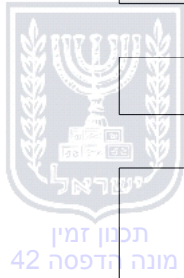


הוראות התכנית

תכנית מס' 222-0521161

חניון רכב כבד - לפי תכנית המתאר המאושרת - ג/20861



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
יקנעם עילית
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

- בהתאם לתכנית המתאר של העיר יקנעם, מס' ג/20861, הוחלט להקים חניון לרכב כבד, לאורך הכביש שבין איזור התעשייה אסם, לסולתם ב'.
- מטרת הפרויקט לאפשר חניית רכב כבד מחוץ לעיר יקנעם, ובכך למנוע מנהגי רכב כבד להחנות את כלי הרכב הכבדים ברחובות המגורים.
- החניון המוצע, מתוכנן בתא שטח 931 המוגדר בתכנית המתאר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חניון רכב כבד - לפי תכנית המתאר המאושרת - ג/20861

שם התכנית 1.1**שם התכנית ומספר התכנית**

מספר התכנית 222-0521161

11.542 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (ג)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יקנעם עילית**

208949 קואורדינאטה X

728798 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום פארק תעשייה דרומי**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

יקנעם עילית - חלק מתחום הרשות: יקנעם עילית

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11496	מוסדר	חלק		9-13

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 42תכנון זמין
מונה הדפסה 42תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/37 / ב. הוראות תכנית תמא/37 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/37 / ב
21/02/2016	3666	7209	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/20861. הוראות תכנית ג/20861 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/20861
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3. הוראות תכנית תמא/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/3
06/07/1995		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/31 / א/2. הוראות תכנית תמא/31 / א/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/31 / א/2
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 / ב/3. הוראות תכנית תמא/34 / ב/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 / ב/3



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב סתת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב סתת		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	09/08/2018	לביב חלבי	01/08/2018	1	1: 500	רקע	קומפילציה
לא	נספח תנועה	18/03/2018	יעקב סתת	15/03/2018	1	1: 500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	חתך לאורך	05/12/2017	יעקב סתת	28/11/2017	1	1: 1000	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח נופי	19/03/2018	עלא אבו-ריא	13/03/2018		1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי סביבתי מנחה	19/03/2018	עלא אבו-ריא	15/03/2018	11	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	אגני היקוות ומפת פשטי הצפה	19/03/2018	יאן בקר	02/11/2017	1	1: 1000	מנחה	ניקוז

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
	רשות מקומית	רשות מקומית, עריית יקנעם		עיריית יקנעם	יקנעם עילית	צאלים (1)	1	04-9596000	04-9894641	rina@yoqneam.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הצאלים 1, בנין העיריה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית יקנעם		עיריית יקנעם	יקנעם עילית	צאלים (1)	1	04-9596000	04-9894641	rina@yoqneam.org.il

(1) כתובת: הצאלים 1, בנין העיריה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		רשות הפיתוח		רשות הפיתוח	יקנעם עילית	(1)	15	02-5456149	02-5456149	a-haifa@land.gov.il

(1) כתובת: רח' פל-ים 15, קריית הממשלה

ת.ד 548 קומת כניסה

חיפה 3309518.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס כבישים	עורך ראשי	יעקב סתת	32021	תדמ הנדסה אזרחית בע"מ	טירת כרמל	אתגר	2	04-8577566		kobi@tedem. co.il
אדריכל נוף	יועץ	עלא אבו-ריא		ארט אדריכלות נוף ועיצוב עירוני בע"מ	טירת כרמל	אתגר	2	04-6790520		ala@artlands cape.co.il
יועץ ניקוז	יועץ	יאן בקר		פלגי מים	יקנעם (מושבה)	כליל החורש		04-6678400	04-9893502	yan@palgey- maim.co.il
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808	פוטו מאפ בע"מ	דליה	(1)		04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il

(1) כתובת: דלית אל כרמל: רח' 2/66 ת.ד 21 מיקוד: 3006500.



משרד תכנון ופיקוח
42 הדפסה



משרד תכנון ופיקוח
42 הדפסה

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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

תכנון תא השטח 931 בייעוד חניון רכב כבד, לפי תכנית המתאר ליקנעם ג/20861.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תכנון מפורט לחניון רכב כבד.

2. קביעת שימושים מותרים לייעודי הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
חניון	931
קרקע חקלאית	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
רצועה לתכנון (פוליגונית)	חניון	931

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
חניון	9,539.51	82.65
קרקע חקלאית	2,003.16	17.35
סה"כ	11,542.66	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	<p>א. עיבוד חקלאי עפ"י התוספת הראשונה לחוק.</p> <p>ב. שטחים פתוחים טבעיים.</p> <p>ג. קווי תשתית תת קרקעיים.</p> <p>ד. בשטח זה תיאסר בנייה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>תותר נטיעת עצים ו/או הקמת סוללות עם צמחיה מתאימה, במטרה להפחית את נצפות החניון מהדרך, ובלבד שלא סותר את הוראות תמ"א 37/ב בדבר איסור נטיעה בתחום ביצוע צינור הגז.</p>
4.2	חניון
4.2.1	שימושים
	<p>א. חניון רכב כבד.</p> <p>ב. חניון "חנה וסע"</p> <p>ג. חניון לרכבים פרטיים לטובת נהגי הרכב הכבד.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. אין להקים מבנים ו/או מתקנים בתחום התכנית בהם נוצרים שפכים ובכפוף לדרישות המפורטות בתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתייה)(תיקון), התשנ"ו, 1996.</p> <p>ב. תותר הקמת מבנה לשומר</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. גבול החניון יהיה לפחות 10 מ' מגדת נחל יקנעם.</p> <p>2. בגבול החניון ייבנה קיר שמטרתו תהיה לאפשר הגנה על החניון מהצפות צפויות בנחל יקנעם, בהתאם להסתברות של 2%.</p>
ג	<p>הוראות מתאריות</p> <p>הנחיות המפורטות בתכנית המתאר:</p> <p>1. בחלקו הדרומי של חניון הרכב הכבד הפונה לדרך מס' 6/70, ינטעו עצים ו/או יוקמו סוללות עם צמחיה מתאימה, במטרה להפחית את נצפות החניון מהדרך, ובלבד שלא סותר את הוראות תמ"א 37/ב בדבר איסור נטיעה בתחום ביצוע צינור הגז.</p> <p>2. פיתוח השטח והניקוז בתחום התכנית יבוצע באופן שכל הזרימות יוסטו מאזורי השאיבה של קידוחי מי השתייה באמצעות קווים סגורים בלבד, ולא תתאפשר זרימה של נגר עילי לכיוונם בתיאום עם משרד הבריאות.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	3	0.32				30	9539	מבנה שומר	931	אחר	חניון
0	2	0	0	1											

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6. הוראות נוספות**6.1****סביבה ונוף**

חישוף שכבת הקרקע העליונה יעשה בכל שטח העבודה, ובמידה ותנאי השטח והמסלע מאפשרים זאת באדמת החישוף יעשה שימוש לצורך עבודות השיקום.

החישוף כולל: סילוק שכבת הקרקע העליונה בעומק 20 ס"מ יחד עם הצמחייה שבתוכה, איסוף פקעות, פינוי האדמה וערומה בערימות לאורך התוואי בתחום קווי הדיקור. האדמה תשמר ותשמש אך ורק לצורך חיפוי אזורי השיקום.

במידת הצורך, יפונו תחילה בולדרים וסלעים גדולים, ולאחר מכן יבוצע החישוף. הבולדרים והסלעים המתאימים לשימוש חוזר בעבודות השיקום הנופי יאוכסנו בנפרד בתחום עבודות העפר.

לפני תחילת ביצוע התכנית תוכן תכנית צמחיה מפורטת לכל שטח התכנית, והיא תהווה חלק בלתי נפרד מתכניות הביצוע של החניון. תכנית הצמחייה שתוכן תכלול גם נטיעות של עצים בוגרים.

בחלקו הדרומי של חניון הרכב הכבד הפונה לדרך מס' 6/70, ינטעו עצים ו/או יוקמו סוללות עם צמחיה מתאימה, במטרה להפחית את נצפות החניון מהדרך, ובלבד שלא סותר את הוראות תמ"א 37/ב בדבר איסור נטיעה בתחום בצוע צינור הגז.

כל אזורי השיקום יחופו באדמה המקומית מהחישוף העליון בעובי 20 ס"מ לפחות.

6.2**איכות הסביבה**

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

6.3**ניקוז**

- חניון הרכב ימוקם במרחק של 10 מטרים מגדת נחל יוקנעם.

- החניון יוגן בפני ספיקה בהסתברות 2% (אחת ל-50 שנה) בקיר בצד המערבי וחלק מהצד הדרומי כמתוכנן כשהקיר אטום למים, עמיד כנגד המים בצד אחד ומגיע לרום 98.3 מ' מעל פני הים במערב ובשיפוע מקביל לנחל כלפי צפון.

- נחל יוקנעם ינוקה בסיום העבודה מכל פסולת בקטע המקביל לחניון.

6.4**איחוד וחלוקה**

תכנית זו כוללת חלוקה חדשה למגרשים.

על בסיס תכנית זו יוכן תשריט לצרכי ציבור לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.5**שמירה על עצים בוגרים**

לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.

תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.

תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתאי השטח שבתחום התכנית.

6.6

תשתיות

גז טבעי:

א. בתחום תמ"א/ 37 ב, כל תכנון וביצוע כל עבודה, בהיתר או בפטור מהיתר, יהיה בתיאום עם רשות הגז הטבעי ועם חב' נתיבי הגז הטבעי. תכנון מפורט לחניון ולדרך הגישה יהיה בתיאום עם נתג"ז, לרבות ניקוז ומערכות ומיגון צנרת הגז לפי דרישות נתג"ז. עבודות שיקום נופי ברצועת הצינור יהיו בהתאם לשיקום שבוצע. בתחום רצועת צינור הגז, ביצוע עבודות יהיה בכפוף להיתר חפירה מנתג"ז.

ב. תכנית זו לא תסכל עבודות תחזוקה של נתג"ז והנגישות לאורך קו הגז ותאפשר בכל עת. מונה הדפסה 42 תכנון זמין

השילוט הקיים יישמר. התכנית לא תסכל גמישות והכפלת הצנרת.

תש"ן:

א. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום פרטני של חציית קווי תש"ן.
 ב. נושא חציית הקו, מיקום עמדת השומר, מיקום השערים וכלל האלמנטים הנדרשים יהיו בתיאום ובאישור תש"ן.
 ג. לא תהיה כניסה לעבודה בתחום רצועת התשתיות ללא אישור בכתב מתש"ן.

פיתוח תשתיות:

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
 ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
 ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
 ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
 ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

חברת כביש חוצה ישראל:

א. תכנית מפורטת לחניון בתא שטח 931 תחויב בתאום עם חברת כביש חוצה ישראל בע"מ בשלב התכנון ובשלב הוצאת היתרי הבניה.
 בתנאים לאישור היתר הבניה לחניון ייקבע כי טרם תחילת עבודות לביצוע החניון יבוצע תיאום מול חברת כביש חוצה ישראל ומול זכיינית כביש 6 - חברת "6 חוצה צפון בע"מ".

6.7

חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של

6.7	חומרי חפירה ומילוי
	<p>מנהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי וואו ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>
6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור בהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהל מקרקעי ישראל.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

10 שנים

