

חוק התכנון והבניה
מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים
תכנית מס' 10/245/מע/ג/1

גן תעשיות צומת יקנעם - שינוי מס' 1
המהווה שינוי לתכנית מס' ג/בת/245

בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א.א.(א)(6)(5).
תאריך: 15.11.1998

יוזמי התכנית א"ט/ג"ר: ~~(ג) היושבים ועומת הקונס. ושכניה~~
ש"ר יקנעם, ש"א.

בעלי הקרקע : סולתם בע"מ, שרי"מ.

המתכננים : מ. מאיר-ברודניץ - מ. רטנר, ארכיטקטים ומתכננים
רח' יפה נוף 123 חיפה 34454
טל: 04-8380558, פקס: 04-8381758.

הקרקעות הכלולות: גוש 11098
חלקי חלקות) : 21-24, 30-32, 38, 45, 48, 50, 53, 79, 80, 82.
חלקות שלמות : 33-37, 46, 47, 49.
גוש 11494, חלק מחלקה 1.

שטח התכנית: כ-53 דונם.

חתימות: ש"ר יקנעם
היזמים: שותפות מוגבלת
בעלי הקרקע: סולתם בע"מ
עורכי התכנית: יגאל משה ודניאל
תאריך: 30/11/98
תאריך: 19/11/98

חוק התכנון והבניה - מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים
תחום שיפוט מועצה מקומית יקנעם עילית
תכנית מס' 1/ג/מק/גבת/10/245
גן תעשיות צומת יקנעם - שינוי מס' 1
המהווה שינוי לתכנית ג/בת/245
תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א.א.(א)(6)(5).

1. שם התכנית
תכנית זו תכונה תכנית מס' 1/ג/מק/גבת/10/245 גן תעשיות צומת יקנעם, להלן שינוי מס' 1, להלן "התכנית".
2. מסמכי התכנית
התכנית כוללת המסמכים הבאים:
 - 2.1 הוראות אלה ב 10 עמודים.
 - 2.2 תשריט בק"מ 1:1250 על מפת רקע שהוכנה ע"י חברת טכנומד ב-1994 ועודכנה בשנת 1997.
 - 2.3 נספח תחבורה וחניה הכולל 5 עמודים כתובים המצורפים להוראות ותשריט בק"מ 1:500. נספח זה מחייב מבחינת עקרון החניה על גג הבנין במגרש 103; בשאר פרטיו ישמש כנספח מנחה שאינו מחייב.
3. מקום התכנית
 - 3.1 מקום התכנית הוא במתחם מפעלי סולתם הסמוך לכניסה למפעל מכביש 70 בשטח הכלול בתכנית ג/בת/245 המאושרת.
 - 3.2 השטחים הכלולים בתכנית הם במקרקעין הבאים:
גוש 11098, חלקי חלקות: 21-24, 30-32, 38, 45, 48, 50, 53, 79, 80, 82, חלקות: 33-37, 46, 47, 49.
 - 3.3 שטח התכנית כ-53 דונם.
4. מטרות התכנית
מטרת התכנית המוצעת היא לשנות את חלוקת שטחי הבניה המותרים וההוראות לפי תכנית ג/בת/245 בהתאם לסמכויות לפי סעיף 62 א.א.(א) 6 ולהעביר חלק משטחי הבניה ממגרש מס' 104 למגרש 103 על מנת לשפר את ניצול מגרש 103 בהתאם לביקוש הקיים לשטחי תעשייה עתירת ידע. הכוונה לאפשר בניית קומות ביניים בתוך נפח הבנין שאושר ונבנה בהתאם לתכנית ג/בת/245 במגרש 103, וזאת ללא הגדלת נפח הבנין וללא שינויים בחזיתות וכן לתקן את שטחי המגרשים לפי מדידת מודד.

5. יחס לתכניות אחרות
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/בת/245, בהתייחס למגרשים 104 ו-103 בתכנית הנ"ל בלבד. בכל ענין שאין בו קביעות על פי תכנית זו יחולו הוראות תכנית ג/בת/245.
6. יוזמי התכנית
יוזמי התכנית הם חברת גן תעשיות צומת יקנעם, שר"מ.
7. בעלי הקרקע
בעלי הקרקע נשוא תכנית זו הם חברת גן תעשיות צומת יקנעם, שר"מ, וממ"י.
8. עורכי התכנית
התכנית נערכה ע"י מ.מאיר-ברודניץ ומ.רטנר ארכיטקטים ומתכננים.
רח' יפה נוף 123 חיפה 34454, טל. 04-8380558, פקס. 04-8381758.
9. תחולת התכנית
התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט התכנית.
10. פירוש הציונים בתשריט
- | | |
|---|---------------------------------|
| קו בצבע כחול | גבול התכנית |
| קו מרוסק בצבע כחול | גבול תכנית מאושרת |
| 10.1 שטח צבוע סגול | אזור תעשיה מיוחד רב תכליתי |
| 10.2 שטח צבוע לסירוגין פסים אפור וסגול | אזור תעשיה עתירת ידע |
| 10.3 שטח צבוע אדום בהיר מותחם אדום | אזור חניה משותפת |
| 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 עליון | מספר הדרך בתכנית |
| מספרים צידיים | מרווחי בניה קדמיים אל שולי הדרך |
| מספר תחתון | רוחב הדרך |
| 10.7 קו ומספר בעיגול מודגשים בקו ירוק | גבול ומספר חלקה רשומה |
| 10.8 קו ומספר בעיגול מודגשים בקו ירוק מקוטע | גבול ומספר חלקה רשומה לביטול |
| 10.9 קו מודגש ומספר מודגש ברקע התשריט | גבול חלקה מוצעת ומספרה |
| 10.10 קו מודגש במשולשים ברקע התשריט | גבול גוש. |

11. רשימת התכליות

לא יעשה שימוש בקרקע או בבנין בשטח התכנית, לא ישונה שימוש קיים ולא יוצא היתר לשימוש, לבניה או לשינוי בבניה אלא בהתאמה לרשימת התכליות המותרות באזורי התכנית השונים, לפי גבת/245 וזאת בכפוף לחוראות איכות הסביבה והוראות הבניה לכל אזור ויתר הוראות התכנית, ובתיאום עם מנהלת גן תעשיות צומת יקנעם.

השימושים המותרים באזורים:

11.1 תעשייה מיוחד רב תכליתי (סגול)

ישמש ליצור עיבוד, הרכבה, אריזה אחסנה ותחזוקה לתעשיות העומדים בדרישות ומגבלות דיני איכות הסביבה וחבריות המתאימות לאזורי תעשייה רב-תכליתי מעורב כפי שייקבעו מעת לעת ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד חבריות, וזאת בהתיחס לפליטות לאויר של חלקיקים ו/או גאזים, ריחות, עשן, רעש, רעידות, קרינה ותפוקות ביוב ופסולת מוצקה, על פי סעיף 16 להלן.

אזור תעשייה מיוחד מיועד לבינוי בבניני קומות עתירי עובדים ליחידות שטח במתכונת מעין משרדים, ו/או אולמות יצור ועבודה בקומות. באזור תעשייה מיוחד 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 מיוחד כאמור לעיל. באזור תעשייה מיוחד ניתן לשלב מבנים עתירי חלל עם מבנים עתירי עובדים ליחידת שטח.

11.2 תעשייה עתירת ידע (פסים לסירוגין סגול ואפור)

ישמש ליצור עיבוד, הרכבה, אריזה אחסנה ותחזוקה לתעשיות נקיות, מעבדות, מכוני מחקר ופיתוח תעשייה מתוחכמת העומדים בהגדרות ובדרישות ומגבלות שוטפות של דיני איכות הסביבה וחבריות המתאימות לאזורי תעשייה נקייה, כפי שייקבעו מעת לעת ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד חבריות, וזאת בהתיחס לפליטות לאויר של חלקיקים ו/או גאזים, ריחות, עשן, רעש, רעידות, קרינה ותפוקות ביוב ופסולת מוצקה, על פי סעיף 16 להלן.

אזור תעשייה מיוחד מיועד לבינוי בבניני קומות עתירי עובדים ליחידות שטח במתכונת מעין משרדים, ו/או אולמות יצור ועבודה בקומות. באזור תעשייה מיוחד יותר להשתמש גם במבנים עתירי חלל ו/או שטח לעובד לתעשיות נקיות בלבד כפוף לשמירת תנאי עבודה ואיכות סביבה המתאימים לאזור תעשייה מיוחד כאמור לעיל.

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

11.3 חנייה משותפת (אדום בהיר מותחם אדום)

ישמש לחנייה משותפת לכלל משתמשי מפעלי התעשייה ושרותי התעשייה שיוקמו לפי תכנית זו לפי תקנות התכנון והבניה 1983 (התקנת מקומות חנייה) התשמ"ג, 1983 ולפי סעיף 2 (ב) בתוספת - חל' א' תקן מקומות חנייה. החניונים יהיו משותפים למפעלי התעשייה ושרותי התעשייה שישתתפו בהקמתם. הועדה המקומית תהיה רשאית לפטור מבקשי היתר במגרש מן החובה להתקין מקומות חנייה לפי התקן במגרש ולחייב אותם להתקינם באתר לחנייה משותפת שנקבע בתכנית זו. במגרש 105 בנית החנייה המשותפת על פי דרישות הועדה המקומית תהיה באחריות המנהלת כתנאי לחיתר בניה למבנים הנסמכים על החנייה המשותפת. בנית החניון תהיה הבניה בקומות שלמות בלבד. לכל היתר בניה באחד מאתרי התכנית יקבע מספר מקומות החנייה שתדרש בנייתם בפועל בחניון במגרש 105 בתכנית, בתיאום עם הועדה המקומית לתכנון ובניה.

11.4 שטח ציבורי פתוח (ירוק)

ישמש לטיפול הנוף ולגינון לרווחת העובדים והמשתמשים בשטח המפעל. השטח לא ישמש לבניה אך יותר להעביר בו תשתיות תת קרקעיות ולבנות מבנים לשנאים ובריכות אגורה למים תוך שילובים בתכנון הנופי.

11.5 שטח דרך קיימת (חום בהיר)

ישמש לסלילת כבישים, חניות לכלל משתמשי גן התעשיות, שבילים ומדרכות וטיפול נופי. יותר להשתמש בדרך להעברת קוי תשתית חשמל, מים תקשורת ביוב וניקוז, דרכים בתוך מתחם סולתם יבנו ויתופעלו על ידי המנהלת.

11.8 שטחי התכנית

שטח התכנית הוא כ 53 דונם מחולקים לאזורים הבאים:

<u>מצב מוצע</u>		<u>מצב קיים (ג/בת/245)</u>		
דונם	%	דונם	%	
		21.0	39.4	תעשיה מיוחד רב תכלית
		10.4	19.5	תעשיה עתירת ידע
ללא שינוי		2.6	4.9	חניה משותפת
		2.9	5.4	שצ"פ
		16.4	30.8	דרכים קיימות
<hr/>		<hr/>		
53.3	100.0	53.3	100.0	

12. חלקות ורישום מקרקעין

ההוראות בדבר חלוקה ורישום מקרקעין יהיו בהתאם לאמור בתכנית גבת/245. האתרים לפיתוח המוגדרים בתכנית זו - ראה טבלאות. 12.1, 12.2 לחלן הקובעות את השינוי בחלוקת שטחי הבניה בין מגרשים 103-104, בהתאם למטרות התכנית לעיל (בסעיף 4). האמור בטבלאות אלה משנה את הוראות טבלה 12.7 בתכנית גבת/245 המצורפת, בכל האמור לגבי מגרשים 103-104 בלבד.

גובה בניה מקסימלי (1)	אחוזי בניה לחישוב שטח (2)						קוי בניין (7) (4)		גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים		
	מס(5) קומות	סה"כ %	לכסוי קרקע %	שטחי שרות (3)%	שמושבים עקריים %	מתחת(6) למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי			אחורי	צדדי
22	4	215	50	40	175	0	215	5	5	5	10,000	תעשייה מיוחדת רב תכליתי (103)
26	6	125	50	25	100	50	125	5	5	3	4,500	תעשייה עתירת ידע (104)

תערות לטבלת הגבלות הבניה באזורים:

- (1) גובה הבניה לצרכי קבלת ההיתר ימזד בכל מקום מעל גובה הקרקע המיושרת. הגובה במטרים כולל מגדלי מעליות ויציאות לגג. הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה תהיה רשאית לאשר הקמת מכונות, מתקנים תעשייתיים שאינם בניינים כגון: ארובות, תרנים, מנופים ומיכלים בגובה העולה על גובה הבניה המותר על פי טבלת הגבלות תכנית. אחוז הבניה יחושב לפי תקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים (תשנ"א-1991).
- (2) הועמ"ק רשאית לאשר העברת אחוזי בניה מעל או מתחת מפלס הכניסה וריכוז שטחי שרות בקומות מסוימות. תקן החנייה המתויב יהיה לפי תכנית זו (מע"ף 12.3-) בהעדף פירוט יחייבו תקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה, תשנ"ג-1983.
- (3) חנייה בשטח הדרך בחזית מגרש לא תחשב כחלק מן החנייה הדרושה לפי התקנות.
- (4) קוי בניין לא יחולו על רמפות לרכב ו/או הולכי רגל ועל חדרי מדרגות חיצוניים.
- (5) מספר הקומות במגדלי השרות למע"ק שרותים סניטריים, מדרגות, וחדרי מעליות יהיה עד 7 קומות ועד 24 מ' גובה.
- (6) אחוזי בנייה מתחת למפלס הכניסה כלולים בסה"כ כאופציה בהחשב בטופוגרפיה ואינם חוספת לסה"כ שטחי הבניה.
- (7) קו בניין בין מגרש 104 למגרש 105 (החניונים) יוכל להיות 0 במידה ותוגש תכנית משולבת לבניה בשני המגרשים.

האתרים לפיתוח (רשימת המגרשים) (לפי גבת/245, סעיף 12.7)

מקומות חניה (אמדן כפוף להיתר)				שטחי בניה מכסימליים			שטח המגרש	היעוד	מספר המגרש
בחניון המשותף (4)	מזה במגרש (3)	סה"כ נדרש (2)	למייר עיקרי (1)	סה"כ רצפות	שטחי שרות	עיקרי			
150	82	232	40-100	11600	2320	9280	4640	ת' עתירת ידע	101
50	3	53	40-100	3625	525	2100	1050	"	102
150	83	233	40-100	11676	2335	9340	4670	ת' עתירת ידע	104
--	200	141	100	15640	1560	14080	10430	ת' מיוחד	103
---	200	142	100	15790	1580	14210	10530	ת' מיוחד	106
---	400	---	---	10400	----	10400	2600	חניון	105
---	---	---	---	----	----	----	1490	שצפ	107
---	---	---	---	----	----	50	1050	"	108
---	---	---	---	----	----	----	340	"	109

- (1) אמדן חניה פרטית בסיסית נדרשת מכסימלית לפי תקנות החניה, לפי מרכיבי הבנין.
- (2) אמדן מקומות חניה לפי תכנון מוקדם לבנינים.
- (3) כולל חניה במגרש ועל הגג, וחניה מקורה.
- (4) מאזן החניה יקבע לפי היתר הבניה ויחייב ביצוע השלמת חניה, לפי הצורך, באתר 105.

האתרים לפיתוח (רשימת המגרשים) - מצב מתוכנן למגרשים 104, 103

שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית ג/בת/245 לפי סעיף 62 א.א(א) 6 בחוק התכנון והבניה יהיה לפי הטבלא להלן:

שטחי בניה מכסימליים (סה"כ שי עיקרי ושי שרות):			שטח המגרש	היעוד	מסי המגרש
השינוי במ"ר	לפי תכנית שינוי זו:	לפי גבת/245 המאושרת:			
(-)6000 (-)3720 (-)2280	5676 מ"ר סה"כ רצפות: 5620 מ"ר שי עיקרי 56 מ"ר שי שרות	11676 מ"ר סה"כ רצפות: 9340 מ"ר שי עיקרי 2336 מ"ר שי שרות	4640 מ"ר	ת"י עתירת ידע	104
(+)6000 (+)3720 (+)2280	21640 מ"ר סה"כ רצפות: 17800 מ"ר שי עיקרי 3840 מ"ר שי שרות	15640 מ"ר סה"כ רצפות: 14080 מ"ר שי עיקרי 1560 מ"ר שי שרות	10453 ⁽¹⁾ מ"ר	תעשייה מיוחד	103
--	27310 מ"ר	27316 מ"ר			

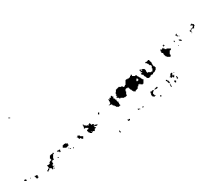
(1) שטח מגרש 103 בפועל לפי תכנית מדידה לצורך ההיתר. האמור בטבלא זו כוחו יפה מן האמור בטבלא 12.7 לעיל ובסעיף 13 לתכנית ג/בת/245 המקורית וזאת לפי האמור בסעיף 62 א.א(א) 6 לחוק התכנון והבניה בדבר שינוי חלוקת שטחי בניה המותרים.

12.3 חניה

החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה התשמי"ג 1983 במגרשים לפי תכנית זו. הועמ"ק תהיה רשאית לאשר חניה גם בהתאם לסעיף 11.3 בתכנית זו. הדרישה לחניה במגרשים 103-104 תחושב לפי התקן החל על מרכיבי הבנין לפי ההיתר המבוקש בפועל.
אמון מוקדם לחניה הנדרשת למגרשים 104 ו-103 נשואי תכנית זו הוא:

מקומות חניה לרכב פרטי				שטחי רצפות			היעוד	מס' מגרש
אמון נדרש (4) בחניון משותף במגרש 105	אומדן (3) במגרש	סה"כ (2) נדרש	מקום למ"ר עיקרי (1)	שרות	עיקרי	סה"כ		
עודף 20	102	82	2000:40 2536:80	1134	4536	5670	עתירת ידע	104
הערה (0)	223	223	2000:40 8820:100 6820:80	4000	17640	21640	תעשייה מיוחד	103

- (1) אמון חניה נדרשת לרכב פרטי לפי התקנות:
במגרש 103 - 50% עתירת ידע ו-50% תעשייה רגילה.
במגרש 104 - 100% עתירת ידע.
- (2) אמון מכסימלי לפי סה"כ שטח הבניה העיקרי.
- (3) אמון חניה ישימה במגרש, במרתף ועל הגג.
- (4) מאזן חניה מחייב יקבע בהתאם לבקשה להיתר.
- (5) חניה תפעולית בנוסף לנייל בחצר האחורית של הבנין.



ועדה במקומית מבוא העמקים
אישור תכנית מס' 10/242/אק/א/1
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיעור מס' 10/98 ביום 15.6.96

חבר הוועדה

חבר הוועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 10/242/אק/א/1
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 464
מיום 15.6.96

התכנית פורסמה באישור
בעתונות בתאריך _____