

2-2868

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

מבוא העמקים

27-04-1998

נתקבל
תיק מס' _____

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

אישור תכנית מס' 9027/א

הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 9.2.98 לאשר את התכנית.

מ.מ.ר. / מ.מ.ר. / מ.מ.ר.

חוק התכנון והבנייה - מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

המועצה המקומית יקנעם עילית

הודעה על אישור תכנית מס' 9027/א
מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

תכנית ג' 9027/א

אזור תעשייה יקנעם - מנסורה

תאריך 15.4.1998

מק"א 9.7.98

ייזמי התכנית - המועצה המקומית יקנעם עילית עם מנהל מקרקעי ישראל

בעלי הקרקע - ממ"י ופרטים.

מגישי התכנית - המועצה המקומית יקנעם עילית עם מנהל מקרקעי ישראל
באמצעות חברת מקיף, פיתוח ותשתיות (1993) בע"מ.
רח' יגאל אלון 120 ת"א טל: 03-6960399.

עורכי התכנית - ד"ר מיכאל מאיר-ברודניץ, מ. רטור, ארביטקטים ומתכננים
רח' יפה נוף 123 חיפה 34454.
טל: 04-8380558, פקס: 04-8381758.

הקרקעות הכלולות:

המקרקעין הכלולים בתכנית: חלקות וחלקי חלקות (ח"ח):

גוש 11098, ח' 9 - 20, 78; ח"ח: 8-5, 21, 38, 39, 77-73, 81, 82.

גוש 11492 ח' 79; ח"ח: 76, 78, 80, 84, 87.

חוק התכנון והבנייה - מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים
המועצה המקומית יקנעם עילית

1. שם התכנית
תכנית זו תכונה "תכנית מס' ג' 9027/ אזור תעשיה יקנעם-מנסורה להלן "התכנית".

2. מסמכי התכנית
התכנית כוללת הוראות אלה ב-17 עמודים, להלן הוראות התכנית, ותשריט בק"מ 1:1250 על גבי נפת רקע מדידה שהוכנה ע"י חברת טכנומד בשנת 1995 ונבדקה ב-2.97. להלן התשריט כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. מטרות התכנית
- מטרות התכנית הן:
- 3.1 שינוי יעוד השטח משטח הקלאי לשטח תעשיה ושרותי תעשיה.
 - 3.2 לקבוע שימושי קרקע מותרים באזורים לסוגי תעשיה שונים.
 - 3.3 לקבוע הוראות בניה באזורים לסוגי תעשיה שונים.
 - 3.4 לקבוע מערכת דרכים פנימיות ואתרים לבנית מפעלים באזור התעשיה, וחלוקת מגרשים בהתאם לכך.
 - 3.5 לחבר את מערכת הדרכים לדרכים סמוכות.
 - 3.6 לקבוע עקרונות לבינוי, נוף שילוט ופיתוח השטח.
 - 3.7 לקבוע הוראות בדבר שמירת איכות הסביבה.
 - 3.8 לקבוע הקמת מנהלת לאזור התעשיה ולהגדיר לה תפקידים.

4. היזמים ובעלי הקרקע

היזמים: מועצה מקומית יקנעם עילית, עם מנהל מקרקעי ישראל
בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים.
מגישי התכנית: מועצה מקומית יקנעם עילית עם מנהל מקרקעי ישראל
חברת מקיף פיתוח ותשתיות, 1983 בע"מ.
יגאל אלון 120 ת"א, טל:

5. עורכי התכנית
מ. מאיר-ברודניץ, מ. רטנר, ארכיטקטים מתכננים
יפח נוף 123 חיפה, טל. 04-8380558, 04-8381035, פקס: 04-8381758.

6. מקום התכנית
התכנית חלה על שטח הנמצא ממערב לדרך מס' 70 בקטע בין צומת התשבי לצומת יקנעם, עד שטח סולתס במערב.
7. שטח התכנית
169 דונם ועוד 47 דונם בשטח דרך ראשית מס' 70, סה"כ 216 דונם.
8. המקרקעין הכלולים בתכנית: חלקות וחלקי חלקות (ח"ח):
גוש 11098, ח': 9-20, 78; ח"ת: 5-8, 21, 38, 39, 73-77, 81, 82
גוש 11492, ח': 79, ח"ת: 76, 78, 80-84, 87.
9. תחולת התכנית
התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה רצוף בתשריט.
10. יחס לתכניות אחרות
- 10.1 תכנית זו מהווה תכנית מתאר הכוללת הוראות של תכנית מפורטת המהווה שינוי למתאר לפי סעיף 62 לחוק התכנון והבניה. ולתכנית מתאר יקנעם עילית ג/8170 שהופקדה.
- 10.2 התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר יקנעם עילית ג/297, המאושרת.
- 10.3 התכנית מהווה שינוי לתכנית לדרך 70: ג/1170 המופקדת (י.פ. 3610 28/12/88 מחוז חיפה). ותכנית מס' ג/6368 (י.פ. 3891 מחוז הצפון) המאושרת.
- 10.4 על התכנית יחולו הוראות תכנית מתאר מקומיות או מפורטות מאושרות החלות בשטחה, פרט לשינויים שחיא משנה בהן, הקבועים בתכנית זו.
- 10.5 תכנית זו מהווה שינוי בקו בנין לדרך 70 (50 מטר מציד הדרך במקום 100 מטר) כפי שאושר על ידי ועדת המשנה לתכניות מתאר של הועדה המחוזית צפון מס' 96-מת-13 לפי תמא-3 סעיף 8 א'.
- 10.6 בכל ענין הדבר שבו אין התאמה בין תכנית זו ותכניות קודמות תחולנה הוראות תכנית זו.

11. הוראות מעבר ושלבי ביצוע

- א. שימושים הקיימים כדין בשטח התכנית ושאינם תואמים את הוראות תכנית זו יחשבו כשימושים שהותרו כדין וימשיכו להתקיים כדין.
- ב. מבנים הקיימים כדין בשטח התכנית ושאינם תואמים את הוראות תכנית זו יחשבו כמבנים שהותרו כדין וימשיכו להתקיים כדין.
- ג. הקמת מבנים חדשים באתר מאתרי התכנית לא תהיה מותרת בקיום דרישה להריסה באתר אחר.
- ד. ביצוע קטעי דרכים והרחבתן בשטח התכנית יהיה צמוד לביצוע התכנית באתרים הצמודים ומשורתים מאותו קטע דרך.

12. פירוש הציונים בתרשיט

גבול התכנית	קו בצבע כחול	
גבול תכנית מאושרת	קו מרוסק בצבע כחול	
אזור תעשייה	שטח צבוע סגול	12.1
אזור שרותי תעשייה-מעורב	שטח צבוע לסירוגין פסים אפור וסגול	12.2
אזור לבניני ציבור	שטח צבוע חום מותחם חום	12.3
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק	12.4
שטח דרך מאושרת	שטח צבוע חום בהיר	12.5
שטח דרך מוצעת	שטח צבוע אדום בהיר	12.6
שטח דרך לביטול	שטח מקוקו קוים בצבע אדום	12.7
	מספרים בעיגול המסומן על דרך:	12.8
מספר הדרך בתכנית	מספר עליון	
מרווח בניה לשולי דרך(*)	מספרים צידיים	
רוחב הדרך	מספר תחתון	
גבול ומספר חלקה רשומה	קו ומספר בעיגול מודגשים בקו ירוק	12.9
גבול ומספר חלקה רשומה לביטול.	קו ומספר בעיגול מודגשים בקו ירוק מקוטע	12.10
גבול מגרש מוצע ומספרו	קו ומספר בעיגול חצוי מודגשים ברקע התשריט	12.11
עם שטח המגרש בחצי התחתון		
גבול גוש	קו מודגש במשולשים ברקע התשריט	12.12
גבול אתר עתיקות מוכרז	קו שחור עבה מקוטע	12.13
יוקנעם		
גבול מתקן בטחוני מ"ק 139	קו אפור עבה מקוטע	12.14
מגרש לתחנת תדלוק	קו מקוטע שחור	12.15

(*) בדרך 70 ק"ב מקורי - מציר הדרך; ק"ב לפי תכנית זו - מקו הדרך.

13. שטחי התכנית

10.1 שטח התכנית הוא 222.1 דונם מחולקים לאזורים הבאים:

מוצע		קיים		
%	דונם	%	דונם	
				הקלאי 13.1
		78.0	168.7	תעשייה 13.2
7.8	16.8			שרותי תעשייה מעורב 13.3
35.9	77.5			בנייני ציבור 13.4
3.9	8.5			שצ"פ 13.5
12.1	26.1			דרכים מוצעות 13.6
18.4	39.7			דרך קיימת מס' 70
21.9	47.3	21.9	47.3	סה"כ
100.0	215.9	100.0	222.1	

14. הפעילות באזור התעשייה - רשימת התכליות
(ראה גם טבלה סעיף 16 להלן בסוף ההוראות)

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

14.1 מינהלת איזור התעשייה יקנעם-מנסורת, להלן "המינהלת"
תוקם מינהלת לאזור התעשייה על מנת להבטיח שליטה, פיקוח, ניהול ותחזוקה נאותים תוך שמירה על יעילות, צביון ואיכות הסביבה. המינהלת תוקם באחריות המועצה המקומית יקנעם עילית.

14.1.1 הרכב המינהלת
המינהלת יכול שתכלול בין היתר נציגים מהגופים הבאים:
הרשות המקומית
הועדה המקומית לתכנון ובניה
מינהל מקרקעי ישראל
משרד הבריאות
משרד איכות הסביבה
נציבות המים
ניתן להרחיב או לשנות את הרכב המינהלת בהסכמת הגופים החברים בה.

14.1.2 סמכויות ותפקידי המינהלת
המינהלת תמלא תפקידי יעוץ, פיקוח, ניהול, מעקב ובקרה בכל הנושאים הקשורים לפעילות המתרחשת באזור התעשייה. כמו כן המינהלת תבחן את התאמת העסקים הנכנסים לאזור התעשייה בנושא השמירה על איכות הסביבה בכלל ועל משאבי המים בפרט.
המינהלת תייעץ לגופים המוסמכים בעת אישור, פיקוח וניהול הפעילות התעשייתית והעיסוק באזור התעשייה.

14.1.3

תיאום הפעלת סמכויות

כל עוד לא הוקמה והופעלה מינהלת כאמור לעיל יתואמו פעולות הגופים בעלי הסמכויות בכל הנוגע לאישור הקמת והפעלת אזור התעשייה וניהולו.
כל אחד מהגופים האמורים להשתתף במינהלת יתחשב בעמדות הגופים האחרים בעת הפעלת סמכויותיו ומילוי תפקידיו באזור התעשייה.

14.2

השימושים המותרים באזורים

14.2.1

תעשייה (סגול)

ישמש לייצור עיבוד, הרכבה, אריזה אחסנה ותחזוקה לתעשיות העומדים בדרישות ומגבלות דינוי איכות הסביבה והבריאות המתאימות לאזור תעשייה כפי שייקבעו מעת לעת על ידי המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, וזאת בהתייחס לפליטות לאויר של חלקיקים ו/או גזים, ריחות, עשן, רעש, רעידות, קרינה ותפוקות ביוב ופסולת מוצקה, על פי סעיף 19 להלן.

לא תותר כניסת מפעלים ועסקים בעלי שפכים תעשייתיים (למעט עסקי המזון).

במקרים מיוחדים תותר כניסה של מפעלים בעלי כמות שפכים תעשייתיים קטנה (עד 5 מ"ק ליום) בתנאי שיתבצע מיחזור מלא של שפכים בתוך מבנה, או פינוי באופן אחר שיאושר על ידי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.

אזור תעשייה מיועד לבינוי בבניני קומות עתירי עובדים ליחידות שטח במתכונת מעין משרדים, ו/או אולמות יצור ועבודה בקומות.

באזור תעשייה 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 כאמור לעיל.

באזור תעשייה מיוחד ניתן לשלב מבנים עתירי חלל עם מבנים עתירי עובדים ליחידת שטח.

שטחי הבניה באזור תעשייה עד 135% שטחים עיקריים סה"כ.

שרותי תעשייה מעורב (פסים לסירוגין סגול ואפור)

ישמש לייצור עיבוד, הרכבת, אריזה אחסנה ותחזוקה לתעשיות נקיות, מעבדות, מכוני מחקר ופיתוח תעשייה מתוחכמת וכן מעבדות תיקון ציוד תעשייתי שרותי בנקאית צילום שרותי מחשבים, שירותי אוכל, מסחר ברכיבים וחלקי חילוף מסחר כללי לשימוש אזור התעשייה וכל הדרוש לשרות אזור התעשייה. כל אלה בתנאי שהם עומדים בדרישות ומגבלות דיני איכות הסביבה והבריאות המתאימות לאזורי תעשייה נקיים, כפי שייקבעו מעת לעת על ידי 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 19 לחלן.

לא תותר כניסת מפעלים ועסקים בעלי שפכים תעשייתיים (למעט עסקי המזון).

במקרים מיוחדים תותר כניסה של מפעלים בעלי כמות שפכים תעשייתיים קטנה (עד 5 מ"ק ליום) בתנאי שיתבצע מיחזור מלא של שפכים בתוך מבנה, או פינוי באופן אחר שיאושר על ידי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.

שטח לשרותי מסחר ועסקי שרותים למיניהם עד 10% משטח המגרש. שטח לתעשייה נקיה עד 170%. סה"כ 180% שטחים עיקריים.

אזור שרותי תעשייה מעורב מיועד לבניוי בבניי קומות עתירי עובדים ליחידות שטח במתכונת מעין משרדים, ו/או אולמות ייצור ועבודה בקומות. באזור שרותי תעשייה מעורב יותר להשתמש גם במבנים עתירי הלל ו/או שטח לעובד לתעשיות נקיות בלבד כפוף לשמירת תנאי עבודה ואיכות סביבה המתאימים לאזור תעשייה מיוחד כאמור לעיל.

באזור שרותי תעשייה מעורב ניתן לשלב מבנים עתירי הלל עם מבנים עתירי עובדים ליחידת שטח.

במגרש המסומן בתשריט במספר 31 יותר להקים ולשלב גם תחנת תדלוק ושרותי דרך, בכפוף להוראות תמא/18 ובהיתר באישור הועדה המקומית.

במגרש 29 - המיועד ל"שרותי תעשייה מעורב" קו בנין אחורי הפונה לדרך 70 יהיה - 0 - זהה לקו-הבנין מדרך 70, ועל גבול השצ"פ - וזאת למרות האמור בטבלא (16א').

14.2.3 בניני ציבור (חום תחום חום כחה)
מיועדים לשרותים הציבוריים לפי סעיף 188 לחוק המשרתים את אזור התעשייה והמשתמשים בו ואינם עומדים בסתירה עם השימושים המותרים בשטח שבבעלות סולתם, כגון תחנת עזרה ראשונה, תחנת כבוי אש, שרותי קהילה ורווחה ומעונות יום לילדי העובדים, וחניונים ציבוריים.

14.2.4 שטח ציבורי פתוח (ירוק)
ישמש לטיפוח הנוף ולגינון לרווחת העובדים והמשתמשים באזור התעשייה. השטח לא ישמש לבניה אך יותר להעביר בו תשתיות תת קרקעיות ולבנות מבנים לשנאים ובריכות אגירה למים תוך שילובם בתכנון הנופי.
הסדרת השטח הציבורי הפתוח מול אזור המגורים במושבה יקנעם תעשה באמצעות שתילת עצים בוגרים וגבוהים וצמחיה אחרת באופן שתהווה גם מיגון ויזאולי וגם אמצעי להפחתת רעש.

14.2.5-6 שטח דרך קיימת או מוצעת (חום בהיר-או אדום)
ישמש לדרכים ומבני דרך לפי חוק התכנון והבניה סעיף 1 - לסלילת כבישים, חניות לכלל משתמשי אזור התעשייה שבילים ומדרכות וטיפול נופי. יותר להשתמש בדרך להעברת קווי תשתית השמל, מים תקשורת ביוב וניקוז.
דרך 70 תבנה בתכנון ובאחריות מע"צ, בתיאום עם הועמ"ק והמועמ"ק.
ביצוע חיבורים לדרך 70 יהיו בתיאום עם ובאישור מע"צ.

14.2.7 מגרש לתחנת תדלוק (מגרש 31, תחום בקו מקוטע שחור)
אפשרות לתחנת תדלוק ושרותי דרך (דרגה ג') כפוף לתמא/18, תנאי לקבלת היתר בניה הגשת תכנית בינוי והסדרי תנועה ואישור הועדה המקומית ומשרד התחבורה. תותר חלוקת משנה להגדרת מגרש נפרד לתחנת-תדלוק; או שילוב עם השימושים המותרים באזור זה לפי סעיף 14.2.2. השימושים כפופים להוראות החלות באזור זה לפי סעיף 16 להלן. ביתר מגרשי התעשייה בתכנית לא ינתן היתר לתחנת תדלוק על פי תכנית זו.

15. חלוקות ורישום מקרקעין

- 15.1 תכנית זו מבטלת חלקות רשומות ומתוכננות קודמות, וקובעת מגרשים.
- 15.2 חלוקת השטח למגרשים תהיה בהתאם למסומן בתשריט שימש גם בסיס לתשריט חלוקה ורישום מקרקעין.
- 15.3 מגרש המוגדר בתכנית זו לא יחולק למגרשים נפרדים. יותר לחלק את מגרש 31 לצורך תחנת תדלוק ולפי סעיף 14.2.7 לעיל, תוך הבטחת הגישה למגרשים ע"י דרכים ו/או זכויות מעבר הדדיות. יותרו איחוד וחלוקה.
- 15.4 היתרי בניה יוצאו למגרשים המוגדרים בתכנית זו תוך התיחסות למלוא היקף הבניה הצפוי במגרש.
- 15.5 ניתן יהיה להגדיר בהיתר בניה למגרש שלם תלקים ו/או שלבים לביצוע ו/או תפעול, מבלי שהדבר יחשב כחלוקת המגרש.

16. זכויות והגבלות בניה - ראה טבלה 16, בסוף הוראות אלה.

17. הוצאת היתרי בניה - תכניות בינוי

- 17.1 בינוי
היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תתייחס למגרש שלם בק"מ 1:250, מפורטת בתשריטים, תכנים וחזיתות לפי דרישות הועמ"ק. תכנית הבינוי תכלול את השטחים הפתוחים, והדרכים שמסביב ותתייחס גם למתקנים הדרושים לחיבורי תשתיות.
תכנית בינוי בשטח מול אזור המגורים של המושבה יקנעם תתואם עם הועדה המקומית יזרעאלים.
- 17.2 חניה (ראה גם סעיף "חניה" מס' 22 להלן)
תכנון בניינים ילווה בתכנון מגרשים או מבני החניונים הדרושים לגיבוי החניה, במידה וחסרה חניה במסגרת ההיתר המבוקש, וזאת בתיאום עם הועדה המקומית לתכנון ובניה, ולפי תקנות התכנון והבניה, (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983 עם אפשרות לפתרון לפי סעיף 2-(ב) לתוספת - תקן מקומות חניה.

17.3 בתכנית בינוי יסומנו מבנים קיימים לשמירה ו/או 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 וגינון.

17.4 מערכות

התכניות והחתכים יכללו גם מערכות הנדסיות למיניהן - גשרים, תרנים, צנרת גלויות, מיכלים וכדומה וכל הדרוש להבהרת מצבו וצביונו של המפעל המוצע.

17.5 שלבים

תכנית בינוי תכלול פירוט שלבי שימוש ובניה. (ראה סעיף 27 וסעיף 15.5).

17.6 עיצוב ארכיטקטוני

בהתאם להנחיות הועדה המקומית תכלול תכנית בינוי פרטים מחייבים בדבר העיצוב האדריכלי הנוגע לגושים, חזיתות הבנינים ונגותיהם גימור משטחי חוץ, חומרי בניה וצבעים שישתמשו בהם לגימור הבנינים והמתקנים למיניהם.

גימור חזיתות הבנינים יהיה מחומרים עמידים באיכות גבוהה ובאישור מהנדס המועמ"ק יקנעם עילית ומהנדס הועמ"ק. תכניות הבינוי וההיתרים יכללו רצועות גינון בין קוי הבנין לדרך בביצוע ואחזקה באחריות היזמים.

17.7 שילוט

תכנית הבינוי תכלול גם הוראות מחייבות למיקום ועיצוב שלטי פרסומת בתחום המפעל ולשילובם בעצמו. כל בקשה להיתר בניה תכלול קביעות מפורטות למיקום, גודל וצורות שלטי זיהוי ופרסום על גבי בנינים ובמגרש.

17.8 גידור

גידור כל מפעל יהיה כפוף להוראות עיצוב כלליות לאזור התעשייה שיקבעו בפרטים מחייבים ע"י המועמ"ק יקנעם. עילית באישור המועמ"ק.

17.9 חיתרים

תכנית בינוי תאושר ע"י מליאת הועמ"ק ותנחה הוצאת היתרי בניה.
היתרים לביצוע עבודות עפר לדרכים וישור מגרשים יוצאו לפי תכנית
ז.

18. חוראות עיצוב כלליות

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר כנספח לתכנית זו הנחיות ו/או תכניות
עיצוב מחייבות לאיזור תעשייה יקנעם מנסורה שתבטחנה צביון ורמה אחידים
בביצוע שטחים בנויים ופתוחים כדלהלן:

18.1 עיצוב שטחי חוץ פתוחים - דרכים מדרכות שטחי גינון קירות תמך
מסלעות וכו'.

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

18.3 שילוט להתמצאות מידע ופרסום בשטחים פתוחים ודרכים.

18.4 תכנון נוף כולל בחירת צמחים, בשטחים פתוחים ודרכים.

18.5 בניה במגרשים תכלול גינון כלפי דרך 70.

19. שמירת איכות הסביבה

19.1 פליטות

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

19.2 תסקיר

הועדה המקומית ו/או המחוזית 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 ממגרשי התכנית בתיאום עם מנהלת אזור התעשייה (ראה 14.1).

19.3 תנאים

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

19.4 אחסנת חמרים מסוכנים

לא יותר כל מפעל ו/או עסק הכרוך באחסנת חמרים מסוכנים דלקים ושמיים ולא יכניס לשטח התכנית חמרים כנ"ל אלא בהתאם לתנאים וכפוף לאישורים מטעם המשרד לאיכות הסביבה ובכפוף להנחיותיו.

20. חיבורי תשתיות

20.1 ניקוז

בכל היתר בניה תקבע צורת הסדרת ניקוז המגרש אל מערכת הניקוז של אזור התעשייה בהנחיית הועדה המקומית והמינהלת.

20.2 ביוב

1. התכנית נמצאת בתחום אזור רדיוס מגן על קידוחי מים. (יקנעם 2) פיתוח איזור התעשייה לפי תכנית זו כפוף לאישורי רשות הבריאות לפי התקנות.

2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון ההתחברות למערכת הביוב ומתקניה. בכל היתר בנייה ושימוש תקבע צורת סילוק הביוב אל מערכת השפכים של אזור תעשייה יקנעם מנסורה. מבקשי היתרים ימסרו פרטים לפי דרישת הועמ"ק ומינהלת האזור לגבי כל מאפייני הביוב הצפוי ויתקינו בתחומם מתקני-קדם לפי דרישת והנחיית הועמ"ק והמינהלת שיאפשרו חיבור הביוב אל מערכת השפכים של אזור התעשייה. לא יוצא היתר כנ"ל ולא יופעל מפעל ללא אישור מינהלת אזור התעשייה בדבר נכונותה לקלוט את הביוב היוצא מתחומי אזור התעשייה, עם רשויות הביוב המקומיות והאזוריות של יקנעם עילית.

3. התקנת והפעלת מערכת הביוב באזור התעשייה תהיה בהתאם לתכנית שתאושר על ידי ועדת המשנה לביוב ומשרד הבריאות.

4. מינהלת אזור התעשייה תהיה אחראית על הפעלת תכנית לניטור שפכים באזור התעשייה בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

20.3 אספקת המים

אספקת המים למפעלים באזור התעשייה תהיה ממקורות, ע"י המועמ"ק יקנעם עילית. הקצאות מים באחריות כל מבקש היתר ובתיאום עם המנהלת.

20.4 אספקת חשמל

אספקת חשמל למפעלים באזור התעשייה תהיה מחברת החשמל לישראל. תיאום התחברות לרשת החשמל באישור חברת החשמל והמנהלת. 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), מקו משוך אל הקרקע בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

מקו מתח נמוך - 2.0 מ'.

מקו מתח גבוה - 5.0 מ'.

מקו מתח עליון - 11.0 מ'.

לא יבוצעו עבודות בניה מעל קוי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלא לפי אישור ח"ח. במידה ויבנו קוי חשמל תת קרקעיים יקבעו מרחקי בטחון מתאימים לכל עבודת בניה בתיאום עם חברת החשמל, באישורה ובפיקוחה.

בשטח התכנית יהיו קוי החשמל תת קרקעיים.

שנאים יהיו משולבים בתכנון הבניה והיתרי הבניה בכל אחד מהמגרשים. תכנית בינוי תציג פרטים אפייניים מחייבים לחיבור מתקני החשמל אל המגרשים.

20.5 תקשורת

כל קוי תקשורת יהיו תת קרקעיים. ביצוע אנטנות ושאר מתקנים יהיה באישור על פי היתרי בניה כדין ובתיאום עם מנהלת קריית התעשייה. הועדה המקומית תהיה רשאית להוציא היתרים לאנטנות ומתקני תקשורת כנ"ל מבלי שגבהם יחשב כחריגה מהוראות הבניה בתכנית.

20.6 כבאות

כל היתר יכלול פרטים בדבר מתקנים לכיבוי שרפות באישור רשות הכיבוי המוסמכת.

21. מקלטים וממק"ים

כל היתר יכלול פתרונות מקלוט כחוק באישור הג"א.

22. חניה

החניה בתחומי המגרשים על פי תקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה התקפות בעת הוצאת ההיתר.

23. סילוק אשפה פסולת מוצקה

בכל היתר בניה ושימוש תקבע צורת איסוף וסילוק הפסולת המוצקה (אשפה). מבקשי היתרים ימסרו פרטים לפי דרישת הועמ"ק ומינהלת הקרייה לגבי כל מאפייני האשפה הצפויים הדרושים סילוק. לא יוצא היתר כנ"ל ולא יופעל מפעל ללא אישור המנהלת והרשות המקומית על נכונותם לקלוט את האשפה וללא ביצוע מתקני האיסוף לפי דרישות המינהלת והרשות המקומית. מתקני איסוף אשפה ישולבו בשטחי המגרשים.

סילוק פסולת תעשייתית הריסות מבנינים קיימים. וגרוטאות יהיה באחריות היזמים, בהנחיית הועמ"ק.

24. היטל השבחה

היטל השבחה בגין תכנית זו יגבה כחוק.

25. הפקעות

השטחים המיועדים לדרכים, שצ"פ ובנייני ציבור יופקעו כחוק וירשמו על שם הרשות המקומית. דרך 70 תהיה דרך מע"צ.

26. עתיקות

התכנית הנ"ל נמצאת בתוך שטח אתר עתיקות מוכרז תל-יקנעם כמסומן בתשריט ובסמוכות לו; כל עבודות בשטח הנ"ל כפופות לסעיף 29 לחוק העתיקות תשל"ח המחייב אישור מוקדם מרשות העתיקות.

27. ביצוע התכנית - שלבים ותנאי משרד הבטחון

הועדה המקומית רשאית לאשר את ביצוע התכנית בשלבים.

א. מימוש התכנית מחייב פינוי שטחים ומתקנים על ידי מערכת הבטחון ולפיכך לא תעשה כל פעולה למימוש התכנית בשטחים המשמשים את מערכת הבטחון ולא ינתן ולא יאושר מתן כל היתר, לרבות היתר בנייה, לגבי השטחים הצבאיים, אלא לאחר קבלת הסכמה מראש ובכתב מאת ר' אגף אמו"ן במשרד הבטחון ובכפוף לתנאים ולמגבלות שנקבעו על ידו.

ב. עד לסיום פינוי השטחים הצבאיים על ידי מערכת הבטחון מותרים כל שימוש או פעולה מטעם מערכת הבטחון בהם וזאת בלא כל היתר או אישור לפי תכנית זו, והכל בהתאם להוראות פרק ו', לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 ולסמכויות הועדה ומתקנים בטחוניים, אשר תשמרנה במלואן.

28. חתימות

אורנה יחזקאל
מנהלת
מועצה מקומית
יקנעם ע"מ
מס"פ
תחילת חתימת
(1993) ב"מ

27.4.98
23/4/98 תאריך:

יוזמי התכנית:

תאריך:

בעלי הקרקע:

22.4.98 תאריך:

מיכאל סאלי-הדזסיץ
אד"מ

עורכי התכנית:

טבלת זכויות והגבלות התכנון והבנייה ותישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובתיחורים תשנ"ב 1992 . 16

גובה בנייה מקסימלי (1)	אחוזי בנייה לתישוב שטח (2)					קו בניין מינימליים			גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים		
	מס' קומות במטרים	סה"כ %	לכסוי קרקע %	שטחי שרות (2) (4) %	שמושים עקריים (2) (3) %	מתחת למפלס כניסה %	מעל (5) למפלס כניסה %	קדמי			אחורי	צדדי
22	3	150	50	50	135	50	150	5	5	5	2000	שרותי תעשייה
26	6	230	50	50	180	50	230	5	5	3	1000	שרותי תעשייה מעורב (3)
10	3	100	50	50	90	50	100	5	5	5	1000	בנייני ציבור
7	2	600	600	100	500	0	600	5	5	3	1500	תחנות תדלוק ושרותי דרך

תערוכות לטבלת הגבלות הבנייה באזורים:

- (1) גובה הבנייה לצרכי קבלת ההיתר ימדד בכל מקום מעל גובה הקרקע המיושרת. הגובה במטרים כולל מגדלי מעליות ויציאות לגג הועדה. המקומות במסגרת הבקשה להיתר בניה תהיה רשאית לאשר הקמת מכוונת מתקנים מעשייתים, שאינם בניינים, כגון: ארובות, מרונות, מנופים ומיכלים בגובה העולה על גובה הבניה המותר על פי טבלת הגבלות תכנית, וכפוף לאישור מרשויות המוסדות.
- (2) אחוז הבנייה יחושב לפי תקנות התכנון והבניה, תישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות והיתרים (תשנ"א-1991).
- (3) הועמ"ק רשאית לאשר מעברת אחוזי בניה מעל או מתחת מפלס הכניסה וריכוז שטחי שרות בקומות מסוימות.
- (4) באזור שירותי תעשייה מעורב שטח עיקרי לשרותי מסחר ועסקי שרותים למיניהם עד 10% משטח המגרש ועוד 5% לשטחי שרות. שטח עיקרי לתעשייה נקיה עד 170% ועוד 45% לשטחי שרות.
- (5) מוספת קומות תניה מתחת לפני הקרקע לא תחשב כחוספת שטחי שרות. שטחים מתחת למפלס הכניסה וחשבים כאופציה, בהמשך בטופוגרפיה, ובכלולים במס"כ השטח.

כרמל פריינט-4-מנסטרוכה