

הוראות התכנית

תכנית מס' 222-0676627

יקנעם CPC ג/24936



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי יקנעם עילית
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מתחם CPC לתעשייה, ממוקם באזור התעשייה מנסורה יקנעם עילית מערבית לכביש מס' 70. התכנית מציעה תוספת זכויות בניה בשטחים ובקומות בהתאמה להתפתחות אזור התעשייה והצרכים המשתנים - ובכפופות לתכנית כוללת יקנעם המאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית 24936/ג CPC יקנעם

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

מספר התכנית 222-0676627

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2 3.370 דונם

שטח התכנית 1.2

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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	יקנעם עילית
קואורדינאטה X	210353
קואורדינאטה Y	730613

1.5.2 תיאור מקום

מבנה תעשייה על צומת רחובות העוצמה והקידמה - אזור תעשייה אזור התעשייה מנסורה יקנעם עילית מערבית לכביש מס' 70.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	7	הקידמה	יקנעם עילית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12779	מוסדר	חלק	23	

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 20861	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20861. הוראות תכנית ג/ 20861 תחולנה על תכנית זו.	7209	3666	21/02/2016
ג/ 9027	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9027 ממשיכות לחול.	4691	266	27/10/1998
1/ מע/ מק/ 9027 / 45	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1/ מע/ מק/ 9027 ממשיכות לחול.	5479	1177	09/01/2006



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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חוות דעת קונסטרוקטיבית	17: 44 19/07/2020	טל טרכטנברג	12/05/2020	4		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מצב מאושר	16: 29 19/07/2020	ערן מבל	15/07/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	פרשה טכנית למתקן חניה	09: 54 18/08/2019	רן זילברשטיין	15/08/2019	1		מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה	17: 35 19/07/2020	רן זילברשטיין	26/04/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח ביוב	18: 22 30/09/2020	חודורסקי ז'אן	14/08/2019	1	1: 250	מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז - פרשה	14: 06 06/08/2019	חודורסקי ז'אן	05/08/2019	1		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז	18: 21 30/09/2020	חודורסקי ז'אן	14/08/2019	1	1: 250	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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
	פרטי			סי. פי. סי היי- טכנולוגיות בע"מ	יקנעם עילית	הקידמה) (1	7	04-9893289	04-9939111	Barakh@cp c-hmi.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פארק שער יקנעם ת.ד. 516.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630938		haifatichnun@land. gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל		ערן מבל- אכיטקטורה ובנוי ערים	קרית טבעון	השקדים		04-9835146		eran@mebela rch.co.il
	יועץ תשתיות	חודורסקי ז'אן		אהוד וייסברג ושות' הנדסת מערכות בע"מ	חיפה	ירושלים (1)	10	04-8660677		office@weisb erg.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה וחניה	יועץ תחבורה	רן זילברשטיין		לוי שטרק זילברשטיין - מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8553654	04-8553655	ran@levyshtar rk.co.il
מודד	מודד	חוסאם חמיסה	1218		חיפה	לבונה	6			
מהנדס מבנים	מהנדס	טל טרכטנברג	0000	אנונו רפי הנדסת מבנים בע"מ	חיפה	שד המגינים (2)	53	04-8626290	04-8626291	rafi@anunu.c o.il

(1) כתובת: ת.ד. 4553.

(2) כתובת: 3133101.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

התכנית מציעה תוספת זכויות בניה לצורך הרחבת מבנה תעשייה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת זכויות, שימושים והוראות בנייה.
הוספת זיקת הנאה להולכי רגל בחזית מערבית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

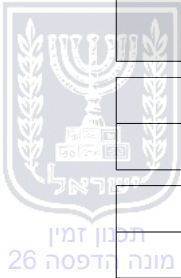
יעוד		תאי שטח
תעשייה		100
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעשייה	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	3,370.7	100
סה"כ	3,370.7	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	3,370.69	100
סה"כ	3,370.69	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים
	<p>ישמש ליצור, עיבוד, הרכבה, אריזה, אחסנה ותחזוקה לתעשיות נקיות, מעבדות, מכוני מחקר ופיתוח תעשייה מתוחכמת וכן מעבדות תיקון ציוד תעשייתי, שרותי בנקאות, צילום, שרותי מחשבים. לא יותרו שימושי מסחר כולל מסעדות, בתי קפה ומזנונים.</p> <p>כל אלה בתנאי שהם עומדים בדרישות ומגבלות דיני איכות הסביבה ומשרד הבריאות, וזאת בהתייחס לפליטות לאויר של חלקיקים ו/או גזים, ריחות, עשן, רעש, רעידות, קרינה ותפוקות בויב ופסולת מוצקה - על פי פרק בטבלת הוראות מטה.</p> <p>לא תותר כניסת מפעלים ועסקים בעלי שפכים תעשייתיים.</p> <p>במקרים מיוחדים תותר כניסה של מפעלים בעלי כמות שפכים תעשייתיים קטנה (עד 5 מ"ק ליום) בתנאי שיתבצע מיחזור מלא של שפכים בתוך מבנה, או פינוי באופן אחר שיאושר על ידי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.</p> <p>אזור שרותי תעשייה מיועד לבינוי בבנייני קומות עתירי עובדים ליחידות שטח במתכונת מעין משרדים, ו/או אולמות יצור ועבודה בקומות. באזור שרותי תעשייה מעורב 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.</p> <p>באזור שרותי תעשייה ניתן לשלב מבנים עתירי חלל עם מבנים עתירי עובדים ליחידת שטח.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. פליטות - לא יוצא היתר בניה ולא יוצא היתר עקרוני או סופי לשימוש או שינוי שימוש במגרש התכנית למפעל או עסק חדשים ו/או תוספת ו/או שינוי בקיימים אלא לאחר שנמסרו לוועדה המקומית הפרטים הדרושים להערכת איכות וכמויות הפליטות השונות המפויית מן המבנה או המתקן המבוקשים לסביבה ו/או לתשתיות, ולאחר שהוועדה המקומית שוכנעה בהסתמך על בדיקות וחוות דעת המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות וכי המבנה ו/או המתקן המבוקשים יעמדו בכל דרישות התכנית וכל דין אחר הנוגע לאיכות הסביבה, לגבי האזור שבו מוצע הבנין ו/או המתקן.</p> <p>2. תסקיר - הוועדה המקומית ו/או המחוזית יהיו רשאיות לדרוש ולהנחות הכנת תסקיר השפעות על הסביבה הצפויות כתוצאה מהפעלת מפעל ע"י יזם לצורך קבלת החלטה בדבר התאמת המפעל המוצע ע"י זה לאחד ממגרשי התכנית בתיאום עם מנהלת אזור התעשייה.</p> <p>3. תנאים - הוועדה המקומית תהיה רשאית להתנות הקמת כל מפעל ומתקן והפעלתו בהתקנת מתקנים לשביעות רצונו ועל פי אישור המשרד לאיכות הסביבה ולמניעת או הקטנת מפגעים סביבתיים, תוך תיאום עם המנהלת.</p> <p>4. אחסנת חומרים מסוכנים - לא יותר כל מפעל ו/או עסק בכרוך באחסנת חומרים מסוכנים דלקים ושמנים ולא יכניס לשטח התכנית חומרים כ"ל אלא בהתאם לתנאים וכפוף לאישורים מטעם המשרד לאיכות הסביבה ובכפוף להנחיותיו.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הוראות פיתוח - בתכנון המפורט:</p> <p>1) יובטח שהרחובות ירוצפו בחומרים איכותיים ויהיו מגוננים.</p>



4.1	תעשיה
	<p>(2) יובטח שילוב עצים בוגרים במדרכות לטיפול נופי או פיתוח.</p> <p>(3) תכנון הדרכים ייעשה ככל הניתן תוך שילוב מערך שבילי אופניים ומדרכות רחבות.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה, תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב בתחום המסומן בתא שטח 100 על גבי התשריט.</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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
5 (4)	3 (3)	5 (2)	3 (1)	1	7	31.5	75	460	100		120	240	3370	תעשייה	תעשייה

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

קו בנין למרתף חניה 0

גובה המבנה ימדד ממפלס כניסה עד מפלס גג המבנה כולל מתקני שילוט ואלמנטי עיצוב.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לכיוון מזרח

(2) לכיוון מערב.

(3) לכיוון דרום

(4) לכיוון צפון



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

בהקמת מבנה תעשייתי או תוספת למבנה תעשייתי חלה החובה להקצות בתחום התכנית שטח להצבת מתקנים לטיפול קדם בשפכים, ככל שדרש זאת נציג שר הבריאות ונציג המשרד להגני"ס או מי המורשה מטעמו, וכן הוראות בדבר שטחים יעודים לאכסון חומרים מסוכנים ולפינוי פסולת חומרים מסוכנים, פירים לגג לפינוי מזהמי אויר, אמצעים לטיפול במזהמי אויר ולמניעת רעש, במידת הנדרש.

6.2**עיצוב אדריכלי**

עיצוב ארכיטקטוני, בינוי ועיצוב וחזית חמישית כללי

הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.

מתקנים טכניים

1. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.

2. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.

חומרי גמר

בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר ורחיצים.

חזית חמישית

בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיותרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם.

המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של עד 2 מ' (או קביעה אחרת לפי העניין הספציפי ומה נדרש להסתיר על הגג) בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר.

צנרת

לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים.

כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים או בחללי גגות הרעפים.

6.3**חניה**

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

תנאי למימוש זכויות הבינוי במגרש הינו פתרון חנייה והסדרי תנועה ע"י יועץ תנועה המאושר בועדה המקומית.

תכנון מתקני חנייה - תכנון מתקן החנייה יעשה בהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון חנייה-פרק ה'-מתקנים מכנים בחניונים - בכל הנוגע לניקוזים, בטיחות, קונסטרוקציה וכד'.

מתקני מכפילי חניה יעמדו בתקן ישראלי 5437 או התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

6.4**בניה ירוקה**

לעת מתן היתר בניה יש לספק אישור עמידה בתו תקן לבניה ירוקה ת.י. 5281 שיהיה בתוקף במועד הוצאת בקשה להיתר.

6.5	איכות הסביבה
	<p>1. בהקמתו של חניון שבו 75 מקומות חניה ומעלה יש להבטיח מניעת זיהום אויר ורעש.</p> <p>2. יש לתאם תכנית עם המשרד להגנת הסביבה או למי המורשה מטעמו - טרם הפקדת התכנית. המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו רשאי לדרוש מסמך סביבתי על מנת לשקול את מכלול השיקולים הסביבתיים ולקבוע הוראות סביבתיות בהתאם. הבחינה הסביבתית תתייחס להשלכות של רעש, איכות אוויר, שפכים, זיהום קרקע ורגישות להחדרת מי נגר עילי וכו' וכן השפעה של חומרים מסוכנים המאוחסנים בעסק המבקש והשפעת חומרים מסוכנים המאוחסנים בעסקים הסמוכים לעסק המבקש.</p> <p>3. באזור רגיש להחדרת מי נגר עילי ובמקומות בהם יש חשד שהתקיימה בעבר פעילות בעלת פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום, יש לבצע בדיקת המזהמים הקיימים בקרקעות ובמידת הצורך - התוצאות יתנו מתן היתרי בניה בטיפול בזיהום הקרקע וזאת בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה (ראו פרק שימור משאבי מים - נגר עילי).</p> <p>4. חובת מיחזור פסולת בנין - שתיווצר בהיקף מוערך של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת. מוסד התכנון רשאי לפתור מחובת המחזור חלקה של פסולת הבנין מנימוקים מיוחדים, לאחר התייעצות עם המשרד להגנ"ס.</p> <p>5. פסולת בנין ופסולת ביתית יבשה ורטובה יפוננו, כל אחת, לטיפול והטמנה באתר יעודי דוגמת שפיה, תחנת המעבר בעפולה ומתקן קומפוסטציה בעפולה, או לאתרים אחרים המוסדרים, ומאושרים על ידי המשרד להגנ"ס או הגורם הסביבתי המקומי המוסמך בנושא. במידת האפשר, יש להעדיף פינוי לאתרים המבצעים מיון מיחזור ו/או טיפול בפסולת על פני אתרים המעבירים את הפסולת להטמנה.</p> <p>6. מתן היתר בניה מותנה בהתייחסות לנושאים הבאים לפי העניין:</p> <p>א. אמצעים לצמצום מטרדי אבק, רעש ורעידות לעת הקמת הבנין.</p> <p>ב. אמצעים למניעת רעש ממערכות אלקטרו - מכניות בבנין.</p> <p>ג. אמצעים למניעת זיהום קרקע לרבות ממכלי דלק קבועים וזמניים, מצוברים, מצנרות, מחדרי אכסון של חומרים מזהמים, פינוי קרקע מזוהמת וכדומה.</p> <p>ד. מיקומם של מזגנים, חדרי הסקה, מיכלי דלק ושנאים.</p> <p>ה. מרחק מכביש 70 ומכביש 6 - במידת הנדרש, על פי הנחיות היחידה הסביבתית האזורית, יבוצעו תחזיות רעש. במידת הצורך, ינקטו אמצעים לצמצום עצמת הרעש בתוך המבנה.</p>
6.6	<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור - יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.</p>
6.7	<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם ספק חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם ספק חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p>

<p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</p> <p>5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם ספק חשמל כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1 מ' ארון רשת</p> <p>3 מ' שנאי על עמוד</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם ספק חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין ספק החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם ספק החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור ספק החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p> <p>תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל. 2. תחנות השנאה ימוקמו כל האפשר, באזור התעשייה המאושר. 3. על אף האמור בסעיף 2, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל, או כפי שיקבע בתכנית מפורטת. 4. תותר הקמת תחנת השנאה אם יקבעו בתכנית פיתוח הוראות בניה ופיתוח השטח לתחנה לפי מיקומה, הוראות בדבר חומרי הגמר ושילובה של התחנה בבניה המתוכננת במגרש, וכן הוראות בנושאי איכות הסביבה ובכלל זה רעש, קרינה וחזות - באישור מהנדס הועדה המקומית. 5. תותר הקמת תחנות השנאה זמניות על עמודים לצרכי בינוי והקמה זמניים, וזאת על פי

<p style="text-align: center;">חשמל</p> <p>אישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p style="text-align: center;">6.7</p>
<p style="text-align: center;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ביוב - צנאי למתן היתר בניה - חיבור למערכת הביוב של יקנעם באישור מהנדס העיר ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים. ניקוז - תנאי למתן היתר בניה - הבטחת ניקוז כל שטח התכנית - באישור מהנדס העיר ועל פי תכנית ניקוז גוללת מאושרת על ידי רשות ניקוז אזורית. מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. חיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות כמו כן באישור (אגף המים) מהנדס העיר.</p>	<p style="text-align: center;">6.8</p>
<p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>1. קירות תומכים ומסלעות - תמיכת הקרקע בהפרשי מפלסים שמעל 2.0 מ' הנוצרים עקב בניה ו/או פיתוח סביבתי תעשה באמצעות מסלעות ו/או קירות תומכים מפוצלים. 2. סוגי צמחיה - א. נתנן עדיפות לשימוש בצמחיה מקומית וחסכונית בצריכת מים. ב. לפחות 50% מהעצים המתוכננים בתכניות המפורטות למתחמים המוצעים, יהיו עצים בוגרים. ג. לאורך הרחובות תועדף נטיעת עצים בעלי כותרת רחבה המאפשרת את הצללתו של שטח רחב ככל הניתן.</p>	<p style="text-align: center;">6.9</p>
<p style="text-align: center;">ניהול מי נגר</p> <p>שימור משאבי מים - באזורים רגישים להחדרת נגר עילי - בתחום תא השטח יש להיוועץ עם מנהל רשות המים, על תא השטח יחולו הוראות תמ"א 4/ב/34 למניעת זיהום מים עיליים, מי תהום וקרקע.</p>	<p style="text-align: center;">6.10</p>
<p style="text-align: center;">חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	<p style="text-align: center;">6.11</p>
<p style="text-align: center;">סקר סייסמי</p> <p>מניתוח מידע זמין עולה כי מתקיימים מבתחום - תנאי סף לקיום של גורמי סיכון ססמי: קריעת פני שטח, הגברות שתית ופגיעה ביציבות מדרונות. בהתאם מומלץ, תוך התייחסות לתחומים המסומנים בנספח הססמי של תכנית כוללנית: א. במידה ועפ"י התכנית מתוכננים מבנים הכפופים לת"י 413 באזור החשוט בהעתקה פעילה של העתק יגור, יש לשלב בהוראות התכנית הנחיה לביצועו של מיפוי מדויק של תוואי ההעתק וענפי המשנה שלו בטווח זה. מתוך המרכיבים הבאים יכללו במיפוי אילו שחיוניים לאיתור מיקומו המדויק של ההעתק: בחינת מפות ותצלומי אוויר; פתיחת תעלות ומיפוי קירותיהן בשיטות פליאוסיסמולוגיות; מיפוי גיאופיזי בת קרקע; ועוד מה שיוגדר על ידי הגיאולוג שיוביל את החקירה. על פי תוצאות המיפוי יש לקבוע בהוראות התכנית אזור בן 15 מטר מכל צד של ההעתק(ים) הפעיל(ים)/חשודים כפעילים שימופו בו תאסר בניה של כל סוגי המבנים. ב. יש לבצע סקר תגובת אתר עבור מבנים השייכים לקבוצת חשיבות א' על פי הגדרות ת"י 413, גליון תיקון 5 (ראה נספח א' בכוללנית יקנעם), הממוקמים באזור החשוד בהגברה חריגה בעקבות קיומו של אגן עמוק. את הסקר יש לבצע עבור כל מבנה השייך לקטגוריות הנ"ל בתחום התכנית אשר ממוקם צפונית - מזרחית לעקבתו של העתק יגור. במידה ויתבצע מיפוי של העתק</p>	<p style="text-align: center;">6.12</p>

<p>סקר סייסמי</p>	<p>6.12</p>
<p>יגור לפי סעיף קודם (סעיף א') יש לעדכן את התחום בו יתבצע סקר תגובת אתר עבור המבנים המתאימים.</p> <p>ג. באזורים בהם קיים פוטנציאל לגלישת מדרון ובסביבתם יש לאפיין באמצעות מיפוי בשדה את סוג המסלע, השיכוב ונטייתו ואת נטיית המדרון על מנת להעריך את דרגת הרגישות לכשל של המדרונות לפי שיטתם של כץ ואלמוג (2006). את דרגת הרגישות לכשל יש לשכלל עם התאוצה הצפויה בכל נקודה (כולל מרכיב הגברה, היכן שרלוונטי) על מנת לקבוע האם מתקיימים תנאים המאפשרים גלישת מדרון בעת רעידת אדמה. במידה וימופו אזורים החשופים לסכנת גלישת מדרון יש לסמנם על גבי התשריט. עבור אזורים אילו יש להגדיר מגבלות בניה / אמצעים הנדסיים / אמצעי בטיחות, הכל בהתאם ליעודי קרקע באזורים אלו, או במידת הצורך, לבצע שינוי ביעודי הקרקע. באם קיים ספק לגבי יציבות המדרון באזור המיועד לפיתוח, יש לכלול בהוראות התכנית הנחיות לביצוע אנליזה מפורטת של פוטנציאל לכשל מדרונות כתנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.13</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן בתחום המגרש.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.14</p>
<p>תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה להיתר עם רשות הכבאות, קבלת התחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות לשביעות רצונם.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.15</p>
<p>*תנאי להיתר בניה - אישור תכנית בינוי בועדה מקומית התואמת את פתרונות החניה והתנועה במגרש.</p> <p>* תנאי להוצאת כל היתר בניה על-פי תכנית זו - ביצוע השינויים בחזית הפרויקט ברוחב הקידמה על-פי תכנית התנועה.</p> <p>* תנאי למתן היתר בניה, תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב בתחום המסומן בתא שטח 100 על גבי התשריט.</p> <p>* תנאי להיתר בניה - אישור תכנית ניקוז ע"י אגף הנדסה</p> <p>* תנאי להיתר בניה - אישור תכנית מים וביוב ע"י תאגיד מעיינות העמקים</p> <p>* תנאי להיתר בניה - אישור פרטי ביצוע של התאמות ריצוף וגינון בתחום זיקת</p> <p>* תנאי למתן היתר בניה - יש להגיש את 'מסמך מידע סביבתי לצורך בדיקת בקשה לרישיון עסק / היתר זמני ולפרט את המידע הרלוונטי לפריט הרישוי ולסוג העסק. מבקש הרישוי נדרש בהגשת מסמך סביבתי שיבחן את השפעת המבנה והפעילות שבו על הסביבה וייתן פתרונות למניעת זיהום אויר, קרקע ומים וכן פירוט בנושא חומרים מסוכנים.</p> <p>* תנאי למתן היתר בניה לשימושים מעורבים במגרש - הינו קבלת חוות דעת המשרד להגני"ס. זיקת הנאה ושינויים המוצעים לאורך המדרכה - לאישור מהנדס העיר ויועץ התנועה העירוני.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.16</p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע התכנית הינו 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26