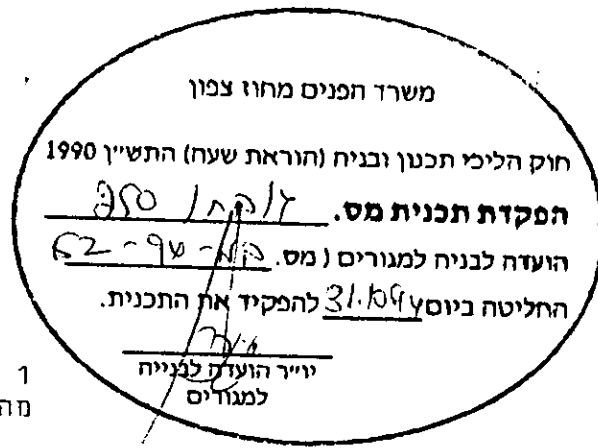


200875

אלמ/בת 250

28.3.97



1 מתוך 11 מהדורה הי-1

הודעה על הפקדת תכנית מס' אלמ/בת 250
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4295
 מיום 6.4.95 (תק"ח 28 סל"ג)

מ ד י נ י ת י ש ר א ל
 מ ח ו ז ה צ פ ו ו
 נ פ ה י ז ר ע א ל י מ
 מ ר ח ב ת כ נ ו ון מ ק ו מ י - מ ב ו א ה ע מ ק י מ

תכנית מפורטת מס' ג/בת/250
 איזור תעשייה יקנעם - "מפעל אוסם"

המהווה שינוי 7:

6.2.92	מתן תוקף	6897 ✓
17.2	מתן תוקף	5631 ✓
14.2.85	מתן תוקף	3749 -
23.1.73	מתן תוקף	1714 -
11.5.87	מתן תוקף בתנאים	5424 ✓
15.3.93	מתן תוקף	163/בת/ ✓
20.6.94	מתן תוקף	194/בת/ ✓
30.10.86	מתן תוקף	תכנית מתאר יקנעם ב/297

התכנית הונשה לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה לתעשייה (הוראות שעה) התשנ"א 1990 והוראות חוק זה חלות עליה.

1. שם וחלות

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

2. קרקע כלולה גושים וחלקות

גושים חלקות חלקי חלקות
 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 38, 39, 40, 14, 37 11495
 41, 53, 54,

שטח הקרקע

שטח הקרקע הכלול בתכנית זו הוא בן כ - 66.133 דונם, מדוד בצורה גרפית מהתשריט בקנ"מ 1:1,250.

4. מטרות התכנית

- א. הסדר גבולות תכניות בנין עיר.
 ב. קביעת זכויות בניה לביה"ח אוסס המיועד להרחבה.
 ג. קביעת מקומות חניה ציבוריים ופרטיים.
 ד. שינוי ועדכון יעודי קרקע.
 ה. תאום בין העובדות הקיימות בשטח לבין המצב הסטטוטורי.

5. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי ל:

6.2.92	מתן תוקף	6897
17.2	מתן תוקף	5631
14.2.85	מתן תוקף	3749
23.1.73	מתן תוקף	1714
11.5.87	מתן תוקף בתנאים	5424
15.8.93	מתן תוקף	ג/בת/163
20.6.94	מתן תוקף	ג/בת/194

6. מסמכים כלולים בתכנית

- א. הוראות התכנית 10 עמודים ותשריט בקני"מ 1:1,250 המהווים ביחד כמקשה אחת את " התכנית ", או "תכנית זו".

7. בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל.

8. יוזמי התכנית

- א. משרד התעשייה והמסחר - היחידה לאיזורי פיתוח.

9. מחברי התכנית

עמוס לבנת - אדריכל ומתכנן ערים. רח' יוסף 39א' חיפה.
 טל: 04/620273. טלפקס 04/676724.

10. מינוח

המינוח הכללי יפורש לפי משמעותו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965).
 למינוח זה יתווספו ההגדרות שלמטה:

3 מתוך 11
מהדורה ה-1

- א. גובה מבנה - אם לא צויין אחרת בטבלה "טבלת זכויות בניה והגבלות בניה" יחושב גובה המבנה לפי: במבנים בעלי גג שטוח עד הפנים העליונים של גג המבנה. נקודת ההתייחסות התחתונה לקביעת הגובה תהיה - גובה ציר הדרך (לאחר סלילת הכביש) הסמוכה למגרש, מדוד במפגש ציר הדרך עם הציר הניצב לדרך של המגרש. במקרה של שתי דרכים תקבע הגבוהה מהשתיים.
- גובה מעקות על הגנות לא יעלה על 2.5 מ' מעל פנים עליונים של הגג.
- במבנים בעלי גג שאינו שטוח, המקרה את כל המבנה, יותר להוסיף לגובה האמור עוד 2.5 מ' עד הפנים העליונים החיצוניים של הרכס.
- ב. שטח בניה/רצפה מותר - שטח הבניה העומד בתקנות תכנית זו מדוד במ"ר. השטח נקוב באחוזים או מ"ר בטבלה "זכויות בניה והגבלות בניה" שבהוראות אלה. השטח כולל שטחים עיקריים ושטחי שרות. שטחי מתקנים שונים הנמצאים על הגג - כגון יציאות של חדרי מדרגות, ביתני מעלית, מתקני מיזוג אויר וכיו"ב יתוספו לשטחי הבניה הנקובים.
- ג. מתקנים טכניים - מתקנים כגון מיכלי אחסנה, מיכלי הזנה, מתקני סילו וכיו"ב שנפחם הכולל אינו עולה על 300 מ"ק לא יחשבו כ"שטח בניה".

11. סימנים בתשריט

- | | |
|--------------------|-------------------------------------------------|
| א. גבול תכנית זו | קו בצבע כחול. |
| ב. גבול גוש | קו משונן בשני כוונים בצבע שחור. |
| ג. מספר גוש | מספר חסום בתוך מלבן, שניהם בצבע שחור. |
| ד. גבול חלקה רשומה | קו קטוע בצבע שחור. |
| ה. מספר חלקה רשומה | מספר חסום בתוך עיגול וספרה בצבע שחור. |
| ו. גבול מגרש מוצע | קו בצבע שחור. |
| ז. מספר מגרש מוצע | מספר חסום בתוך עיגול עבה וגדול שניהם בצבע שחור. |

4 מתוך 11
מהדורה ה-1

קו קטוע שחור.	ח. גבול תכנית בתוקף בתכנית מצב קיים
שטח צבוע סגול .	ט. שטח לתעשייה
שטח צבוע ירוק	י. שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע ירוק עם טיוט ירוק כהה.	יא. שטח ציבורי פתוח ליעור בתכנית מצב קיים
צבע ירוק תחום בירוק כהה.	יב. שטח פרטי פתוח
שטח צבוע חום.	יג. דרך קיימת / מאושרת
שטח צבוע אדום.	יד. דרך מוצעת
טיוט אדום	טו. דרך מאושרת לביטול
מספר בתוך רבע עליון של עיגול המסומן על הדרך שניהם בצבע שחור	טז. מספר דרך
מספר בתוך רבע תחתון של עיגול המסומן על הדרך שניהם בצבע שחור	יז. רוחב דרך במטרים
מספר בתוך רבעים צדדיים של עיגול מסומן על הדרך שניהם בצבע שחור.	יח. מרחק קו בנין במטרים
שטח צבוע ורוד.	יט. חניה פרטית
רצועות אלכסוניות ורוד וירוק.	כ. חניה ציבורית בתוך ש.צ.פ.
קו נקודה קו בצבע שחור. תחום בשני צידיו בקו מרוסק אדום.	כא. תואי מעבר כבלי חשמל תת קרקעיים

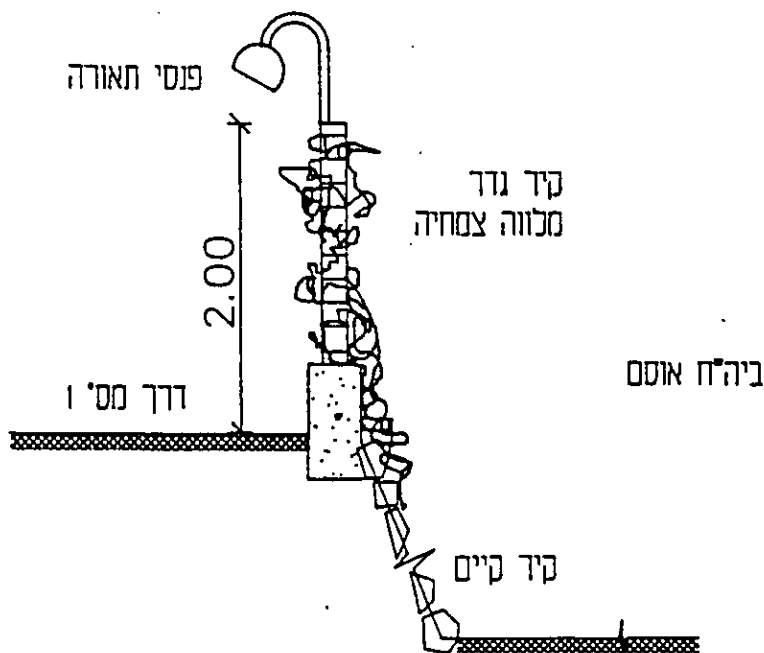
12. שימוש בקרקעות

שימוש בקרקעות ובמבנים יעשה בתנאי של עמידה בדרישות תכנית המתאר
ליקנעם שמספרה ג/297 ודרישות תכנית זו. במקרה של סתירה - קובעות
תקנות תכנית זו.

13. תנאים לקבלת היתר בניה

היתרי בניה להקמת מבנים ואישורי גמר בניה או היתרים לשימוש כלשהו בקרקע ינתנו, בנוסף לנדרש בחוק התכנון והבניה, בכפופות להוראה הבאה:

- א. תכנית המבנה תציג במלואה את תכנית פיתוח המגרש.
- ב. לכל אורך גבול מגרש 1 אל דרך מס' 1, בקטע המסומן לתעשייה (צבע סגול), תבוצע גדר אחידה שגובהה 2 מ' לפחות מעל המדרכה הגובלת במגרש. הגדר תהיה מחוררת במטרה לאפשר צמחיה מטפסת לכל שטח הגדר. ביצוע הגדר הנטיעות וההחזקה יהיו ע"י על ידי המשתמשים במגרש 1. ראה חתך אופייני (סעיף ה').
- ג. הגדר תלווה בפנסי תאורה. פנסי התאורה יבוצעו על ידי המשתמשים במגרש מס' 1.
- ד. בתוך תואי דרך מס' 1 בקטע המסומן בתכנית זו ברוחב של 20-25 מ' בצד הגובל במגרש מס' 1, תבוצע רצועת נטיעות עצים. נטיעת העצים והפיתוח הדרוש לכך יבוצעו ע"י המשתמשים במגרש מס' 1.
- ה. חתך אופייני בגדר.



14. רשימת תכליות ותנאים מיוחדים

עבור כל השימושים המנויים להלן ראה גם פרק "הגבלות בניה וזכויות בניה"

א. דרכים

ישמשו לתנועה מוטורית ולתנועת הולכי רגל על מדרכות הצמודות לנתיבי התנועה או מופרדות מהם ע"י גינון. תותר התקנת מדרכות או שבילים כנ"ל רק מצד אחד של נתיבי הנסיעה ובלבד שיתואמו עם משרד התחבורה ויקבלו את אישורו.
תותר התקנת מפרצי חניה עבור רכב מזדמן כגון רכב הובלה או רכב פריקה וטעינה. לא תותר התקנת חניה עבור רכב המשמש את עובדי המפעלים או מבקריהם.
תותר העברת תשתיות תת קרקעיות ובלבד שיהוו חלק מתכנית תשתיות שלמה לכל שטח התכנית.

ב. שטח לתעשייה

ישמש להקמת מבני תעשייה לסוגיה בהתאם לתכנית זו ולתכנית המתאר ליקנעם, התקפה בזמן אישור תכנית זו. לא יותרו להקמה כל מבנים ושימושי הקרקע הסותרים את ההגדרה "תעשייה" כפי שהוגדרה בסעיף מס' א' 2 לחוק הליכי תכנון ובניה, המצוטטת להלן:

תעשייה - (עפ"י סעיף מס' א' 2 לחוק הליכי תכנון ובניה) - כל תעשייה שהיא למעט תחנות כח תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

ג. שטח ציבורי פתוח

יהיה נגיש לכלל הציבור וישמש לנטיעות, שבילי טיול, פינות ישיבה וכיו"ב.

ד. שטח פרטי פתוח

ישמש לנטיעות, גינון, תמרון לרכב תפעולי, רכב כיבוי ובטחון וחניה פרטית. במקום ששטח זה נמצא מעל כבילים של חברת החשמל, או תשתית תת קרקעית אחרת, יש לקבל את אישור בעלי התשתית לסוג הכיסוי העילי, לרוחב רצועת הכיסוי ולהסדר אפשרות כניסה של הבעלים לצרכי טיפול 24 שעות ביממה, לפני קבלת כל היתר בניה או סלידה.

ה. שטח לחניה פרטית

ישמש לחניה פרטית לעובדי המפעל ולמורשים אחרים מטעם המפעל.
יותר לגדר את החניה ולהתקין אמצעי פיקוח כניסה ויציאה.

15. חשמל ותקשורת

א. במידה ובאיזור הבניה יש קווי מתח עליון/מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1,000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום עם חברת החשמל.

ד. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים: 2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 21.0 מ'

ה. יש לשמור על מעבר חפשי ובלתי מופרע 24 שעות ביממה לאורך תוואי כבלי החשמל התת קרקעיים היוצאים מתחנת המשנה (ראה סימון בתשריט).

ו. כל תשתיות הטלפונים וכבילים אחרים כגון טלויזיה בכבלים או תקשורת אחרת יהיו תת קרקעיות.

16. מים והידרנטים

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

17. ביוב ושפכים

מערכת הביוב והשפכים, של כל מפעל, תעמוד בתנאי "חוק עזר לדוגמה לרשויות המקומיות - הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב תשמ"ב 1981"

18. אשפה ופסולת

שיטת איסוף האשפה והפסולת, האחראים לסילוק הנ"ל, מרחקי הסילוק, סוג מתקני האיסוף ומיקומם, יקבעו ע"י מהנדס המועצה. ההתקנה וההפעלה יעשו ע"י בעלי היתרי הבניה. צבירת אשפה, גרוטאות או פסולת, בתוך תחומי המגרשים תוסתר אל כוון הדרכים. ההסתרה תעשה ע"י אלמנטים בנייניים, ללא קרוי מלא או חלקי, קשיחים וקבועים. מתקן ההסתרה יהווה חלק מהבקשה להיתר הבניה.

19. ניקוז מי גשם

כוון הזרמת מי הגשם הזורמים מהגגות ומשטחי הריצוף למיניהם יקבע ע"י מהנדס המועצה. הביצוע יהיה מוטל על בעלי היתר הבניה.

20. מקלטים

בהתאם להנחיות הג"א.

21. בטיחות וכיבוי אש

בהתאם להנחיות רשות הכיבוי.

22. חניה

מקומות חניה למיניהם, לפי התקן הנדרש לכל מבנה, לפי יעוד המבנה יותקנו בתוך תחום המגרשים.

מספר מקומות החניה יהיה עפ"י העידכון האחרון הידוע לתקן חניה שנקבע בחוק התכנון והבניה "התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983"

23. שילוט

שילוט כל שטח התכנית מחוץ לגבולות המגרשים, יעשה בתאום עם מהנדס המועצה. המהנדס יקבע את גודל השלט, גבהו, עמודי התמיכה, החומר והצבע. שלט הנראה מכוון הדרכים משני צדדיו יטופל כאילו כל אחד מהצדדים מהווה את חזית השלט.

24. תשתית תת קרקעית בתחום ההתכנית.

במגרשים, או ברצועות הנמצאות בתוך מגרשים שבהם עוברת תשתית תת קרקעית, ביום מתן תוקף לתכנית. תותר התקנת מקומות חניה או נטיעות מעל רצועת קוי התשתית. רוחב הרצועה לא יפול משלושה מ'. לרצועה זו תובטח גישה חפשית, בכל עת, למטרות טיפול ואחזקה של המערכת. אופי הצמחיה או המשטחים המיועדים לחניה יתואמו עם האחראי על התשתית, כגון חברת החשמל או חברת מקורות וכיו"ב.

כל עבודה שתבוצע במרחק הנופל מ 3 מ' מציר קו המים של מקורות הנמצא סמוך לגבול התכנית, גם אם הציר מחוץ לשטח התכנית, תתואם ותאושר ע"י מקורות לפני ביצועה.

25. מרווחי בניה

א. מרווחי הבניה וקווי הבניין ב"שטחים לתעשייה" יהיו כמצויין בטבלת זכויות בניה והגבלות בניה.

ב. רצועה של 3.5 מ' בתוך מרווח הבניה, או סמוך לו תשמש גם כמעבר הקפי לרכב כיבוי אש. לא תותר כל אחסנה או יצירת מכשולים או גינון במעבר זה.

ג. במקרה של סתירה בין מרווח הבניה המסומן על הדרך לבין מרווח המצויין בטבלת זכויות הבניה והגבלות הבניה בהוראות אלה, תהיה העדיפות למרווח המסומן ע"ג הדרך. במקרה של אי בהירות יהיה זה מסמכותו של מהנדס הועדה המקומית לקבוע את הדרישה.

ד. חריגות בניה, הקיימות ביום הגשת התכנית במגרש מס' 1 יאושרו כ"שימוש חריג".

ה. מתקנים טכניים כמשמעותם בתכנית זו יותרו בהצבה בתחום מרווחי הבניה ובלבד שיאושרו מעבר היקפי למכוניות כיבוי אש. רוחב המעבר לא יפול מ 3.5 מ'. גובה צנרת החוצה את נתיב מכוניות הכיבוי, הקושרת מתקן טכני אל המבנה, יתאום עם מכבי האש.

26. הפקעות והוראות בדבר איחוד חלוקה ומועדי ביצוע

הפקעות הקרקע יבוצעו עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), וירשמו ע"ש המועצה ההמקומית יקנעס. תוך שלוש וחצי שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו יושלמו 25% מיסודות בניה לתעשייה וכל עבודות דרכים מים וביוב. גבולות החלקות הנכללות בתכנית זו יבוטלו ויוחלפו בגבולות החלקות המוצעות.

27. השבחה

היטל השבחה יוטל כחוק.

28. טבלת זכויות בניה והגבלות בניה

סה"כ אחוז בניה כולל את כל המותר לבניה עפ"י תיקון 33 לחוק התכנון והבניה.

סה"כ יחיד	צפיפות יחיד	גובה בניה		ניסוי קרקע מכס'	שטח בניה מכסימלי באלפי מ"ר				קוי בנין מ'				דונם נודל מנרש	סה האזור שימושים עיקריים	מס' חלקה מוצעת	
		מכסימלי מ'	מס' קומ'		סה"כ עיקרי	שטחי שרות משטח המנרש	שימושי עיקרי משטח המנרש	מחחת מפלט כניסה	סל מפלט כניסה	קד'	צד'	צד'				אח'
-	-	18.0	-	12.0	19.15	5.20	13.95	0.15	19.0	5	5	5	25	31.403	1 תעשייה (פעל אוסם)	

(*)

הערות לטבלה

- א. הטבלה מבוססת על תקנות התכנון והבניה לחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992.
- ב. הנתונים הסופיים של הטבלה, המגדירים את השטחים של כל יעודי הקרקע בתשריט, גם אם אינם באים לידי ביטוי בטבלה, יהיו מבוססים על חלוקה אנליטית. תיקון זה ימסר לפני "מתן תוקף" לתכנית.
- ג. (*) קו בנין קדמי ימדד מגבול רצועת דרך מס' 70 ולא יפחת מ- 5 מ' מגבול מנרש מס' 1.

לא לנו התנגדות לעדכון לתוכנית, בתנאי שיש תהיה כהחלטת 05
המועצה המקומית.

התוכנית נחה לשינוי תוכן בלבד, אין בה שינוי מהותי לפרטים
ההנדסית או לטווח זמן או לשינוי מיקום התחנות או עומק
התחנות עומק וזמנים מתאימים. ישנו גם שינוי במיקום
התחנות ליד, והיות בשטח התחנות ישנו גם שינוי מוסמכות לשינוי כל
הפרטים הנ"ל.

התוכנית נחה לשינוי תוכן בלבד, אין בה שינוי מהותי לפרטים
ההנדסית או לטווח זמן או לשינוי מיקום התחנות או עומק
התחנות עומק וזמנים מתאימים. ישנו גם שינוי במיקום
התחנות ליד, והיות בשטח התחנות ישנו גם שינוי מוסמכות לשינוי כל
הפרטים הנ"ל.

אישורים .29

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

בעלי הקרקע העיקריים
מינהל מקרקעי ישראל 11.1.95

קום התכנית:
משרד התעשייה והמסחר
תלמיזה לאחדני מיתוח
ממונה ארצי על הקצאות קרקע ומבנים
9.1.95 תאריך
תנימה
על ידי: *[Signature]*

יזמי התכנית
משרד המסחר והתעשייה

מחבר התכנית
עמוס לבנת אדריכל ומתכנן ערים
עמוס לבנת - אדריכל ומתכנן ערים. רח' יוסף א'ר' ח'יפה 33145 טל' 04/620273 04/676724

עידכונים:
מהדורה ב' .. לדיון בול"ל 31.10.94
מהדורה ג' .. עידכון לאחר דיון עם ס. לוי "מבוא העסקים" 23.11.94
מהדורה ד' .. לאחר פגישה אצל ס. סקה מהנדס המועצה יקנעם 07.12.94
מהדורה ה' .. הוספת חתך גדר אופיינית 20.12.94

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון
25.12.94

הועדה המקומית לתכנון ולבנה
מבוא - העסקים
[Signature]

מהדורה ה' 1.. סיפון תואי מעבר כבלי חשמל, תוספות להוראות
26.05.95 לפי דרישת חברת החשמל

משרד הפנים מהוז הצפון

חוק הליכי תכנון ובניה (הוצאת שיה) התשי"ן 1950

אישור תכנית מס' 250/קמ/א

הועדה לבניה למגורים (מס' 16-95-א)

החליטה ביום 12.6.95 לשייך את התכנית.

מנהל מנהל התכנון יו"ר הועדה לבניה
למגורים

הודעה על אישור תכנית מס' 250/קמ/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4320

מיום 20.7.95 תאריך 1097