

הוראות התכנית

תכנית מס' 222-0499889

יקנעם - פארק תעסוקה מתחם 8

צפון

מחוז

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 :

16/08/2022

לאשר את התוכנית

23/11/2022

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

אזור התעסוקה של יקנעם משתרע לאורך כבישים 6 ו-722 ומאופיין בנגישות גבוהה וקרבה למסילת הרכבת. הפארק נבנה בתחילת שנות ה-90 וכולל כיום תעשיות עתירות ידע מתחכמות ומרכזי פיתוח טכנולוגיים בעלי שם בינלאומי.

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

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

עיריית יוקנעם מעוניינת לפתח את אזור התעסוקה בהתאמה לתכנית המתאר הכוללנית של יקנעם עילית ג/20861, אשר הגדירה את מתחם מס' 8 כמתחם המיועד לתעסוקה, במטרה לספק מענה לביקושים לשטחי תעסוקה.

התכנית מציעה לשלב 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית	יקנעם - פארק תעסוקה מתחם 8	

מספר התכנית	222-0499889
-------------	-------------

שטח התכנית	37,640 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	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

יקנעם עילית - חלק מתחום הרשות: יקנעם עילית

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
תמא/ 37 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / ב. הוראות תכנית תמא/ 37 / ב תחולנה על תכנית זו.	5606	926		18/12/2006
ג/ 20861	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/20861 ממשיכות לחול.	7209	3666		21/02/2016
ג/ 297	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו	3394	94		30/10/1986



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ערן מבל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		ערן מבל		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		15/11/2022	ערן מבל	17: 55 15/11/2022		לא
תנועה	מנחה	1: 500		23/06/2022	אברי קדמי	11: 50 15/08/2022		לא
תנועה	מנחה	1: 2000		23/06/2022	אברי קדמי	12: 29 15/08/2022	חתכים של תנועה לאורך	לא
סביבה ונוף	מחייב חלקית		70	17/03/2021	גיא פלד	10: 23 17/03/2021	מחייב חלקית לעניין חניונים קרקעיים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 750		27/07/2020	איה שלמון	12: 25 15/08/2022		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500		22/06/2022	איה שלמון	11: 51 15/08/2022		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		15	27/01/2020	איה שלמון	15: 02 17/03/2021	טבלת עצים בוגרים	לא
ביוב	מנחה		9	15/05/2022	גיל שגיא	14: 49 06/06/2022		לא
ביוב	מנחה	1: 5000		15/05/2022	גיל שגיא	15: 16 21/07/2022	תכנית ביוב כללית	לא
ביוב	מנחה	1: 500		15/05/2022	גיל שגיא	15: 15 21/07/2022		לא
מים	מנחה		5	16/11/2020	גיל שגיא	11: 56 18/03/2021		לא
ניקוז	מנחה	1: 1000		11/08/2022	גיל שגיא	11: 54 15/08/2022		לא
מים	מנחה	1: 1000		15/08/2022	גיל שגיא	11: 55 15/08/2022		לא

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

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.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				מינהל מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכננת 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. 792, 30095.

(2) כתובת: ת.ד. 8800.

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

(4) כתובת: ת.ד. 151.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תכנון מפורט למתחם 8, להקמת מתחם משולב לתעסוקה ומלון

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת יעודי קרקע והתכליות המותרות לכל יעוד
- ב. קביעת הוראות וזכויות בנייה לכל יעוד
- ג. התווית מערכת הדרכים והחנייה במתחם
- ד. קביעת הנחיות והוראות סביבתיות ונופיות



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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

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

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

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח חקלאי	2,710	7.20
שטח ללא תכנון מפורט	34,920	92.80
סה"כ	37,630	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	10,878.29	28.90
חניון	5,776.27	15.35
מסחר תעסוקה ותיירות	2,545.71	6.76
שטח ציבורי פתוח	3,689.7	9.80
שטחים פתוחים	175.96	0.47
תעסוקה	14,574.18	38.72

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	37,640.11	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	א. מיועד להקמת והפעלת מבנים ל"תעסוקה נקיה ובלתי מזהמת" תעסוקה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח, שרותים רפואיים, משרדים. ב. אולמות אירועים סגורים. ג. בנייני אחסנה לחומרים שאינם מסוכנים. ד. מרכזים לוגיסטיים כגון: תרופות, ציוד תקשורת ובקרה, רכיבים אלקטרוניים, לרבות מחסנים לוגיסטיים לשימוש העיריה. ה. שרותים נלווים: שרותים מסחריים הקשורים למקום כגון בתי קפה, מסעדות, בנקים. ו. שרותים נלווים: שרותי רווחה לעובדים כגון: גני ילדים, מעונות יום, שטחים ומתקנים לחניה. ז. שרותים נלווים: מתקני ספורט סגורים, חדרי כושר ח. הכשרה ולימוד כגון: מעבדות, כיתות, אולמות, מרכזי מבקרים, ירידים ותערוכות. ט. פיתוח, גינון, דרכי גישה וחניות. י. מתקני תשתית המשרתים את המתחם.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1) כתנאי למתן היתר בניה יוכן נספח בינוי אשר יציג את האבחנה בין שימושי מסחר, תעסוקה, שרותי רווחה.
ב	סביבה ונוף הפיתוח הנופי יהיה בהתאם לעקרונות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו ובתאום עם הוועדה המקומית
ג	עיצוב אדריכלי 1) הנחיות לעיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לאזור תעסוקה יקנעם עילית לעת הוצאת היתר הבניה.
ד	קווי בנין בתאי שטח 301 ו-302 תחת השטחים המצויים בתחום קו מתח גבוה תותר חניה בלבד.
ה	הנחיות מיוחדות בתחום תא שטח 303 ו-302 המסומנים בהנחיות מיוחדות, קיימות מגבלות בניה ע"פ תמ"א 37/ב'. בשטח התחום במגבלות (הנחיות מיוחדות) יותר להקים חדרי טרפו, אחסון וחניה מעל הקרקע בלבד, בכפוף לתאום ובאישור עם נתג"ז ורשג"ז.

4.2

מסחר תעסוקה ותיירות

4.2.1

שימושים

א. מיועד להקמת והפעלת מבנים ל"תעסוקה נקיה ובלתי מזהמת" תעסוקה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים ושרותים עסקיים, שרותים רפואיים, בנקאות, ירידים ותערוכות, אולמות אירועים סגורים, מרכזים לוגיסטיים כגון: תרופות, ציוד תקשורת ובקרה, רכיבים אלקטרוניים.

ב. בית מלון בהתאם ליתקנים הפיזיים של משרד התיירות התקפים לאותה עת.

ג. מבנים רב תכליתיים הניתנים לחלוקה פנימית.

ד. שרותים נלווים: מסחר, מסעדות, מזנונים.

ה. מתקנים טכניים.

ו. דרכי גישה וחניות

ז. בנייני משרדים ושרותים מסחריים הקשורים במישרין לתעסוקה במקום.

ח. תותר הקמת בריכת שחיה כחלק בלתי נפרד ממתחם המלון ובלבד שיתקבל אישור משרד הבריאות.

4.2.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1) כתנאי למתן היתר בניה יוכן נספח בינוי אשר יציג את האבחנה בין שימושי מסחר, תעסוקה, תיירות.

2) הקמת בריכת שחיה מותנית באישור משרד הבריאות.

3) האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד

ב

סביבה ונוף

הפיתוח הנופי יהיה בהתאם להנחיות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו ובתאום עם מהנדס הוועדה המקומית.

ג

עיצוב אדריכלי

1. הנחיות לעיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לאזור תעסוקה יקנעם עילית התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.

2. תכנון השטח בממשק עם היער יעשה תוך שימוש מוקפד בחזית המופנה ליער.

3. תתאפשר גישה ישירה לשטחי היער באמצעות שבילים להולכי רגל, שבילי אופניים וכדומה.

ד

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה לבית המלון:

1) ייקבע לפי תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקנים לאכסון תיירותי מוגדרים ע"י משרד התיירות.

4.3

שטח ציבורי פתוח

4.3.1

שימושים

א) ישמש לטיפוח הנוף ולגינון לרווחת העובדים והמשתמשים באזור התעסוקה ולשיקום נופי לחציבות ותימוך הכבישים בהתאם לעקרונות הנספח הנופי. 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 (בתאי שטח 800 ו-804 לא יותרו מבני שנאים).



4.3

שטח ציבורי פתוח

(ב) שצ"פ בתא שטח מס' 803 יתוכנן כגן מרכזי, כאזור התכנסות לטקסים המשרת את המתחם. השצ"פ יתוכנן כך שיוגש לבעלי מוגבלויות ויכלול פינות ישיבה מוצללות.

(ג) תא שטח 804 גובל בדרך יער קיימת. הדרך תשאר פתוחה לתנועה ונגישה לציבור. בצמוד לגבול התכנית בשולי השביל הצמוד לדרך קק"ל יותקן הידרנט למילוי מים לצורך כיבוי שריפות יער, בתאום עם קק"ל וכיבוי אש.

4.3.2

הוראות

א

תנאים למתן היתרי בניה

(א) תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 801 יהיה תאום תכנון מפורט עם חברת נתג"ז.

(ב) תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנית פיתוח ובינוי של השצ"פים.

4.4

שטחים פתוחים

4.4.1

שימושים

א. חורשות אורנים קיימות ישמשו כחייץ טבעי.

ב. תותר הקמת מצפורים הכוללת פינות ישיבה, קירות נמוכים (עד 1 מ') ושילוט. יותר עיבוי נטיעות בהתאם לצומח הקיים בשטח ממני עצים מקומיים בתיאום ואישור קק"ל.

ג. כל פיתוח בקרקע, כולל פינות ישיבה ושילוט יעשה בתיאום עם קק"ל.

4.4.2

הוראות

4.5

דרך מוצעת

4.5.1

שימושים

א. תשמש למעבר כלי רכב ואופניים, מעבר הולכי רגל, מעבר מתקני תשתית, מדרכות, גינות וחניה.

ב. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. במדרכות יותרו ספסלים וריהוט רחוב.

ג. תנאי לתכנון וביצוע כביש מס 2 יהיה תיאום עם חברת 'מקורות'.

ד. יינטעו עצים להצללת המדרכות, בתאום עם הגופים בהם עוברת תשתית תת קרקעית.

4.5.2

הוראות

א

תנאי להקמה

תנאי לתחילת עבודות יהיה תאום תכנון מפורט עם חברת נתג"ז, כולל תאום מפלסי הכביש בתא שטח 950

4.6

חניון

4.6.1

שימושים

שטח לחניון סחיר (שאינו מיועד להפקעה) המיועד לחניית כלי רכב לרבות כבישים ומדרכות, שילוט, גינות וכיו"ב.

חניון לרכב כבד - כולל משאיות, אוטובוסים וכיו"ב.

תותר בניית ביתן לשומר בתחום אזור מגן ג' של קידוח מי השתיה בכפוף לאישור משרד הבריאות וכמפורט בסעיף 6.1 להוראות התכנית.

4.6.2

הוראות

א

איכות הסביבה

כפוף להנחיות להקמת חניונים תת קרקעיים כמפורט בנספח ב' בנספח הסביבתי המצורף לתכנית זו

ב

בינוי ו/או פיתוח

1. גינות וריצוף מגרשי החניה יעשה ע"פ נספח פיתוח וחניה ופרטי עיצוב אדריכל בתיאום עם

חניון	4.6
מהנדס הוועדה המקומית. 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.	
תנאים בהליך הרישוי במסגרת הבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות למטרדי רעש, זיהום אויר, אוורור חניונים, פסולת, אקוסטיקה, קרינה ומניעת מפגעים בזמן עבודות, ניקוז החניונים, בטיחות, וכו' כנדרש בתקנות ובאישור היחידה הסביבתית.	ג



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
		עיקרי	שרות	שרות										
תעסוקה	301	2205	310	50	(1) 100	(2) 360	55	36	8	3	(3)	(4)	(4)	(4)
תעסוקה	302	2570	310	50	(1) 100	(2) 360	55	36	8	3	(4)	(5)	(4)	(4)
תעסוקה	303	2470	310	50	(1) 100	(2) 360	60	36	8	3	(4)	(4)	(4)	(4)
תעסוקה	304	2240	310	50	(1) 100	(2) 360	55	36	8	3	(4)	(4)	(4)	(4)
תעסוקה	305	1370	310	50	(1) 100	(2) 360	55	36	8	3	(4)	(4)	(4)	(4)
תעסוקה	420	(6) 2170	320	40	(1) 100	(2) 360	60	24	6	3	(7)	(7)	(7)	(7)
מסחר תעסוקה ותיירות	350	2250	285	60	(1) 100	(2) 345	55	30	7	3	(4)	(4)	(4)	(4)
חניון	450	4022	(8)		(1)	5	5	12	3	2	(4)	(9)	(4)	(10)
חניון	451	1755	(8)		(1)	5	5	12	3	2	3	3	3	3
שטח ציבורי פתוח	801	1408	(11) 5			5	5	4	1					
שטח ציבורי פתוח	802	494	(12) 5			5	5	4	1					
שטח ציבורי פתוח	803	393	(12) 5			5	5	4	1					
שטח ציבורי פתוח	805	670	(12) 5			5	5	4	1					
שטחים פתוחים	601	180	(12) 3			3	3	4	1					

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- בשתי הקומות הראשונות מתחת לקרקע יתאפשרו השימושים המותרים מעל הקרקע, ובשאר הקומות מתחת יותרו שימושי חניה ושרותים טכניים בלבד.
- גובה מבנה יימדד ממעל למפלס הכניסה הקובעת מעל הכביש, לא כולל מתקנים טכניים ארובות ומעקות.
- קומות מסחר יתאפשרו רק ב 2 הקומות מעל פני הקרקע (בקומת הקרקע במפלס הכניסה הקובעת ובקומה שמעליה).

ד. יותרו מרפסות פתוחות. קירוי מרפסת עד 50% מהגג ובהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.

ה. בייעוד 'תעסוקה' שטחי המסחר יהוו עד 10% מסך שטחי הבניה העיקריים במגרש.

ו. ביעוד תעסוקה שטחי הרווחה יהוו עד 10% מסך שטחי הבניה העיקריים במגרש

ז. בייעוד 'מסחר תעסוקה ותיירות' - השטחים העיקריים יחולקו כך : תעסוקה - 185%, תיירות 90% ומסחר 10%. יותרו 40 חדרים, בשלב היתר בניה ייקבע סופית מספר החדרים באישור משרד התיירות.

ח. הערה לתאי שטח 302 ו 303 : בתחום הנחיות מיוחדות שטחי הבניה לא יעלו על 100 מ"ר יחדיו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) חניה תת קרקעית תותר עד 100% משטח המגרש לכל קומה. יותר קו בניין אפס בקומות שמתחת לפני הקרקע עבור חניה, באישור וועדה מקומית.

(2) לא כולל חניה בתת הקרקע.

(3) על פי המסומן בתשריט. בתאי שטח 301 יותר קו בניין צידי 0 (כמסומן בתשריט) עד 30% מקו הבניין הצידי, יתר קו הבניין יהיה 3 מ' ..

(4) על פי המסומן בתשריט.

(5) על פי המסומן בתשריט. בתא שטח 302 יותר קו בניין צידי 0 (כמסומן בתשריט) עד 30% מקו הבניין הצידי, יתר קו הבניין יהיה 3 מ' ..

(6) ניתן יהיה לחלק את המגרש לתתי מגרשים בגודל מינימאלי של 550 מ"ר. במידה ותהיה חלוקה לגודל מגרש מינימאלי המרווח בין הבניינים לא יקטן מ-6 מ' וקו בניין קדמי יהיה 5 מ' ..

(7) לפי המסומן בתשריט.

(8) 1 עד 300% משטח המגרש עבור חניה עילית. 2) תותר בניית ביתן לשומר ומתקנים טכניים לתפעולו בשטח של עד 5 מ"ר ..

(9) כלפי שצ"פ 801-0 מ'.

(10) קדמי כלפי כביש 15-5 מטרים.

(11) בתא שטח 801 יותר עד 150 מ"ר למצללה.

(12) תותר הקמת מצללה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. כללי:

א. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית. תכנית הבינוי תתייחס בין השאר למפלסי הפיתוח הנדרשים ולדרוג הבניה בהתייחס לשיפועי הקרקע ולגובה הקירות התומכים.

מים וביוב:

ב. קבלת היתרי בניה בתחום התכנית מותנית בקבלת אישור משרד הבריאות לתוכניות מים וביוב מפורטות.

ג. תנאים למתן היתרי בניה למבנים:

(1) השלמת ביצוע עבודות השדרוג של תשתיות מים וביוב באזור התעשייה של יקנעם עילית (בתחום אזור מגן של קידוחי מי השתיה) בהתאם למפורט בנספח המים והביוב לתכנית זו.

אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ובניה יהווה אסמכתא לגבי מילוי תנאי זה.

(2) מתן היתרי בניה מכוחה של תכנית זו יותנה בקיומה של תכנית ביוב מאושרת כדין שאושרה ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן בקביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה.

ד. הקמת מבנים חדשים תחייב תאום מול תאגיד המים והביוב.

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

ו. כל בקשה להיתר בניה תדרש לתאום עם המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.

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

ח. תנאי למתן היתר בניה אישור תכניות הסדרי תנועה וחניה ברשות תמרור מוסמכת.

ט. תנאי לתעודת גמר - ביצוע הסדרי תנועה וחניה בהתאם לתכניות תנועה וחניה מאושרות.

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

2. בינוי ופיתוח:

א. תכנית בינוי ופיתוח כללי למגרש אשר תראה העמדה של מבנים ומפלסיהם בקנ"מ הנדרש בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

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 בקנ"מ הנדרש, התכנית תפרט את גבהי הקרקע הטבעיים והמתוכננים ותקבע את שלבי הפיתוח לרבות פיתוח התשתיות.

ה. תכנית הפיתוח תכלול הנחיות לפיתוח הנוף לרבות תכניות ופרטים עקרוניים לפיתוח השטחים הפתוחים ורצועות הכביש תוך התייחסות לעקרונות הנופיים בנספח הנופי. כמו כן,

ייתכן ביטוי בתכנית לתיאום מערכת התשתיות, ניקוז, חניות, מיקום של פחי אשפה, פילרים, מוני מים, מיקום נטיות וכו'.

3. ניקוז

א. תנאי למתן היתר בניה ועבודות פיתוח בתחום התכנית - הבטחת ניקוז מי הנגר למערכת הניקוז המתוכננת.



תנאים למתן היתרי בניה	6.1
ב. תנאי למתן היתרי בניה ועבודות פיתוח בתחום תכנית זו יהיה הבטחת פתרון קצה לניקוז, ממוצא הניקוז בתכנית ועד לנחל יקנעם. ב. התחברות מוצא הניקוז של תחום התכנית לנחל יקנעם תהיה לפי פרט ותכניות מפורטות לביצוע שיאושרו על ידי רשות ניקוז ונחלים קישון. 4. בנייה ירוקה : תנאי להוצאת היתר בניה- עמידה בהנחיות לבניה ירוקה באזורי תעסוקה ותעשייה ומסחר יקנעם עילית התקפות לעת הוצאת היתרי הבניה.	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.2
(1) תנאי לאכלוס המבנים - השלמת עבודות תשתית מים וביוב, בתוך פארק התעסוקה ומחוצה לו עד לנקודת חיבור למערכת ביוב קיימת באזור התעשייה, וזאת בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות. (2) תנאי לאכלוס יהיה אספקת מים מבריכת מים מאושרת	
איכות הסביבה	6.3
(א) כללי 1. 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. 2. אין בקביעת רשימה זו משום כדי להתיר שימושים שאינם מוזכרים במפורש כאן, אלא באישור המשרד להגנת הסביבה. (ב) שפכים 1. יותרו שפכים סניטריים לתעסוקה נקיה בלבד. השפכים הסניטאריים יחוברו למערכת הביוב האזורית ויטופלו במתקן הטיפול כפי שיאושר ע"י משרד הבריאות. 2. כל מגרש ומבנה בתחום תוכנית זו, יחובר למערכת ביוב מרכזית. 3. 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'). 4. הנחיות למפרט למיגון קווי הביוב יהיו בהתאם למפורט בנספח הביוב ובאישור משרד הבריאות. 5. 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. 6. אתרי אחסון פסולת לסוגיהן ינוקזו למערך קדם טיפול בתשטיפים. משטחי איסוף הפסולת יהיו מקורים, תשטיפיהם ינוקזו אל מערכת הביוב בלבד. 7. תמלחות יפוננו לאתר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה (או מי מטעמו)	
איכות הסביבה	6.4
ניקוז ותיעול נגר עילי א. ניקוז המגרשים ישתלב במערכת הניקוז של האזור, תוך הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז	

6.4

איכות הסביבה

לבין מערכת הביוב במתחם התכנית ומחוצה לו ותוך נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

ב. נגר שמקורו בגשמים (מי נגר, ניקוז גגות, חצרות וכד') לא יוזרם למערכת הביוב אלא ינוקז באמצעות מערכות הניקוז.

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.

ד. הניקוז במתחם יוסדר תת קרקעית באמצעות צינורות/מובלים סגורים, יתוכנן, יתוחזק ויטופל לשם מניעת היווצרות מקורות מים עומדים ומטרדים הנלווים לכך כגון: יתושים, ריחות וכד'.

ה. כל בקשה להיתר בנייה תחוייב בהגשת תוכנית ניקוז מתחמית. 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.

6.5

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

א. מניעת זיהום קרקע ומקורות מים

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.

2. מיכלי שמנים (שמני מדחסים, שמנים הידראוליים) עיליים יוצבו בתוך מבנים מקורים בלבד בתוך מאצרה אטומה בפני חלחול פחמימינים ובנפח של 110% לפחות מנפח המכל הגדול ביותר המאוכסן בתוכה.

ב. זיהום אויר

1. כל פעילות תעשייתית ו/או אחרת, אשר עלולה לגרום לפליטת מזהמים לאויר תתוכנן ותבנה כך שתעמוד ברמות הפליטה הקבועים ברשיון העסק התקפים.

2. חלקיקים: עפ"י דרישת המשרד להגנת הסביבה (או מי מטעמו).

3. מטרדי ריח: עפ"י דרישת המשרד להגנת הסביבה (או מי מטעמו).

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.

ג. רעש

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.

2. מוצאי החניות ועמדות הפריקה וההטענה יופנו אל פנים מתחם התעסוקה.

ד. מניעת זיהום אויר ורעש מחניונים

1. זיהום אויר - בחניונים תת קרקעיים יחולו ההנחיות כדלקמן:

- תנתן עדיפות לאוורור טבעי.

- מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרשיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.

- פתחי כניסת האויר לחניון לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אויר והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.

- נקודות פליטת האויר ממערכות האוורור של החניונים תקבענה בהתייחס למיקום מבנים



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.5
קיימים ומתוכננים, מעבר הולכי רגל, הולכי אופניים, אזורי משחק ופעילות הציבור. - פליטת אוויר מזוהם ממערכות אוורור החניונים תהיה רחוקה ככל הניתן משימושי קרקע רגישים כגון מדרכות, חלונות וכו'.	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.6
ה. חומרים מסוכנים 1. 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, ובאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו. 2. אחסנה, טיפול ונקיטת אמצעים למניעת מפגע סביבתי וסיכון בטיחותי יעשה בהתאם לכל דין ו/או עפ"י דרישות הרשויות לרבות הרשות הסביבתית המקומית. ו. מידע 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, בתאום עם המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.7
מניעת מפגעים בזמן עבודות הקמה תעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.	
תשתיות	6.8
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. 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. ג. 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. ד. 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. 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. ד. תנאי להיתר בניה לסלילת דרכים, תכניות עבודה ופיתוח מעל קווי המים - אישור 'מקורות'. 3. ניקוז:	

תשתיות	6.8
בהתאם לתכנית ניקוז מאושרת. 4. קווי ביוב ותשתיות נוספות יבוצעו ככל הניתן על בסיס דרכי יער קיימות בתאום עם קק"ל.	
חשמל	6.9
א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת 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. ב. תחנות השנאה : 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 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. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה : מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוריי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית 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 חברת החשמל. 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 מחברת החשמל. 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח	

6.9

חשמל

על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.
על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.10

תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר

6.11

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

בבקשה להיתר יוצגו הנגישויות לנכים בכל מבנה ותובטח אפשרות השימוש, בכל השרותים במתחם, לנכים, באישור יועץ נגישות.

6.12

הפקעות לצרכי ציבור

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 (למעט חניונים בתאי שטח 450-451 סחירים ואינם מיועדים להפקעה).

6.13

חלוקה ו/ או רישום

תנאי להיתר בניה אישור תכנית/תשריט חלוקה על פי הנדרש בחוק

6.14

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 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.
 - ד. עצים שזוהו כיחודיים 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.
3. עצים המסומנים להעתקה:
 - א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרשיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
4. עצים המסומנים לכריתה:
 - א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרשיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
 - ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו, כל זאת בהתאם לתנאי רשיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.
 5. נטיעת עצים חדשים:



6.14	שמירה על עצים בוגרים
	א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות. 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'. ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע - חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים יבוצעו בבית גידול שעומקו 2.1 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים. 6. החניות לעניין נטיעות חדשות: תכונות עצים שיש לתעדף: א. נותני צל סוככניים. ב. חסכנים במים. ג. מאוקלמים תכונות עצים שיש להמנע מהם: א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר. ב. עצים הרגישים לפגע מחלה מזיק קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק. ג. עצים פולשים כהגדרתם ע"פי פקודת היערות. 7. דרך יער בגבול המערבי של התכנית תשאר פתוחה לתנועה ונגישה לציבור. בצמוד לגבול התכנית בשולי הדרך יותקן הידרנט למילוי מים לצורך כיבוי שריפות יער. 8. קווי ביוט ותשתיות נוספות לצורך הפרויקט יבוצעו בגבולות התכנית או על בסיס דרכי יער קיימות בתאום עם קק"ל. הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך 'מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל' - משרד החקלאות 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.

6.15	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר ובאישור הוועדה המקומית. כאשר החניה או דרך הגישה לחניה היא בקו אפס צידי, הניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש היתר, תוך הבטחת שמי הנגר ינוקזו לעבר כביש סמוך. יש לשלב נטיעת עצים בוגרים בחניות פתוחות ולאורך מדרכים ושבילים.

6.16	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.17	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות תהווה תנאי להיתר בניה

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 ו 304 ו 420

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		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 - 7 שנים מיום אישורה

