חוכר הקרקע ועל חשבון מיחלקן
אשפה בגודל ובצורה אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה.

13.15 הוצאת היחרי בנגה - תותנה בתכנית בינוי לכל מגרש שתאושר ע"י
הועדה המחוזית.

חתימות

בעל הקרקע

היוזם

תאריך

עורך התכנית

מסמך המגיש מודיע צפון
 דין התכנון והמנהל השכ"ה-1965
 גיליון תכנית מס. 6360
 הועדה המושהית לתכנון ולמנהל החליטה
 ביום 2.5.90 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 6360
 פורסמה בלוקט הפרסומים מס. 2865
 2087 ת"א 14.4.91