

הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0257303

יחיעם - שינוי ייעוד ממבני משק לתעסוקה

מחוז

צפון

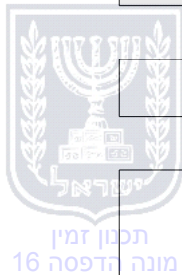
סוג תכנית

תכנית מפורטת

מרחב תכנון מקומי

חבל אשר

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/08/2015

להפקיד את התכנית

21/08/2017

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית בסמכות מחוזית שמטרתה שינויי ייעוד ממבני משק לתעסוקה והתאמתו לשימושים הקיימים בפועל ולשימושים עתידיים.

מתן הנחיות סביבתיות ואדריכליות, מתן הנחיות לטיפול נופי למתחם בשל קרבה לגן לאומי יחיעם. התכנית המוצעת חלה על שטח המצוי בדרום מערב קיבוץ יחיעם, מערבית לגן הלאומי יחיעם ומזרחית לאזור התעשייה ומבני המשק.

התכנית מציעה לייעד את השטח לתעסוקה לרבות סדנאות, מפעל, חנות מפעל ואולם תצוגה/מרכז מבקרים. הסדרת המצב הקיים והתוויית הרחבה אפשרית.

שטח התכנית 15,201 מ"ר, השטח העיקרי הוא 25% משטח התכנית, כלומר 3800 מ"ר, תותר חנות מפעל בהיקף 100 מ"ר מתוך זכויות הבניה לתעסוקה.

אופי הבינוי - עד 2 קומות מעל מפלס הכניסה ותכסית של עד 30% משמרים את האופי הכפרי של התכנית.

באזור התעסוקה יושם דגש מיוחד על תכנון וביצוע החזית החמישית (גג הבניין) באופן שישתלב בסביבה.

התכנית תכלול רצועות חיץ נטועות בין המבנים ובצידיהם ליצירת הסתרה כלפי מבצר יחיעם, נחל יחיעם וציר הכניסה לישוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית יחיעם - שינוי ייעוד ממבני משק לתעסוקה

מספר התכנית 201-0257303

1.2 שטח התכנית 15.201 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חבל אשר
קואורדינאטה X	220900
קואורדינאטה Y	766600

1.5.2 תיאור מקום השטח מצוי בדרום מערב קיבוץ יחיעם, מערבית לגן הלאומי יחיעם.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: יחיעם

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה השטח מצוי בדרום מערב קיבוץ יחיעם, מערבית לגן הלאומי יחיעם.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18958	מוסדר	חלק		17

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/05/2011	4164	6236	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17017 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 17017



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מאיר גומבו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מאיר גומבו		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		24/04/2017	מאהר אלשאער	21/02/2017	1	1: 250	מנחה	ביוב
לא		09/07/2017	מאהר אלשאער	29/06/2017	10	1: 1	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא		24/04/2017	מאהר אלשאער	21/02/2017	1	1: 250	מנחה	מים
לא	נספח נופי	24/04/2017	מאיר גומבו	24/04/2017	1	1: 500	רקע	סביבה ונוף
לא		24/04/2017	מאליק סבאגי	21/02/2017	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		24/04/2017	מאליק סבאגי	21/02/2017	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	24/04/2017	מאיר גומבו	18/01/2017	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			קיבוץ יחיעם	יחיעם	(1)		04-9856041	04-9856039	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. גליל מערבי 20125.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ יחיעם	יחיעם	(1)		04-9856041	04-9856039	

(1) כתובת: ד.ג. גליל מערבי 20125.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6560521	

(1) כתובת: נצרת עילית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מאיר גומבו	109422		הילה	(1)		04-9574843	04-9972896	gombo1@gmail.com



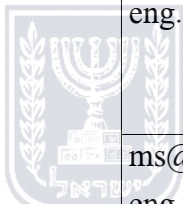
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסה אזרחית במדור הסביבה	יועץ סביבתי	מאהר אלשאער	122614		קרית שמונה	קרן היסוד	11	077-8123334	072-2765147	ms@hermon- eng.com
הנדסה אזרחית במדור תחבורה	יועץ תחבורה	מאליק סבאגי	119262		קרית שמונה	קרן היסוד	11	077-8123334	072-2765147	ms@hermon- eng.com

(1) כתובת: ת.ד 37.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי ייעוד ממבני משק לתעסוקה והתאמתו לשימושים קיימים בפועל ולשימושים עתידיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעוד ממבני משק לתעסוקה, מתן הנחיות סביבתיות ואדריכליות, מתן הנחיות לטיפול נופי למתחם בשל קרבה לגן לאומי יחיעם.



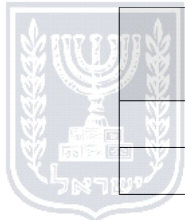
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	15.201
------------------	--------



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+100	100		
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר		+3,700	3,700		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני משק	15,201.21	100
סה"כ	15,201.21	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	15,201.21	100
סה"כ	15,201.21	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תעסוקה לרבות סדנאות, מפעל, חנות מפעל ואולם תצוגה/מרכז מבקרים. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות אם הן אינן מהוות מטרה אחת לשניה. מתקנים טכניים, דרכים פנימיות וגינון.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כל בניה בשטח זה בכפוף להוראות בטבלת זכויות והגבלות בניה.</p> <p>ב סביבה ונוף</p> <p>תנאי להיתר בניה - אישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
								מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
								קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שדות
5	5	5	5	1	2	12	30	30	(1)	(1)	5%	25%	1000	1	תעסוקה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

תותר הקמת חנות מפעל ואולם תצוגה/מרכז מבקרים בהיקף של עד 100 מ"ר בלבד מתוך סך כל זכויות הבניה ביעוד תעסוקה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית..



תכנון זמין
מונה הדפסה 16





תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופל או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.</p> <p>בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא ימצאו פתרונות הנדסיים / טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהוו מפגע סביבתי - אקולוגי.</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p> <p>באיזור התעסוקה יושם דגש מיוחד על תכנון וביצוע החזית החמישית (גג הבנין) באופן שישתלב בסביבה. מומלץ להשתמש בגגות בגוון שישתלב בסביבה לשביעות רצון הועדה המקומית.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 פיתוח סביבתי</p> <p>באיזור התעסוקה תוגש תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית. התכנית תכלול רצועות חיץ נטועות בין המבנים ובצידיהם ליצירת הסתרה כלפי מבצר יחיעם, נחל יחיעם וציר הכניסה לישוב. הפיתוח בחלק הדרומי של התכנית יעשה ללא פגיעה בעצים הבודדים המצויים בשטח. תנאי לקבלת היתר לפיתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובניה, יהיה בדיקה להימצאות אסבסט בשטח, ואישור הועדה הטכנית של המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקייה מאסבסט פריך.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 סביבה ונוף</p> <p>א. כללי</p> <p>לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.</p> <p>1. תנאי להיתר בניה לתכנית הוא הגשת תכנית לביצוע הטיפול הנופי לאישור מהנדס הועדה המקומית, ביצוע התכנית ילווה על ידי אדריכל נוף.</p> <p>2. במסגרת הטיפול הנופי ייעשה שימוש בצמחיה בוגרת.</p> <p>3. יש לתאם עם רת"ג את מיני העצים והצמחים בהם ייעשה שימוש.</p> <p>ב. עבודות עפר</p> <p>עודפי עפר המיועדים לפינוי, ופסולת בנייה יפונו אך ורק לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית ובתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. מטרדים</p> <p>לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או הולכי רגל עקב צפיפות בתנועה.</p> <p>ד. חומרים מסוכנים</p> <p>חומרי הדברה, חומרי ניקוי וחומרי חיטוי כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג-1993 ובתקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), התשנ"ו-1996, יאוחסנו במחסן רעלים סגור ונעול בהתאם לתקני המשרד.</p>	<p>6.4</p>



	<p>6.4 סביבה ונוף</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>תחום השפעת חומרים מסוכנים לא יחרוג מתחום המגרש.</p> <p>ה. אחסון דלקים</p> <p>אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים יעודיים, מיכל דלק יאוכסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק.</p> <p>במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב).</p> <p>יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.</p> <p>ו. שפכים תשטיפים וביוב</p> <p>שפכים סניטאריים הומאניים ינוקזו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים.</p> <p>פתרון הקצה לתכנית הינו מט"ש נהריה או פתרון זמני אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ז. איכות אויר</p> <p>כל פעילות העלולה לגרום לפעילות חלקיקים ו/או גזים לאויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תקנות למניעת מפגעים (זיהום אויר מחצרים) התשכ"ב - 1962. - תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאויר) התשל"א - 1972 - תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר), התשנ"ב 1992. - חוק למניעת שריפות בשדות התשי"י - 1949. <p>ח. רעש</p> <p>כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים) רעש בלתי סביר, (התש"ן - 1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש - ע"י יזם התכנית ו/או המפעיל.</p>	

	<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>1. ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>להבטחת האמצעים להגנה על מי התהום מערכת הביוב תתוכנן ותבוצע לפי המפרט המוצג בנספח הביוב.</p> <p>2. ניקוז</p> <p>א. תנאי להיתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ואישור רשות הניקוז האיזורית.</p> <p>ב. אין להחדיר מים משטחי התעסוקה, אלא להפנות את מי הנגר העילי לפתרון ניקוזי מתאים.</p> <p>ג. הוראות לבניה משמרת מים:</p> <p>- יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>- מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.</p>	

<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.5</p>
<p>- יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים. - בשטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית תובטח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>3. מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4. סידורי תברואה: א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. ב. יוכשרו מרכזי מחזור במקום נוח לגישה ברכב וברגל (כולל מקום חניה), כמו כן נדרשת גישה נוחה למשאית פינוי. ג. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. ד. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.6</p>
<p>תנאי להיתר בניה - פגיעה בעץ בוגר חייב אישורים אל פי החוק.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

