

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 222-1047117

יקנעם ביזנס סנטר



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

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

20/02/2023

להפקיד את התכנית

04/07/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית להקמת מבנה לתעשייה ותעסוקה בן 8 קומות על מגרש בפינת הרחובות התנופה והיוזמה באזור התעסוקה הצפוני ביקנעם.

התכנית מציעה שינוי יעוד מ'שירותי תעשייה מעורבי' ל-תעשייה ומשרדים, הגדלת זכויות הבניה ל-360% בהתאם להוראות התכנית הכוללנית של העיר - ג/20861, תוספת שטח של כ-1,100 מ"ר למרפסות, הגדלת תכסית המבנה והגדלת שטחי המסחר בקומת הקרקע.

לצד הגדלת התכסית התכנית יוצרת מדרכה רחבה להולכי רגל בהיקף המגרש, חזית מסחרית אל הרחובות התנופה והיוזמה ומקצה מקומות חניה ציבורית על שטח המגרש. לטובת משתמשי המבנה יוקם חניון תת קרקעי תוך צמצום קווי בניין תת קרקעיים להגברת ניצולת הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

מספר התכנית	מספר התכנית	
-------------	-------------	--

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

שטח התכנית	שטח התכנית	1.2
------------	------------	-----

שטח התכנית		
------------	--	--

סוג התכנית	סוג התכנית	1.4
------------	------------	-----

סוג התכנית		
------------	--	--

סיווג התכנית		
--------------	--	--

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

210172 קואורדינאטה X

730424 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** רח' התנופה פינת רח' היוזמה יוקנעם עלית**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

יקנעם עילית - חלק מתחום הרשות: יקנעם עילית

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה אזור תעסוקה צפוני יקנעם

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12779	מוסדר	חלק	17	30-31

**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 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא 1. הוראות תכנית תמא 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
21/02/2016		3666	7209	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20861. הוראות תכנית ג/ 20861 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 20861
27/10/1998		266	4691	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ג/ 9027 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9027



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיא אורצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיא אורצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר הידרולוגי ונספח ניקוז	09: 32 26/06/2023	עזאלדין ריאן	18/06/2023	16		רקע	ניהול מי נגר
לא	סקר עצים	10: 52 21/05/2023	אייל שפירא	24/04/2023	26		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט עצים	14: 38 29/05/2023	אייל שפירא	24/04/2023	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	14: 08 29/05/2023	גיא אורצקי	29/05/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	בינוי ופיתוח	14: 41 18/06/2023	גיא אורצקי	06/06/2023	1	1: 250	רקע	בינוי ופיתוח
לא	ביוב ניקוז ומים	09: 34 26/06/2023	אהוד ויסברג	18/06/2023	1	1: 250	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	תנועה	13: 30 19/06/2023	גסאן מזאוי	30/05/2023	1	1: 250	רקע	תנועה

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 15

## 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			רווחים נאים בע"מ	חולון	הכישור	49	03-7441114		sn@leemars hel.co.il

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			רווחים נאים בע"מ	חולון	הכישור	49	03-7441114		

## 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	גיא אורצקי	121716	אורצקי אדריכלים בע"מ	יהוד	(1)	29 א	03-5035050		guy@u- arch.co.il
אדריכל	אדריכל	מוטי לביא	38133		נופית	הגליל	203	053-3512071		motylavie@g mail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	אהוד ויסברג	947	אהוד ויסברג הנדסת מערכות בע"מ	חיפה	ירושלים (2)	10	04-8660677		ehud@weisb erg.co.il
מהנדס תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	79631		נצרת	(3)		04-6566475		mgassan@za hav.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס גיאודטי ומודד מוסמך	מודד	נידאל פואחירי	925		מזרעה	(4)		052-8408383		m.n.p.handsa@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	ערן קולודיצקי	6494281		שער אפרים	(5)		052-5688958		erankol@gmail.com
הידרולוגיה ניהול מי נגר	יועץ	עזאלדין ריאן	825841	הידרומאפ בע"מ	כאבול	(6)		055-8839999		hydromap10@gmail.com
	אגרונים	אייל שפירא	57107203		נופית	(7)		04-9931290	04-9931290	eyal@agrono mist.co.il

(1) כתובת: הפנינים 29 א יהוד מונסון.

(2) כתובת: ת.ד. 4553.

(3) כתובת: ת.ד. 8064 נצרת 1600.

(4) כתובת: מזרעה.

(5) כתובת: ת.ד. 314 שער אפרים 42835.

(6) כתובת: ת.ד. 660.

(7) כתובת: ת.ד. 203 נופית, 360010.



מכון זמין  
מונה הדפסה 15



מכון זמין  
מונה הדפסה 15



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 מבנה לתעשייה ותעסוקה על מגרש בפינת הרחובות התנופה והיוזמה באזור התעסוקה הצפוני ביקנעם. שינוי יעוד מ'שירותי תעשייה מעורב' ל-תעשייה ומשרדים', הגדלת זכויות הבניה ל-360% בהתאם להוראות התכנית הכוללנית של העיר - ג/20861, הוספת מרפסות בשטח של כ-1,100 מ"ר, הגדלת תכסית המבנה והגדלת שטחי המסחר בקומת הקרקע. לצד הגדלת התכסית התכנית יוצרת מדרכה רחבה להולכי רגל בהיקף המגרש, חזית מסחרית אל הרחובות התנופה והיוזמה ומקצה מקומות לחניה ציבורית על שטח המגרש.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד קרקע מ: 'שירותי תעשייה מעורב' ל: 'תעשייה ומשרדים'.
2. קביעת שימושים, הוראות בנייה ותכליות.
3. הגדלת זכויות בנייה, מס' קומות וגובה מבנה.
4. קביעת קווי בניין.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת זיקת הנאה למעבר לציבור.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	201
תעשייה ומשרדים	101

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	201
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעשייה ומשרדים	101
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	201
זיקת הנאה	דרך מאושרת	201
זיקת הנאה	תעשייה ומשרדים	101
חזית מסחרית	תעשייה ומשרדים	101

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,214.69	24.02
שרותי תעשייה מעורב	3,842.55	75.98
סה"כ	5,057.24	100

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,214.69	24.02
תעשייה ומשרדים	3,842.55	75.98
סה"כ	5,057.24	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	<p>1. שימושים הנכללים בהגדרת "דרך", "מבני דרך", "מתקני דרך", "תחנות להעלאת נוסעים והורדתם" ו"תחנות לתחבורה ציבורית".</p> <p>2. מתקנים ואמצעים המיועדים למזעור מפגעים סביבתיים ולצמצום מפגעים בטיחותיים.</p> <p>3. מתקני וקווי תשתיות לרבות: חשמל (כולל אמצעים ליצור אנרגיה מתחדשת), תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, תיעול וטיפול במי נגר, גז.</p> <p>4. מעבר תשתיות תת-קרקעיות.</p> <p>5. קירות תמך לדרך.</p> <p>6. מתקני מחזור.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	תעשיה ומשרדים
4.2.1	שימושים
	<p>1. ייצור, עיבוד, הרכבה, אריזה, אחסנה ותחזוקה של תעשיות שהשפעתן לא חורגת מגבול המגרש,</p> <p>2. מעבדות, מכוני מחקר ופיתוח,</p> <p>3. תעשייה עתירת ידע,</p> <p>4. חללי עבודה משותפים, משרדים,</p> <p>5. מסחר ברכיבים וחלקי חילוף,</p> <p>6. מסחר נלווה לשימוש אזור התעשייה, כגון: בתי קפה, מסעדות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> <b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. בקומת הקרקע של המבנה יהיו שטחי מסחר הפונים אל הרחובות וכן לוביי כניסה למבנה התעסוקה. המסחר יוגבל לקומת הקרקע.</p> <p>2. גובה קומת קרקע מסחרית לא יפחת מ-4 מ' ולא יעלה על 6 מ' בין רצפה לתקרה.</p> <p>3. ניתן לכלול במסגרת קומה מסחרית קומת גלריה ששטחה לא יעלה על 50% משטח הרצפה שמתחתיה. קומת הגלריה תיחשב במניין הקומות וזכויות הבנייה.</p> <p>4. עירוב שימושים:</p> <p>א. לכל חנות / יחידת מסחר, תהיה כניסה נפרדת מהרחוב.</p> <p>ב. לא תותר הקמת עסקי מזון במרתפים.</p> <p>5. יותר שינוי במפלסי ה-0.00 ובמפלסי הגגות עד 0.5 מ' במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>6. גג המבנה יהיה שטוח. גמר הגג יהיה ריצוף או גג "ירוק" מגונן.</p> <p>7. מתקנים הנדסיים יוטמעו בקירות הפיתוח ו/או במרתפים ו/או על גג כד שיוסותרו ע"י מסתור שיהיה חלק בלתי נפרד מהמבנה וישתלב בו מבחינה ארכיטקטונית בהתאם להנחיות מרחביות.</p> <p>8. מחסנים ימוקמו בחזית עורפית של קומת הקרקע ו/או בתת קרקע, אך לא בחזית הרחוב.</p> <p>9. יותר קו בניין 0 מ' למרתפים תת קרקעיים ו/או לחניות תת קרקעיות.</p> <p>10. לא תותר פעילות עסקים בעלי שפכים תעשייתיים.</p> <p>11. גימור חזיתות המבנה יהיה מחומרים עמידים באיכות גבוהה.</p> <p>12. הבקשה להיתר תכלול קביעות מפורטות למיקום, גודל וצורות שלטי זיהוי ופרסום על גבי</p>

4.2	תעשייה ומשרדים
	<p>הבניין ובמגרש.</p> <p>13. גדרות ומעקות יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי שתוגש במסגרת היתר הבנייה.</p> <p>14. החלק החזיתי של המבנה יפותח כך שחלקו המירבי יישתל ויגונן.</p> <p>15. יש לקבוע בתכנית הבינוי מיקום כניסה לרכב כיבוי אש ומיקום רחבה לרכב כיבוי אש.</p> <p>16. לא יותר כל עסק הכרוך באחסנת חומרים מסוכנים.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. חניה בתחום התכנית תהיה חניה תת קרקעית פרט למקומות חניה אשר מתוכננים בתחום זיקת הנאה לאורך הרחוב.</p> <p>2. הכניסה לחניה תהיה במקום המצוין לכך בנספח בינוי או כפי שיוגש בתכנית בינוי ופיתוח למתחם אשר תוגש לצורך היתר בניה.</p> <p>3. תחוייב הסדרת חניה לאופניים במסגרת היתר בניה. חניות אופניים יתוכננו בהתאם לטבלת מאזן החניה בנספח התנועה התקף.</p> <p>4. תקן החניה יהיה תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>5. מרתפי החניה יתוכננו עם כניסת אוויר צח לפחות עבור הקומה הראשונה (1-). פתי כניסת אוויר צח לא יהיו מכיוון מקורות פליטת זיהום אוויר מתחבורה.</p> <p>6. תותר תוספת קומות תת קרקעיות עבור חניה לפי התקן.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	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
(2) 5	(2) 3	(2) 5	(2) 3	4	8	(1) 35.6		65	750			50	700	3842	101	מסחר	תעשייה ומשרדים
(2) 5	(2) 3	(2) 5	(2) 3	4	8	(1) 35.6		65	28534	15370		2081	11083	3842	101	תעסוקה	תעשייה ומשרדים



קדמית תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר	מ"ר	שימוש	יעוד
1100	101	מסחר	תעשייה ומשרדים
	101	תעסוקה	תעשייה ומשרדים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

### הוראות טבלה 5:

א. שטח המרפסות, בנוסף לשטח העיקרי - 1,100 מ"ר. בנוסף יותר שימוש על הגג כמרפסת.  
ב. גובה המבנה ימדד מהכניסה הקובעת למבנה.

ג. לא יותר ניווד שטח שירות תת קרקעי לשטח עיקרי, אלא אם היקף החניה הנדרש, בהתאם לתקן, נשמר.

ד. מרפסות - לא יותר ניווד שטח מרפסות. סגירת מרפסות תהווה סטייה ניכרת. המרפסות יהיו פתוחות וקונוליות כך שיהוו חלק בלתי נפרד מעיצוב המבנה במסגרת היתרי הבניה.

ה. ניתן לכלול במסגרת קומה מסחרית קומת גלריה ששטחה לא יעלה על 50% משטח הרצפה שמתחתיה. קומת הגלריה תיחשב במניין הקומות וזכויות הבנייה.

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

(1) הגובה כולל מערכות על הגג..

(2) קומות החניה התת קרקעיות ייבנו בקו בנין אפס..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים בהליך הרישוי

1. היתרי בנייה יוצאו על בסיס תכנית בינוי. התכנית תוגש בקנה מידה 1:250 ותכלול חתכים וחזיתות, את השטחים הפתוחים והדרכים שמסביב, ותתייחס למתקנים הדרושים לחיבור התשתיות.  
כן, תכלול התכנית פירוט גבהים ומפלסי הבניין, פילוס השטח, עבודות עפר, פרטי קירות תומכים וגדרות, משטחים מרוצפים, ופירוט חומרים.
- לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותבטיח תנועת הולכי רגל רציפה ובטוחה לאורך הרחוב.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון התחברות למערכת הביוב ומתקניה וקביעת צורת סילוק הביוב אל מערכת השפכים של אזור תעשייה יקנעם מנסורה.
3. תנאי למתן היתר בניה ו/או סלילה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
4. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון לצורת איסוף וסילוק הפסולת המוצקה (אשפה). מתקני איסוף אשפה ישולבו בשטחי המגרשים.
5. תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
6. כתנאי למתן היתר בנייה, תיערך ע"י מבקשי ההיתר, בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי מומחה של רמות הרעש הצפויות במבנים מהמערכות המכאניות ומהדרכים הסמוכות. מסקנות הבדיקה וההמלצות לפתרון תיושמו בהיתר הבנייה כהנחיות תכנון מפורטות, וזאת באישור היחידה הסביבתית יקנעם.
7. כתנאי למתן היתר בנייה, ייערך דו"ח חיזוי קרינה אשר יאמוד את רמות הקרינה ממתקני החשמל הצפויים לפעול בפרויקט.
8. תנאי למתן היתר בנייה יהיה עמידה בהנחיות בנייה ירוקה, ולפי הנחיות היחידה הסביבתית בעיריית יקנעם התקפות לעת הוצאת ההיתר.
9. תנאי להיתר בנייה יהיה גיבוש ספקטרום תגובה לתכנון ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס סווג הקרקע ומאפייניה כפי שיקבעו בסקר קרקע כולל סקר תגובת אתר, כמפורט בת"י 413.
10. תנאי להיתר בניה יהיה פיתוח תכן סייסמי הנדסי המתייחס למאפייני המבנים המתוכננים, המבוסס על ספקטרום התגובה שגובש לאתר, והצגת תוכנית ביסוס בהתאם.
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה קידוח ניטור לאורך הגבול המערבי של המגרש. ביצוע הקידוח ודיגומו יהיה בתיאום עם רשות המים ובהתאם למסמך ההנחיות: הנחיות מקצועיות לביצוע חקירות לאיתור ואפיון מזהמים במי תהום של רשות המים.
12. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום זיקת ההנאה כזכות מעבר לציבור על שטח המסומן ע"ג התשריט בתא שטח 2001 בלשכת רישום המקרקעין. והתחייבות מגיש התכנית / בעל המקרקעין וכל מי שיבוא מטעמו ו/או במקומו לעניין תחזוקה קבועה ואחריות בנוזיקין על תחום זיקת ההנאה. התחייבות זו תעוגן במסמך זיקת הנאה.
13. תנאי למתן היתר בניה יהיה העברת תכנית מפורטת למשרד להגנה"ס או המורשה מטעמו,

<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>לקבלת חו"ד בנושא קרקע מזהמת וקביעת תנאים לטיפול בקרקע במידת הצורך.</p>	
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>מתקנים טכניים :</p> <p>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.</p> <p>חומרי גמר :</p> <p>בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר ורחיצים.</p> <p>הבקשה להיתר הבניה תכלול קביעות מפורטות למיקום, גודל וצורות שלטי זיהוי ופרסום על גבי הבנין.</p> <p>חזית חמישית :</p> <p>בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיוותרו 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. לא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.</p> <p>צנרת :</p> <p>לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים.</p> <p>כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים או בחללי גגות הרעפים.</p> <p>הצללה :</p> <p>יש להציג פרטי הצללה אחידים לכל הבניין במסגרת בקשה להיתר הבניה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>תשתיות</b></p> <p>א. מים לפני תחילת תכנון המבנה, במידה ובשטח עובר צינור מים עירוני, על היזם/מבקש ההיתר להתקשר עם תאגיד המים העירוני (מעיינות העמקים) לצורך קבלת הנחיות בדבר שמירה על שלמות הצינור הקיים או העתקתו למקום אחר באם יידרש. כל שינוי בתוואי הצינור יבוצע על חשבון מבקש היתר הבנייה. על המבקש לסמן את מיקום מד המים. מיקום וגודל ברזי הכיבוי יהיה על פי דרישות רשות הכבאות.</p> <p>ב. ביוב לפני תחילת תכנון המבנה על היזם/מבקש ההיתר לפנות ל"מעיינות העמקים" לצורך קבלת הנחיות בדבר התחברות המבנה למערכת הביוב העירונית. לא יחוברו בגרוויטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי. תנאי להוצאת היתר בניה אישור "מעיינות העמקים".</p> <p>ג. תאורה כל מתקני התאורה לשטח הציבור יבוצעו בכבלים תת קרקעיים, עמודי פלדה או אלומיניום עם גופי תאורה מתאימים.</p> <p>ד. אצירה ופינוי אשפה מתקנים לאצירת אשפה ופינויה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר ויאושרו</p>	<p><b>6.3</b></p>





6.3	<b>תשתיות</b>	
	<p>על ידי מחלקת התברואה העירונית. ה.קווי טלפון ותקשורת קווי הטלפון וכל סוגי התקשורת האחרים יהיו תת קרקעיים.</p>	
6.4	<b>חניה</b>	
	<p>תכנון המבנה ילווה בנספח תנועה אשר יציג את פתרונות החניה בתוך המבנה ומחוץ למבנה (חניה ציבורית). החניה בתחומי המגרש תהיה תואמת לדרישות תקן החניה ולמסמך מדיניות החניה של עיריית יוקנעם עלית בעת הוצאת היתר בניה.</p>	
6.5	<b>איכות הסביבה</b>	
	<p>הנחיות למניעת מפגעים: הנחיות כלליות לשלבי הבניה: א. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. ב. כתנאי להיתר יוגש מסמך מפורט הכולל התייחסות להיבטי רעש, רעידות, איכות אויר (אבק), כלי צמ"ה, פסולת בניין ועודפי עפר.  הנחיות תכנון: 1. איכות האוויר: בשלב היתר הבנייה, תכניות האוויר יוגשו לעירייה ויבדקו על ידי היחידה הסביבתית עיריית יוקנעם. מיקום פליטות אוויר מחניונים ייעשה בתיאום ובאישור הרשות לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר בנייה. פתחי האוויר לא יופנו לכיוון מעברים ציבוריים. תנאי למתן היתר, יהיה הגשת מפרטי מערכות האוויר של הבניינים למחלקת איכות הסביבה בעיריית יוקנעם. תכניות האוויר תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוויר, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור), כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח.  א. אוורור חניונים: א. פתחי כניסת האוויר הצח לחניונים, ימוקמו הרחק ככל האפשר מאזורים עם ריכוזי מזהמי אוויר גבוהים. ב. פתחי פליטת האוויר מהחניונים ימוקמו במרחק מינימלי של 10 מטר בין פתחי הפליטה לחלונות לפתיחה, ומרחק מינימלי של 4 מטר מפתחי הפליטה לאזורי שהייה רציפה/מעבר של אורחי המתחם. ב. אוורור חדר גנרטור: פתח פליטת האוויר מאגוז הגנרטור ימוקם במרחק מינימלי של 10 מטר בין פתחי הפליטה לחלונות לפתיחה, ומרחק מינימלי של 4 מטר מפתחי הפליטה לאזורי שהייה רציפה/מעבר של אורחי המתחם. ג. מנדוף מטבחים: בתי עסק הכוללים מטבחים יחויבו בהתקנת מנדפים ומערכות לניטרול ריחות שיפלטו מגג הבניין, דרך פירי הוצאת אוויר יעודיים. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. הפירים יתוכננו כך שיאפשרו תעלות לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה, מכבסות וכד'. יש לדאוג לגישה פיזית של כל חנות לפיר האוויר על מנת לאפשר חיבור של מערכת סינון משניות ישירות לארובה.  2. פינוי פסולת: פסולת בנין ופסולת ביתית רטובה ויבשה יפוננו, כל אחת, לטיפול והטמנה באתר יעודי דוגמת שפיה, תחנת המעבר בעפולה, או לאתרים אחרים המוסדרים ומאושרים ע"י המשרד להגנת</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>הסביבה 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><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>3. רעש:                  בשלב היתרי הבניה יובטח כי הכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש יעמדו בדרישות הקריטריון לרעש בזמן העבודות. במידת הצורך, יינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות. מערכות מכאניות: מערכות מכאניות המתוכננות לפעול בכל שעות היום (24/7) ימוקמו בתת הקרקע או בחדרים סגורים ואטומים אקוסטית.</p> <p>4 רעידות:                  בשלב היתרי הבניה תובטח עמידה בתקן DIN 4150 חלקים 2 ו-3. במידת הצורך, ינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות.</p> <p>5. מניעת מטרדי אבק בשלבי ההקמה: בשלב היתרי הבניה יובטח כי יבוצעו האמצעים למניעת מטרדי אבק לסביבה מאזור החפירה, מפעולות הקידוח, מנסיעת כלי רכב וצמ"ח באתר, מערמות עפר ומכבישי הגישה. בשלב ההיתר, יינתנו הנחיות מפורטות למזעור פליטות ופיזור אבק לסביבה.</p> <p>6. פסולת בניין ועודפי עפר: א. תכניות לניהול אתר יאושרו על ידי מהנדס העיר והרשות לאיכות הסביבה בעירייה. ב. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית. ג. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>7. שפכים: תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. בתי עסק, מסעדות ובתי אוכל, יותרו בהזרמת שפכים למערכת הביוב המשותפת לאחר טיפול בהפרדת שומנים כנדרש ולעמידה בתקנים הנדרשים בכפוף לאישור תאגיד המים.</p> <p>8. חשמל: ישמרו מרחקי הפרדה בין חדרי השנאים לאזורי שהייה ממושכת בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה וסימולציית שטף מגנטי.</p> <p>9. קרינה אלקטרומגנטית תנאי למתן היתר בניה, ביצוע סימולציית שטף מגנטי ממתקני החשמל ומקורות החשמל שבסביבת התכנית ובמבנה עצמו ואישור הממונה על הקרינה לחדרי שנאים. באזורים המיועדים לשהיית בני אדם ינקטו אמצעים להמנעות מחשיפה לקרינה העולה על הספים המותרים על פי הנחיות הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה, בהתאם לשימושים השונים.</p>	
<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>מערכת קווי התקשורת והחשמל בתחום התכנית תהיה תת קרקעית בלבד.</p> <p>א. תחנות השנאה:                  1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.                  2. ניתן יהיה, בשל אילוצים טכניים או תכנוניים, למקם את תחנות ההשנאה באופן משולב במבנה.                  ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:                  לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו בקרבת מתקני וקווי חשמל קיימים ומאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p>	





חשמל	6.7
<p>1.קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מטר.</p> <p>2.קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2 מטר.</p> <p>3.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5 מטר.</p> <p>4.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד 2 מטר.</p> <p>5.קו חשמל מתח עליון 110 160 ק"ו 20 מטר.</p> <p>6.קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו 35 מטר.</p> <p>7.כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מטר.</p> <p>8.כבלי חשמל מתח גבוה 3 מטר.</p> <p>9.כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>10.ארון רשת 1 מטר.</p> <p>למרות האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתיות ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת חשמל.</p> <p>ג. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד החשמל במתח עליון או 3 מטר מהמסד של עמוד החשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזאת אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעתה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע, לפי העניין.</p> <p>ד.אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מטר מכבלי החשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>תחנות טרנספורמציה :</p> <p>לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זאת. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.</p> <p>קרינה :</p> <p>1.הקמת קווי ומתקני חשמל יהיו בהתאם לקבוע בחוק הקרינה הבלתי מייננת והיתרים מכוחו.</p> <p>2.מרחקי הבנייה המזעריים מקווי החשמל ייקבעו על פי היתרי הקמה לסוג של מתקן החשמל המתפרסם על ידי המשרד להגנת הסביבה ועל פי הוראות הבטיחות.</p>	
ניהול מי נגר	6.8
<p>תחום התכנית נמצא באזור רגיש להחדרת מי נגר עלי למי תהום.</p> <p>לפיכך, בתחום התכנית, לא תהיה החדרת מי נגר עלי למי תהום ולא יתוכננו שטחים חדירי מים בשטח המגרש.</p>	
פסולת בניין	6.9
<p>לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניין, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות, טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005 וכמפורט להלן :</p> <p>1.לפני הוצאת היתר הבניה קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת הצפויה מביצוע פרויקט הבניה, ההריסה או הסלילה מבעל ההיתר.</p> <p>2.בהיתר הבנייה הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>3.בגמר הבנייה, לפני מתן תעודת גמר וטופס אישור חיבור לתשתיות בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי</p>	

<p><b>6.9 פסולת בניין</b></p> <p>ההיתר.  4. על כל תכנית מפורטת הכוללת עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה להציג פתרונות לטיפול בחומרי החפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון כפי שיעודכנו מעת לעת.  5. מחזור פסולת בניין: תהיה חובה של מחזור פסולת בניין שתיווצר בהיקף מוערך של 50 אחוז או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. מוסד תכנון רשאי לפתור מחובת מחזור הפסולת מנימוקים מיוחדים, לאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.  6. פסולת בניין ופסולת ביתית יבשה ורטובה יפונו, כל אחת, לטיפול והטמנה באתר ייעודי או מונח הדפסה 15 לתכנון זמין</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>כתנאי לקבלת היתר בניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבניה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת המטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. פסולת בניין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרכוז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיסומן בתכנית ההתארגנות שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניין.  ב. עודפי עפר יפונו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.  ג. לצרכי עבודות הבניה ייעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.  ד. יינקטו אמצעים לצמצום מטרדי אבק, רעש ורעידות לעת הקמת הבניין.  ה. יינקטו אמצעים למניעת רעש ממערכות אלקטרומכניות בבניין.  ו. מיקומם של מזגנים, חדרי הסקה, מיכלי דלק ושנאים יהיה תוך הפרעה מינימלית לסביבה ויהווה חלק מהבקשה להיתר בניה.  ז. במידת הנדרש, לפי הנחיות היחידה הסביבתית האזורית, יבוצעו תחזיות רעש. במידת הצורך החדש הדפסה 15 לתכנון זמין</p> <p>ינקטו אמצעים לצמצום עצמת הרעש בתוך המבנה.  ח. התכנית כוללת חניון תת קרקעי. לפיכך יובטח טיפול מתאים למניעת זיהום אוויר ורעש הנובעים מהחניון.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 חלוקה ו/או רישום סימון בתשריט: זיקת הנאה</b></p> <p>בתחום התכנית המסומן בתשריט כ"זיקת הנאה" תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל ו/או כלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת הרישום המקרקעי.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 בניה ירוקה</b></p> <p>1. המבנים יתוכננו ויבוצעו ע"פ ת"י 5281 - בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה) ודרגה 2 של ת"י 5282 דירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה. 2. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה. 3. במסגרת בקשה להיתר תידרש הכנת תשתית עבור מערכות טעינה לכלי רכב חשמליים בשיעור של 100% ממקומות החנייה הדרושים לפי תקן חנייה, בהתאם לטכנולוגיה התקפה בעת הגשת ההיתר.</p>	<p><b>6.12</b></p>

## 6.13

## שמירה על עצים בוגרים

1. נספח העצים לתכנית :
- לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית . חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.
2. עצים המסומנים לשימור :
- א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 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.
3. עצים המסומנים לכריתה :
- א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.
4. נטיעת עצים חדשים :
- א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות. ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'. ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע ( חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים וכיו"ב ) : הנטיעות יבוצעו בבית גידול שעומקו 150 ס"מ נטו, בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.
5. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :
- תכונות עצים שיש לתעדף : נותני צל סוככנים , חסכנים במים, מאוקלמים תכונות עצים שיש להימנע מהם :
- א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר. ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק. ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי