

הוראות התכנית

תכנית מס' 222-0775783

הגדלת זכויות בניה במגרש הייטק - אזור"ש יקנעם עילית



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

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

אישור תכנית מס' 222-0775783
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 10/07/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז **צפון**
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
08/02/2021

להפקיד את התכנית
07/03/2022

תאריך **יו"ר הוועדה המחוזית**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על מגרש מס' 16 באזור תעשייה הייטק צפוני-יקנעם עלית. התכנית מבקשת להגדיל זכויות בניה, קומות וגובה בהתאמה לתכנית מתאר כוללנית ג/20861 של יוקנעם עלית. התכנית מבקשת לשנות מסי קומות ל-12 עקב מיקום המגרש (מגרש פינתי מעל 2 דונם) והיותו מהווה שער כניסה למתחם ונשען על כיכר מרכזית המהווה כניסה צפונית לאזור התעשייה הנדון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת זכויות בניה במגרש הייטק -אזת"ש יקנעם עילית

שם התכנית 1.1**שם התכנית ומספר התכנית**

222-0775783

מספר התכנית

3,915 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

210228 קואורדינאטה X

730282 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון אזור תעשייה ביקנעם עילית. (מתחם 9א)**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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יקנעם עילית			

שכונה צפון אזור תעשייה ביקנעם עילית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12780	מוסדר	חלק	16	

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 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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
21/02/2016		3666	7209	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20861 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20861
27/10/1998		266	4691	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9027 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 9027



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				איתי זהבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	02/09/2021	אברהים אבו תאיה	12: 08 02/09/2021	ביוב - אזורים	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	02/09/2021	אברהים אבו תאיה	12: 04 02/09/2021	נספח ביוב מפורט	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	02/09/2021	אברהים אבו תאיה	12: 08 02/09/2021	נספח מים אזור לחץ	לא
ביוב	מנחה	1: 250	6	25/01/2022	אברהים אבו תאיה	13: 29 25/01/2022	נספח מים ביוב מנחה	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	25/01/2022	יגני בריק	09: 02 10/02/2022	נספח בינוי מנחה עם חתכים וחזיתות	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	02/09/2021	אברהים אבו תאיה	12: 05 02/09/2021	נספח מים מפורט	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	08/12/2019	אברהים אבו תאיה	10: 05 24/06/2021	ניקוז אגנים	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	08/12/2019	אברהים אבו תאיה	10: 04 24/06/2021	נספח ניקוז מפורט	לא
ניקוז	מנחה	1: 250	7	25/01/2022	אברהים אבו תאיה	13: 28 25/01/2022	נספח ניקוז מנחה	לא
סקר איכות קרקעות	מנחה	1: 1000	19	08/09/2021	שרוני אלדד	15: 17 08/09/2021	סקר היסטורי מאושר ע"י הגנ"ס	לא
סקר סייסימי	מנחה	1: 1000	25	31/10/2021	ישראל קלר	08: 57 31/10/2021	סקר קרקע וביסוס	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	25/01/2022	גיסאן מזואי	09: 03 10/02/2022	נספח תנועה וחניה קני"מ 1: 250	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	03/06/2021	איתי זהבי	15: 47 03/06/2021	תשריט מצב מאושר ותרשימי סביבה קני"מ 1: 500	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
	פרטי			בונים בישראל תעשיות מתקדמות בע"מ	שהם	גזית	13	03-9796543	03-9796543	oid@inter.net.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בונים בישראל תעשיות מתקדמות בע"מ	שהם	גזית	13	03-9796543	03-9796543	oid@inter.net.il

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	נוף הגליל	חרמון (1)	2	03-9533333	03-9533333	

(1) כתובת: רח' חרמון 2, מלון פלאזה, קומת כניסה, נוף הגליל.

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	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בעמ	צפורי	(1)		04-6456678	04-6555712	itayzahavy@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	אברהים אבו תאיה	25051		נצרת	נצרת		04-6551217	04-6565267	ibrabu@bezeqint.net
	יועץ סביבתי	שרוני אלדד		שרוני הנדסה סביתית בע"מ	נתניה	האומנות (2)	9	09-8854291	09-8854576	esharony@netvision.net.il
אדריכל	יועץ	יבגני בריק			קרית אונו	שאול המלך	8	054-5247160		rbanovski70@gmail.com
מודד	מודד	לביב חלבי	808	פוטומאפ מדידות בע"מ	דאלית אל-כרמל	(3)		04-8395202	04-8396098	halabi@halabil.co.il
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	79631		נוף הגליל	(4)		04-6566475		mgassan@gmail.com
יועץ לביסוס קרקע	יועץ	ישראל קלר	8682		קרית אתא	בצרי יוסף) (5	23	04-8401397	04-8401398	office@klar.co.il

(1) כתובת : מושב ציפורי 12.

(2) כתובת : רח' האומנות 9 פארק פולג נתניה.

(3) כתובת : ת.ד 21.

(4) כתובת : ת.ד 8064.

(5) כתובת : ת.ד 800.



משרד
תכנון ופיקוח



משרד
תכנון ופיקוח

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 ומשרדים באזור התעשייה יוקנעם עילית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות הבניה ל-360% .
2. הגדלת מספר הקומות ל-12 קומות.
3. הגדלת גובה הבנין בהתאם לתוספת הקומות המבוקש.
4. קביעת שימושים והוראות בינוי במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תעשייה ומשרדים	16	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	תעשייה ומשרדים	16
קו שבר גאולוגי	תעשייה ומשרדים	16

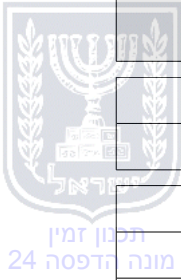
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שרותי תעשייה מעורב	3,915.21	100
סה"כ	3,915.21	100

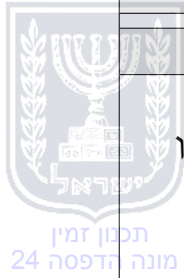
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה ומשרדים	3,915.21	100
סה"כ	3,915.21	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה ומשרדים
4.1.1	שימושים
	<p>השמוש העיקרי יהא תעשיה קלה, עתירת ידע (תשמש לייצור, עיבוד, הרכבה, אריזה, אחסנה ותחזוקה לתעשיות נקיות, מעבדות, מכוני מחקר ופיתוח תעשיה מתוחכמת וכן מעבדות תיקון ציוד תעשייתי), השמוש המשני יהא משרדים לשירות התעשיה ושימושים נלווים: שירותי בנקאות, משרדים, צילום, שירותי מחשבים, מסחר ברכיבים וחלקי חילוף. מסחר כללי לשימוש אזור התעשייה וכל הדרוש לשירות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מיועד לבינוי בבנייני קומות עתירי עובדים ליחידות שטח במתכונת משרדים, ו/או אולמות יצור ועבודה בקומות. יותר להשתמש גם במבנים עתירי חלל ו/או שטח לעובד לתעשיות נקיות בלבד כפוף לשמירת תנאי עבודה ואיכות סביבה מתאימים לאזור תעשייה מיוחד כאמור לעיל. ניתן גם לשלב מבנים עתירי חלל עם מבנים עתירי עובדים ליחידת שטח.</p> <p>2. קומה 12 במבנה המוצע תהיה בנסיגה של 2 מ' לפחות מקצה הגג הפונה לרחוב.</p>
ב	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה לשימושים אלה לוודא שהם עומדים בדרישות ומגבלות דיני איכות הסביבה והבריאות המתאימות לאזורי תעשיה נקיה, כפי שייקבע מעת לעת ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, וזאת בהתייחס לפליטות לאוויר של חלקיקים ו/או גזים, ריחות, עשן, רעש, רעידות, קרינה ותפוקות ביוב ופסולת מוצקה.</p> <p>לא תותר כניסת מפעלים ועסקים בעלי שפכים תעשייתיים (למעט עסקי מזון). במקרים מיוחדים תותר כניסה של מפעלים בעלי כמות שפכים תעשייתיים קטנה (עד 5 מק ליום) בתנאי שיבוצע מחזור מלא של שפכים בתוך מבנה, או פינוי באופן אחר שיאושר ע"י משרדי הבריאות והגנת הסביבה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח) (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5	5	5	5	12	55	(3) 60	(2) 70	(1)		10	60	1000	16	משרדים	תעשייה ומשרדים		
5	5	5	3	12	55	(3) 60	(2) 290	(1)		20	270	1000	16	תעשייה	תעשייה ומשרדים		

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:

- גובה הבניה לצרכי קבלת היתר ימדד בכל מקום מעל גובה הקרקע המיושרת. הגובה במטרים כולל מגדלי מעליות ויציאות לגג.
- במסגרת זכויות הבניה במגרש השימוש המסחרי לא יעלה על 10% (עיקר ושירות) משטח המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- ישמש לחניה תת קרקעית עד 100% משטח המגרש לקומה. בשתי הקומות הראשונות מתחת לקרקע יתאפשרו שימושי שרות המותרים מעל הקרקע ובשאר הקומות מתחת יותרו שימושי חניה ומתקנים טכניים בלבד. ללא הגבלה במספר הקומות ובזכויות בניה, בתת הקרקע עבור חניה תת קרקעית (בכפוף לאשורים הנדרשים ראה פרק 6). במידה ולא ניתן יהיה לבנות חניה תת קרקעית במלואה, החניה בקומות מעל הקרקע תותר ובלבד שתהיה על חשבון זכויות הבניה במגרש ללא חריגה בגובה ובמספר הקומות..
 - לא כולל קומות חניה תת קרקעיות.
 - למעט חניה תת קרקעית שבה יותר 100% לקומה.
- מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת עד 3 קומות עבור חניה תת קרקעית..

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

תנאים למתן היתר בניה : א. ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לסיום טיפול בקרקעות מזוהמות ומי תהום.

ו. תנאי לביצוע השפלת מים במידה ויידרש יהיה תיאום עם רשות המים.

ז. רשות המים תעביר התייחסות לנושא זיהום מי תהום לאחר קבלת תוצאות סקר קרקע, גז קרקע ודיגום מי התהום.

ח. ככל שיבנה חניון תת קרקעי שבו 75 מקומות חניה ומעלה הוא יכלול הנחיות ותנאים כולל אשר יועץ בטיחות, על מנת להבטיח מניעת זיהום אוויר, רעש והתייחסות לניקוז תהיה כתנאי למתן היתר בניה.

6.2**עיצוב אדריכלי**

א. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר : מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים- לאישור ועדה המקומית

ב. גידור : גידור כל מפעל יהיה כפוף להוראות עיצוב כלליות לאזור התעשייה שיקבעו בפרטים מחייבים ע"י המועצה המקומית יוקנעם עילית.

ג. תנאי לאישור היתר בניה הינו תכנון נופי ועיצוב שטחי חוץ פתוחים כולל, דרכים, מדרכות, שטחי גינון, קירות תמך מסלעות וכד'.

ד. תנאי לאישור היתר בניה הינו פירוט חומרים לשערים ושילוט של מפעלים למיניהם.

6.3**עיצוב פיתוח ובינוי**

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 והאורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.

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

6.3	עיצוב פיתוח ובינוי
	<p>חומרי גמר בקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים באיכות גבוהה לתנאי מזג אויר ורחיצים. הבקשה להיתר תכלול קביעות מפורטות למיקום, גודל וצורות שלטי זהוי ופרסום על גבי הבניין. חזית חמישית בקשה 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. 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. הצללה יש להציג פרטי הצללה אחידים לכל הבניין במסגרת בקשה להיתר הבנייה</p>
6.4	<p>בינוי ו/או פיתוח א. היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תתייחס למגרש שלם בקמ 1: 250, מפורטת בתשריטים, חתכים וחזיתות לפי דרישות הועדה המקומית. תכנית הבינוי תכלול את השטחים הפתוחים והדרכים שמסביב ותתייחס גם למתקנים הדרושים לחיבורי תשתיות. ב. בתכנית בינוי יסומנו מבנים קיימים לשמירה ו/או הריסה, וכל בנין חדש, מיקומם המדויק וטיבם של מתקני יצור ומתקנים נלוים עיקריים ומבני עזר למיניהם. בתשריטים ובחתכים יסומנו מבנים, כבישים, שטחי חניה, מדרכות, אחסנה פתוחה, רכוזי אשפה וכן נטיעות עצים וגינות. ג. תכנית הבינוי תכלול גם הוראות מחייבות למיקום ועיצוב שלטי פרסומת בתחום המפעל וולשילובם במגרש ובמבנה בתכנית בינוי ופיתוח</p>
6.5	<p>חניה החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. (ולא פחות מהמוצע בנספח החניה).</p>
6.6	<p>חשמל 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</p>

6.6

חשמל

בקרב מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו

3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף

2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד

5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה

2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)

20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו

35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך

3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה

בתיאום עם חברת חשמלכבלי חשמל מתח עליון

1 מ' ארון רשת

3 מ' מישנאי על עמוד

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.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה 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 כרייה 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.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרב מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.7

בנייה, ניקוז, מים, תברואה

מים:

תנאי להיתר בניה הינו חיבור למעי המים ובאישור תאגיד המים הרלוונטי ליישוב.

ניקוז:

נספח הניקוז יאושר ע"י אגף ההנדסה בעירייה.

במסגרת היתר הבנייה, תתוכנן מערכת ניקוז בחניון התחתון המתוכנן עם בור שאיבה ומשאבות

<p align="center">6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>טבולות שיסנקו את מי הנגר אל מערכת הניקוז הקיימת ברחוב הקידמה, מזרחית למגרש המתוכנן. מי הנגר בחניון יהיו במקרה חירום של הפעלת מערכת כיבוי אש אוטומטית שתתוקן בחניונים מתוכננים. מפלס מינימאלי של המבנה החדש יהיה בגובה של 0.5 מ' מעל שפת הכבישים הקיימים למניעת הצפות. (ראה סעיף 6.1 ח'). תכנית הניקוז תאושר ע"י מח' הנדסה של עיריית יקנעם עלית.</p> <p align="right">ביוב :</p> <p>תנאי היתר בניה הינו אישור חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לנספח הביוב בתכנית באישור תאגיד הביוב בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.</p> <p align="right">תברואה :</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
<p align="center">6.8 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p align="center">6.9 איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>א. לא יוצא היתר בניה ולא יוצא היתר עקרוני או סופי לשימוש או שינוי שימוש במגרש ממגרשי התכנית למפעל או עסק חדשים ו/או תוספת ו/או שינוי בקיימים אלא לאחר שנמסרו לוועדה המקומית הפרטים הדרושים להערכת איכות וכמויות הפליטות השונות הצפויות 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 האיזור שבו מוצע הבנין ו/או המתקן.</p> <p>ב. לא יותר כל מפעל ו/או עסק הכרוך באחסנת חמרים מסוכנים דלקים ושמנים ולא יכניס לשטח התכנית חמרים כנל אלא בהתאם לתנאים וכפוף לאישורים מטעם המשרד לאיכות הסביבה ובכפוף להנחיותיו.</p>	
<p align="center">6.10 פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p align="center">6.11 שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center">6.12 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד</p>	

<p align="center">חומרי חפירה ומילוי</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	
<p align="center">בניה ירוקה</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>המבנה יתוכנן ע"פ התקן לבניה ירוקה התקף לעת הוצאת היתר הבניה ובתיאום עם מח' הנדסה של עיריית יקנעם עלית.</p>	
<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>(1) פסולת בניין ופסולת ביתית יבשה ורטובה יפוננו, כל אחת, לטיפול והטמנה באתר יעודי דוגמת שפיה, תחנת המעבר בעפולה ומתקן קומפוסטציה בעפולה, או לאתרים אחרים המסודרים ומאושרים על ידי המשרד להגנת 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>(2) בשלב היתר בניה ותכנון המבנה יש לכלול:</p> <p>א. אמצעים לצמצום מטרדי אבק, רעש ורעידות לעת הקמת הבניין.</p> <p>ב. אמצעים למניעת רעש ממערכות אלקטרו-מכניות בבנין.</p> <p>ג. אמצעים למניעת זיהום קרקע לרבות ממיכלי דלק קבועים וזמניים, מצוברים, מצנרות, מחדרי איחסון 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>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>מי נגר מהמגרש יועברו למערכת הניקוז של אזור התעשייה.</p>	
<p align="center">סקר סייסמי</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>המלצות לתכנון ולביצוע:</p> <p>יש לפעול ע"פ ההנחיות בסעיף 3 בסקר הקרקע והביסוס המצורף למסמכי תכנית זו, לרבות כל ההנחיות לביסוס, רצפות, קירות, קורות, ניקוז וביוב, פיתוח שטח וכל ההנחיות וההמלצות הרלוונטיות.</p> <p>בתחילת הביצוע יש לזמן את יועץ הקרקע לביקורת ולביצוע הבדיקות הנדרשות.</p>	
<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p align="center">6.17</p>
<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה אזרחית.</p>	
<p align="center">הפקעות ו/או רישום</p>	<p align="center">6.18</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p align="center">פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.19</p>
<p>א. על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר במסגרת היתר בניה.</p> <p>ב. 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.</p>	

6.19 פיתוח סביבתי	
<p>ג. סוגי צמחיה : (1) תינתן עדיפות לשימוש בצמחיה מקומית וחסכונית בצריכת מים. (2) לאורך הרחובות תועדף נטיעת עצים בעלי כותרת רחבה המאפשרת את הצללתו של שטח רחב ככל הניתן.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו : 7 שנים מאישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24