

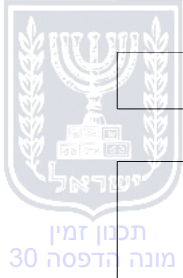
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 222-0499889

יקנעם - פארק תעסוקה מתחם 8

מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	יקנעם עילית
סוג תכנית	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

אזור התעסוקה של יקנעם משתרע לאורך כבישים 6 ו-70 ומאופיין בנגישות גבוהה וקרבה למסילת הרכבת. הפארק נבנה בתחילת שנות ה-90 וכולל כיום תעשיות עתירות ידע מתוחכמות ומרכזי פיתוח טכנולוגיים המהווים משיכה עולמית ובינלאומית.

בפארק פועלות כ-120 חברות בתחום ההיי-טק, הביוטכנולוגיה, הרפואה המתקדמת, התקשורת, המזון, האלקטרוניקה והפלסטיקה.

הפארק בנוי עפ"י סטנדרטים של "תעשייה ירוקה ונקייה", והמפעלים נדרשים לעמוד בתקנות מחמירות בנושאי שימור והגנת הסביבה, וללא תעשייה מזהמת.

בשל מיקומו ומאפייניו אזור התעסוקה מהווה אבן שואבת למועסקים מיקנעם והאזור ואף מכל הארץ.

עיריית יוקנעם מעוניינת להגדיל את השטחים לתעסוקה באזור זה, בהתאמה לתכנית המתאר הכוללת של יקנעם עילית ג/20861, אשר הגדירה את מתחם מס' 8 כמתחם המיועד לתעסוקה, אשר יספק מענה לביקושים הגדולים לשטחי משרדי היי-טק, המאפיינים את אופי התעסוקה באזור.

התכנית מציעה בית מלון המיועד לאורחים ואנשי עסקים, בממשק לאופי התעסוקה, המאופיינת בקשרי גומלין ענפים עם חברות עולמיות, ובהתאמה לסוג החברות הממוקמות בפארק התעסוקה של יקנעם ולצפי לביקושים הקיימים לאזור.

התכנית המוצעת מציעה הרחבה של אזור התעסוקה הקיים בכ-40 דונם לכיוון מערב ונמצאת בתחום "אזור תעסוקה מרחבי" עפ"י תמ"מ 9/2, לתעסוקה נקייה ובלתי מזהמת, בבניה ירוקה. נספח מיוחד המהווה חלק ממסמכי התכנית עוסק בהנחיות לבניה הירוקה.

השטח מאופיין ברגישות נופית סביבתית גבוהה וקיימות בו נטיעות עצי אורן ואלון וצמחיית חורש. לתכנית מצורפים נספחי סביבה ונוף, המציעים צמצום של הפגיעה הנופית ככל הניתן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית יקנעם - פארק תעסוקה מתחם 8

ומספר התכנית

מספר התכנית 222-0499889

40.180 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א(א)2

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
קואורדינאטה X	209019
קואורדינאטה Y	728998

**1.5.2 תיאור מקום**

התכנית נמצאת באזור המערבי של יקנעם עילית כהמשך רציף לאזור התעסוקה הקיים, מתחם 8 בתכנית המתאר ג/20861

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

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		12-15, 82

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 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/07/1995		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 31 /א- שינוי מס' 2. הוראות תכנית תמא/ 31 /א- שינוי מס' 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 31 /א / 2
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב / 5
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.	שינוי	ג/ 20861
30/10/1986	94	3394	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 297 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 297
16/10/2006	242	5588	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5424 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 5424
14/04/1991	2087	3865	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6360 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6360
08/02/2001	1551	4958	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9547 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9547
16/04/2001	2251	4978	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7871 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 7871

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן מבל		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	הנחיות היחידה הסביבתית עיריית יקנעם	18: 38 24/10/2018	גיא פלד	20/09/2018	4		מנחה	בניה ירוקה
לא	טבלת עצים בוגרים	10: 23 30/10/2018	איה שלמון	06/05/2018	15		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		14: 25 20/05/2019	גילה שניידר	01/06/2017	57		מנחה	סביבה ונוף
לא		09: 31 09/07/2017	גיל שגיא	05/07/2017	16		מנחה	ניקוז
לא		15: 41 05/08/2018	אבי ציזל	10/07/2017	10		מנחה	ביוב
לא		14: 24 20/05/2019	ערן מבל	20/05/2019		1: 1250	מנחה	מצב מאושר
לא	חתכים של תנועה לאורך	15: 36 05/08/2018	אברי קדמי	31/05/2018		1: 2000	מנחה	תנועה
לא		15: 28 05/08/2018	אברי קדמי	31/05/2018		1: 1250	מנחה	תנועה
לא		15: 25 05/08/2018	ערן מבל	24/07/2018		1: 500	מנחה	בינוי
לא		16: 02 15/01/2019	איה שלמון	17/12/2018		1: 750	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		15: 38 05/08/2018	איה שלמון	27/06/2018		1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא		15: 40 05/08/2018	אבי ציזל	20/06/2018		1: 1000	מנחה	ביוב
לא		09: 30 09/07/2017	גיל שגיא	30/06/2017		1: 1000	מנחה	ניקוז
לא		17: 33 03/05/2017	אבי ציזל	26/04/2017		1: 1000	מנחה	מים

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		עיריית יקנעם	יקנעם עילית	צאלים	1	04-9596000	04-9894641	iritt@yoqneam.org.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

**1.8.2 יזם**

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

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				מינהל מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		073-2548294	04-6558273	

(1) כתובת: ת.ד. 580.

**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	ערן מבל		ערן מבל אדריכלות ובינוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146	04-9833704	eran@mebelarch.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנתת ערים	מתכנן	ליאורה חי		ערן מבל אדריכלות ובינוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146	04-9833704	liora@mebel arch.co.il
מודד	מודד	משה מרין	640	מודדי טבעון	רמת ישי	(1)		04-9835292	04-9931277	modeday@ne tvision.net.il
	יועץ סביבתי	גיא פלד		E.S.D	נתניה	היצירה (2)	6	09-7733160	09-7733161	gila@esd- env.com
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	אבי צייזל		משרד הנדסי אייל	איל	(3)		09-7639119	09-7493899	gil@handasi. co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	אברי קדמי	30797	ש.קרני מהנדסים בע"מ	חיפה	דישראלי	46	04-8244468	04-8251095	office@karni -eng.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	גיל שגיא		משרד הנדסי אייל	איל	(3)		09-7639119	09-7493899	office@karni -eng.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	איה שלמון			שימשית	(4)		04-6021582	04-6021582	mizpetel@net vision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 30095, 792.

(2) כתובת: ת.ד. 8800.

(3) כתובת: משרד הנדסי אייל 45840 ד.ג. שרון תיכון.

(4) כתובת: ת.ד. 151.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

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

הקמת מתחם משולב לאזור תעסוקה, מסחר מלונאות ומבני ציבור, בהתאמה למסגרת התכנונית של תכנית המתאר הכוללנית של יקנעם ג/20861

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת יעודי קרקע, התווית דרכים.
2. קביעת התכליות המותרות לכל ייעוד קרקע.
3. קביעת הוראות בניה קביעת גודל מגרש מינימלי, מרווחי בניה, גובה בניינים.
4. קביעת הנחיות בינוי ופיתוח
5. קביעת הנחיות לבניה ירוקה.
6. קביעת הנחיות עיצוב אדריכלי
7. קביעת הנחיות להפחתת השפעת הבינוי והפעילות בשטח הבנוי על הסביבה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטחים פתוחים	601
שטח ציבורי פתוח	805 - 800
דרך מוצעת	950
חניון	451, 450
מסחר ותעסוקה	310, 305 - 301
מסחר תעסוקה ותיירות	350
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	420

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	950
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	310, 303, 302
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	801
קו גז	דרך מוצעת	950
קו חשמל מתח עליון	מסחר ותעסוקה	310, 302, 301
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	805, 800
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מוצעת	950
תחום השפעה	דרך מוצעת	950
תחום השפעה	חניון	451, 450
תחום השפעה	מסחר ותעסוקה	310, 305 - 301
תחום השפעה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	420
תחום השפעה	מסחר תעסוקה ותיירות	350
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	805 - 800
תחום השפעה	שטחים פתוחים	601

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח חקלאי	2,710	6.75
שטח ייעור מחוץ לתחום הישוב	37,470	93.26
סה"כ	40,180	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	10,877.65	27.07
חניון	5,776.76	14.38
מסחר ותעסוקה	13,567.15	33.76
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2,171.38	5.40

**מצב מוצע**

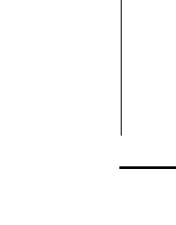
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
9.77	3,924.12	מסחר תעסוקה ותיירות
9.18	3,689.76	שטח ציבורי פתוח
0.44	175.95	שטחים פתוחים
<b>100</b>	<b>40,182.79</b>	<b>סה"כ</b>



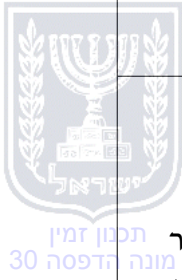
## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מיועד להקמת והפעלת מבנים ל"תעסוקה נקיה ובלתי מזהמת" תעסוקה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח, מרפאות, משרדים</p> <p>ב. אולמות אירועים סגורים, מועדונים.</p> <p>ג. בנייני אחסנה לחומרים שאינם מסוכנים.</p> <p>ד. מרכזים לוגיסטיים כגון: תרופות, ציוד תקשורת ובקרה, רכיבים אלקטרוניים, לרבות מחסנים לוגיסטיים לשימוש העיריה.</p> <p>ה. שרותים מסחריים הקשורים למקום כגון בתי קפה, מסעדות, בנקים.</p> <p>ו. שרותי רווחה לעובדים כגון: גני ילדים, מעונות יום, בריכות שחיה, שטחים ומתקנים לחניה.</p> <p>ז. מוסדות הכשרה ולימוד כגון: מעבדות, כיתות, אולמות, מרכזי מבקרים, ירידים ותערוכות.</p> <p>ח. שטחי שרות -ממ"ד, מחסנים, מתקנים הנדסיים, חדרים טכניים, חדרי שרותים.</p> <p>ט. פיתוח, גינון, דרכי גישה וחניות, קירות וגדרות.</p> <p>י. חניון לרכב כבד, שטחים ומתקנים לחניה, פריקה טעינה ותמרון.</p> <p>יא. מתקני תשתית המתאימים בהיקפם ובאופיים לאזור</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות מתאריות</b></p> <p>1. השימושים לתעסוקה ומשרדים יותרו בכל המפלסים.</p> <p>2. מסחר, מסעדות ובתי קפה יותרו רק בקומת הקרקע.</p> <p>3. אחסנה תותר כשטחי שרות בלבד.</p> <p>4. יותרו שימושים נלווים לשימושים העיקריים מתחת למפלס הקרקע.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תותר תת חלוקה של המבנה לשני אגפים נפרדים, למשתמשים שונים, כפוף לשיקולים חזותיים, ללא חלוקה של גג הבניין ו/או בחלוקה באישור הוועדה המקומית.</p>
ג	<p><b>דרכים וחניות</b></p> <p>1. פיתוח הדרכים הפנימיות ומגרשי החניה - יבוצע על פי הנחיות נספח התנועה.</p> <p>2. מערך הדרכים הפנימיות - יאפשר נגישות יעילה ובטוחה לכל חלקי המתחם, בהתאם לשלבי הבינוי והפיתוח בתחומו.</p> <p>3. שטחי החניה יפותחו בהתאם להתקדמות הבינוי במתחם.</p> <p>4. החניה במגרשים תהיה חניה תת קרקעית ובחניה בשטח המגרש, ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, תתאפשר חניה עילית במגרשים בתכנית שלא תעלה על 30% משטח המגרש.</p> <p>5. ביצוע חניות בתת הקרקע תעשה תוך הקפדה על כללי בטיחות, מפרט טכני שיאושר ע"י יועץ תנועה, קונסטרוקטור ו/או יועץ קרקע, ויועצי בטיחות.</p>
ד	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>הפיתוח הנופי יהיה בהתאם להנחיות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו ובתאום עם מהנדס העיר.</p>
ה	<b>עיצוב אדריכלי</b>

4.1	מסחר ותעסוקה
	<p>עיצוב המבנים יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא וכן חומרים עמידים תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות ובתאום עם הוועדה המקומית.</p> <p>חזיתות: חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. חיפוי המבנה יהיה ברובו על סקאלת הכהים - אפורים כחולים. (מינימום 60-65%), באישור מהנדס הועדה המקומית ואדריכל נוף. לא יורשה שימוש בפח גלי דק. לא תותר צנרת גלויה וכן מדחסים, מזגנים, בלוני גז, מיכלי דלק וכיו"ב בחזיתות המבנים.</p> <p>חזית הכניסה הראשית למבנה תהיה במפלס הכביש ופתוחה אליו ללא גידור וחסימות. ערוגות גינון יהיו עד גובה 80 ס"מ.</p> <p>בחזית המבנה במפלס הרחוב ינטעו עצים, עץ אחד לכל 10 מטר אורך חזית, עפ"י רשימה מפורטת בנספח הנוף.</p> <p>גגות: הגג יטופל כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, בתאום עם הוועדה המקומית.</p> <p>גדרות: תותר הקמת גדר סבכה מפלדה מגלווננת/או גדר מבניה קשיחה עם גמר אבן טבעית ו/או דומה. לא תותר הקמת גדרות רשת או פח.</p> <p>שילוט: כל שילוט טעון אישור הועדה המקומית, ויבוצע עפ"י הנחיות שילוט שייקבע ע"י מהנדס הועדה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מילוי הנחיות שילוט אלו, הן לשילוט מקומי לבניין בודד והן לשילוט הכוונה ושילוט כללי באזור.</p> <p>כל השילוט יתואר בהיתר בניה מבחינת מיקומו ועיצובו. לא תותר הצבת שלטים החורגים מהעיצוב הכולל של המבנה ושל סביבתו.</p> <p>כל השילוט יהיה כחלק משפה אופיינית כללית ומחייבת לשילוט בפארק באישור מהנדס הועדה.</p>
ו	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>בתחום קו הבניין של תא שטח 303 קיימות מגבלות בניה ע"פ תמ"א 37/ב'. במגבלות השטח שמדרום לקו הבניה ניתן להקים מתקנים הנדסיים, אחסון וחניה, בכפוף לתאום עם נתג"ז ורשג"ז.</p>
4.2	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>א. מיועד להקמת והפעלת מבנים ל"תעסוקה נקיה ובלתי מזהמת" תעסוקה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח, מרפאות, משרדים</p> <p>ב. אולמות אירועים סגורים, מועדונים.</p> <p>ג. בנייני אחסנה לחומרים שאינם מסוכנים.</p> <p>ד. מרכזים לוגיסטיים כגון: תרופות, ציוד תקשורת ובקרה, רכיבים אלקטרוניים, לרבות מחסנים לוגיסטיים לשימוש העיריה.</p> <p>ה. שרותים מסחריים הקשורים למקום כגון בתי קפה, מסעדות, בנקים.</p> <p>ו. שרותי רווחה וציבור לעובדים כגון: גני ילדים, מעונות יום, בריכות שחיה, מתקני ספורט, אולם תרבות.</p> <p>ז. מוסדות הכשרה ולימוד כגון: מכללה טכנולוגית ומוסדות חינוך להכשרה מקצועית, כיתות לימוד, אולם כנסים.</p> <p>ח. מתקני ספורט</p> <p>ט. שטחי שרות - ממ"ד, חניה, מחסנים, מתקנים הנדסיים, חדרים טכניים, חדרי שרותים.</p> <p>י. פיתוח, גינון, דרכי גישה וחניות, קירות וגדרות.</p>

	<p align="center"><b>מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p align="center"><b>4.2</b></p>
	<p>יא. חניון לרכב כבד, שטחים ומתקנים לחניה, פריקה טעינה ותמרון. יב. מתקני תשתית המתאימים בהיקפם ובאופיים לאזור</p>	
	<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.2.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p align="center"><b>הוראות מתאריות</b></p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>השימושים לתעסוקה ומשרדים יותרו בכל המפלסים.</li> <li>מסחר, מסעדות ובתי קפה יותרו רק בקומת הקרקע.</li> <li>אחסנה תותר כשטחי שרות בלבד.</li> <li>יותרו שימושים נלווים לשימושים העיקריים מתחת למפלס הקרקע.</li> </ol>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p align="center"><b>דרכים וחניות</b></p> <p>ב</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>פיתוח הדרכים הפנימיות ומגרשי החניה - יבוצע על פי הנחיות נספח התנועה ובתאום עם הוועדה המקומית.</li> <li>מערך הדרכים הפנימיות - יאפשר נגישות יעילה ובטוחה לכל חלקי המתחם, בהתאם לשלבי הבינוי והפיתוח בתחומו.</li> <li>שטחי החניה יפותחו בהתאם להתקדמות הבינוי במתחם.</li> <li>החניה במגרשים תהיה חניה תת קרקעית ובחניה בשטח המגרש, ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, תתאפשר חניה עילית במגרשים בתכנית שלא תעלה על 30% משטח המגרש.</li> <li>ביצוע חניות בתת הקרקע תעשה תוך הקפדה על כללי בטיחות, מפרט טכני שיאושר ע"י יועץ תנועה, קונסטרוקטור ו/או יועץ קרקע, ויועצי בטיחות.</li> </ol>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p align="center"><b>סביבה ונוף</b></p> <p>ג</p> <p>הפיתוח הנופי יהיה בהתאם להנחיות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו ובתאום עם מהנדס הרשות המקומית.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p align="center"><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>ד</p> <p>עיצוב המבנים יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא וכן חומרים עמידים תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות בתאום עם הוועדה המקומית.</p> <p>חזיתות: חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. חיפוי המבנה יהיה ברובו על סקאלת הכהים - אפורים כחולים. (מינימום 60%-65%), באישור מהנדס הועדה ואדריכל נוף. לא יורשה שימוש בפח גלי דק. לא תותר צנרת גלויה וכן מדחסים, מזגנים, בלוני גז, מיכלי דלק וכיו"ב בחזיתות המבנים. חזית הכניסה הראשית למבנה תהיה במפלס הכביש ופתוחה אליו ללא גידור וחסימות. ערוגות גינון יהיו עד גובה 80 ס"מ.</p> <p>בחזית המבנה במפלס הרחוב ינטעו עצים, עץ אחד לכל 10 מטר אורך חזית, עפ"י רשימה מפורטת? נספח נוף.</p> <p>גגות: הגג יטופל כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הועדה בהתאם להנחיות אדריכליות. גדרות: תותר הקמת גדר סבכה מפלדה מגולבנת ו/או גדר מבנה קשיחה עם גמר אבן טבעית ו/או דומה. לא תותר הקמת גדרות רשת או פח.</p> <p>שילוט: כל שילוט טעון אישור הועדה המקומית, ויבוצע עפ"י הנחיות שילוט שייקבע ע"י מהנדס הועדה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מילוי הנחיות שילוט אלו, הן לשילוט מקומי לבניין בודד והן לשילוט הכוונה ושילוט כללי באזור.</p> <p>כל השילוט יתואר בהיתר בניה מבחינת מיקומו ועיצובו. לא תותר הצבת שלטים החורגים מהעיצוב הכולל של המבנה ושל סביבתו.</p>	

4.2	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>כל השילוט יהיה כחלק משפה אופיינית כללית ומחייבת לשילוט בפארק באישור מהנדס הוועדה.</p>
ה	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>                      כתנאי למתן היתר בניה יוכן נספח בינוי ותשריט חלוקה אשר יציג את האבחנה בין שימושי מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור.                      תותר תת-חלוקה של מבנה לשני אגפים נפרדים, או במבנה אחד לשימוש תעסוקה ומבני ציבור למשתמשים שונים, כפוף לשיקולים חזותיים, ללא חלוקה של גג הבניין ו/או בחלוקה באישור הוועדה המקומית.                      ניתן יהיה לחלק את המגרש לתתי מגרשים בגודל מינימאלי של 500 מ"ר, בכפוף להבטחת זכות גישה לכל תת מגרש לרבות באמצעות רישום זיקת הנאה לטובת המגרש.</p>
ו	<p><b>קווי בנין</b>                      יותר קו בניין צדדי 0 בין המבנים</p>



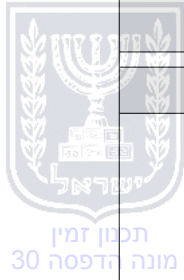
4.3	מסחר תעסוקה ותיירות
4.3.1	<p><b>שימושים</b>                      א. מיועד להקמת והפעלת מבנים ל"תעסוקה נקיה ובלתי מזהמת" תעסוקה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים ושרותים עסקיים, מרפאות, בנקאות, ירידים ותערוכות, אולמות אירועים סגורים, מרכזים לוגיסטיים כגון: תרופות, ציוד תקשורת ובקרה, רכיבים אלקטרוניים.                      ב. חדרי אירוח (מלונית) בהתאם ליתקנים הפיזיים של משרד התיירות התקפים לאותה עת.                      ג. מבנים רב תכליתיים הניתנים לחלוקה פנימית לפי דרישת השוכר.                      ד. שטחי שרות ממ"ד, חניה, מחסן, מתקנים הנדסיים.                      ה. פיתוח, גינון, דרכי גישה וחניות, קירות וגדרות.                      ו. בנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעסוקה במקום.                      ז. מסעדות ומזנונים בתחומי המפעלים לשירות עובדיהם.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות מתאריות</b>                      1. השימושים לתעסוקה ומשרדים יותרו בכל המפלסים.                      2. מסחר, מסעדות ובתי קפה יותרו רק בקומת הקרקע.                      3. אחסנה תותר כשטחי שרות בלבד.                      4. יותרו שימושים נלווים לשימושים העיקריים מתחת למפלס הקרקע.</p>
ב	<p><b>דרכים וחניות</b>                      1. פיתוח הדרכים הפנימיות ומגרשי החניה - יבוצע על פי הנחיות נספח התנועה ובתאום עם מהנדס הוועדה המקומית.                      2. מערך הדרכים הפנימיות - יאפשר נגישות יעילה ובטוחה לכל חלקי המתחם, בהתאם לשלבי הבינוי והפיתוח בתחומו.                      3. שטחי החניה יפותחו בהתאם להתקדמות הבינוי במתחם.                      4. החניה במגרשים תהיה חניה תת קרקעית, ובהתאם לתקנים המפורטים בחוק התכנון והבניה בעת הוצאת היתר בניה. בנוסף, תתאפשר חניה עילית במגרשים בתכנית שלא תעלה על 30%</p>



4.3	מסחר תעסוקה ותיירות
	<p>משטח המגרש.</p> <p>5. ביצוע חניות בתת הקרקע תעשה תוך הקפדה על כללי בטיחות, מפרט טכני שיאושר ע"י יועץ תנועה, קונסטרוקטור ו/או יועץ קרקע, ויועצי בטיחות.</p>
ג	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>הפיתוח הנופי יהיה בהתאם להנחיות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו ובתאום עם מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>עיצוב המבנים יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא וכן חומרים עמידים תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>חזיתות: חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. חיפוי המבנה יהיה ברובו על סקאלת הכהים - אפורים כחולים. (מינימום 60-65%), באישור מהנדס הועדה ואדריכל נוף. לא יורשה שימוש בפח גלי דק. לא תותר צנרת גלויה וכן מדחסים, מזגנים, בלוני גז, מיכלי דלק וכיו"ב בחזיתות המבנים. חזית הכניסה הראשית למבנה תהיה במפלס הכביש ופתוחה אליו ללא גידור וחסימות. ערוגות גינון יהיו עד גובה 80 ס"מ.</p> <p>בחזית המבנה במפלס הרחוב ינטעו עצים, עץ אחד לכל 10 מטר אורך חזית, עפ"י רשימה מפורטת? נספח נוף.</p> <p>גגות: הגג יטופל כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הועדה בהתאם להנחיות אדריכליות. גדרות: תותר הקמת גדר סבכה מפלדה מגולבנת ו/או גדר מבניה קשיחה עם גמר אבן טבעית ו/או דומה. לא תותר הקמת גדרות רשת או פח.</p> <p>שילוט: כל שילוט טעון אישור הועדה המקומית, ויבוצע עפ"י הנחיות שילוט שייקבע ע"י מהנדס הועדה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מילוי הנחיות שילוט אלו, הן לשילוט מקומי לבניין בודד והן לשילוט הכוונה ושילוט כללי באזור.</p> <p>כל השילוט יתואר בהיתר בניה מבחינת מיקומו ועיצובו. לא תותר הצבת שלטים החורגים מהעיצוב הכולל של המבנה ושל סביבתו.</p>
ה	<p><b>הוראות מתאריות</b></p> <p>1. תכנון השטח בממשק עם היער יעשה תוך שימוש מוקפד בחזית המופנה ליער ובשילוב חיפוי אבן איכותי</p> <p>2. תתאפשר גישה ישירה לשטחי היער באמצעות שבילים להולכי רגל, שבילי אופניים וכדומה.</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. תשמש למעבר כלי רכב ואופניים, מעבר הולכי רגל, מעבר מתקני תשתית, מדרכות, גינון וחניה.</p> <p>ב. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ולמבנים ארעיים, מצללות, מעברים מקורים וריהוט הרחוב.</p> <p>ג. תנאי לתכנון וביצוע כביש מס' 2 יהיה תיאום עם חברת 'מקורות'.</p> <p>ד. לצידי הכבישים יינטעו עצים משני הכביש להצללת מדרכות, מינימום עץ לכל 12 מ"א מדרכה.</p> <p>ה. כשאר הכביש נמוך מקרקע קיימת, יש להשאיר רצועת גינון של 1.5 מ' בתחתית קיר תימוך.</p>
4.4.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>תנאי להקמה</b></p>



<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	תנאי לתחילת עבודות יהיה תאום מפורט עם חברת נתג"ז, כולל תאום מפלסי הכביש.
<b>4.5</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>(1) ישמש לטיפוח הנוף ולגינון לרווחת העובדים והמשתמשים באזור התעסוקה ולשיקום נופי לחציבות ותימוך הכבישים בהתאם לעקרונות נופיים מנחים. נטיעות וצמחיה על פי רשימות מפורטות. תותר הקמת פינות ישיבה, סככות צל, שבילים. השטח לא ישמש לבניה אך יותר להעביר בו תשתיות תת קרקעיות ולבנות מבנים לשנאים תוך שילובם בתכנון הנופי.</p> <p>(2) במגרשים שקו הבניין נושק לשצ"פ כל עבודות שיעשו לטובת הבניה בשטחי השצ"פ ישוקמו ע"י בעלי המגרש כולל תימוך, חיפוי אדמה, נטיעות וכו'.</p> <p>(3) שצ"פ בתא שטח מס' 803 יתוכן כגן מרכזי, כאזור התכנסות לטקסים וחגים המשרת את עובדי המתחם. הגן יתוכן כך שיוגש לבעלי מוגבלויות ויכלול פינות ישיבה מוצללות, במה/ אמפי קטן במידת האפשר ויותר בו אלמנטים פיסוליים סביבתיים</p> <p>(4) תא שטח 804 גובל בדרך יער קיימת. הדרך תשאר פתוחה לתנועה ונגישה לציבור. בצמוד לגבול התכנית בשולי הדרך יותקן הידרנט למילוי מים לצורך כיבוי שריפות יער, בתאום עם קק"ל וכיבוי אש.</p>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b> ע"פ סעיף 6.1.1</p>
ב	<p><b>קווי תשתית</b> תתאפשר העברת תשתיות מים תת קרקעיות בשטחי השצ"פ</p>
<b>4.6</b>	<b>שטחים פתוחים</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. חורשות אורנים קיימות ישמשו כחייץ טבעי.</p> <p>ב. תותר הקמת מצפורים הכוללת פינות ישיבה, קירות נמוכים ושילוט. יותר עיבוי נטיעות בהתאם לצומח הקיים בשטח ממניי עצים מקומיים תיאום ואישור נציג קק"ל אזורי.</p> <p>ג. כל פיתוח כולל פינות ישיבה ושילוט יעשה בתיאום עם קק"ל.</p>
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.7</b>	<b>חניון</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>שטח לחניון סחיר המיועד לחניית כלי רכב לרבות כבישים ומדרכות, שילוט, גינון וכיו"ב.</p> <p>חניון לרכב כבד - כולל משאיות, אוטובוסים וכיו"ב.</p> <p>תותר בניית ביתן לשומר ומתקנים טכניים בשטח של עד 5 מ"ר, בחזית המגרש, בתחום אזור מגן גי של קידוח מי השתיה בכפוף לאישור משרד הבריאות וכמפורט בסעיף 6.1 להוראות התכנית.</p>
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות מתאריות</b></p> <p>1. גינון וריצוף מגרשי החניה ייעשה ע"פ נספח פיתוח וחניה ופרטי עיצוב אדריכלי שיוגש לוועדה המקומית.</p> <p>2. ביצוע חניות בתת הקרקע תעשה תוך הקפדה על כללי בטיחות, מפרט טכני שיאושר ע"י יועץ תנועה, קונסטרוקטור ו/או יועץ קרקע, ויועצי בטיחות.</p>



4.7	חניון
	<p>3. תותר הקמת ביתן שומר בתחום אזור מגן ג' של קידוחי מי השתיה, בכפוף לאישור משרד הבריאות וכמפורט בסעיף 6.1 להוראות התכנית.</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		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	3	(2) 8	(1) 37	50	680	25500	300%	20%	50%	310%	3750	301	מסחר ותעסוקה	
(3)	(3)	(3)	(3)	3	(4) 8	(1) 37	50	680	17476	300%	20%	50%	310%	2570	302	מסחר ותעסוקה	
(3)	(3)	(3)	(3)	3	(5) 8	(1) 37	50	680	16796	300%	20%	50%	310%	2470	303	מסחר ותעסוקה	
(3)	(3)	(3)	(3)	3	(5) 8	(1) 37	50	680	16796	300%	20%	50%	310%	3410	304	מסחר ותעסוקה	
(3)	(3)	(3)	(3)	3	(5) 8	(1) 37	50	680	9316	300%	20%	50%	310%	1370	305	מסחר ותעסוקה	
(11)	(11)	(10)	(9)	3	6	(8) 24	60	680	14756	(7) 300	20%	40%	320%	(6) 2170	420	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
(14)	(14)	(14)	(14)	3	(13) 7	(12) 30	55	675	26460	300%	30%	60%	285%	3920	350	מסחר תעסוקה ותיירות	
(16)	(16)	(16)	(16)	2	3	(15) 10	5	5	288.5				5%	5770	451 - 450	חניון	
							5	5	184.5				(17) 5	(14)	805 - 800	שטח ציבורי פתוח	
												(18) 3		601		שטחים פתוחים	

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:

א. בייעוד 'מסחר ותעסוקה' שטחי המסחר יהוו עד 10% מהשטחים העיקריים.

ב. תותר תכסית בתת הקרקע 100%.

ג. יותר קו בניין אפס בקומות שמתחת לפני הקרקע.

ד. בייעוד 'מסחר ותעסוקה' תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה מבלי לשנות את סה"כ אחוזי הבניה, באישור וועדה מקומית.

ה. בייעוד 'מסחר תעסוקה ומבני ציבור' השטחים העיקריים העיליים יחולקו כך: תעסוקה- 280%, מבני ציבור - 30% ומסחר 10%

- ו. בייעוד 'מסחר תעסוקה ותיירות' - השטחים העיקריים העיליים יחולקו כך: תעסוקה - 185%, תיירות 90% ומסחר 10%.
- ז. שטחי שרות כוללים מרחבים מוגנים, אחסנה, חדרים טכניים, חניות ומחסנים.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) גובה מבנה יימדד ממעל למפלס הכניסה הקובעת, 37 מ' מעל מפלס כניסה ראשית + 8 מ' מתחת לכניסה ראשית. הוועדה המקומית במסגרת בקשה להיתר בניה תהיה רשאית לאשר הקמת מכוונות ומתקנים שאינם בניינים כגון ארובות, תרנים, מנופים, מיכלים ואלמנטים דקורטיביים בחזית בגובה העולה על גובה הבניין המותר.
- (2) קומות מסחר יתאפשרו רק ב 2 קומות מעל פני הקרקע.
- (3) על פי המסומן בתשריט.
- (4) קומות מסחר יותרו ב 2 קומות מעל פני הקרקע.
- (5) קומות מסחר יתאפשרו רק בשתי הקומות הראשונות שמעל פני הקרקע.
- (6) ניתן יהיה לחלק את המגרש לתתי מגרשים בגודל מינימאלי של 500 מ"ר..
- (7) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: תותר חלוקת שטחי השרות בין השימושים השונים.
- (8) גובה מבנה יימדד ממעל למפלס הכניסה הקובעת 24 מ' מעל מפלס כניסה ראשית + 8 מ' מתחת לכניסה ראשית. הוועדה המקומית במסגרת בקשה להיתר בניה תהיה רשאית לאשר הקמת מכוונות ומתקנים שאינם בניינים כגון ארובות, תרנים, מנופים, מיכלים ואלמנטים דקורטיביים בחזית בגובה העולה על גובה הבניין המותר.
- (9) לפי המסומן בתשריט, יותר קו בניה צידי אפס.
- (10) לפי המסומן בתשריט, יותר קו בניין צידי אפס.
- (11) לפי המסומן בתשריט.
- (12) קומת מסחר תתאפשרנה רק בקומה ראשונה מעל הקרקע.
- (13) גובה מבנה יימדד ממעל למפלס הכניסה הקובעת 30 מ' מעל מפלס כניסה ראשית + 8 מ' מתחת לכניסה ראשית. הוועדה המקומית במסגרת בקשה להיתר בניה תהיה רשאית לאשר הקמת מכוונות ומתקנים שאינם בניינים כגון ארובות, תרנים, מנופים, מיכלים ואלמנטים דקורטיביים בחזית בגובה העולה על גובה הבניין המותר.
- (14) לפי תשריט.
- (15) הוועדה המקומית במסגרת בקשה להיתר בניה תהיה רשאית לאשר הקמת מכוונות ומתקנים שאינם בניינים כגון ארובות, תרנים, מנופים, מיכלים ואלמנטים דקורטיביים בחזית בגובה העולה על גובה הבניין המותר.
- (16) על פי תשריט.
- (17) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: השטח המירבי לא יעלה על 50 מ"ר לתא שטח .
- (18) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: תותר הקמת מצללות בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר למצללה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

1. כללי:

א. קבלת היתר בנייה להקמה של מבני ציבור, מבני מסחר ותעסוקה תותנה בהכנה של תכנית בינוי ותכנית פיתוח כללית ע"י יזם התכנית לכל תחום התכנית, ובביצוע מערכות התשתית הנדרשות, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי הענין.

ב. קבלת היתרי בניה בתחום התכנית מותנה בקבלת אישור משרד הבריאות לתוכניות מים וביוב מפורטות עבור איזור התעסוקה.

ג. הקמת מבנה חדשים תחייב תאום מול תאגיד המים והביוב.

ד. תנאי למתן היתר בניה בתחום רדיוסי המגן של קידוחי מי שתיה "יקנעם 4" ו- "יקנעם 5", יהיה בכפוף לדרישות המפורטות בסעי' 7 בתקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתיה) (תיקון), התשנ"ו 1996 וכמפורט להלן אסורה:

באזור רדיוס מגן ב' כל בניה, התקנה, או פעילות העלולים לזהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.

באזור רדיוס מגן ג' כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים.

ה. תנאי למתן היתר בניה, חיבור המבנים למט"ש המשודרג, בכפוף לאישור הוועדה המקומית או רשות הרישוי.

ו. אישור תכנון מפורט, לרבות תכניות ניקוז, ומתן היתרי בניה בתחום מגבלות הבניה של תמ"א 37 ב' יהיו בכפוף לתאום עם נתג"ז ורשג"ז.

2. בינוי ופיתוח:

א. תכנית בינוי ופיתוח כללי למגרש אשר תראה העמדה של מבנים ומפלסיהם בקני"מ 1:500.

ב. תוכנית גגות מלאה המציגה את האפשרות להרכבת מתקנים ליצור אנרגיה סולארית.

ג. הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, שטחי גינון וחנייה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה, גידור, מבני עזר, מחסנים ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'.

ד. תכנית הפיתוח תהיה בקני"מ 1:250, התכנית תפרט את גבהי הקרקע הטבעיים והמתוכננים ותקבע את שלבי הפיתוח לרבות פיתוח התשתיות.

ה. תכנית הפיתוח תכלול הנחיות לפיתוח הנוף לרבות תכניות ופרטים עיקרוניים לפיתוח השטחים הפתוחים ורצועות הכביש תוך התייחסות לעקרונות הנופיים. כמו כן, יינתן ביטוי בתכנית לתיאום מערכת התשתיות, ניקוז, חניות, מיקום של פחי אשפה, פילרים, מוני מים, מיקום נטיעות וכו'.

ו. טרם תחילת עבודות בשטח יש לקבל היתר חפירה מחברת נתג"ז.

3. ניקוז

א. התכנית תיתן פתרונות לאיגום וחלחול של מי נגר עיליים.

ב. תנאי למתן היתרי בניה ועבודות פיתוח בתחום תכנית זו יהיה הבטחת פתרון קצה לניקוז, ממוצא הניקוז בתכנית ועד לנחל יקנעם.

ג. התחברות מוצא הניקוז של תחום התכנית לנחל יקנעם תהיה לפי פרט ותכניות מפורטות לביצוע שיאושרו על ידי רשות ניקוז ונחלים קישון.

4. בנייה ירוקה:

לעת מתן היתר בניה יש לעמוד בתנאי הסף המפורטים בנספח 'בניה ירוקה' הנלווה לתכנית זו בתאום עם היחידה הסביבתית יקנעם, או לחילופין לספק אישור עמידה בתו תקן לבניה ירוקה

	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
	<p>ת.י. 5281 של מכון התעודה מורשה רלוונטי למועד הוצאת בקשה להיתר.</p>	
	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>כללי</p> <p>א. בתחום התכנית לא יורשו לפעול: תחנת כח, למעט תחנות המבוססות על אנרגיה סולארית, אנרגיה מתחדשת (ללא שריפה), תעשיות בטון לסוגיהן ותעשיות בסיסיות של בניה, תעשיות ו/או אחסנת דשנים, תעשיות ו/או אחסנת חומרי הדברה, בתי יציקה וציפוי מתכות, משחטות, מפעלי עיבוד בשר ודגים, מפעלי טיפול ו/או אחסנת פסולת, מתקן טיהור שפכים, תעשיית טכסטיל בסיסית, מצבעות טקסטיל ומפעלי אשפרת טקסטיל, ייצור צבעים, אחסון גזים דחוסים, תעשיות שימורים, תעשיית מוצרים כימיים ומוצרי נפט וגז ומפעלים בעלי פוטנציאל זיהום גבוה.</p> <p>ב. אין בקביעת רשימה זו משום כדי להתיר שימושים שאינם מוזכרים במפורש כאן. שפכים</p> <p>א. יותרו שפכים סניטריים לתעסוקה נקיה בלבד. השפכים הסניטאריים יחוברו למערכת הביוב האזורית ויטופלו במתקן הטיפול כפי שיאושר בוועדה המקצועית לביוב.</p> <p>ב. כל מגרש ומבנה בתחום תוכנית זו, יחובר למערכת ביוב מרכזית.</p> <p>ג. יש למנוע באופן מוחלט חדירת חומרים מוצקים, נוזלים ושאר מיני שפכים, אל הקרקע, מערכות הניקוז הטבעיות ומי התהום. קווי השפכים יבנו בטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת דליפות (צנרת פלסטיק, חיבורים בהלחמה וכו').</p> <p>ד. הנחיות למפרט למיגון קווי הביוב יהיו בהתאם למפורט בנספח הביוב.</p> <p>ה. שפכים מחדרי אשפה של בנייני משרדים ובתי אוכל (בתי קפה, מסעדות וחדרי אוכל לשירות העובדים) ינוקזו דרך מפריד שומנים ומוצקים לפני הזרמתם למערכת הביוב האזורית. נפחי מפרידי השומן יקבעו בהתאם למס' הסועדים בכל בית עסק.</p> <p>ו. אתרי אחסון פסולת לסוגיהן ינוקזו למערך קדם טיפול בתשטיפים. משטחי איסוף הפסולת יהיו מקורים, תשטיפיהם ינוקזו אל מערכת הביוב בלבד.</p> <p>ז. תמלחות יפוננו לאתר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה (או מי מטעמו)</p>	<p><b>6.2</b></p>
	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>ניקוז ותיעול נגר עילי</p> <p>א. ניקוז המגרשים ישתלב במערכת הניקוז של האזור, תוך הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במתחם התכנית ומחוצה לו ותוך נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.</p> <p>ב. נגר שמקורו בגשמים (מי נגר, ניקוז גגות, חצרות וכד') לא יוזרם למערכת הביוב אלא ינוקז באמצעות מערכות הניקוז.</p> <p>ג. נגר עילי העלול להכיל חומרים מזהמים, יתועל במערכת ניקוז נפרדת ממערכת הניקוז הכללית, כך שניתן יהיה לטפל בו בנפרד, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה (או מי מטעמו). בקשה להיתר בנייה במקרה זה תכלול את מרכיבי פיתוח השטח הנדרשים לאצירת הנגר, מתקנים לטיפול והרחקה של חומרי הזיהום ומניעת הסעתם אל מחוץ לתחומי המגרש. לכל מתקן טיפול במי נגר נדרש אישור משרד הבריאות.</p> <p>ד. רק עודפי מי נגר משטחים פרטיים ומשטחים ציבוריים יופנו בהתאם למפורט בנספח הניקוז, על מנת למנוע הצפות של שימושי קרקע והצטברות מי נגר בכבישים.</p> <p>ה. הניקוז במתחם יוסדר תת קרקעית באמצעות צינורות/מובלים סגורים, יתוכנן, יתוחזק ויטופל לשם מניעת היווצרות מקורות מים עומדים ומטרדים הנלווים לכך כגון: יתושים, ריחות</p>	<p><b>6.3</b></p>



איכות הסביבה	6.3
<p>וכד'.</p> <p>ו. כל בקשה להיתר בנייה תחוייב בהגשת תוכנית ניקוז מתחמית מבוססת על נספח הידרולוגי שנערך לתוכנית. בבקשה יידרש להציג באמצעות חישוב מתאים כי עובי הנגר העל קרקעי הצפוי לעבור/לזרום מהמגרש למרחב הציבורי אינו עולה על זה אשר חושב למגרש כחלק ממערכת הניקוז המקומית.</p> <p>ז. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושיים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ח. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ט. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי מגרשים ומתחמים, באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את המיתון והשימור של הנגר באמצעות מגננונים דוגמת העשרת מי התהום ו/או אמצעים לצמצום והשהיית נגר, כגון שימוש בשטח מגונן ותכסית המאפשרת חלחול, חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. ישום מרכיבי "בניה משמרת מים" ועקרונות צמצום נגר עילי ושימוש בשצ"פים להחדרת מי נגר למי התהום, על פי תמ"א 4/ב/34 יפורטו בנספח ניקוז נפרד.</p> <p>י. חיבור מי מרזבים ומערכות ניקוז אחרות למערכות חידור יותר אך ורק עבור מי מרזבים באופן ישיר ולא מי נגר ממשטחים העלולים לכלול זיהומים לא מבוקרים.</p> <p>יא. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות המים להקמת בורות חלחול ו/או קידוחי החדרת מים.</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.4
<p>א. מניעת זיהום קרקע ומקורות מים</p> <p>1. בכל תחום התכנית חל איסור על שימוש בדלקים למנועים, למעט גז טבעי. לא תותר אגירת דלק מכל סוג שהוא בתחום התכנית, למעט גז טבעי.</p> <p>2. מיכלי שמנים (שמני מדחסים, שמנים הידראוליים) עיליים יוצבו בתוך מבנים מקורים בלבד בתוך מאצרה אטומה בפני חלחול פחמימנים ובנפח של 110% לפחות מנפח המכל הגדול ביותר המאוכסן בתוכה.</p> <p>ב. זיהום אויר</p> <p>1. כל פעילות תעשייתית ו/או אחרת, אשר עלולה לגרום לפליטת מזהמים לאויר תתוכנן ותבנה כך שתעמוד ברמות הפליטה הקבועים ברשיון העסק התקפים.</p> <p>2. חלקיקים: עפ"י דרישת המשרד להגנת הסביבה (או מי מטעמו) יאסרו שימושים אשר כוללים פעילות העלולה לגרום לאבק שלא במבנים אטומים או להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.</p> <p>3. מטרדי ריח: עפ"י דרישת המשרד להגנת הסביבה (או מי מטעמו) יאסרו שימושים אשר לפעילות המוצעת בהם יש פוטנציאל לפליטות ריחות.</p> <p>4. תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים מכל מקור שהוא, ועמידה בתקנים ובהוראות הקיימים ואשר יעודכנו מעת לעת. יקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת להבטחת פעילותם התקינה של אמצעים אלו.</p> <p>ג. רעש</p> <p>1. מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990 ועדכוניהן מעת לעת. במידת הצורך יותקן מיגון אקוסטי למערכות העלולות להוות מטרד אקוסטי.</p>	

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.4**

2. על השימושים חלה חובת עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990, (מניעת רעש) התשנ"ג 1992. על כל מפעל חלה חובה להגיש מידע בכל עת שיידרש על מקורות פוטנציאליים של רעש בתהליכי הייצור או מכל גורם אחר.
3. מוצאי החניות ועמדות הפריקה וההטענה יופנו אל פנים מתחם התעסוקה.
4. עבודות הבניה יבוצעו רק בשעות, המוגדרות בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), 1992" אם בסביבה אינם קיימים קולטי רעש, אשר עלולים להיחשף לרעש, לא יהיו כל הגבלות לשעות העבודה.
- ד. פסולת
1. היתר בניה:
  - בכל בקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת יבשה הצפויה עקב עבודות הבניה.
  - היתר איכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי פסולת יבשה לאתר מאושר ומוסדר עלפי כל דין התואם לכמות שהוערכה.
  2. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון לעבודות עפר בשטח פארק התעסוקה יהיה אישור היתר בניה למתקן מרכזי לטיפול בפסולת לסוגיה.
  3. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון למבנה בשטח פארק התעסוקה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה (או מי מטעמו) לסיום ההקמה של מתקן הטיפול המרכזי בפסולת שתיווצר בשטח הפארק, לסוגיה.
  4. פינוי הפסולת למחזור והאשפה יבוצע על ידי מנהלת פארק התעסוקה.
  5. מיכלי אצירה לפסולת למחזור ומתקני אשפה יוצבו בתוך המבנה, אלא אם כן השתכנע מהנדס הועדה המקומית כי קיימת עדיפות ברורה להצבתם בשטח המגרש.
  6. מיקום מתקנים למיכלי אצירה בשטח המגרש יסומן בהיתר הבניה.
  7. תנאי להיתר בניה: אישור מנהלת אזור התעסוקה לתכנון מערך מתקדם להפרדת הפסולת בהתאם לשימושים במבנה ותכנון מתקנים לאצירת פסולת בהתאם לתכנון בשטח המגרש.
  8. יובטחו דרכי טיפול בפסולת למניעת היווצרות מטרדי ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
  9. בזמן הבנייה יאוחסנו עודפי עפר ופסולת בניה רק בתחום התכנית.
  10. פסולת יבשה, פסולת בניין ועודפי עפר יפנו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה (או מי מטעמו) לאתרים מוסדרים.
  11. תנאים לרשיון עסק:
    - הכנת תכנית מיחזור לרבות הצבת מתקני אצירה מתאימים.
    - דיווח חצי שנתי לרשות המקומית על נתוני הפסולת הכולל אישורי הטמנה באתר מורשה.
    - הצגת מסמך התקשרות עם קבלת פינוי/מחזור לפסולת רעילה.
    - התקשרות עם מנהלת פארק התעסוקה לפינוי פסולת למחזור ואשפה להטמנה.
  - ה. קרינה
    1. מתקני שידור קטנים בלבד, לצורך תקשורת סלולרית, בהתאם לתמ"א 36/א- מתקנים קטנים, יוצבו על עמודי תאורה בדרכים הציבוריות בלבד. לא תותר הקמת מתקני שידור בתחום המגרשים.
    2. אין להקים תחנות שידור סלולארי בכל תחום התכנית
    3. תחנות השנאה יוקמו בתוך מבנים בלבד.

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.5**

1. חומרים מסוכנים



**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.5**

א. בשטח התכנית לא תותר אחזקת חומרים מסוכנים, כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג 1993, מלבד חומרים בכמות מעבדתית לצרכי מחקר, או חומרים לצורך יצור במפעל עתיר ידע.

ב. בכל מקרה לא יותר שימוש בחומ"ס כל עוד הכמויות וסוגי חומרים מסוכנים לא עומדים במדיניות מרחקי ההפרדה של המשרד להגנת הסביבה העדכנית לאותה עת.

ג. אחסנה, טיפול ונקיטת אמצעים למניעת מפגע סביבתי וסיכון בטיחותי יעשה בהתאם לכל דין ו/או עפ"י דרישות הרשויות לרבות הרשות הסביבתית המקומית.

2. ערכות ניטור

א. מערך ניטור השפכים יוקם וינוהל ע"י הנהלת האתר (אכיפה ובקרה במפעלים, ניטור מערך ציבורי).

ב. ניטור איכות אוויר - בחינת סקרי פליטות במפעלים ותוצאות ניטור ובדיקות בארובות ומנדפי פליטה.

ג. ניטור רעש - בחינת מפלסי הרעש עפ"י תנאים שיוגדרו למפעלים.

ד. המפעלים יודיעו להנהלת האתר על כל שינוי בתהליכי ייצור ו/או חומרי הגלם שיש להם השלכות סביבתיות.

ה. הנהלת האתר תפעיל מערך תחזוקה שיוודא תקינות צנרת איסוף והולכת שפכים במערכת הציבורית (בדיקה חזותית, מאזני מים, שפכים ועוד)

ו. יותקנו אמצעי ניטור ובקרה לנוכחות מזהמים, לרבות דלקים, במוצא מערכת הניקוז

ז. אירועים ותקלות שיש בהם השלכות סביבתיות ידווחו להנהלת האתר ולרשויות כגון המשרד להגנת הסביבה, כיבוי אש, משטרה וכיו"ב לפי נוהל הדיווח שבתיק המפעל (באם קיים).

3. ידע מוקדם

כל גורם שירצה לפעול בתחום התכנית, בין אם נדרש היתר בניה או קבלת רישיון עסק יחויב בהצגת מידע סביבתי לגבי האמצעים והפתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלהלן:

א. ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז האזורית, תוך הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז ומערכת הביוב.

ב. שפכים: תכנית מערכת שפכים סניטריים ושפכים תעשייתיים. דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול לפני החיבור למערכת העירונית. מיקום המתקנים יסומן בתכנית.

ג. פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי הייצור והשירותים. מיקום כלי האצירה יסומן בתכנית.

ד. איכות אוויר: אמצעים למניעת זיהום אוויר כתוצאה מהפעילות במפעל ממקורות כגון: תהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.

ה. רעש: פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נילוויים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.

ו. בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות מתקנים הנדסיים, מיקום פתחים, גנטורים, חדרי קירור ועוד. הגדרת חומרי בניה, גידור שילוט ותאורה.

ז. אחסון: מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסתטית.

ח. פיתוח השטח: מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המתחם, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח ומקורה, גינון במתחם ושילוב ביצוע התכנית.

ט. חומרים מסוכנים: סוג החומרים והכמות מכל סוג, אמצעי אחסנה, סקר סיכונים, ועמידה במגבלות החלות על התכנית. הנתונים יוגשו לאישור הרשות הסביבתית הממונה טרם אישור פעולה המתחם.



**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.6**

מניעת מפגעים בזמן עבודות הקמה

א. מניעת מפגעי זיהום אוויר בזמן עבודות הקמה:

בעת ביצוע עבודות העפר והכשרת השטח לבניה, יחויב המבצע להקפיד על מניעת פליטת אבק לסביבה, בכלל זה עמידה בתקני איכות אוויר לאבק שוקע ומרחף.

ביצוע פעולות קידוח יעשה באמצעות כלים בעלי תוספת מיוחדת לשאיבת אבק. כלים שבהם אין אפשרות לשאיבת אבק, יפעלו בהרטבה מלאה ועם כיסוי ברזנט סביב פתח הפליטה.

הרטבת החומר במשאיות היוצאות עמוסות מן האתר או כיסויין.

יש לטאטא או לשטוף את דרכי הכניסה לאתר בתום כל יום עבודה.

יש למקם ערימות עפר לפינוי וערימות חומרי בניין חלקיקיים כגון חול במקום מוגן מרוחות.

יש להרטיב את דרכי העפר בתוך האתר כך שתימנע הרחפת אבק במשך כל שעות העבודה.

שעות העבודה באתר ייקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים מניעת רעש 1992.

כל ציוד הבניה באתר יעמוד בדרישות התקן למניעת מפגעים רעש מצויד בניה 1979.

ב. מניעת מפגעי רעש בזמן עבודות הקמה:

עבודות הבניה יבוצעו בשעות, המוגדרות ב"תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), 1992" ? משעת 6:00 בבוקר ועד ל-19:00 בערב.

כלים ומכונות לבניה, עליהם חלות ה"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה),

1979" יעמדו בדרישות תקנות אלה.

הפעלת מכונות (דיזל-גנרטורים, משאבות ועוד), עליהם לא חלות ה"תקנות למניעת מפגעים

(רעש בלתי סביר מצויד בניה), 1979", תבוצע תוך עמידה בדרישות "התקנות למניעת מפגעים

(רעש בלתי סביר), 1990".

**תשתיות**

**6.7**

1. ביוב:

א. מיגון והנחת קווי הביוב בתחום התכנית יהיה ע"פ תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות וכל הגורמים המוסמכים ע"פ חוק, בהתאם להנחיות משרד הבריאות, הוראות היצרן ובפיקוח מפקח עבודות תשתית.

ב. הפעלת מערכת הביוב בתחום התכנית מותנית בביצוע בדיקת תקינות לאופן הנחתה

באמצעות צילום ע"י חברה מוסמכת או אמצעי אחר שיאושר מראש ע"י משרד הבריאות.

ג. פיתוח השטח והניקוז בתחום התכנית יבוצע באופן שכל הזרימות יוסטו מאזור השאיבה של

קידוחי מי השתיה באמצעות קווים סגורים בלבד, ולא תתאפשר זרימה של נגר עילי לכיוונם

בתאום עם משרד הבריאות.

ד. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתאום עם חברת 'מקורות'. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתאום ואישור חברת 'מקורות' ואישור משרד הבריאות.

ה. קווי ביוב ותשתיות נוספות יבוצעו בגבולות התכנית או על בסיס דרכי יער קיימות בתאום עם קק"ל.

2. מים:

א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד

הבריאות ובאישור מהנדס העיר.

ב. אסורה בניה מעל קווי המים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין

לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה במרחק של לפחות 3 מ' מציר קו המים.

ג. יש לקבל את אישור חברת 'מקורות' לבקשה להיתר ו/או העתקת הקו ע"ח היזם ובתיאום עם

חברת 'מקורות' כתנאי למתן היתר בניה'

תשתיות	6.7
<p>ד. תנאי להיתר בניה לסלילת דרכים, תכניות עבודה ופיתוח מעל קווי המים - אישור 'מקורות'. 3. ניקוז:</p> <p>א. תנאי למתן היתרי בניה ועבודות פיתוח בתחום תכנית זו יהיה הבטחת פתרון קצה לניקוז, ממוצא הניקוז בתכנית ועד לנחל יקנעם.</p> <p>ב. התחברות מוצא הניקוז של תחום התכנית לנחל יקנעם תהיה לפי פרט ותכניות מפורטות לביצוע שיאושרו על ידי רשות ניקוז ונחלים קישון.</p> <p>ג. תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס העיר ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>4. תאום עם קק"ל קווי ביוב ותשתיות נוספות יבוצעו ככל הניתן על בסיס דרכי יער קיימות בתאום עם קק"ל.</p>	



שימושים חורגים	6.8
<p>כל בקשה לשימוש חורג לא תידון ולא תאושר, אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות בנושא איכות הסביבה, החלים על תכנית זו.</p>	

תחזוקה	6.9
<p>תפעול וניהול סביבתי</p> <p>א. מנהלת אזור התעסוקה תקיים אחזקה שוטפת ותקינה של כל שטחי התכנית בכל הקשור למערכות הביוב, המים, הניקוז, הגינון, סילוק פסולת, משטחי חנייה, תאורת חוץ, גדרות, צביעה, שילוט וכן פעולות ניקיון בשטחים הפתוחים. כל זאת על פי חוק שמירת הניקיון התשמ"ד 1984 וחוקי העזר של העיר.</p> <p>ב. מנהלת אזור התעסוקה תקיים פיקוח סביבתי וניטור לאכיפת הוראות התכנית המפורטת וכן התנאים המיוחדים שיקבעו בהיתרי הבנייה.</p> <p>ג. השפעה מצטברת: לוועדה המקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים לאזור התעסוקה או למבנה בודד בתוכו, אם הצטרפות תגרום לכך שסך כל הפעילויות באזור התעסוקה או במבנה הבודד בתוכו, תחרוג מן ההוראות ותנאים בנושא איכות הסביבה.</p> <p>ד. הוועדה תורה למחזיקי הקרקע בדבר ביצוע פעילויות אחזקה שוטפת או תקופתיות של מערכות ומתקנים כאמור לעיל. ובהעדר קיום הוראות לבצעם על חשבון בעלי מחזיקי הקרקע.</p>	



קווי תשתית	6.10
<p>א. אסורה בניה מעל קווי המים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה במרחק של לפחות 3 מ' מציר קו המים.</p> <p>ב. יש לקבל את אישור חברת 'מקורות' לבקשה להיתר ו/או העתקת הקו ע"ח היזם ובתיאום עם חברת 'מקורות' כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה לסלילת דרכים, תכניות עבודה ופיתוח מעל קווי המים - אישור 'מקורות'.</p>	

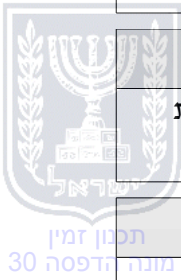


עתיקות	6.11
<p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן): הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין תנאי רשות</p>	

<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>העתיקות. ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע</p>	
<p><b>חניה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות התכנון והבנייה (התקנות למקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה: הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנון. כאשר החניה או דרך הגישה לחניה היא בקו אפס צידי, הניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש היתר, תוך הבטחת שמי הנגר ינוקזו לעבר כביש סמוך. לכל 4 חניות יינטע לפחות עץ בוגר אחד</p>	
<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט בהסכמת בעלים. ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, על פי סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום</p>	
<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>א. איסור בניה מתחת לקוי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה. 3.00 מ' 1. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 2.00 מ' 2. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 5 מ' 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : 20.00 מ' 4. קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 35.00 מ' 5. קו חשמל מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 1.00 מ' 6. מהנקודה הקרובה ביותר לאורך הרשת 3.00 מ' 7. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל ב. תחנות טרנספורמציה בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות בלבד. התחנות יוקמו בבניינים, במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים וכן בשטחים ציבוריים פתוחים.</p>	



<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת חשמל, מקום מתאים חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש עבור תחנת טרנספורמציה. בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה. על מגישי בקשת בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת הטרנספורמציה.</p>	
<p><b>תקשורת</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>בבקשה להיתר יוצגו הנגישויות לנכים בכל מבנה ותובטח אפשרות השימוש, בכל השרותים במתחם, לנכים.</p>	
<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן בתחום המגרש.</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.18</b></p>
<p>לא ינתן היתר בניה בטרם תובטח התקנת הידרנטים לכיבוי אש בתחום המתחם, לפי דרישת שרותי הכבאות ולשביעות רצונם.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p><b>6.19</b></p>
<p>תנאי לאכלוס יהיה אספקת מים מבריכת המים באליקים.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.20</b></p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה ע"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.21</b></p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הרשות המקומית, יחד עם זאת, שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.22</b></p>
<p>1. נספח העצים לתכנית לתכנית זו מצורף 'נספח עצים בוגרים' הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח והוראות ס' זה) תחולתם ומעמדם מחייב. 2. עצים המסומנים לשימור: א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בניה ופיתוח הקרוב ב-4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p>	







תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.22</b></p>
<p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות הסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו בנספח ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרשיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרשיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו, כל זאת בהתאם לתנאי רשיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעות עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימאלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 2.1 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע - חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים יבוצעו בבית גידול שעומקו 2.1 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>6. החניות לעניין נטיעות חדשות:</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף:</p> <p>א. נותני צל סוככניים.</p> <p>ב. חסכנים במים.</p> <p>ג. מאוקלמים</p> <p>תכונות עצים שיש להמנע מהם:</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע מחלה מזיק קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם ע"פי פקודת היערות.</p> <p>הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך 'מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל' - משרד החקלאות</p> <p>7. העתקות עצים יבוצעו בין חודשים ינואר-מרץ בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום ולפי המפרט הטכני לביצוע העתקות בהתאם לסוג הקרקע ומצב העצים. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות. באחריות היזם לאתר מקומות מתאימים לקליטת העצים המועתקים כולל התחייבות גוף הקולט לטיפולם.</p>	
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p align="center"><b>6.23</b></p>
<p>תנאי למתן היתרי איכלוס יהיה אספקת המים מבריכת המים באליקים</p>	
<p align="center"><b>שמירת טבע וגנים לאומיים</b></p>	<p align="center"><b>6.24</b></p>
<p>(1) היזם יחוייב באומדן פיצוי השבה עבור שטח יער בטיפול ונטיעת קק"ל.</p> <p>(2) עבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתר בניה ורשיון כריתה כדין.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב א'	ביצוע דרך מס' 2 ודרך 4 עד לחיבור ביניהן, ובמקביל פיתוח מתחמים 302, 303, 304 ו 420 שצ"פים 801, 802 ו 803, וחניון 450.
2	שלב ב'	סיום ביצוע דרך 2 עד תחום רדיוס קידוח יקנעם 4. פיתוח מתחמים 301, 350, חניון 451, שצ"פ 805 ופיתוח תא שטח 601.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה





**טופס הנחיות לבניה ירוקה באזורי תעסוקה תעשייה ומסחר יקנעם**  
**לשלב תכנון מפורט – בהתאם להחלטת הועדה סעיף 19**

**הקדמה**



כעיר המצויה בין שני מרחבים ביוספרים (מגידו וכרמל) ואשר שוכנת במרחב הטבעי הקסום של רמת מנשה יקנעם הינה עיר שחרתה על דיגלה להיות עיר ירוקה מובילה באיכות הסביבה והבנייה הירוקה. ערכי שימור משאבי הטבע, הקפדה על מרחבים ירוקים, השתלבות עם ערכי הנוף והמסורת, פיתוח בר קיימא ואיכות החיים ככלל הינם עמודי האש בהתוויית המדיניות העירונית ביקנעם. לשם כך, ועל מנת להציג באופן שקוף, בהיר ומסודר ליזמים והמתכננים את מדיניות הבנייה הירוקה ביקנעם נכתבו הנחיות אלו והן מובאות כדלהלן.

כחלופה להנחיות אלו היזמים יכולים לבחור להגיש את המבנה במסלול לקבלת התקן הישראלי לבניה ירוקה 5281. במקרה זה התקן ייבדק ע"י מכון התקנים הישראלי וקבלת האישור תפטור את מגיש המבקש מהצורך בהגשת מסמך זה.

**תנאי סף**

**1. קרקע**

1.1. זיהום קרקע ותפוסת קרקע

1.1.1. זיהום קרקע – חובה להגיש ליח"ס סקר היסטורי בכל בקשה שבאזור התעסוקה בעיר.

1.1.2. תפוסת קרקע

1.2. צמחייה והשקיה - הדרישות בפרק זה יוגשו ע"י אדריכל נוף מורשה.

1.3. אקולוגיית האתר - התייחסות לסקר טבע עירוני – התחשבות והשתלבות עם החי הצומח והנוף. הגנה על רכיבים אקולוגיים קיימים באתר ובסביבה הקרובה. **לפי סעיף**

**2.6 אקולוגיית האתר בת"י 5281 חלק 7 בניה ירוקה, בנייני מסחר.**

**2. אנרגיה**

2.1. מיצוב המבנה

2.1.1. העמדת המבנה

2.1.2. קשר עם הסביבה

2.2. ביצועים אנרגטיים של הבניין



יקנעם עילית, ת.ד. 1, מיקוד: 20692, 20692 ISRAEL, P.O.B. 1. YQONEAM ILIT  
 טלפון: 04-9590667 TEL: 04-8213525 פקס: 04-8213525 FAX: דוא"ל: hafrada.y@yoqneam.org.il





2.2.1. תכנון ביו אקלימי – חימום וקירור פסיביים של הבניין – יוצג דו"ח הכולל תרשים ביו – אקלימי ומסמכי תכנון המציגים את המערכות המוצעות ואת השטח שהן משרתות. או לחלופין תוצאות מודלים של תוכנות רלוונטיות.

2.2.2. תכנון ביו אקלימי – שמש וצל – יוצג דו"ח הכולל תכניות ומסמכי תכנון הנדסיים סכמתיים כדי למקסם את החשיפה לשמש ואסטרטגיית ההצללה.

2.2.3. תכנון ביו – אקלימי - רוח – יוצג דו"ח הכולל שושנת הרוחות, ניתוח משטר הרוחות ומסמכי תכנון המציגים את הפתרונות הפיזיים המוצעים./הדמיה ממוחשב.

2.3. נוחות תרמית

2.3.1. תכנון תרמי משופר של פתחי מעטפת המבנה

2.3.1.1. כיווני החזיתות - תכנית העמדה וע"ג תרשים סביבה עדכני

2.3.1.2. דרישות הצללה – בחזית הדרומית נדרשת הצללה אופקית יעילה באופן

מוחלט בנוסף לזכוכית הבידודית.

2.4. תאורה טבעית

2.4.1. תאורת גג עליונה

2.4.1.1. תאורת גג עליונה להחדרת אור טבעי למרכז המבנה תתבצע ע"י

א. שימוש בזכוכית בידודית מסוג Low-E המחדירה אור מסונן/מפוזר

ב. פתרונות אדריכליים להחדרת אור מוחזר, לא ישיר.

ג. שרוול או גליל אופטי.

ד. פתרונות יצירתיים אחרים בדומה לני"ל.

2.5. אנרגיה מתחדשת באתר

2.5.1. מערכות סולאריות

2.6. דירוג אנרגטי לפי התקן הישראלי 5282 חלק 2.

### 3. מים שפכים וניקוז

3.1. חסכון במים שפירים

3.2. ניהול מי נגר עילי וניקוז

3.2.1. ניצול מי עיבוי

3.2.2. חלחול מי נגר לקרקע

3.2.3. החדרת מי נגר לקרקע

3.3. שימוש במים אפורים

יקנעם עילית, ת.ד. 1, מיקוד: 20692, 20692 ISRAEL, P.O.B. 1. YQQNEAM ILIT

טלפון: 04-9590667 TEL: פקס: 04-8213525 FAX: דוא"ל: hafrada.y@yoqneam.org.il



#### 4. קרינה

4.1. עמידה בתקן ישראלי (ת"י) 5098

4.2. גז ראדון בקרקע

4.3. קרינה ממתקני חשמל

4.4. יש להציג מסמכי תכנון אשר יסומנו בהם מקורות מתקני השנאים ומרכזי הולכת החשמל בבניין ובסביבתו.



#### 5. רעש

5.1. בידוד אקוסטי חוץ - פנים

5.2. בידוד אקוסטי בתוך המבנה

5.3. בידוד אקוסטי של מערכת התברואה

5.4. הפחתת רעש מזגנים



#### 6. פסולת ומיחזור

6.1. אצירת ופינוי אשפה ומיחזור בהתאמה לנעשה בעיר.

6.2. התכנון יבוצע לפי ההנחיות הפרוגרמטיות של מחלקת תברואה בעיריית יקנעם.

6.3. תכנון תנאים תקינים ונוחים לנגישות רכב פינוי.

#### 7. חומרי בנייה בעלי תו ירוק

7.1. התחייבות היזם להשתמש בחומרי בנייה בעלי תו תקן ירוק של מכון התקנים הישראלי

או בעלי תו תקן ירוק שווה ערך באישור מינהלת התו הירוק במת"י. החומרים

המחייבים לעמוד בתקינה הינם: "בלוקים, טיח, דבקים וצבע.

8. ניהול סביבתי של מהלך הבנייה – יש לנהוג לפי מסמך ההנחיות המרחביות לשלב הביצוע – יח"ס יקנעם.



#### הנחיות נוספות (לא בגדר תנאי סף)

1. תחבורה

1.1. נגישות לתחבורה ציבורית/חלופית

1.2. מתקנים וחנייה לאופניים



יקנעם עילית, ת.ד. 1, מיקוד: 20692, 20692 ISRAEL, P.O.B. 1. YQQNEAM ILIT

טלפון: 04-9590667 TEL: 04-8213525 פקס: 04-8213525 דוא"ל: hafrada.y@yoqneam.org.il



1.3. מסלולים בטוחים עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים



יקנעם עילית, ת.ד. 1, מיקוד: 20692, YOQNEAM ILIT, P.O.B. 1. 20692 ISRAEL  
טלפון: 04-9590667 TEL: 04-8213525 פקס: דוא"ל: hafrada.y@yoqneam.org.il