

286  
31.04.95

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 מבוא העמקים

תכניה מס' 245/ג/בת-245  
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם  
 המלצה להפקדה בתאריך 26.4.94

יושב ראש הועדה מחנדים הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 מבוא העמקים  
 07-1-1996  
 נתקבל  
 תיק מס'

**חוק התכנון והבניה  
 מחוז צפון  
 הועדה לבניה למגורים ותעשייה**

**מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים**

**תחום שיפוט מועצה מקומית יקנעם עילית  
 תכנית מס' ג/בת/245  
 (1/מע/0018)**

**גן תעשיות צומת יקנעם**

הוגשה לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה  
 (הוראת שעה) התש"ן 1990, (תיקוני תשנ"א ותשנ"ב ותשנ"ג)  
 והוראות חוק זה חלות עליה.

- שלבי הטיפול :**
- לועמ"ק מבוא עמקים תאריך 4.3.94
  - דיון ועמ"ק והחלטות תאריך 26.4.94
  - עם תיקונים לול"ל תאריך 1.9.94
  - החלטות הול"ל תאריך 20.2.95 ו- 23.1.94
  - תיקונים נוספים 7.7.95 (איכות סביבה, מעייץ, לשכה).

**יוזמי התכנית :** חברת כור נכסים בע"מ עם חברת סולתם בע"מ

**בעלי הקרקע :** סולתם וכור נכסים

**עורכי התכנית :** מ. מאיר-ברודניץ - מ. רטנר, ארכיטקטים ומתכננים  
 דרך העצמאות 55 חיפה 33033

**הקרקעות הכלולות (חלקות וחלקי חלקות):**

- גוש 11098, ח' 24-21, 38-30, 50-45, 53, 79-80, 82.
- גוש 11494, ח' 1.

**שטח התכנית:** כ 53 דונם.

**חתימות:  
 היוזמים:**

תאריך: 30.7.95

סולתם בע"מ

**בעלי הקרקע:**

תאריך: 30.7.95

סולתם בע"מ

**עורכי התכנית:**

תאריך: 31.7.95

~~מ. רטנר~~

~~מ. רטנר~~

חוק התכנון והבניה תשכ"ה ל' 1965  
מחוז הצפון - הועדה לבניה למגורים ולתעשייה  
מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים  
תחום שיפוט מעוצת מקומית יקנעם עילית

תכנית מס' ג/בת/245  
(0018/מע/1)

גן תעשיות צומת יקנעם

המהווה תכנית מפורטת לפי תכנית מתאר יקנעם עילית ג/297

הוגשה לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) תשי"ן 1990 (תיקוני תשנ"א תשנ"ב), סעיף 4 (א) (א1) (א2) (א3), והוראות חוק זה חלות עליה.

1. שם התכנית

תכנית זו תכונה תכנית ג/בת/245 גן תעשיות צומת יקנעם, לחלן "התכנית".

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת הוראות אלה ב 14 עמודים, ותשריט בקי"מ 1:1250 על גבי מפת רקע מדידה שהוכנה ע"י חברת טכנומד בשנת 1994 עם קטע מזרחי פוטוגרמטרי שהוכן ע"י חברת פנטומפ בע"מ, ינספח בינוי הכולל 3 גליונות, המהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית.

3. מטרות התכנית

מטרת התכנית תעשה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) - 1990 סעיף מס' א'2, והיא להנחות את הבניה והשימוש בקרקע בשטח מתחם סולתם המיועד לתעשייה לפי תכנית מתאר ג/297 על מנת:

- 3.1 לחנחות הוצאת חיתרי בניה בשטח מתחם יזמי התכנית-סולתם.
- 3.2 לקבוע שימושי קרקע מותרים באזורים לסוגי תעשייה שונים.
- 3.3 לקבוע הוראות בניה באזורים לסוגי תעשייה שונים.
- 3.4 לקבוע מערכת דרכים פנימיות ואתרים לבנית מפעלים וחניון בגן התעשיות.
- 3.5 לחבר את מערכת הדרכים לדרכים סמוכות.
- 3.6 לקבוע עקרונות לבינוי, נוף ופיתוח השטח.
- 3.7 לקבוע הוראות בדבר שמירת איכות הסביבה.
- 3.8 לקבוע הקמת מנחלת גן התעשיות ולהגדיר לה סמכויות.

4. היזמים ובעלי הקרקע  
חברות כור נכסים בע"מ וסולתם בע"מ.  
בעלי הקרקע הם חברת סולתם עם חברת כור נכסים ומדינת ישראל לפי פירוט  
בנספח.

5. עורכי התכנית  
מ. מאיר-ברודניץ - מ. רטנר, ארכיטקטים ומתכננים  
דרך העצמאות 55 חיפה 33033, טל. 673647, 04-679264, פקס. 04-663761.

6. שטחי התכנית  
כ 53 דונם, כולל הקרקעות (חלקות וחלקי חלקות):  
גוש 11098 חלקות 24-21, 30-38, 45-50, 53, 79, 80, 82. גוש 11494 ח'1.

7. תחולת התכנית  
התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה רצוף בתשריט.

8. יחס לתכניות אחרות  
8.1 תכנית זו מהווה תכנית מפורטת לפי סעיף 67 א' לחוק התכנון  
והבניה ולפי סעיפים 9,8 ו-10.1 א. לתכנית מתאר יקנעם עילית  
ג/297 ותכנית מתאר יקנעם עילית ג/8170 שאושרה להפקדה בתנאים.  
התכנית מוגשת לפי סעיף 4 (א1) (1) לחוק הליכי תכנון ובניה  
המוזכר לעיל. התכנית מפרטת את הוראות התכניות הנ"ל על פי  
המטרות דלעיל. התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/בת/165 בח' 53.

8.2 על התכנית יחולו הוראות תכניות מתאר ארציות ומחוזיות מאושרות  
החלות בשטחה.

8.3 בכל ענין ודבר שבו אין התאמה בין תכנית זו ותכניות קודמות  
תחולנה הוראות תכנית זו.

8.4 הוראות מעבר ושלבי ביצוע

א. שימושים הקיימים בשטח התכנית במתחם סולתם ושאינם תואמים  
את הוראות תכנית זו יחשבו כשימושים שהותרו כדין וימשיכו  
להתקיים כדין.

ב. מבנים הקיימים בשטח התכנית במתחם סולתם ושאינם תואמים את הוראות תכנית זו יחשבו כמבנים שהותרו כדין וימשיכו להתקיים כדין.

ג. הקמת מבנים חדשים באתר מאתרי התכנית לא תהיה מותנית בקיום דרישה להריסה באתר אחר.

ד. ביצוע קטעי דרכים והרחבתן בשטח התכנית יהיה צמוד לביצוע התכנית באתרים הצמודים ומשורתים מאותו קטע דרך.

9. פירוש הציונים בתשריט

גבול התכנית	קו בצבע כחול	
גבול תכנית מאושרת	קו מרוסק בצבע כחול	
אזור תעשיה מיוחד רב תכליתי	שטח צבוע סגול	11.1
אזור תעשיה עתירת ידע	שטח צבוע לסירוגין פסים אפור וסגול	11.2
אזור חניה משותפת	שטח צבוע אדום בהיר מותחם אדום	11.3
שטח ציבורי פתוח.	שטח צבוע ירוק	11.4
שטח דרך מאושרת	שטח צבוע חום בהיר	11.5
שטח דרך מוצעת	שטח צבוע אדום בהיר	11.6
ביטול דרך מאושרת	שטח מקוקו קוים בצבע אדום	11.7
מספר הדרך בתכנית	מספר עליון	11.8
מרווחי בניה קדמיים אל שולי הדרך	מספרים צידיים	
רוחב הדרך	מספר תחתון	
גבול ומספר חלקה רשומה	קו ומספר בעיגול מודגשים בקו ירוק	11.9
גבול ומספר חלקה רשומה לביטול	קו ומספר בעיגול מודגשים בקו ירוק מקוטע	11.10
גבול חלקה מוצעת ומספרה	קו מודגש ומספר מודגש ברקע התשריט	11.11
גבול גוש.	קו מודגש במשולשים ברקע התשריט	11.12

10. שטחי התכנית

10.1 שטח התכנית הוא כ 53 דונם מחולקים לאזורים הבאים:

דונם	%	
21.0	39.2	תעשייה מיוחדת רב תכליתי
10.1	19.2	תעשייה עתירת ידע
2.6	4.9	חניה משותפת
2.9	5.7	שצ"פ
7.8	14.7	דרכים קיימות
8.6	16.3	דרכים מוצעות
53.0	100.0	

11. רשימת התכליות

לא יעשה שימוש בקרקע או בבנין בשטח התכנית, לא ישונה שימוש קיים ולא יוצא היתר לשימוש, לבניה או לשינוי בבניה אלא בהתאמה לרשימת התכליות המותרות באזורי התכנית השונים, וזאת בכפוף להוראות איכות הסביבה והוראות הבניה לכל אזור ויתר הוראות התכנית, ובתיאום עם מנהלת גן תעשיות צומת יקנעם.

השימושים המותרים באזורים:

11.1 תעשייה מיוחדת רב תכליתי (סגול)

ישמש ליצור עיבוד, הרכבה, אריזה אחסנה ותחזוקה לתעשיות העומדים בדרישות ומגבלות דיני איכות הסביבה והבריאות המתאימות לאזורי תעשייה רב-תכליתי מעורב כפי שייקבעו מעת לעת ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, וזאת בהתייחס לפליטות לאויר של חלקיקים ו/או גאזים, ריחות, עשן, רעש, רעידות, קרינה ותפוקות ביוב ופסולת מוצקה, על פי סעיף 16 להלן.

אזור תעשייה מיוחדת מיועד לבינוי בבנייני קומות עתירי עובדים ליחידות שטח במתכונת מעין משרדים, ו/או אולמות יצור ועבודה בקומות. באזור תעשייה מיוחדת יותר להשתמש גם במבנים עתירי חלל ו/או שטח לעובד, בעלי גובה קומה גבוה במיוחד ו/או מספר עובדים קטן ליחידת שטח, כפוף לשמירת תנאי עבודה ואיכות סביבה המתאימים לאזור תעשייה מיוחדת כאמור לעיל. באזור תעשייה מיוחדת ניתן לשלב מבנים עתירי חלל עם מבנים עתירי עובדים ליחידת שטח.

**11.2 תעשיה עתירת ידע (פסים לסירוגין סגול ואפור)**

ישמש ליצור עיבוד, הרכבה, אריזה אחסנה ותחזוקה לתעשיות נקיות, מעבדות, מכוני מחקר ופיתוח תעשיה מתוחכמת העומדים בהגדרות ובדרישות ומגבלות שוטפות של דיני איכות הסביבה והבריאות המתאימות לאזורי תעשיה נקייה, כפי שייקבעו מעת לעת ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, וזאת בהתיחס לפליטות לאויר של חלקיקים ו/או גאזים, ריחות, עשן, רעש, רעידות, קרינה ותפוקות ביוב ופסולת מוצקה, על פי סעיף 16 להלן.

אזור תעשיה מיוחד מיועד לבינוי בבניני קומות עתירי עובדים ליחידות שטח במתכונת מעין משרדים, ו/או אולמות יצור ועבודה בקומות. באזור תעשיה מיוחד יותר להשתמש גם במבנים עתירי חלל ו/או שטח לעובד לתעשיות נקיות בלבד כפוף לשמירת תנאי עבודה ואיכות סביבה המתאימים לאזור תעשיה מיוחד כאמור לעיל. באזור תעשיה מיוחד ניתן לשלב מבנים עתירי חלל עם מבנים עתירי עובדים ליחידת שטח.

**11.3 חניה משותפת (אדום בהיר מותחם אדום)**

ישמש לחניה משותפת לכלל משתמשי מפעלי התעשיה ושרותי התעשיה שיוקמו לפי תכנית זו לפי תקנות התכנון והבניה 1983 (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג, 1983 ולפי סעיף 2 (ב) בתוספת - חלי אי תקן מקומות חניה. החניונים יהיו משותפים למפעלי התעשיה ושרותי התעשיה שישתתפו בהקמתם. הועדה המקומית תהיה רשאית לפטור מבקשי היתר במגרש מן החובה להתקין מקומות חניה לפי התקן במגרש ולחייב אותם להתקנים באתר לחניה משותפת שנקבע בתכנית זו. בנית החניה המשותפת על פי דרישות הועדה המקומית תהיה באחריות המנהלת כתנאי להיתר בניה למבנים הנסמכים על החניה המשותפת. הבניה בקומות שלמות בלבד.

לכל היתר בניה באחד מאתרי התכנית יקבע מספר מקומות החניה שתדרש בנייתם בפועל בחניון במגרש 105 בתכנית, בתיאום עם הועדה המקומית לתכנון ובניה.

**11.4 שטח ציבורי פתוח (ירוק)**

ישמש לטיפוח הנוף ולגינון לרווחת העובדים והמשתמשים בשטח המפעל. השטח לא ישמש לבניה אך יותר להעביר בו תשתיות תת קרקעיות ולבנות מבנים לשנאים ובריכות אגורה למים תוך שילובים בתכנון הנופי.

- 11.5-6 שטח דרך קיימת או מוצעת (חום בהיר-או אדום)  
ישמש לסלילת כבישים, חניות לכלל משתמשי גן התעשיות, שבילים ומדרכות וטיפול נופי. יותר להשתמש בדרך להעברת קוי תשתית חשמל, מים תקשורת ביוב וניקוז, דרכים בתוך מתחם סולתם יבנו ויתופעלו על ידי המנהלת.
- 11.7 שטח דרך מבוטלת (קוים באלכסון באדום)  
ישמש בהתאם ליעוד השטח על פי סימונו.

## 12. חלקות ורישום מקרקעין

- 12.1 תכנית זו מבטלת חלקות רשומות ומתוכננות קודמות, וקובעת אתרי פיתוח.
- 12.2 חלוקת השטח למגרשים תהיה בהתאם לאתרי הפיתוח כמסומן בתשריט שימש גם בסיס לתשריט חלוקה ורישום מקרקעין.
- 12.3 מגרש המוגדר בתכנית זו לא יחולק למגרשים נפרדים.
- 12.4 היתרי בניה יוצאו למגרשים המוגדרים בתכנית זו תוך התייחסות למלא היקף הבניה הצפוי במגרש.
- 12.5 ניתן יהיה להגדיר בהיתר בניה למגרש שלם חלקים ו/או שלבים לביצוע ו/או תיפעול, מבלי שהדבר יחשב כחלוקת המגרש.
- 12.6 מינהלת גן תעשיות צומת יקנעם, להלן "המינהלת".
- תוקם מינהלת לקרית התעשייה על מנת להבטיח שליטה, פיתוח, ניהול ותחזוקה נאותים תוך שמירה על יעילות, צביון ואיכות הסביבה.
- 12.7 האתרים לפיתוח המוגדרים בתכנית זו - ראה טבלא.

12.7 - האתרים לפיתוח (רשימת המגרשים)

מספר המגרש	היעוד	שטח המגרש	שטחי בניה מכסימליים				מקומות חניה (אמדן כפוף להיתר)		
			עיקרי	שטחי שרות	סה"כ רצפות	ל מייר ע יקרי (1)	סה"כ נדרש (2)	מזה במגרש (3)	בחניון המשותף (4)
101	ת' עתירת ידע	4640	9280	2320	11600	40-100	232	82	150
102	"	1050	2100	525	3625	40-100	53	3	50
104	"	4670	9340	2335	11676	40-100	233	83	150
103	ת' מיוחד	10430	14080	1560	15640	100	141	200	---
106	ת' מיוחד	10530	14210	1580	15790	100	142	200	---
105	חניון	2600	10400	----	10400	---	---	400	---
107	שצפ	1490	----	----	----	---	---	---	---
108	"	1050	50	----	----	---	---	---	---
109	"	340	----	----	----	---	---	---	---

- (1) אמדן חניה פרטית בסיסית נדרשת מכסימלית לפי תקנות החניה, לפי מרכיבי הבנין.
- (2) אמדן מקומות חניה לפי תכנון מוקדם לבנינים.
- (3) כולל חניה במגרש ועל הגג, וחניה מקורה.
- (4) מאזן החניה יקבע לפי היתר הבניה ויחייב ביצוע השלמת חניה, לפי הצורך, באתר 105.

שם האזור (שימוש עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	קווי בניין (4)			אחוזי בניה להישוב שטח (2)						מקן חנויה בתוך המגרש (3)	מקום בניה (1)	
		קדמי	אחורי	צדדי	בניה מקסימלית	שטחים עקוריים (2)%	שטחי שירות (2)%	לכסוי קרקע	סה"כ %	מס' קומות			גובה בניה
תעשייה מיוחדת רב תכליתית, תעשייה עתירת ידע	1000	5	5	3	250	100	50%	50%	250	6	26	לפי התקן	22
תעשייה מיוחדת	2000	5	5	5	150	0	50%	50%	150	3	22	לפי התקן	22
תעשייה	500	0	0	0	400	100	100%	100%	400	4	12	—	12

**תערוך לטבלת הגבלות הבניה באזורים:**

- (1) גובה הבניה לצרכי קבלת ההיתר יומד בכל מקום מעל גובה הקרקע המיושרת. הגובה במטרים כולל מגדלי מעלילות ויציאות לגג. הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה תהיה רשאית לאשר הקמת מכונות מתקנים תעשייתיים, שאינם בניינים, כגון: ארובות, תרנים, מנופים ומיכלים בגובה העולה על גובה הבניה המותר על פי טבלת הגבלות תכנית.
- (2) אחוז הבניה יחושב לפי תקנות התכנון והבניה, הישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים (תשנ"א-1991). הועמ"ק רשאית יחושב לאשר העברת אחוזי בניה מעל או מחמת מפלס הכניסה וריכוז שטחי שירות בקומות מסוימות.
- (3) מקן החנויה המתניב יהיה לפי תכנית זו. בהעדר פירוט יחייבו תקנות התכנון והבניה - תקנות מקומות חניה, תשמ"ג 1983. חניה בשטח הדרך בחזית מגרש לא מחשב כחלק מן החנייה הדרושה לפי התקנות.
- (4) קומת חניה על הגג, ו/או מחמת מפלס הכניסה ו/או בקומה מפולשת כגודל התכנית תותר כשטח שירות נוסף. קווי בניין לא יחולו על רמפות לרכב ו/או חולקי רגל ועל חדרי מדרגות חיצוניים.

14. הוצאת היתרי בניה - תכניות בינוי

- 14.1 היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תתייחס לאתר פיתוח שלם בק"מ 1:250, מפורטת בתשריטים, חתכים וחזיתות לפי דרישות הועמ"ק. תכנית הבינוי תכלול את השטחים הפתוחים והדרכים שמסביב ותתייחס גם למתקנים הדרושים לחיבורי תשתיות.
- תכנון בנינים ילווה בתכנון מגרשי או מבני החניונים הדרושים לגיבוי החניה, במדה וחסרה חניה במסגרת ההיתר המבוקש לאחר פיתוח, וזאת בתיאום עם הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- 14.2 בתכנית בינוי יסומנו מבנים קיימים לשמירה ואו הריסה, וכל בנין חדש, מיקומם המדויק וטיבם של מתקני יצור ומתקנים נלוים עיקריים ומבני עזר למיניהם. בתשריטים ובחתכים יסומנו מבנים כבישים שטחי חניה, מדרכות, אחסנה פתוחה רכוזי אשפה וכן נטיעות עצים וגינות.
- 14.3 התכניות והחתכים יכללו גם מערכות הנדסיות למיניהן - גשרים, תרנים, צנרת גלויות, מיכלים וכדומה וכל הדרוש להבהרת מצבו וצביונו של המפעל המוצע.
- 14.4 תכנית בינוי תכלול פירוט שלבי שימוש ובניה.
- 14.5 בהתאם להנחיות הועדה המקומית תכלול תכנית בינוי פרטים מחייבים בדבר העיצוב האדריכלי הנוגע לגושים, חזיתות הבנינים וגגותיהם גימור משטחי חוץ, חומרי בניה וצבעים שישמשו בהם לגימור הבנינים והמתקנים למיניהם. גימור חזיתות הבנינים יהיה מחמרים באיכות גבוהה ובאישור מהנדס המועמ"ק יקנעם עילית.
- תכניות הבינוי וההיתרים יכללו רצועות גינות בין קווי הבנין לדרכים בביצוע ואחזקה באחריות היזמים.
- 14.6 תכנית הבינוי תכלול גם הוראות מחייבות למיקום ועיצוב שלטי פרסומת בתחום המפעל ולשילובם בעיצובו.
- כל בקשה להיתר בניה תכלול קביעות מפורטות למיקום, גודל וצורות שלטי זיהוי ופרסום על גבי בנינים ובמגרש.
- 14.7 גידור המפעל יהיה כפוף להוראות עיצוב כלליות לקרית התעשייה.
- 14.8 תכנית בינוי תאושר ע"י מליאת הועמ"ק ותנחה הוצאת היתרי בניה.

15. הוראות עיצוב כלליות

הועדה המקומית תכין ותאשר כנספח לתכנית זו הנחיות ו/או תכניות עיצוב מחייבות לגן תעשיות צומת יקנעם שתבטחנה צביון ורמה אחידים בביצוע שטחים בנויים ופתוחים כדלהלן:

15.1 עיצוב שטחי חוץ פתוחים - דרכים מדרכות שטחי גינון קירות תמך מסלעות וכ"י.

15.2 עיצוב, פירוט, וחומרים לגדרות, קירות, ושערים של מפעלים למיניהם.

15.3 שילוט להתמצאות מידע ופרסום בשטחים פתוחים ודרכים.

15.4 תכנון נוף כולל בחירת צמחים, בשטחים פתוחים ודרכים.

15.5 בניה במגרשים תכלול גינון/רצועה לאורך הדרך ע"י היוזמים. במסגרת קו בנין, ובעיקר כלפי דרך 18.

15.6 גימור חזיתות הבנינים יהיה מחמרים עמודי-עד, באישור הועמ"ק.

16. שמירת איכות הסביבה

בכל ענין הנוגע לאיכות הסביבה יחולו סמכויות רשות סביבתית מוסמכת, דהיינו סמכויות המשרד לאיכות הסביבה או יחידה סביבתית מוסמכת לענין ע"י המשרד הנ"ל.

16.1 פליטות

לא יוצא היתר בניה ולא יוצא היתר עקרוני או סופי לשימוש או שינוי שימוש במגרשים ממגרשי התכנית למפעל או עסק חדשים ו/או תוספת ו/או שינוי בקיימים אלא לאחר שנמסרו לועדה המקומית הפרטים הדרושים להערכת איכות וכמויות הפליטות השונות לסביבה הצפויות מן המבנה או המתקן המבוקשים, ולאחר שהועדה המקומית שוכנעה בהסתמך על בדיקות וחוות דעת המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות כי המבנה ו/או המתקן המבוקשים יעמדו בכל דרישות התכנית וכל דין אחר הנוגע לאיכות הסביבה, לגבי האיזור שבו מוצע תבנין ו/או המתקן.

16.2 תסקיר

הועדה המקומית ו/או המחוזית ו/או הרשות הסביבתית המוסמכת יהיו רשאיות לדרוש ולהנחות הכנת תסקיר השפעות על הסביבה הצפויות כתוצאה מהפעלת מפעל ע"י יזם לצורך קבלת החלטה בדבר התאמת

המפעל המוצע ע"י יזם זה לאחד מאתרי התכנית בתיאום עם מנהלת גן התעשיות.

16.3 תנאים

הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות הקמת כל מפעל ומתקן והפעלתו בהתקנת מתקנים לשביעות רצונו ועל פי אישור המשרד לאיכות הסביבה למניעת או להקטנת מפגעים סביבתיים, תוך תיאום עם מנהלת הקריה.

17. חיבורי תשתיות

17.1 ניקוז

בכל היתר בניה תקבע צורת הסדרת ניקוז האתר אל מערכת הניקוז של קרית התעשייה בהנחיית הועדה המקומית ומינהלת גן התעשיות.

17.2 ביוב

תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון ההתחברות למערכת הביוב ומתקן טיפול השפכים. בכל היתר בניה ושימוש תקבע צורת סילוק הביוב אל מערכת השפכים של קרית תעשייה סולתם. מבקשי היתרים ימסרו פרטים לפי דרישת הועמ"ק ומינהלת הקריה לגבי כל מאפייני הביוב הצפוי ויתקינו בתחומם מתקני-קדם לפי דרישת והנחיית הועמ"ק והמנחלת שיאפשרו חיבור הביוב אל מערכת השפכים של גן התעשיות. לא יוצא היתר כנ"ל ולא יופעל מפעל ללא אישור מינהלת גן התעשיות בדבר נכונותה לקלוט את הביוב. מינהלת גן התעשיות תתאם את איכויות וכמויות הביוב היוצא מתחומי הקריה עם רשויות הביוב המקומיות והאזוריות.

17.3 אספקת המים

אספקת המים למפעלים בגן תעשיות צומת יקנעם תהיה ממקורות. הקצאות מים באחריות כל מבקש היתר ובתיאום עם מנהלת הקריה.

17.4 אספקת חשמל

אספקת חשמל למפעלים בגן התעשיות תהיה מחברת החשמל לישראל. תיאום התחברות לרשת החשמל באישור חברת החשמל ומנהלת הקריה. שמירת מרווחים מקוי חשמל עיליים ותחתיים תהיה לפי מרווחי הבטחון המקובלים על חברת החשמל. לא יוצא היתר ללא אישור חברת החשמל על קיום מרווחי הבטחון המתאימים כדלהלן (לגבי קוי חשמל עיליים), כלהלן:

מקו מתח נמוך - 2.0 מ' מהתייל הקיצוני ועד החלק הקרוב של הבנין.

מקו מתח גבוה (22 ק"ו) - 5.0 מ' מהתייל הקיצוני ועד החלק הקרוב של הבנין.

לא יבוצעו עבודות בניה מעל קוי חשמל תת קרקעיים אלא לפי אישור ח"ת. במידה ויבנו קוי חשמל תת קרקעיים יקבעו מרחקי בטחון מתאימים לכל עבודת בניה בתיאום עם חברת החשמל, באישורה ובפיקוחה.

יותר להקים בשטח התכנית קוי חשמל תת קרקעיים. שנאים יהיו משולבים בבנינים בכל אחד מהאזורים 11.1-11.4. תכנית בינוי תציג פרטים אפייניים מחייבים לחיבור מתקני החשמל אל אתרי הפיתוח.

17.5 תקשורת

כל ביצוע קוי תקשורת על ותת קרקעיים, אנטנות ושאר מתקנים יהיה באישור על פי היתרי בניה כדין ובתיאום עם מנהלת קרית התעשייה.

17.6 תסקיר השפעה תחבורתי

לאחר השלמת שלב א' בביצוע התכנית בהיקף עד 20,000 מ"ר יערך מחדש תסקיר השפעה תחבורתי של הפרויקט על מערכת הדרכים תוך התחשבות בשימושי הקרקע הקיימים והמתוכננים באזור.

18. מקלטים

כל היתר יכלול פתרונות מקלוט כחוק באישור הג"א.

19. סילוק אשפה פסולת מוצקה -

בכל היתר בניה ושימוש תקבע צורת איסוף וסילוק הפסולת המוצקה (אשפה). מבקשי היתרים ימסרו פרטים לפי דרישת הועמ"ק ומינהלת הקריה לגבי כל מאפייני האשפה הצפויים הדרושים סילוק. לא יוצא היתר כנייל ולא יופעל מפעל ללא אישור מנהלת גן התעשיות והרשות המקומית על נכונותם לקלוט את האשפה וללא ביצוע מתקני האיסוף לפי דרישות המינהלת והרשות המקומית. מתקני איסוף אשפה ישולבו בשטחי הבניה של אתרי הפיתוח.

סילוק פסולת תעשיתית וגרוטאות יהיה באחריות היוזמים. אשפה שתוגדר כחומר מסוכן תסולק כחוק לאתר פסולת רעילה ברמת חובב, בתיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת.

20. היטל השבחה

היטל השבחה בגין תכנית זו יגבה כחוק.

21. ביצוע התכנית

כביצוע תכנית זו יחשב השלמת התשתיות (מערכת הכבישים, הביוב והמים) ו-25% מיסודות הבניה לתעשיה, תוך שלוש וחצי שנים מאישור תכנית זו.

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965

245/אב/מס' הפקדת תכנית מס'  
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החלטת  
ביום 23.1.95 להפקיד את התכנית  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 245/אב/מס'  
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4381  
מיום 3/8.95 תשלום אג' 4720

משרד הפנים מחוז הצפון

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ג 55

245/אב/מס' אישור תכנית מס'  
הועדה לבניה למגורים (מס' קא-95-9  
החליטה ביום 18.9.95 לאשר את התכנית.

מנהל מינוחל דותכנון  
יו"ר הועדה המחוזית לבניה

הודעה על אישור תכנית מס' 245/אב/מס'  
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4352  
מיום 16.11.95 תשלום אג' 576