

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מבוא העמקים

המקום : יקנעם עילית

תכנית מפורטת מס' ג/ 12183
קביעת הוראות וזכויות בנייה לתעשייה

שינוי ל- ג/ 2326 ומפורטת לג/ 297

גוש 11098
חלקי חלקות: 178

רשימת עדכונים:

תאריך	מטרת העדכון
22 מאי 2000	עריכה ראשונית לעיון המזמין
6 יוני 2000	עריכה להפקדה למקומית
10 מאי 2001	עריכה לעיון - לפני הפקדה
31 יולי 2001	עותק לבדיקה
06.09.01	עותקים להפקדה
05.01.03	עותקים לתוקף

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
12183 אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה החליטה
ביום 3.6.03 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

C:\My Document\yokn\3060\3060taba.doc

הודעה על אישור תכנית מס. 12183
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5212
מיום 31.7.03

פרק א'

1. שם התכנית וחלות.....תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת" מס' ג/ 12183
המהווה שינוי לתכנית ג/ 2326 ומפורטת לג/ 297
קביעת הוראות וזכויות בנייה לתעשייה .
התכנית תחול על השטח הכלול בגבולות התכנית,
כמסומן בתשריט המדידה המצורפת.
2. תחום שיפוט מוניציפלי..... מועצה מקומית יקנעם עילית.
3. המקום..... יקנעם עילית, רחוב התעשייה .
4. התשריט..... יהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית .
5. שטח התכנית.....סה"כ כ - 0.14 דונם
6. גוש..... 11098
חלקי חלקות..... 178
7. בעל הקרקע.....מנהל מקרקעי ישראל, ת.ד. 508 נצרת עילית.
טל: 658211 - 04 , פקס : 6560521-04
8. יוזם התכנית.....מר משה שילה . הגיבורים 16 יקנעם עילית,
טל / פקס : 9590020-04 ת.ז. 027065648
צביה גולד - אדריכלית, אלונים 22 נצרת עילית;
טל/ פקס: 6571418-04. מס' רשיון : 19462
10. יחס לתכניות אחרות..... תכנית זו מהווה שינוי ל- ג/ 2326 ומפרטת לג / 297
במקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות תכנית
זו לתכנית אחרת, המחייבת במקום ומתיחסת
לשטחים הכלולים בתחום התכנית, ולכשתאושר -
תכנית זו תהא עדיפה.
11. מטרת התכנית..... קביעת הוראות וזכויות בנייה לייעוד תעשייה שנקבע
בתכנית ג/ 297
12. מסמכי התכנית..... התכנית כוללת תקנון בן 8 עמודים, ותשריט מצב
קיים ומוצע בק.נ.מ. 1:1250, 1:250 המהווה חלק
בלתי נפרד ממנו

באור סימנים :

קו עבה שחור עם שיניים ומס'	.....	גבול גוש ומספרו
קו ירוק ומס' בירוק	.....	גבול חלקה ומספרה
קו ומס' בעגול בשחור	.....	גבול מגרש ומספרו
קו כחול מעובה	.....	גבול תכנית
קו כחול מקוטע ומס'	.....	גבול תכנית מאושרת ומספרה
קו צהוב מקוטע	.....	מבנה להריסה
ירוק	.....	שטח ציבורי פתוח
סגול	.....	תעשייה ומלאכה זעירה
חום	.....	דרך קיימת
מס' ברביע העליון בעגול	.....	מס' הדרך
מס' ברביע התחתון בעגול	.....	רוחב הדרך
מס' ברביע הצידי בעגול	.....	קו בנין מותר

פרק ב': פירוט מונחים

פירוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפירושים הנתונים ב"חוק" אלא אם הוגדרו מפורשות אחרת בתכנית זו.

פרק ג': רשימת תכליות

1. דרך - חום
ישמש למעבר כלי רכב מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

2. אזור מלאכה ותעשייה זעירה - סגול
מיועד להקמת מבנה לתעשייה או מלאכה קלה כגון ייצור תעשייתי לא מזהם, עיבודי חומרים לא מזיקים, ייצור מוצרים אומנותיים באבן וחומרים טבעיים אחרים, תעשיית אלקטרוניקה, מחשבים, אופטיקה, וכו'. לא תותר מלאכה או תעשייה העלולה להוות מטרד לא סביר לסביבתה.
המבנים יתוכננו כפי שיפורט בסעיף הגבלות הבניה. המפעלים יתוכננו ע"פ תקנות/ הוראות משרד העבודה או כל משרד אחר הנוגע בדבר הנחיות ארכיטקטוניות לעיצוב החזיתות תתואמנה עם מהנדס הוועדה המקומית. זכויות בניה - ראה טבלה מצורפת.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	מס' מבנים
תעשייה	160	1

טבלת יעודי שטחים ו- % בניה

יעוד השטח	שטח (דונם)		שטח (%)	
	קיים	מוצע	קיים	מוצע
דרך קיימת	0.04	0.04	29	29
תעשייה ומלאכה זעירה	0.1	0.1	71	71
סה"כ	0.14	0.14	100	100

פרק ד' - תנאים למתן היתר בניה.

- א. הבקשה להיתר בניה וכל עבודות סלילה ופתוח, תכלול תכנית בנוי ופתוח, תכנית דרכים ותנועה, תאור דרכי ניקוז, מיקום תאורה, מיכלי אשפה ומבני תשתיות טכניות. לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פתוח באישורו של מהנדס הועדה ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה.
- תכנית פתוח תכלול את הנושאים הבאים: שבילי גישה, חניה, שטחי טעינה ופריקה מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב הפריטים המבונים, תיאור הגימור, גיבון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית.
- לא תנתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכניות המאושרות הנ"ל.
- ב. יש להקפיד על הפרדה בין מערכת הביוב והניקוז.
- ג. עיצוב החזיתות לפי הנחיות ארכיטקטוניות של מהנדס הועדה.

פרק ה' - הערות מיוחדות

ב. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה 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 אוויריים 1.5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

1. - פרק ו' הוראות כלליות

1. חלוקה:

1.1 תנאי להוצאת היתר בניה, תשריט חלוקה מאושר על ידי ועדה מקומית שירשם בפנקס המקרקעין בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון ובנייה

1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

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

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

4. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך, וביצועם בפועל.

5. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. העסקת קורים:

העסקת קורים תת קרקעיים ועיליים ע"פ הנחיות המועצה, ע"י וע"ח היזם.

8. קירות משותפים / גדרות:

קירות המבנה המוצע יהיו גדרות משותפים למגרשים הסמוכים. הקירות יבוצעו ע"י וע"ח היזם.

7. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

8. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

9. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

10. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

11 הוראות כלליות - איכות הסביבה:

א. שפכים:

איכות השפכים המותרת לחיבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהייה בכפוף - לחוק עזר דוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981. או בהתאם לתקן עדכני אחר.

תבוצע הפרדה מחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות, שמנים. הכל בכפוף ובאישור משרדים איכות הסביבה והבריאות קדם טיפול בשפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת על פי הוראות תקנון זנ. ייעשה באמצעות מתקנים בתחום המפעל, לפני הזרמתם למערכת המרכזית. ב. פסולת גושית מוצקה:

יובטחו דרכי טיפול בפסולת מוצקה ותשטיפים הניגרים מהם באופן שתמנע היווצרות ריחות, זיהום מי תהום, מפגעים תברואתיים, מפגעים חזותיים וסיכונים בטחוניים והכל כפי שיאושר ע"י הרשות הסביבתית. תכנון מערך העצירה והטיפול בפסולת מוצקה (תעשייתית), ביתית, גושית בנין) ייעשה ע"פ תקנות המחזור תשנ"ח 1998.

המתקנים לאצירת פסולת יוצבו בתחום המגרש ובהתאם לתנאים שייקבעו בהיתר בנייה או באתר מיוחד שנקבע ע"י הרשות המוסמכת לכך.

מתן היתר בנייה ורשיון עסק יותנו בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, כולל מיון, אחסון זמני והעברה לאתר אזורי לסילוק פסולת בהתאם להוראות הועדה המקומית.

בכל מפעל יתחם שטח מוגדר שיועד להצבת מכולות: לאצירת פסולת מוצקה(לא רעילה), לאצירת פסולת המיועדת למחזור (קרטון, זכוכית ופלסטיק). ג. רעש:

1. בכל מיקרה שהפעילות תגרום רעש החורג מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - התש"ן 1990 יידרש תכנון והקמת מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין. הוראה זו תחול גם על מרכזי שירותים ומבני ציבור.

2. מפלסי הרעש המרבי **במבנים** הסמוכים לאזור התעשייה (המוגדרים בתקנות מבנים א-ד) לא יעלה על המפלס המרבי המותר ובהחמרה של 5 d B (A) כפי שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - התש"ן 1990 תוספת ראשונה.

3. בקשה להיתר בנייה (או אכלוס מחדש) למתקנים ומבנים העלולים לכלול מקורות רעש בלתי סביר תחייב התייחסות להיבטי הרעש הסביבתיים העלולים להגרם ע"י פעילות המתקן. הבקשה להיתר בניה תלווה במסמך אקוסטי לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/או הרשות הסביבתית. במסמך האקוסטי יפורטו ויאופיינו מקורות הרעש והאמצעים להפחתתם עד למפלס המותר בהתאם למאפייני הרעש מישכו, וזמן הוצרותו. (יום או לילה).

ד. איכות אויר:

פליטת מזהמים לאוויר תחויב בעמידה בתקני הפליטה שבתוקף. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת פליטות אויר. כל פליטת המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי (94) TALFUT או תקני פליטה ישראליים. מזהמים שלגביהם אין התייחסות בהוראות הדין יחויבו בעמידה בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

במפעלים בהם חומרי גלם, תהליכי שנוע, האחסון והייצור עלולים לגרום לפיזור אבק במהלך הפעילות ו/או במקרה תקלה יעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים, דרכים סלולות, וכד', הכל לפי הנחיות הרשות הסביבתית. שריפת דלקים - אין להתיר שימוש בפחם ומזוט. שימוש בדלקים אחרים יותר כפוף לעמידה בתקני פליטה מותרים

ה. חומרים מסוכנים - כהגדרתם בחוק חמ"ס 1993. כל מפעל המחזיק חמ"ס יחולו עליו סעיפי חוק חמ"ס, הוא יחויב בהגשת בקשה להיתר רעלים, תוכנית טיפול החומ"ס, שימוש, אחסון ונוהלי חירום.

**טבלת זכויות והגבלות לפי תקנות התכנון והבניה
חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים, תשנ"ב 1992**

שם האזור (שימושים עיקריים) תעשייה מלאכה	גודל מגרש מינימלי במ"ר	% בניה ושטח בניה מכס'										שם האזור (שימושים עיקריים) תעשייה מלאכה		
		צפיפות מבנים למגרש	גובה בניה מכס' במטר	מס' קומות	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת מפלס	מפלס מעל כניסה	קדמי מטר		קוי בנין אחורי מטר	צדדי מטר
		1	8.5 מ'	2 ק'	170%	85 %	10%	160%	0	170	0	3	0	100

1. פסולת רעילה - טיפול וסילוק בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק חומרי פסולת מסוכנים) התשנ"א-1990 וחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג. 1993
2. עבודות עפר - עודפי עפר ופסולת בניה יפוגו אך ורק לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית ובהתאם עם המשרד לאיכות הסביבה.
12. סעיף ויתור על פיצויים.

במידה ותחוייב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך והשבחה שלילית, לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, מתחייב יוזם התכנית לשפות את הועדה בכל סכום שתחוייב בו.

פרק ד' - מימוש התוכנית

1. תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 3 שנים, מעת קבלת התוקף יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

חתימות

יוזם התכנית:

מר משה שילה

027065648
משה שילה

מועצה מקומית - יקנעם עילית
(מהווים השכנים מדרום לתכנית)

10
אדריכלות
מהנדס
מר יקנעם עילית
12.5.03

מפעל מצפון לשטח התכנית
(מהווים שכנים מצפון לתכנית)

מחנה זולן
5414023

עורכת התכנית: צביה גולד - ארכ'