

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 12883  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 28.12.05 לאשר את התכנית  
 לצל גדזי  
 יו"ר הוועדה המקומית

**חוק התכנון והבניה  
 מחוז צפון**

**מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים**  
 תחום שיפוט מועמ"ק יקנעם עילית  
 תוכנית מפורטת מס' ג/12883

**גן תעשיות צומת יקנעם -  
 שינוי בהוראות ושימושים**

המהווה שינוי לתכניות מס' ג/בת/245, 1/מע/מק/10/245 ו- 1/מע/מק/21/245  
 בסמכות הוועדה המחוזית לתכנון ובניה למחוז הצפון

הודעה על אישור תכנית מס' 12883  
 פורטמה בילקוט הפרסומים מס' 552  
 מיום 24.1.06

**תאריך: 29.1.2006**

**יוזמי התוכנית :** שער יקנעם, שותפות מוגבלת  
 (לשעבר גן תעשיות צומת יקנעם שותפות מוגבלת)  
 ת.ד. 582 יקנעם עילית 20692, טל. 04-9592040, פקס 04-9592041

**מגישי התוכנית:** שער יקנעם, שותפות מוגבלת  
 (לשעבר גן תעשיות צומת יקנעם שותפות מוגבלת)  
 ת.ד. 582 יקנעם עילית 20692, טל. 04-9592040, פקס 04-9592041

**בעלי הקרקע :** שער יקנעם, שותפות מוגבלת  
 (לשעבר גן תעשיות צומת יקנעם שותפות מוגבלת)  
 ת.ד. 582 יקנעם עילית 20692, טל. 04-9592040, פקס 04-9592041  
 ואחרים.

**עורכי התכנית :** מ. מאיר-ברודניץ - מ. רטנר, ארכיטקטים ומתכננים  
 רחוב יפה נוף 123, חיפה 34454  
 טל: 04-8380558, פקס: 04-8381758

**הקרקעות הכלולות:** תכנית ג/בת/245, מגרש מס' 106, 108, 109 וחלקים מדרכים 1 ו- 4

**גוש:** 11098

**חלקות שלמות :** 37, 36

**חלקי חלקות :** 21-24, 31-34, 35, 38, 45-47, 82

**שטח התוכנית :** 17.17 דונם

**חתימות:**

**היוזמים:**

**בעלי הקרקע:**

**עורכי התוכנית:**

תאריך: 1.2.06

תאריך: 1.2.06

תאריך: 31.1.2006

שער יקנעם  
 שותפות מוגבלת  
 שער יקנעם  
 שותפות מוגבלת  
 משרד הפנים מחוז הצפון  
 מפקד

## חוק התכנון והבנייה מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים  
תחום שיפוט מועמ"ק יקנעם עילית  
תוכנית מפורטת מס' ג/12883

### גן תעשיות צומת יקנעם - שינוי בהוראות ושימושים

המהווה שינוי לתכניות מס' ג/בת/245, 1/מע/מק/10/245 ו- 1מע/מק/21/245  
בסמכות הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה למחוז הצפון

1. שם התוכנית

תוכנית זו תיקרא: "תוכנית מפורטת מס' ג/12883 גן תעשיות צומת יקנעם, שינוי בהוראות ושימושים, להלן "התוכנית".
2. מסמכי התוכנית ותחולה:

התוכנית כוללת המסמכים הבאים:

  - 2.1 הוראות אלה ב- 9 עמודים.
  - 2.2 תשריט בק"מ 1:1000 על גבי מפת רקע שעודכנה ע"י חברת טכנומד ב- 9/2004.
  - 2.3 תוכנית בינוי בקנ"מ 1:500 וחתך בקנ"מ 1:250, מנחים. התוכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
3. מקום התוכנית
  - 3.1 מקום התוכנית הוא במתחם פארק תעשיות שער יקנעם, ממערב לכביש 70 בשטח הכלול בתוכנית ג/ בת/245 המאושרת, מגרש מס' 106 וחלקים מדרכים 1-4
  - 3.2 ני"צ של מיקום התוכנית מזרח 1601, צפון 2300.
  - 3.3 השטחים הכלולים בתוכנית הם במקרקעין הבאים:
 

גוש :	11098
חלקות:	37, 36
חלקי חלקות :	21-24, 31-34, 35, 38, 45-47, 82
  - 3.4 שטח התוכנית 17.17 דונם.

#### 4. מטרות התוכנית

מטרת התוכנית להתאים את הוראות תוכניות גבת/245, תכנית 1/מע/מק/10/245, ו-1/מע/מק/21/245 לצורכי בינוי לתעשייה בת זמננו:

- 4.1 לקבוע מספר קומות מתאים לבנייני תעשייה בת זמננו במסגרת הגובה הכולל במטרים, המאושר בתוכניות הקודמות למגרש 106.
- 4.2 לשנות יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח פרטי פתוח במגרש 108 ולהתיר בו שימוש לבניית רמפות, מתקני חניה ושטחי שירות - תוך פיתוח פני השטח לשימושים פתוחים ללא גידור ופיתוחם לשימוש לכלל הציבור.
- 4.3 לאפשר בניית קומות החניון ושטחי השרות במגרש 106 והרמפות ושטחי השרות במגרש 108 בקוי בניין 0.

#### 5. יחס לתכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית גבת/245 ולתוכנית 1/מע/מק/10/245 ולתוכנית 1/מע/מק/21/245. בכל עניין שאין בו קביעות על פי תוכנית זו יחולו הוראות התוכניות הנ"ל, בהתאמה. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות (קודמות) תכנית זו עדיפה.

#### 6. יוזמי התוכנית

יוזמי התוכנית הם חברת שער יקנעם, שר"מ. ת.ד. 582, יקנעם עילית 20692, טל: 04-9592040, פקס: 04-9592041

#### 7. בעלי הקרקע

בעלי הקרקע נשוא תוכנית זו הם חברת שער יקנעם, שר"מ ואחרים. ת.ד. 582, יקנעם עילית 20692, טל: 04-9592040, פקס: 04-9592041

#### 8. עורכי התוכנית

התוכנית נערכה על ידי מ. מאיר ברודניץ – ומ. רטנר ארכיטקטים ומתכננים. רחוב יפה נוף 123 חיפה 34453, טל. 04-8380558, פקס. 04-8381758.

9. תחולת התוכנית

התוכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט התוכנית.

10. פירוש הציונים בתשריט

קו בצבע כחול	גבול התוכנית	
קו מרוסק בצבע כחול	גבול תוכנית אחרת	
10.4 שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח	
10.5 שטח צבוע חום בהיר	שטח דרך מאושרת	
10.6 מספרים בעיגול המסומן על דרך:	מספר הדרך בתוכנית	
מספר עליון	מרווחי בנייה קדמיים אל שולי הדרך	
מספרים צידיים	רוחב הדרך	
מספר תחתון	גבול ומספר חלקה רשומה	
10.7 קו ומספר מודגשים בקו ירוק	גבול מגרש ומספרו	
10.8 קו מודגש ומספר בעיגול ברקע התשריט	גבול גוש	
10.9 קו מודגש במשולשים ברקע התשריט	קו בניין	
10.10 קו מרוסק בצבע אדום	קו בנין לחניון	
10.11 קו מרוסק ומנוקד בצבע אדום	בנין להריסה	
10.12 שטח מקווקו בצבע צהוב	דרך מוצעת	
10.13 שטח צבוע אדום בהיר	שטח פרטי פתוח	
10.14 שטח צבוע ירוק תחום ירוק כהה		

11. רשימת התכליות

לא יעשה שימוש בקרקע או בבניין בשטח התוכנית, לא ישונה שימוש קיים ולא יוצא היתר לשימוש, לבנייה או לשינוי בבנייה אלא בהתאמה לרשימת התכליות המותרות באזורי התוכנית השונים, לפי גבת/ 245 וזאת בכפוף להוראות איכות הסביבה והוראות הבנייה לכל אזור ויתר הוראות התוכנית, ובתיאום עם מינהלת פארק תעשיות שער יקנעם.

השימושים המותרים באזורים:

השימושים המותרים יהיו רק בהתאם לשימושים המאושרים בתוכנית גבת / 245.

11.1 תעשיה מיוחד רב תכליתי (סגול)

לפי תוכנית גבת/245.

11.2 שטח פרטי פתוח (מגרש 108)

ישמש לבניית רמפות ומתקני כניסה ויציאה תת קרקעיים לחניון במגרש 106 ושטחי שרות. מעל מבנים אלה, במפלס הכניסה לבנין במגרש 106 מכיוון דרך מס' 1 בגבת/245, יהיה שטח פתוח שלא יגודר ויהיה נגיש לשימוש לכלל הציבור ויפותח בהתאם וביחד עם מגרש 106.

11.3 שטח ציבורי פתוח (ירוק) (מגרש 109)  
לפי תוכנית גבת/245.

11.4 שטח דרך  
לפי תוכנית גבת/245.

12. שטחי התוכנית  
שטח התוכנית הוא 17.17 דונם מחולקים לאזורים הבאים לפי גבת/ 245 :

<u>מצב מוצע</u>		<u>מצב קיים</u>		
דונם	%	דונם	%	
10.50	61.16	10.50	61.16	תעשייה מיוחד רב תכליתי
5.26	30.60	5.26	30.60	דרכים קיימות
0.04	0.23	-	-	דרך מוצעת
0.35	2.06	1.41	8.24	שצי"פ
1.02	3.95	-	-	שטח פרטי פתוח
17.17	100.0	17.17	100.0	

### 12.1 חלוקה, רישום והפקעות

12.11 ההוראות בדבר חלוקה ורישום מקרקעין יהיו בהתאם לאמור בתוכניות גבת/245, 1/מע/מק/10/245, 1/מע/מק/21/245.

12.12 כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

12.13 מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית על פי נהלי מינהל מקרקעי ישראל.

13. טבלת זכויות והגבלות בנייה  
ראה טבלאות 13.1 ו- 13.2 להלן:

13.1. תכנית ג/12883 - שינוי לתכנית מס' ג/בת/245, ומע/מק/10/245 ו-1/מע/מק/21/245 (גירסה 17/10/2004)

שטחי הבנייה במגזר השי התוכנית לפי התוכניות המטעבלות ובתכנית זו

סר"כ לפי תכנית זו	סר"כ לפי תכניות קודמות	שטחי בנייה מנהימוליים - שטחים עיקריים ושטחי שדרות (מ"ר)				שטחי בנייה מנהימוליים - שטחי גמט 245 ותכנית 10/245 ומע/מק/1				שטח המגזר מ"ר	הייעוד	מספר תמונת המגזר
		לפי תוכנית 21/245/מק/1	לפי תוכנית 10/245/מק/1	שטח	עיקרי	לפי גמט 245 ותכנית 10/245/מק/1	לפי גמט 245 ותכנית 10/245/מק/1	שטח	עיקרי			
14,750	14,750	14,750	4,570	10,180	11,600	2,320	9,280	4,640	תעשייה עירונית ידע	101	תמונת 101	
1,925	1,925	1,925	200	1,725	2,625	525	2,100	1,050	תעשייה עירונית ידע	102	אפולו 102	
22,440	22,440	22,440	4,200	18,240	21,640	4,000	17,640	10,430	תעשייה מיוחדת	103	תבור 103	
2,026	2,026	2,026	400	1,626	5,676	56	5,620	4,670	תעשייה עירונית ידע	104	המנדל 104	
10,400	10,400	10,400	400	10,000	10,400		10,400	2,600	תניין	105	תניין 105	
16,190	16,190	16,190	1,980	14,210	15,790	1,580	14,210	10,530	תעשייה מיוחדת	106	רב תכליתי 2 106	
-	-	-						1,490	שפ"פ	107	107	
3000 שטחי שדרות לרמפות ובניסד לחניון לפי תכנית זו								1,050	שפ"פ	108	108	
								340	שפ"פ	109	109	
70,731	67,731	67,731	11,750	55,981	67,731	8,481	59,250		סר"כ			

13.2. תוכנית מפורטת א' / 12883 גן תעשיית צומת יוקנעם - גירסה 10.10.04

**טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה ותישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכנית ובהיתרים תשנ"ב – 1992**

גובה בנייה מקסימלי (ז) (6) מעל מפלס, בנייה קומות במטרים	מספר מבנים למגורש	אחוזי בנייה לחישוב שטח בנייה מקסימלי						קו בנין (3) (4) (5)			גודל מגורש מניימלי (מ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים)	
		לכיסוי קרקע %	שטחי שרות %	שימושים עיקריים %	מרחק למפלס בנייה מ"ר	מעל למפלס בנייה	קדמי	אחורי	צדדי				
34	8	לפי תכנית מאושרת גבת/245 וכפוף לטבלת שטחי בנייה 13.1 בתכנית ז' לפי תכנית מאושרת גבת/245 ומקצוע										2,000	תעשייה מיוחדת רב תכליתי (106)
		3000 מ"ר	80%	3000 מ"ר	-	3000 מ"ר	0	0	0	1,000	שטח פרטי פתוח		
10	4	לפי תכנית בנייה											

**תערוכות לטבלת הגבלות תכנית באזורים**

תכנית ז' אינה משנה את שטחי הבנייה לפי תכנית גבת /245 ותוכנית 10/245/מ-1/ מעמק/21/245 המאושרות:

**תערוכות נוספות:**

- (1) קומות חניה בנוסף. גובה מגדלי השרות למדרגות, וחודרי מעליות יהיה עד 36 מ' גובה.  
כמפלס הכניסה ייחשב הכניסה לבנין במגורש 106 מדרג מס' 1.
- (2) באישור חוועדה המקומית תותר העברת שטחי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שסה"כ אחוזי הבנייה נשמר.
- (3) קו בנין לקומות חניה תת-קרקעית ושטחי השרות שבה יוכל להיות 0 תוד הפסחת מעבר תשתיות תת קרקעיות.
- (4) קו בנין קדמי צדד מס' 1 לפי תשריט תוכנית ז'.
- (5) קו בנין תת-קרקעי (במגורש 106) כלפי שפ"פ יוכל להיות 0.
- (6) גובה מבנה הרמפות והשרות לפי גובה התניון.
- (7) שטחי הבנייה התת-קרקעית באזור תעשייה מיוחד, בנוסף לרשום בטבלת זכויות וטבלת 13.1 כפי שקבע בגבת/245.

**14. חנייה**

החנייה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה – התקנת מקומות חנייה התשמ"ג 1983 במגרשים. החנייה במגרש 106 לפי תוכנית זו בחניון תת קרקעי בעיקר. תכנון החנייה בנספח הבינוי יהיה מנחה. הדרישה לחנייה במגרש 106 תחושב לפי התקן החל על כל אחד ממרכיבי הבניין לפי ההיתר המבוקש בפועל. תנאי למתן היתר יהיה אישור משרד התחבורה לתכנון החניון התת קרקעי.

- (1) מאזן חנייה מחייב יקבע בהתאם לבקשה להיתר.
- (2) יותר לבנות את החניון התת קרקעי ומתקניו ושטחי שרות שבו בקוי בנין 0 לגבולות מגרש 106 ו- 108.

**15. תנאים ושלבים לביצוע**

- 15.1 תנאי לקבלת היתר בנייה במגרש 106 הינו אישור תוכנית פיתוח הכוללת גם את מגרש 108 וכן אישור תכניות התשתיות למים, חשמל, ביוב ודרכים, הנוגעות למגרשים אלה, ע"י הועמ"ק.
- 15.2 תנאי לקבלת תעודת גמר לבנייה במגרש 106 הקשור למתקני חנייה בשפ"פ במגרש 108 הינו ביצוע ופיתוח כל המתוכנן בשפ"פ והתשתיות הדרושות לתכנית זו לשביעות רצון מהנדס הועמ"ק ובאישורו.
- 15.3 תנאי למתן היתר בנייה אישור משרד התחבורה לתכנון החניון התת-קרקעי.
- 15.4 הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בהיתר הבניה שלבים לביצוע הבניה במגרש 106.
- 15.5 מועד משוער לביצוע התכנית - תוך 5 שנים מאישורה.

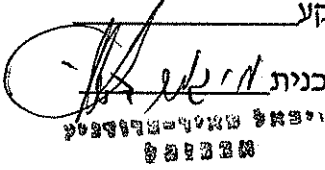
**16. הוראות עיצוב ארכיטקטוני**

1. תכנית הבינוי הכלולה במסמכי תכנית זו תהווה מסמך מנחה.
2. היתר בנייה יוכן על פי תכנית הבינוי הנ"ל.
3. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינויים בתכנית הבינוי הנ"ל על פי תכנית בינוי חדשה שתוגש בק"מ 1:500 והכוללת פירוט סכמטי של גושי הבניינים, החתכים, הכניסות, מפלסי הדרכים והפיתוח מסביב לבניין, ועיצוב עקרוני של החזיתות.
4. בבקשה להיתר ייכלל עיצוב חיבור התשתיות השונות לבניין כאמור להלן בסעיף תשתיות.
5. מתקנים על הגג ייכללו בבקשה להיתר וישולבו בעיצוב הבניינים.



17. **תשתיות ושרותים**
- בהיתרי הבנייה יפורטו המערכות והחיבורים הנדרשים של התשתיות אל מערכות התשתיות ההנדסיות הקיימות באזור תעשייה שער יקנעם. התאמה וביצוע חיבורי התשתיות יהיו תנאי להוצאת תעודת גמר:
- 17.1 **מים** - הספקת המים תהיה מרשת המים של המועמ"ק יקנעם עילית ובאישורה. החיבור בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועמ"ק.  
חיבורי מים ראשיים ישולבו בעיצוב הבניין וייכללו בהיתר.
- 17.2 **ביוב** - מערכת הביוב תתחבר אל מערכת הביוב באזור התעשייה הקיים לפי גבת/ 245. החיבור יאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית יקנעם עילית ומשרד הבריאות.
- 17.3 **ניקוז** - מערכת הניקוז תתחבר אל מערכת הניקוז הטבעי הקיימת בשער יקנעם ותאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית יקנעם עילית ורשות הניקוז האזורית.
- 17.4 **חשמל** - הספקת החשמל תהיה ע"י חברת החשמל לישראל ותאושר על ידה. תורשה הקמת חדר שנאים משולב בבניין לפי דרישות והנחיות ח"ח כחלק משטחי השרות.
- 17.5 **אשפה** - סילוק האשפה יהיה למכולות במתכונת ובמיקומים שיאושרו ע"י מהנדס המועמ"ק יקנעם עילית. חדרי אשפה ישולבו בעיצוב הבניין וייכללו בהיתר הבנייה.
18. **מקלוט**
- מקלוט ומיגון יהיה לפי החוק והתקנות התקפות בעת בקשת ההיתר ויאושר ע"י הרשות המוסמכת.
19. **כיבוי אש**
- היתרי הבניה ייבדקו ויאושרו ע"י רשויות כיבוי אש המוסמכות. במידה וידרשו מתקנים לכיבוי אש במגרש סביב הבנין הם ישולבו בתכנית הפיתוח.

20. סידורים לנכים  
היתרי בנייה יכללו סידורים לנכים כנדרש בפרק ה'1 בחוק ובתקנות.
21. היטל השבחה  
היטל השבחה יוטל וייגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
22. מבנים להריסה  
המבנים המסומנים להריסה בתחום דרכים ושטחים פתוחים בשטח תכנית זו ייהרסו כתנאי להוצאת טופס 4.
23. חתימות תאריך

_____	יוזמי התכנית
_____	מגישי התכנית
_____	בעלי הקרקע
31.1.2016	עורכי התוכנית 
_____	ועדה מקומית
_____	ועדה מחוזית