

חוק התכנון והבניה

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים

תחום שפוט מועצה מקומית יקנעם עילית

תכנית מתאר מפורטת מס' 1 / מע/מק / 2326 / 33

מרכז תעשייה ומסחר נאג'י 1

שינוי לתכנית ג/297 , ג/2326 , ג/3581 ,

תואמת את התכנית ג/מע/מק/297 / 0013

ינואר 2002

עידכון אוקטובר 2003

תשרי התשס"ד

חוק התכנון והבניה

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים

תחום שפוט מועצה מקומית יקנעם עילית

תכנית מתאר מפורטת מס 1/ מע/מק/2326/33

מרכז תעשייה ומסחר נאג' 1 - שינוי קו בנין

המהווה שינוי לתוכנית ג/297, ג/2326, ג/3581

תואמת את התכנית ג/מע/מק/297/0013

בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(4), (3)

1. שם התכנית:

תכנית זו תכונה תכנית מס' מע/מק/1/2326/33 מרכז תעשיות ומסחר נאג' 1 להלן שינוי מס' 1 להלן: "התכנית".

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת את המסמכים הבאים:

2.1 הוראות אלו ב-5 עמודים.

2.2 תשריט בק.מ. 1:500 על מפת רקע פוטוגרמטרית שהתקבלה מהועדה המקומית

מבוא העמקים ומדידה ע"י מודד מוסמך בק.מ. 1:500.

2.3 (סכמ) (איוקה)

3. מקום התכנית:

3.1 מקום התכנית הוא ברח' התמר מס' 5 ביקנעם עילית.

3.2 השטחים הכלולים בתכנית הם במקרקעין הבאים:

גוש 11098 : חלקה 208 (חלק), חלקה 206 (חלק)

מגרש חדש 300 (במקום 216)

3.3 שטח התכנית כ-5.02 דונם.

4. **מטרות התכנית:**
- 4.1 קביעת קו בנין אחורי 0 למבנה חניה, מתחת למפלס חצר השירות (+109).
- 4.2 הגדלת שטח ציבורי פתוח בשוליים הדרומיים של התכנית.
- 4.3 איחוד חלקות בחזית המגרש (בהיתר הבעלים: מ.מ.י., המר"מ, נאג"י יחזקאל)
5. **יחס לתכניות אחרות:**
- תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/ 297, ג/ 2326, ג/ 3581 תואמת את התכנית ג/ מע/ מק/ 297 / 0013 עם אישור תכנית זו הוראותיה עדיפות על כל התכניות האחרות החלות בשטח.
6. **יזמי התכנית:**
- יזמי התכנית הם נאג"י יחזקאל.
תחנת הדלק פז יקנעם, יקנעם עילית, טל: 9893061
7. **בעלי הקרקע:**
- מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון נצרת עילית - קרית הממשלה נצרת עילית בחכירה לנאג"י יחזקאל.
8. **עורכי התכנית:**
- מיכאל רטנר, אדריכל ומתכנן עיר, רח' יפה נוף 123, חיפה 34454.
טלפון: 04-8381035; פקס: 04-8381758.
9. **תחולת התכנית:**
- התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט התכנית.
10. **פרוש הציונים בתשריט**
- | | |
|----------------------------------|---------------------------------|
| קו בצבע כחול | גבול התכנית |
| קו מרוסק בצבע כחול | גבול תכנית מאושרת |
| שטח צבוע בסגול | שטח תעשייה זעירה ומלאכה |
| שטח צבוע בחום ספיה | דרך מאושרת |
| שטח צבוע בירוק בהיר | שטח ציבורי פתוח |
| מספרים בעיגול המסומן על דרך: | |
| מספר עליון | מס' הדרך בתכנית |
| מספרים צידיים | מרווחי בניה קדמיים אל שולי הדרך |
| מספר תחתון | רוחב הדרך |
| קו ומספר בעיגול מודגשים בקו ירוק | גבול ומספר חלקה רשומה |
| קו מרוסק דק בצבע אדום | קו בנין |

11. רשימת תכליות:

לא יעשה שימוש בקרקע או בבנין בשטח התכנית לא ישונה שימוש קיים ולא יוצא היתר לשימוש, לבניה או לשנוי בבניה אלא בהתאמה לרשימת התכליות המותרות באזורי התכנית השונים לפי תכניות ג/ 297 ג/2326.

השימושים המותרים באיזורים:

השימושים המותרים יהיו רק בהתאם לשימושים המאושרים בתכנית ג/2326 ו-ג/297

11.1 תעשיה זעירה ומלאכה

לפי תכנית ג/297

11.2 שטח ציבורי פתוח (ירוק בהיר)

לפי תכנית ג/2326

~~יגובה מגובה כלי רכב למגושי התעשיה דרך הטוב~~

~~תוכר הונה ציבורית לכלי רכב ממונים ובנוסף תהיה מאושרת המועצה המקומית.~~

~~כל שטחי התחנות יבוצעו על ידיים ועל חשבונם בנאום זכאית המועצה המקומית~~

~~יבנום עליהם~~

11.3 שטח דרך קיימת

לפי תכנית מס' 1/מע/מק/2971 /013

11.4 שטחי התכנית

שטח התכנית הוא כ-5.02 דונם מחולקים לאיזורים הבאים:

מצב מוצע		2326(ג)	מצב קיים	
%	דונם	%	דונם	
71.3	3.58	76.1	3.82	תעשיה זעירה ומלאכה
13.3	0.67	8.6	0.43	שצ"פ
15.4	0.77	15.3	0.77	דרך קיימת
100.0	5.02	100.0	5.02	סה"כ

פרק 12 - תכנית מפורטת מס' 1/מזע/מק/2326/33

**טבלת זכויות והגבלת בניה לפי תקנות התכנון והבניה והשיוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית
ובהתרים תשנ"ב-1992**

גובה בניה מקסימלי מעל מפלס כניסה קובעת	אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי **							קווי בנין מינימליים *			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים)	1	
	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי למבנה חניה תכנית זו	צדדי				לפי
	בהתאם לתכנית ג/2326							לפי	לפי	לפי	לפי	לפי	תעשייה זעירה מלאכה	

* קווי בנין קדמי, צדדיים ואחורי יהיו לפי תשריט, קו בנין אחורי וצדדי בצפון המגרש יהיו בקו 0 לקומות חניה- קרקעית בלבד.

** בהתאם להסכם מיום 5/12/00.

13. **תשתיות:** מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים
- 13.1 **מים:** הספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס העיר.
- 13.2 **ניקוז:** פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
- 13.3 **ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- 13.4 **אשפה:** סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עפר לאתר מוסדר.
- 13.5 **רעש:** מידה מרבית לרעש נכללת שיוקרךן אל מחוץ לתחום המגרש במונחים של דציבלים, כשמקורות הרעש הם הפעלת ציוד ומתקנים, פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותרות בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר).
- 13.6 **איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל:**
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והגבוה ביותר של קווי חשמל לבין החלק הבולט ו/או הגבוה ביותר של המבנה.
- 13.6.1 בקו מתח נמוך עם תילים חשופים – 2 מטרים ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים – 1.5 מטר.
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו – 5 מטרים.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') – 11 מטרים.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') – 25 מטרים.
הערה: במידה ובאזור הבניה יש קווי מתח עליון/מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחבים המינימליים המותרים.
- 13.6.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי 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 תילי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- 13.6.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

14. הוראות כלליות :
- 14.1 הפקעות : כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית ע"פי סעיף 26 לחוק לחוק התכנון והבניה.
- 14.2 מבנים ומתקנים להריסה : הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים ו/או המתקנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.
- 14.3 תנאי לביצוע התכנית : תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- 14.4 היטל השבחה : היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- 14.5 חניה : החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, ~~ונכנסים לתחום התכנון והחניה בתקנות (א-1)~~
- 14.6 מקלטים : לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.
- 14.7 כיבוי אש : קבלת התחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 14.8 סידורים לנכים : קבלת היתר בניה לאחר הבטחת סידורים לנכים על פי תקנות חוק התכנון והבניה.
15. מימוש התכנית : מועד משוער לביצוע התכנית
- שלב הראשון של הבניה לפי התכנית הזו ימומש תוך חמש שנים מיום אישור התכנית.
- התכנית כולה תמומש תוך 15 שנה, במידה והתכנית זו לא תמומש במסגרת זמן זה תראה התכנית כמבוטלת

16. חתימות

_____	<p>נאג'י יחזקאל מרכז וניהול יקנעם בע"מ</p>	היזמים
_____	<p>נאג'י יחזקאל מרכז וניהול יקנעם בע"מ</p>	בעלי הקרקע
_____	<p>תאריך: _____</p>	עורכי התכנית

ועדה מקומית מבוא העמקים
אישור תכנית מס' 11/14/אק / 23/2226
הועדה המקומית
בישיבה מס' 4/03/14
סמנכ"ל תכנון
11.3.03
יו"ר הוועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 11/14/אק / 23/2226
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5293
מיום 29.4.04

תכנית פורסמה לאישור
7.3.04
תאריך