

ל

מס' 373

2-4/84

# מדינת ישראל

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"

תחום שיפוט מוניציפאלי : מועצה מקומית יקנעם עילית

תכנית ג/7871

שינוי לתכנית מפורטת ת.ב.ע. 6897  
גני התעשייה יקנעם

יזמי התכנית - "כתר פלסטיק"  
גני התעשייה יקנעם עילית  
טל' : 04-9893188 פקס : 04-9893175

בעלי הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל  
דרך קרית הממשלה 8028  
נצרת עילית  
טל' : 06-6462108

עורך ומגיש התכנית - אדריכל דורון אשל  
מושב אלוני אבא, מיקוד 36005  
טל' : 04-9531684 פקס : 04-9531702

תאריך : 15 / 11 / 2008

מדינת ישראל  
מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"  
תחום שיפוט מוניציפאלי: מועצה מקומית יקנעם עילית  
תכנית מפורטת ג/7871 - "כתר פלסטיק"  
המהווה שינוי מס' 1 לתכנית מפורטת ת.ב.ע. 6897 "גני התעשייה יקנעם"

1. המקום

מחוז הצפון, נפת יקנעם, תחום שיפוט מוניציפאלי: מועצה מקומית יקנעם עילית. מקום המגרש: גני התעשייה יקנעם עילית, מצפון לכביש מס' 70.

2. שם ותחולה

תכנית זו תיקרא "תכנית ג/7871 - כתר פלסטיק", המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 6897 - "גני התעשייה יקנעם", ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן התשריט).

3. מסמכי התכנית

הוראות אלה, והתשריט המצורף אליהן, הכולל תרשים סביבה בקני"מ 1:10,000 וכן תרשים מצב קיים ומצב מוצע בקני"מ 1:1250.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לחלק מן השטח הכלול בתכנית מס' 6897 - גני תעשייה יקנעם עילית. בכל מקרה של סתירה בין התכנית הני"ל לתכנית זו, תיקבענה הוראות תכנית זו.

5. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 11496, ח"ח 38, גוש 11495, ח"ח 1, 2, 3, 4, 7.

6. שטח התכנית

22,676 מ"ר, שהם כ-22.5 דונם (מדוד גרפית).

7. מטרת התכנית

- א. איחוד מגרשים למבני תעשייה למגרש אחד.
- ב. ביטול דרכי גישה ושפ"פים.
- ג. קביעת הוראות וזכויות בניה בתחום התכנית.

8. ביאור סימני התשריט

- |                               |   |
|-------------------------------|---|
| א. גבול תכנית זו              | - קו בצבע כחול.   |
| ב. גבול תכנית מאושרת          | - קו מקוטע בצבע כחול.   |
| ג. גבול גוש                   | - קו משוּן בשני כיוונים, בצבע שחור.                                 |
| ד. מספר גוש                   | - מספר חסום בתוך מלבן, שניהם בצבע שחור.                             |
| ה. גבול חלקה                  | - קו בצבע ירוק.   |
| ו. מספר חלקה                  | - מספר חתום בתוך עיגול בצבע ירוק וסיפרה בצבע שחור.                  |
| ז. גבול מגרש מוצע או קיים     | - קו בצבע שחור.   |
| ח. מספר מגרש מוצע או קיים     | - מספר חסום בתוך אליפסה, שניהם בצבע שחור.                           |
| ט. גבול מגרש לביטול           | - קו מקוטע בצבע שחור.   |
| י. מספר מגרש לביטול           | - מספר חסום בתוך אליפסה מקוטעת, שניהם בצבע שחור.                    |
| יא. שטח למבני תעשייה ומלאכה   | - שטח בצבע סגול.  |
| יב. דרך מוצעת - כחול          | - שטח בצבע אדום.  |
| יג. דרך קיימת - מאושרת        | - שטח בצבע חום.   |
| יד. קו בנין                   | - קו בצבע אדום.   |
| טו. מספר דרך                  | - מספר בתוך רבע עליון של עיגול המסומן על הדרך, שניהם בצבע שחור.     |
| טז. רוחב דרך במטרים           | - מספר בתוך רבע תחתון של עיגול המסומן על הדרך, שניהם בצבע שחור.     |
| יז. מרחק קו בנין מהדרך במטרים | - מספר בתוך רבע צדדי של עיגול המסומן על הדרך, שניהם בצבע שחור.      |
| יח. קו בנין שיקבע בעתיד       | - מקף (-) מסומן ברבע צדדי של עיגול המסומן על הדרך, שניהם בצבע שחור. |
| יט. שטח פרטי פתוח             | - שטח צבוע ירוק בהיר תחום בקו בצבע ירוק כהה.                        |
| כ. שטח ציבורי פתוח            | - שטח צבוע ירוק כהה.  |
| כא. תוואי לצינור דלק          | - שטח ועליו קווים אלכסוניים בצבע שחור.                              |
| כב. רוחב תוואי לצינור דלק     | - קו מידה בצבע שחור.  |

קווים אלכסוניים באדום.

כג. דרך לביטול

### 9. השימושים האסורים בתחומי התכנית

- א. תעשייה שאינה עומדת בהוראות ובדינים לשמירה על איכות הסביבה, בהתאם לסעיף 30 להלן.
- ב. בהתאם לחוק הליכי תכנון : תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיות דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכת ולציפוי מתכת, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.
- לא תשמש שום קרקע או בנין בתחום התכנית אלא לתכלית שנקבעה בהתאם לרשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

### 10. שימושים ותכליות

א. איזור תעשייה ומלאכה : באיזור תעשייה ומלאכה מותרים השימושים הבאים :

1. תעשייה עתירת ידע.
2. בתי קירור.
3. שטחי ומבני אחסנה.
4. בניני משרדים (עד 25% מן השטח הבנוי לתעשייה) ושירותי מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום.
5. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, גז ופסולת.
6. מכוניים, מעבדות ומשרדי תיכנון לשירות התעשייה.
7. מוסך לרכב.
8. שטחי ומתקני חניה.
9. בתי מלאכה.
10. מבנים לתעשייה רגילה.

ב. שטח דרכים : ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל, לחניית כלי רכב, להעברת קווי שרותים עיליים ותת-קרקעיים כגון קווי הספקת מים, חשמל, גז, טלפון, קוי ביוב, ניקוז מי-גשם, נטיעת עצים, איי תנועה, מדרכות, קירות תומכים, גשרים, מעבירי מים, מעקות ורשת תאורה.

### 11. הפקעות ורישום

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י חוק התו"ב פרק ח' סעיפים 188, 189,

ויירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התו"ב.

## 12. תשתיות

כל בניה ושימוש קרקע יחויבו לעמוד בתנאים ובהוראות הנוגעים לתשתיות:

- א. ניקוז ותיעול: היתר לכל בניה ושימוש יותנו בהשתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע מים עיליים ותחתיים.
  - ב. ביוב: באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם למפורט ב-"תוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב-1982". קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"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 וכ"ו אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי התהום. הוצאת היתר בניה לכל סוגי תעשייה, פרט לתעשייה שאינה כוללת שפכים תעשייתיים מותנה בהקמת מערכת ביוב מרכזית. תכנית הביוב תאושר על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
  - ג. פסולת: יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מסודר ובהתאם לכל דין.
  - ד. פסולת חומרים מסוכנים: טיפול וסילוק בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים).
  - ה. חומרים רעילים ומסוכנים: האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי יעשה בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.
  - ו. רעש: בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.
  - ז. איכות אוויר: תידרש אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים טובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות הקיימים ואשר יעודכנו מעת לעת. איכות האוויר הסביבתית תימדד מחוץ לגבולות איזור התעשייה וסכום הפליטות של כל המפעלים לא יעלה על הרמות המותרות.
  - ח. מים: הספקת המים תהיה על ידי המועצה המקומית יקנעם עילית, מערכות האספקה הציבורית עד המגרש תהיינה תת-קרקעיות באחריות הרשות המקומית. מערכות האספקה בתוך המגרשים הפרטיים תהיינה תת-קרקעיות, לפי הנחיות מהנדס הרשות המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות, ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
  - ט. חשמל: חשמל יסופק על ידי חברת החשמל לישראל. מרווחי הבטחון לקווי החשמל יהיו לפי התקנים המקובלים. לא יבוצעו עבודות מעל או מתחת לקווי חשמל או בקירבתם אלא לאחר תיאום וקבלת הסכמת חברת החשמל.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הספקת חשמל תת-קרקעית במסגרת תכנית בינוי.
- י. אשפה: שיטת איסוף האשפה תיקבע על ידי הרשות המקומית. כל היתר בניה יותנה בפתרון מתאים לשיטת איסוף האשפה בהתאם להוראות הרשות המקומית, בתכנון ובפירוט שיאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית.
  - יא. תקשורת: כל מתקני רשתות תקשורת בטלפונים, כבלי תקשורת, אנטנות וכדומה יבוצעו רק לפי היתרים מטעם הוועדה המקומית ובאישור מהנדס הרשות המקומית ובתיאום עם הרשויות המוסמכות המפקחות על רשתות התקשורת השונות.

### 13. איכות הסביבה

- א. השימושים המותרים בתחום התכנית יותרו בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכניות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה והוראות הנוגעות בכך.
- ב. מפגעים סביבתיים יוגדרו כמצבים שבהם חומרים או אנרגיה גורמים או עלולים על פי מידע מקצועי, לגרום לשינוי איכות הסביבה (איכות האוויר, הקרקע, המים העיליים או התחתיים, רמת הרעש, ריחות, חלקיקים, אשפה, ביוב וכדומה) ו/או עלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או עלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים או עלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל וזאת ע"י הרשות המוסמכת לנושאי איכות הסביבה.
- ג. הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית תהיה המשרד לאיכות הסביבה או יחידה סביבתית מקומית שהוסמכה לשם כך על ידי המשרד כדין.
- ד. סיווג מפעלים עפ"י השפעותיהם הסביבתיות : מפורטים בזה קבוצות סוגי מפעלים האסורים או מותרים באזורי השימושים השונים בתחום התכנית. סוגי המפעלים שלא נכללו בפרח להלן, יאושר סווגם ע"י הוועדה המקומית והמועצה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה עפ"י העקרונות בסעיפים המפורטים להלן.

#### קבוצת המפעלים

- קבוצה א' : מפעלים אסורים בתכלית (יהיו בנוסף לרשימת המפעלים האסורים המפורטים מטה).
- קבוצה ב' : מותרים באזור תעשייה באישור הוועדה המקומית והמועצה המקומית.

#### פירוט מפעלים לפי קבוצות

רשימת פירוט מפעלים לפי קבוצות נועדה לקבוע את אופי הפעילות התעשייתית בכל איזור ואיזור והיא מהווה מגבלת מינימום בלבד. בכל מקרה יינתן היתר בניה ורשיון העסק רק באישור המשרד לאיכות הסביבה על סמך שאלון למפעל תעשייה ו/או תסקיר השפעה על הסביבה לפי הענין.

קבוצה א' : אסבסט, בתי מטבחים, תשלובות כימיות ונפט, ייצור ואחסון נפיצים, גריסת וטחינת אבן, דשנים נוזליים - יצור, אספלט, ריתוך מתכות, גזים דליקים מעל 100 מ"ק, בריכת חימצון, בריכת דגים.

קבוצה ב' : יצור מפעלי פלסטיק, יצור זכוכית, הלבשה וטקסטיל, דפוס, רהיטים ומוצרי עץ, מסגרות, מוסכים לרכב, בתי מלאכה לעיבוד זכוכית, מתכת יבשה (ניסור אך לא ציפוי), מוצרי חשמל ואלקטרוניקה, תעשייה עתירת ידע.

ה. כל מפעל שיבקש היתר בניה ו/או רשיון, יצטרך לעמוד בתקני סביבה ותקני פליטה הן לאוויר והן למים, שיקבעו מעת לעת ע"י משרד לאיכות הסביבה.

### 14. תחילת ביצוע

תחילת ביצוע התכנית יחשב תוך 3 שנים מיום אישור התכנית וסיום 20% בניה מיועדת לתעשייה ובהתאם תשתיות (מערכת דרכים, מים וביוב).

## 15. הוראות כלליות אחרות

### א. חניה

חניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג - 1983), החניות תהיינה בהתאם להקצאת השטחים בתחום המגרשים.

### ב. תכנית פיתוח המגרשים

לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורים של מהנדס הועדה המקומית והמועצה המקומית. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים : שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות, תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית.

תכנית למתן היתר תייעד 10% משטח המרווח הקדמי לגינון. בסמכות הוועדה המקומית לא לתת תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכניות המאושרות הנ"ל.

### ג. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק ע"י הועדה המקומית עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

### ד. מבני עזר - (שטחים למטרת שירות

שטחים אלו המיועדים למתקני מזוג אוויר, מתקני דלק, גז וחשמל, חדרי טרנספורמציה, חדרי אשפה או מתקנים טכניים אחרים, מקלטים, ביתן שומר, מעברי מילוט ובטיחות, חדרי מדרגות ראשיים ומשניים, מחסנים וחניונים מקורים יחשבו כשטחים למטרות שירות. מבני העזר הללו כלולים בתכנית המגרש ושטחם יחשב באחוזי הבניה כשטחים למטרות שירות בלבד, הכל כמפורט בחוק התכנון והבניה. לא תותר הקמת מבנים מחומר קל (כגון פחונים וצריפים).

### ה. מרחבים מוגנים ומקלטים

מכסת שטח הממ"דים תהיה עפ"י החוק ותקנות הג"א התקפות ביום אישור התכנית.

### ו. מתקני גג מוגנים וצנרת

יש לראות את הגגות כחזית חמישית לבנין. לכן, כל המתקנים מסוג אנטנות, מפותים, מאוררים, גנרטורים, מערכות סולריות, ארובות וכד' יתוכננו בצורה אסתטית ויהוו חלק אינטגרלי מהמבנה. לכל בקשה להיתר בניה, יש לצרף תכנית הגגות, המתקנים וחומרי כיסוי הגג. מזגני חלון וצנרת בנין כגון: ביוב, צנרת חשמל וכד' ייפתרו בצורה נאותה כך שהחזית תהיה נאה ותהווה יחידת תכנון מושלמת ומתואמת.

### ז. אחסון פתוח

אחסון פתוח אסור.

ח. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, המדודים 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 תילים חשופים - 2.0 מ'.
- ברשת מתח נמוך עם תילים 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 מטר) - 11.0 מ'.
- בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) - 25.0 מ'.

הערה:

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

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.

3. במידה ויידרשו שינויים במערכות החשמל הקיימות עקב ביצוע התכנית, יעשה הדבר בתיאום מוקדם עם חברת החשמל וע"י יוזמי ו/או מבצעי התכנית.

ט. טבלת שטחים

מס' סידורי	שימושי קרקע	קיים		מוצע	
		מזב	מזב	מזב	מזב
1	איזור תעשייה ומשרדים	19.613	86.49 %	21.496	94.80 %
2	שטח פרטי פתוח	0.718	3.17 %		
3	דרך קיימת - האוערת	2.345	10.34 %	1.180	5.20 %
סה"כ		22.676	100.00 %	22.676	100.0 %

15. חזות הבנין וחומרי ציפי

חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה מכל צדדיו. החזיתות יצופו בחומרים נאים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רצופה ועמידים בפני תחלופות מזג האוויר.

16. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים

הוראות הבניה.

מירבי	נובה	מקסי						בניה			קווי (מ')	גודל מגרש מינימלי במ"ר	איזור
		מס'כ	תכנית	מטרות שירות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
במטרים	בקומות	ס'כ'כ	תכנית	מטרות שירות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
22.00	6	140 %	60%	6 %	134 %		140 %	10.00	5.00	5.00	19,500	תעשייה	

הערות :

גובה הבנין יחושב עד הפנים העליונות של גג המבנה. נקודת ההתייחסות התחתונה לקביעת הגובה תהיה ציר הדרך לאחור סלילת הכביש בסמוך למגרש, באמצע הגבול הסמוך האמור. במקרה של שתי דרכים תקבע הגבוהה יותר. במקרה שהמגרש סמוך רק לקצה דרך המהווה כניסה, יתווספו שני מטרים לגובה המבנה המותר.

הוועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד, וזאת בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר ולא יעבור את המצויין בטבלה לעיל.

17. חלוקה

גבולות חלקות הקרקע הנוכחיות שאינם מזדהים עם גבולות החלקות, האיזורים והדרכים הנובעים מתכנית זו בטלים. יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות האיזורים המוצעים בתכנית. תנאי להוצאת היתר בניה: הגשת תשריט חלוקה לאישור הוועדה המקומית, בהתאם לחוק התו"ב.



משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
7871 אישור תכנית מס.  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 22.5.95 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון  
יו"ר הועדה המחוזית

7871 הודעה על אישור תכנית מס.  
4978 מורסמה בילקוט המסומים מס.  
16-4-0 מיום