

237

2-1570

חוק התכנון והבניה

מחוז הצפון

הועדה לבניה למגורים ולתעשייה (הוראת שעה)

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

תכנית מפורטת מס' ג/בת/165

מרכז תעשייה עתירת ידע - נג'י 2  
יוקנעם עילית

המהווה שינוי לתכניות 297 1980 ו 6368

אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה  
(הוראת שעה) התש"ן 1990  
והוראות חוק זה חלות עליה.

נג'י יחזקאל ובניו  
חבי לניהול ומתן בע"מ

יוזם התכנית: נג'י יחזקאל ובניו והמועצה המקומית יוקנעם

נג'י יחזקאל ובניו  
חבי לניהול ומתן בע"מ

מגישי התכנית: נג'י יחזקאל ובניו, יוקנעם

עורך התכנית: מ. רטנר אדריכל ובונה ערים

שד' העצמאות 55, חיפה. טל. 04-679264

מיכאל רטנר  
אדריכל ומחננו ערים  
דרך העצמאות 55, חיפה

בעל הקרקע: נג'י יחזקאל ובניו בע"מ יוקנעם

נג'י יחזקאל ובניו  
חבי לניהול ומתן בע"מ

פברואר 1993

9213

חוק התכנון והבניה

מחוז הצפון

הועדה לבניה למגורים ולתעשייה (הוראת שעה)

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

תכנית מפורטת מס' ג/בת/165

מרכז תעשייה עתירת ידע - נגי 2  
יוקנעם עילית

המהווה שינוי לתכניות 297 ו 1980 ו 6368

שם התכנית	: מרכז תעשייה עתירת ידע - נגי 2
מרחב תכנון מקומי	: מבוא העמקים
תכנית מס'	: תכנית מפורטת מס' ג/בת/165
שנוי לתכניות	: 297 ו 1980 ו 6368
מחוז	: הצפון
נפת	: יזרעאל
מועצה מקומית	: יוקנעם עילית
גוש	: 11098
חלקה	: 53
חלקי חלקות	: 79, 83
שטח התכנית	: כ-13.7 דונם לפי מדידה בשטח
ייעוד השטח	: מבני תעשייה עתירות ידע, נולאכה נקיה ושיווק.
יוזם התכנית	: נגי יחזקאל ובניו והמועצה המקומית יוקנעם
מגיש התכנית	: נגי יחזקאל ובניו, יוקנעם
עורך התכנית	: מ. רטנר אדריכל ובונה ערים
בעל הקרקע	: נגי יחזקאל ובניו יוקנעם
חתימה	
חתימה	
חתימה	
חתימה	

**1.0 מטרת התכנית**

- א. תוספת מבני תעשייה עתירת ידע, מלאכה נקיה ושיווק באזור התעשייה "סולתם".
- ב. קביעת ייעודי קרקע ותכליות בתחום התכנית.
- ג. קביעת מערכת הדרכים והחניות.
- ד. קביעת הוראות בניה בשטח התכנית.
- ה. קביעת הוראות ברבר פיתוח השטח.
- ו. קביעת הוראות בדבר שמירת איכות הסביבה.

**2.0 חלות וכפיפות מסמכי התכנית**

- א. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליו. התכנית כוללת:  
הוראות התכנית בכתב (תקנון) ובו 10 עמודים ותשריט ערוך בק.מ. 1:500.
- ב. יחס לתכניות אחרות: התכנית הנ"ל משנה תכניות מפורטות מס. 297 מאושרת ב- 14.11.77, מס. 980 ומאושרת ב- 27.1.74, מס. 6368 מאושרת ב- 20.6.91.
- ג. עם אישור תוכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה עפ"י סעיף 4 (ה') בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990.
- ג. פירוש מונחים בתכנית זו יהיו ע"פ הפירושים הניתנים ב"חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965" בתקנותיו ותיקונייהם, אלא אם הוגדרו במפורש בתכנית זו.

**3.0 שימושים בקרקע ובמבנים**

- לא יינתן רשיון לבניה לשימוש בקרקע אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות.
- תחילת בצוע התוכנית תחשב לפי סעיף 6 א' בחוק הליכי תכנון והבניה (תיקון תשנ"ב) תוך שנתיים מיום אשר התכנית סיום, 20% מיסודות הבניה לתעשייה ותשתיות בהתאם.

מספר	ייעוד השטח	הסימון בתשריט
1	גבול התכנית	קו כחול עבה
2	תעשייה	שטח צבוע בסגול מותחם סגול כהה
3	תעשייה, שרותי דרך	שטח צבוע בסגול מותחם סגול כהה על רקע קוים אלכסוניים
4	שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע בירוק בהיר
5	דרכים קיימות	שטח צבוע בחום
6	מס חלקה	מספר ועגול בצבע השרטוט
7	גבול חלקה	קו ירוק
8	קו בניה	קו מקוטע בצבע אדום
9	קו חשמל מתח גבוה	קו מקוטע עם שלוש נקודות בין קטעי הקו בצבע אדום
10	קו חשמל מתח גבוה לביטול	קו אדום רציף עם סימונים באלכסון
11	מספר הדרך	מספר ברבע העליון של עיגול
12	מרווח צדדי	מספר ברבעים הצדדים של עיגול בצבע אדום
13	רוחב תוואי הדרך	מספר ברבע התחתון של עיגול בצבע אדום
14	ת.ב.ע. מאושרת	קו כחול מקוטע
15	דרך לביטול	קוים אלכסוניים בצבע אדום

רשימת תכליות 5.0

5.1 אזור תעשייה. תותר כל תעשייה למעט תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה

הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, יצור ארזיה ואחסנה של הזמרי הדברה, בתי יצוקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות. משחטות ומפעלים לטיפול במסולת.

האזור ישמש למבנים לתעשיות עתירות ידע, מלאכה נקייה ולמתקני שרות חדרושים כגון מתקני אחסנה לתפעולם, וכן חנויות, אולמות תצוגה, מסעדות, מזנונים, אולמות שמחה, ומועדונים, חדרי הרצאות והקרנה וכל שימוש אחר שיחיה בו שירות ישיר לשטחי התעשייה והמשרדים, ובלבד שלא יוקצה למטרות אלו למעלה מ- 15% משטח המבנה.

5.2 אזור תעשייה

שרותי דרכים. ישמש לשרותי דרך למכוניות תחנות ולאוטובוסים העוצרים לתחנות בניינים.

וכן ישמש להניח, שרתים, שטח פרטי פתוח, מתקני משחקים לילדים ופינות התרענות לנהגים. לא תותר בשטח זה גלית מתקני תדלוק ומיסכים.

5.3 שטח ציבורי פתוח.

ישמש לגינון, שבילים, מדרכות, פינות משחק. תותר חקמה של מתקנים הנדסיים באשור הועדה המקומית.

5.4 דרכים.

ברשות הכלל, ישמשו לכבישים, מדרכות, מעברים, חניה, תעלות ניקוז.

6. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים חש"ב 1992.

שטחים במטרים	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי (200% 16,308.7 כולל שטחים משניים)				קו בניה			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שמושים עיקריים)
		שטחי שרות	שמושים עיקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
32	7	5782.1	10,526.6	4029	12,279.7	25	0+4	0+5	7300	תעשייה

- 6.1 קוי בניה: קו בניה קדמי: על פי המסומן בתשריט"ט  
קו בניה צדדי: 5 מ' או 0 בתנאי של קיר אטום  
קו בניה אחורי: 4 מ' או 0 בתנאי של קיר אטום

לאורך הכביש מסי 70, יקנעם - זכרון יעקב, תותר חריגה של עד 4 מ', בתוך המרווח הצדדי של הכביש בקומה הראשונה שמעל קומת הקרקע בלבד, ובלא יותר ממחצית חזית הבנין, כדי לאפשר מעבר מוגן לאורך קומת המסחר.

## 6.2 חישוב אחוזי

בניה: חישוב אחוזי בניה בכל אזורי התכנית באחוז מגודל המקורי של החלקה, ללא התחשבות בחלקים מהחלקה המופרשים לכבישים, שטח ציבורי פתוח או אחר, או באזורים המוגבלים לבניה עקב מרווח צדדי של כבישים או סיבות אחרות.

## 6.3

מעברים ציבוריים, שרותים, מקלטים, חדרי מדרגות, מחסנים קומתיים, מרחבים מוגנים, חניות מקורות מתחת לגובה 2,7 מ' נטו, חדרי מכונות וכד' לא יכללו החישוב אחוזי הבניה. מתקני שרות לכלל הציבור, הנמצאים באזור התעשייה, שרותי דרך, כגון שרותים וכד', לא יכללו באחוזי הבניה המותרים.

## 7.0 היתרי בניה

7.1 היתר בניה להקמת בנין על מגרש יוצא רק לאתר שהוגשה ואושרה תכנית הגשה מפורטת התואמת את מגבלות הבניה באזור המוגדר במסגרת התכנית, כחוק.

## 7.2 הנחיות סביבתיות למתן היתר בניה ורשיון עסק:

א. בקשה להיתר ורשיון עסק תומצא לחו"ד מוקדמת של היועץ הסביבתי ברשות המקומית או במועצת תכנון עליונה או של מי שמונה על-ידו. הבקשה תכלול שאלון השלכות סביבתיות, בו יפורטו חומרי גלם, תהליכי ייצור ותוצרים וכן יפורטו נושאי שפכים תעשייתיים, מטרדי רעש, זיהום אויר, חזות, פסולת רעילה, קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית.

ב. בכל מקרה בו קיים חשש למפגעים ו/או זיהום סביבתי יוגש ע"י המפעל יתסקיר השפעה על הסביבה".

ג. לא תותר הקמת מפעלים מזהמים פרט לאלו אשר קיבלו אישור ממשד  
חבריות, המשרד לאיכות הסביבה, המועצה המקומית ואיגוד ערים  
לאיכות סביבה; באם קיים באיזור.

8.0 תכנית הגשה ותנאי בניה

התכנית או בקשה להיתר בניה תכלול:

8.1 ייעוד שטחים עבור שימושי הקרקע בתחום המפעל: שטחי ייצור, מתקני  
עוד לתעשית, מתקני הנדסיים, מבני שרותים ומנחלה וכו'.

8.2 בכל חזיתות המבנים יהיה התגמיר עמיד עד (לא תותר בנית בלוקים, אסבסט  
טיח).

8.3 מפלסי שטח, דרכים, שטחי חניה, גידור ושערים, מקלטים, תאורה  
ועוד.

8.3.1 הגדרות בשטח התכנית תהינה בתגמיר אחיד ובגובה מזערי של  
1.2 מ'.

8.3.2 תכנית שילוט מפורטת בשטח המגרש ועל חזיתות המבנים.

8.4 תכנון עקרוני לתשתיות: מים, ביוב, חשמל.

8.5 השימוש בבנין יותנה במתן תעודת גמר, הכל בכפוף לתנחיות מהנדס  
העיר.

8.6 תחומים בעלי השפעה סביבתית.

8.6.1 שפכים - אין לאכלס במבנה הנדון מפעלים המיצרים שפכים  
תעשייתיים.

8.6.2 א. ניקוז מי גשם - מערכת הניקוז תהיה מופרדת מקווי  
איסוף והובלת השפכים; התכנית תכלול את שיטת סילוק  
מי הניקוז.

ב. בכל מערכות הניקוז הקיימות בשטח ותשייכות לדרך  
מסי 70 ישמרו הסביקות הקיימות. סדרי הניקוז יתואמו  
עם מ.ע.צ. חיפה.



8.6.2 ניקוז מי גשם - מערכת הניקוז תהיה מופרדת מקווי איסוף והובלת השפכים; התכנית תכלול את שיטת סילוק מי הניקוז.

8.6.3 פסולת - התכנית תכלול מיקום אתרים ומתקנים בתחום המפעל לאיסוף וסילוק פסולת, דרכי הטיפול וסילוק הפסולת, סוגים וכמויות של פסולות: ביתית, תעשייתית ורעילה.

8.6.4 טיפול אקוסטי - מקורות הרעש במפעל ואמצעים להפחתת רעש ממפעל העלול לגרום רעש בלתי סביר לסביבתו.

8.6.5 זיהום אויר - מקורות לפליטת מזהמים לאויר מתחום המפעל, ואמצעים למניעת זיהום אויר ועמידה בתקני איכות אויר כפי שנקבעו בחוק.

8.6.6 חומרים רעילים - פירוט סוגים וכמויות, תנאי איחסון (לחומרי גלם), שיטות טיפול וסילוק לפסולות רעילות ואמצעים למניעת זיהום סביבה.

8.6.7 קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית - מקורות לפליטות קרינה מהמפעל וסוגיהן, אמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר ע"פ החוק.

9.0 דרכים

מקומן של דרכים ורוחבן ייקבע לפי המסומן בתשריט. קווי בניה בהתאם למסומן בתשריט.

10.0 חניה

החניה תהיה עפ"י תקן החניה שנקבע בחוק התכנון ותבניה התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

11. מקלטים

מכסת שטח המקלטים והמרחבים המוגנים תהיה על פי החוק המתאים.

**12.0 שרותים**

- 12.1 חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל הני"ל. מרווחי הבניה מקווי חשמל עיליים ו/או קרקעיים יהיו לפי דרישות חברת החשמל לישראל התקפות ליום הגשת היתר הבניה.
- 12.2 אספקת מים - תהיה מרשת אספקת המים של המועצה המקומית.
- 12.3 נקוז מי גשם - על ידי חלחול, ניקוז טבעי, תעלות או צינורות תת קרקעיים, בהתאם לחוקי ניקוז הנוגעים.
- 12.4 איכות השפכים המותרים לחבור למערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת (מסי 30) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב-1981. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כני"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה להם) זאת טרם חיבורם למערכת המרכזית. כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי תהום.
- 12.5 כיבוי אש - כל היתר בניה יהיה כפוף להתקנת הידרנטים ולדרישות כיבוי אש ולאישורם.

**13.0 משך ביצוע התוכנית**

- 13.1 התוכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה.
- 13.2 הפקעות תבוצענה בתוך 5 שנים מיום אישור התכנית.
- 13.3 מס השבחה יגבה כחוק.

שרותים הנדסיים 12.0

איסור בניה 12.1

12.1.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין היתר הקיצוני והקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט בקיר הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 9.0 מ' בקו מתח עליון עד 160 ק"ו ועם שדות עד 300 מטר) 11.0 מ' בקו מתח - על 400 ק"ו ועם שרות עד 500 מטר) 21.0 מ'.

הערה:

במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

12.1.2 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 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

12.1.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

12.4 איכות השפכים המותרים לחבור למערכת הביוב המרכזית יהיו סניטריים בלבד.

12.5 כיבוי אש - כל היתר בניה יהיה כפוף להתקנת הידרנטים ולדרישות כיבוי אש ולאישורם.

משך ביצוע התוכנית 13.0

- 13.1 התוכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה.
- 13.2 הפקעות תבוצענה בתוך 5 שנים מיום אישור התכנית.
- 13.3 מס השבחה יגבה כחוק.

משרד המכס מחוז הצפון  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
אישור תכנית מס. א/כמ/165  
הועדה לבניה למגורים (מס.ג.א. - 39/93)  
החליטה מיום 2/06/93 לאשר את התכנית.  
יו"ר הוועדה לבנייה למגורים  
מנהל מינהל המגורים

הודעה על אישור תכנית מס. א/כמ/165  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. ....  
מיום .....