

הוראות התכנית

תכנית מס' 222-0866616

הקמת אזור מסחר ומשרדים בתחנת דלק אזה"ת צפוני יקנעם עילית.

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי יקנעם עילית

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005073252/310>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית, יצירת מתחם אחד המשלב בתוכו תעסוקה, משרדים ומסחר בשילוב עם תחנת תדלוק תוך הריסת הבינוי הקיים והקמת אזור מסחר ותעסוקה באזור תחנת הדלק פז לשעבר באזור התעשייה הצפוני, ומבלי לפגוע בבינוי הקיים במבנה כוכב יקנעם. יצירת חניונים תת קרקעיים.

בהתאם לחוות הדעת של גורמי המקצוע בעירייה ובהתאם לבחינה מעמיקה של ההיסטוריה התכנונית במגרש לנושא גבול ייעוד הקרקע מכיוון דרך 722, נקבע ואושר גבול המגרש לתא שטח 101. בתכנית זו מתבצעת פעולות חידוש של תחנת תדלוק קיימת על פי תמ"א 18/4 סעיף 7.3.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת אזור מסחר ומשרדים בתחנת דלק אזה"ת צפוני יקנעם עילית.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 222-0866616

1.2 שטח התכנית 19,458 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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 איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	יקנעם עילית
קואורדינאטה X	210150
קואורדינאטה Y	729800

1.5.2 תיאור מקום

מבנה כוכב יקנעם ותחנת דלק פז לשעבר באזור התעשייה הצפוני יקנעם עילית.

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	הקידמה	33	
יקנעם עילית	הקידמה	35	

שכונה אזור תעשייה יקנעם כניסה צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11098	מוסדר	חלק	51-53	50, 79, 83

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 48תכנון זמין
מונה הדפסה 48תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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
<u>222-0229583</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 222-0229583. הוראות תכנית 222-0229583 תחולנה על תכנית זו.	7359	82		10/10/2016
<u>20861 ג/</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20861. הוראות תכנית ג/ 20861 תחולנה על תכנית זו.	7209	3666		21/02/2016
<u>תמא/ 37 ב</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 /ב. הוראות תכנית תמא/ 37 /ב תחולנה על תכנית זו.	5606	926		18/12/2006
<u>תמא/ 18 4</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 /4. הוראות תכנית תמא/ 18 /4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684		23/08/2006
<u>ג/ בת/ 245</u>	החלפה	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית ג/בת/245.	4352	576		16/11/1995
<u>ג/ בת/ 165</u>	החלפה	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית ג/בת/165.	4131	3795		05/08/1993
<u>ג/ 6368</u>	החלפה	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית ג/6368.	3891	2864		20/06/1991
<u>ג/ 297</u>	החלפה	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית ג/297.	3394	94		30/10/1986
<u>1/ מק/ מע/ 297/ 008</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 1/ מק/ מע/ 297 /008. הוראות תכנית 1/ מק/ מע/ 297 /008 תחולנה על תכנית זו.	4896			26/06/2000



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				אביגדור יעקובי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אביגדור יעקובי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע		1	08/03/2022	אביגדור יעקובי	09: 30 03/11/2024	נספח בינוי גליון 2	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		31	31/10/2024	עדינה גרינברג	14: 48 31/10/2024	טבלאות הקצאה ואיזון	לא
סקר סייסמי	רקע		26	10/02/2022	עמוס ביין	08: 28 03/11/2024	נספח סייסמי	לא
ביוב	רקע	1: 500	1	21/07/2022	עבדאללה ריאן	08: 29 03/11/2024	נספח מים וביוב	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	08/03/2022	אביגדור יעקובי	09: 27 03/11/2024	נספח בינוי גליון 3	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	08/03/2022	אביגדור יעקובי	09: 27 03/11/2024	נספח בינוי גליון 1	לא
מים	רקע		32	06/06/2023	גדי רובינזון	09: 33 03/11/2024	דו"ח גאו-הידרולוגי סביבתי	לא
ניקוז	רקע	1: 250	1	06/07/2022	יוחאי ברנאי	11: 05 07/07/2022	נספח ניקוז	לא
ניקוז	רקע		16	06/07/2022	יוחאי ברנאי	10: 16 03/11/2024	נספח ניקוז וניהול מי-נגר עלי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	10/02/2022	אביגדור יעקובי	09: 32 03/11/2024	נספח עצים	לא
תנועה	רקע	1: 250	1	23/03/2023	ישראל רשטניק	14: 45 03/11/2024	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	17/02/2022	אביגדור יעקובי	13: 11 05/07/2022	תשריט מצב מאושר	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	שמואל יחזקאל (1)			יקנעם עילית	הכרמל	1	04-9893061		shmulik@nagi.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 68 יקנעם עילית.

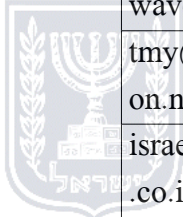
1.8.2 יזם

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	אביגדור יעקובי	31544	א. יעקובי אדריכלים	חיפה	חסן שוקרי	3	04-8212025	04-8212026	avigdor.yacobi@gmail.com
יועץ הגיאולוגיה והסייסמול וגיה	יועץ	עמוס ביין		דרי' עמוס ביין RPD יועצים	ירושלים	משעול המגלית		04-6077555	02-5879427	bamos@rpd-geohyd.com
הידרולוג מומחה	יועץ	יוחאי ברנאי	לא קיים	מרפיר פרויקטים	כפר ידידיה	המייסדים	7	054-3188381	09-8332477	office@merphir.com
שמאות מקרקעין	שמאי	עדינה גרינברג	237	גרינברג אולפניר ושות'	תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	03-6259999	03-6259988	adina@agdo.co.il
מהנדס	מודד	אפריים לבנברג	503	לבנברג ובניו בע"מ	חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536607	04-8512706	alinor@levenberg.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ הידרולוגיה	יועץ	גדי רובינזון	לא קיים	הגל הירוק	רמת גן	אמיר	11	03-6746091		gady@green waveltd.com
מהנדס	יועץ תשתיות	עבדאללה ריאן	107933	יעד תכנון מים	יעד	(1)		04-9909007		tmy@netvisi on.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	ישראל רשטיק	78171	מתו"פ מהנדסים	טירת כרמל	יוזמה	2	077-9215555		israel@matop .co.il

(1) כתובת : ד.נ משגב 2015500.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת מתחם הכולל תעשייה, מסחר ומשרדים, חידוש של תחנת דלק קיימת והוספת חניון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
2. קביעת הוראות בניה.
3. קביעת קווי בניין.
4. הסדרת ייעודי קרקע, תכליות ושימושים בהתאם לתכנית המתאר.
5. הריסות כמסומן בתשריט מצב מוצע לתכנית זו.
6. תוספת חניונים עיליים ותת קרקעיים.
7. הסדרת דרכים ציבוריות בהתאם למצב הקיים בפועל.
8. תוספת זכויות בניה ולמסחר ותעסוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	101, 100
שטח ציבורי פתוח	302 - 300
דרך מאושרת	201, 200
דרך מוצעת	203, 202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעשייה	101
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	301
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה	101
בלוק תחנת תדלוק	תעשייה	101
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	201, 200
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	202
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	301, 300
גבול מגבלות בניה	תעשייה	101, 100
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	200
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	203
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	300
זכות מעבר למעבר ברכב	דרך מאושרת	200
זכות מעבר למעבר ברכב	דרך מוצעת	203, 202
זכות מעבר למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	301
זכות מעבר למעבר ברכב	תעשייה	100
מבנה להריסה	תעשייה	101, 100
קו בנין עילי	תעשייה	101
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	200
קו בנין תחת/ תת קרקעי	תעשייה	101, 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשייה	101, 100
תחום השפעה	דרך מאושרת	200
תחום השפעה	תעשייה	101, 100

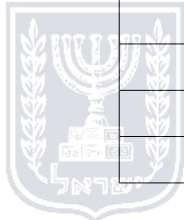
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6,821	35.06
שטח ציבורי פתוח	573	2.95
תעשייה	12,062	62
סה"כ	19,456	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
35.04	6,820.92	דרך מאושרת
2.81	546.33	דרך מוצעת
4.18	812.83	שטח ציבורי פתוח
57.98	11,285.39	תעשייה
100	19,465.47	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תעשייה עתירת ידע, משרדים ושימושים נלווים כמפורט להלן :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שירותים מסחריים הקשורים למקום כגון : בתי קפה , מסעדות ובנקים. 2. שירותי רווחה לעובדים כגון : שטחים ומתקנים לחניה. 3. מרכזי מבקרים. 4. מועדונים. 5. בנייני אחסנה לשימוש חומרים שאינם מסוכנים. 6. לרבות מחסנים לוגיסטיים לשימוש העירייה. 7. שטחים פתוחים. 8. חניון. 9. חניון רכב כבד. 10. מתקני תשתית מתאימים בהיקפם ובאופיים לאזור. 11. דרכים. 12. תחנת דלק-תחנת דלק בדרגה ג'-תוקם בתא שטח 101
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>דרכים וחניות</p> <p>פיתוח הדרכים, החניות ומתקני הדרך בתחום תאי שטח 100 ו-101 יהיה באחריות יזם התכנית ובאישור מהנדס העיר.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבקשה להיתר תכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו'.</p> <p>השילוט יהיה חלק מעיצוב המבנה ויוגש לאישור הועדה המקומית במשולב עם הבקשה להיתר.</p> <ol style="list-style-type: none"> א. שילוט ופרסום יהיו בעלי אופי אחיד ויותר בהתאם לעיצוב חזיתות המבנה ושילובם בו. ב. אפיון השילוט, חומרים, מימדים ומיקומים יסומנו בבקשה להיתר בניה. ג. לא תותר הצבת שלטים על שטח המדרכה, שולי הכביש או הכביש. ד. כל מציב שלט יהא אחראי לאחזקתו מבחינת ניקיון, יציבות ושלמות. <p>הגשת תכנית בנינו ופיתוח 1:200 הכוללת :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. סימון גובה אבסולוטי של מפלס 0.00 , וגבהים אבסולוטיים ש גובה מבנה. 2. צירוף תכנית פיתוח נופי המראה את ההקשר הסביבתי וכוללת סימון גבולות התכנית ושמורת הרחובות הגובלים. <p>תכנית פיתוח הינה תכנית של מפלס הקרקע שכוללת סימון פיתוח שטחים פנויים מבניה וחניה, מפלסי פיתוח מתוכנים, משטחים מרוצפים ו/או מגוננים, שיפועי קרקע ופתרונות ניקוז, שבילים חומרי גמר וכד'.</p> <ol style="list-style-type: none"> א. סימון מפלסים : פינות מגרש, פינות מגרשים גובלים, כניסות לבניינים המתוכננים ולבניינים שכנים, כבישים, מדרכות ושבילים גובלים, שטחי גינון, גובה עליון של גדרות. ב. סימון חומרי גמר בריצופים ובגדרות " Hatch " שונה לסוגי הריצופים השונים. ג. פתרון ההתחברות למגרשים הגובלים וממשק הרחוב : התאמת מפלסים, קירות תמך, גדרות, ומתקנים , חומרי הגמר בריצופים וכד'.

<p style="text-align: center;">תעשיה</p>	<p style="text-align: center;">4.1</p>
<p>ד. סימון מיקום כניסות לבניינים במפלס הרחוב וכניסות לחניה. ה. מיקום וסוגי עצים בשטח המגרש ובמדרכות הגובלות, קיימים ומתוכננים. ו. סימון מיקום עמודי וגופי תאורה, עמודי חשמל וכד'. ממשק הרחוב: קירות תמך, גדרות, ומתקנים כגון עמדת אשפה. במסגרת בקשה להיתר יינתן פתרון לעיצוב חזית תמישית וחזית מסחרית כחלק מהתכנון הכולל של המבנה, לאישור הוועדה המקומית.</p>	
<p style="text-align: center;">זכות מעבר</p> <p>שטח זיקת ההנאה המסומן בתשריט מצב מוצע לתכנית זו יירשם בלשכת רישום המקרקעין כזיקת הנאה לטובת תא השטח הרלוונטי.</p>	<p style="text-align: center;">ג</p>
<p style="text-align: center;">שטח ציבורי פתוח</p>	<p style="text-align: center;">4.2</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>א. שטחים פתוחים מגוננים או טבעיים. ב. שבילים להולכי רגל ורכבי אופניים כולל שילוט ג. מתקני תשתית המתאימים בהיקפם ובאופיים לאזור לרבות תחנות שאיבה לביוב ומים ותחנות טרנספורמציה בכפוף להוראות התמ"אות הרלוונטיות. ד. חניה ומעברי תנועה</p>	<p style="text-align: center;">4.2.1</p>
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.2.2</p>
<p style="text-align: center;">דרך מאושרת</p>	<p style="text-align: center;">4.3</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>ישמשו לסלילת כבישים, חניות, שבילים ומדרכות, וטיפול נופי, למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות העברת תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.</p>	<p style="text-align: center;">4.3.1</p>
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.3.2</p>
<p style="text-align: center;">דרך מוצעת</p>	<p style="text-align: center;">4.4</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>א. דרך לתנועת כלי רכב, הולכי רגל ורכבי אופניים. ב. חניה ציבורית. ג. מתקני תשתיות. ד. קירות תומכים. ה. נטיעת עצים. ו. גשרים ומעקות. ז. עמודי תאורה ובקרה. ח. ריהוט רחוב. ט. סככות המתנה לאוטובוסים וסככות צל.</p>	<p style="text-align: center;">4.4.1</p>
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.4.2</p>

4.4	דרך מוצעת
א	<p>פיתוח ונוף</p> <p>1) יובטח שהרחובות ירוצפו בחומרים איכותיים ויהיו מגוננים. 2) יובטח שילוב עצים בוגרים במדרכות לטיפול נופי או פיתוח. 3) תכנון הדרכים ייעשה ככל הניתן תוך שילוב מערך שבילי אופניים ומדרכות רחבה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
					2				5600 (1)				100	חניון	תעשייה			
						1					1200	1266	100	מסחר	תעשייה			
						7				7500	13368		100	תעסוקה	תעשייה			
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8	39	65	28934	5600	8700	14634	8170	100	<סך הכל>	תעשייה			
						1				130	528		101	מסחר	תעשייה			
					5				3500	(3) 2900	6775		101	תעסוקה	תעשייה			
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(4) 8	39	65	13833	3500	3030	7303	3113	101	<סך הכל>	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

הוראות טבלה 5:

מפלס הכניסה ±0.00 הינו מפלס הכניסה למבנה מדרך גישה ראשית.

תותר תוספת לגובה המבנה מעבר לאמור בטבלה ב- 2.7 מ' לחדר מדרגות ו/או מעלית.

בשתי הקומות הראשונות מתחת לקרקע יתאפשרו השימושים המותרים מעל הקרקע ובשאר הקומות מתחת יותרו שימושי חניה ושירותים טכניים בלבד, ללא הגבלה במספר הקומות ובזכויות הבניה.

שטח חנייה תת קרקעית בשני המגרשים הינו 9100 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח לחנייה תת קרקעית.

(2) לפי התשריט.

(3) יותר גגון לתחנת הדלק בשטח של 800 מ"ר.

(4) שתי קומות חנייה מעל הכניסה הקובעת.

6. הוראות נוספות




<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>עיצוב ארכיטקטוני, בינוי ועיצוב וחזית חמישית : כללי</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.</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'.</p> <p>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 באיכות גבוהה לתנאי מזג אויר ורחיצים.</p> <p>הבקשה להיתר תכלול קביעות מפורטות למיקום, גודל וצורות שלטי זהוי ופרסום על גבי הבנין. חזית חמישית :</p> <p>בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיותרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם.</p> <p>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.</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. הצללה :</p> <p>יש להציג פרטי הצללה אחידים לכל הבניין במסגרת בקשה להיתר הבנייה.</p>	
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום מגרשים 100 ו-101 בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה, או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות החניה כנדרש בתקן המחייב בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה התייעצות עם משרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית, בין היתר, בנושאים הבאים :</p> <p>א. כתנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח תערך בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי מומחה לרמות הרעש הצפויות באתר מהדרך הסמוכה.</p> <p>א. רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר תהיינה עפ"י הקריטריונים לרעש מדרכים שקבעה הועדה הבין-משרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999).</p> <p>א. 3. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמה בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש, וזאת באישור המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית.</p> <p>ב. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבנין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט</p>	

איכות הסביבה	6.3
<p>האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבניה.</p> <p>ג. הגשת תכנון למערכות האוויר של הבנין ולאישורה של היחידה הסביבתית.</p> <p>תוכניות האוויר תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוויר ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ד. תעשיה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה וכי ניתן לחבר את המבנה למט"ש בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית (יקנעם עילית) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. תנאי להיתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לסיום הטיפול בקרקע.</p>	
תשתיות	6.4
<ol style="list-style-type: none"> 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 הוועדה המקומית. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 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. הכנה ואישור תכנית התארגנות האתר בניה. טרם כניסה לעבודות יש לקבל היתר חפירה מבעל רישיון מערכת ההולכה והחלוקה של הגז הטבעי, לכל פעולה הכרוכה בבניה ו/או פיתוח ו/או שינוי פני ותכנית הקרקע. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בהוראות והתנאים בדוח הקרקע שצורף למסמכי התכנית. <p>כולל ההנחיות לעמודי הבנטוניט, אופן הקידוחים, ביצוע הכלונסאות וכל מה שנדרש בדוח הביסוס והקרקע.</p>	
ניהול מי נגר	6.5
<p>הטיפול במי נגר העילי הוא דרך הזרמתם אל תעלת בטון קיימת ולפיכך יש לתכנן את שיפוע החצרות כך שיוטה לכיוון הכביש מחוץ למגרש.</p>	

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר העילי בתוך המגרשים.</p>	
<p>בניה ירוקה</p>	<p>6.6</p>
<p>א. 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. ב. 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.</p>	
<p>הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.7</p>
<p>השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו וירשמו על-שם הרשות המקומית.</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.8</p>
<p>מערכת קווי התקשורת והחשמל בתחום התכנית תהיה תת קרקעית בלבד. א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום 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. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור תעשייה חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככול האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. אל אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני תעשייה. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון: מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: סוג הקו/המתקן מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו 1. קו חשמל מתך נמוך - תיל חשוף 3 מ' 2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2 מ' 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל חשוף או מצופה 5 מ' 4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ' 5. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20 מ' 6. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו 35 מ' 7. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' 8. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' 9. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חב' החשמל 10. ארון רשת 1 מ' 11. שנאי על עמוד 3 מ' על אף 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</p>	

6.8	חשמל
	<p>דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות החפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת 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. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר מקומית הקובעת רצועה למעבר קוויי מונה הדפסה 48 תכנון זמין</p> <p>חשמל ראשיים- קווי מתח 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.</p> <p>תחנות טרנספורמציה:</p> <p>לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. 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 מיינת והיתרים מכולו.</p> <p>2. מרחקי הבניה המזעריים מקווי החשמל יקבעו על פי היתרי הקמה לסוג של מתקן החשמל ("היתר לסוג") המתפרסם ע"י המשרד להגנת הסביבה ועל פי הוראות הבטיחות של חברת החשמל, המחמיר מבין שניהם.</p>
6.9	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. עבודות העפר והבניה בתחום אזורי המגן של קידוח מי השתייה " יקנעם 2 " לרבות, הנחת קווי ביוב, יבוצעו עם נקיטת אמצעים למניעת זיהום מי הקידוח בכפוף לתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתיה), התשנ"ה 1995 ולאחר קבלת אישור משרד הבריאות.</p> <p>2. מיגון קווי הביוב בתחום התכנית יהיה עפ"י תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות וכל הגורמים המוסמכים עפ"י חוק ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>3. קווי הביוב יהיו קווים רציפים מצינורות פוליאאתילן HDPE PE100 או שווה ערך, עובי הדופן יהיה רמה אחת לפחות מעל עובי דופן הנדרש ע"פ התכן ולא יפחת מדרג 6. הצנרת תונח לא חיבורים למעט ריתוכים תקינים בהתאם להוראות היצרן והתקינה.</p> <p>4. שוחות הביוב בתחום אזורי המגן יהיו שוחות אטומות מונוליטיות (יצוקות כיחידה אחת מהתחתית ועד התקרה, תחתית שוחה מונוליטית) או שווה ערך.</p> <p>5. חיבורי הצינורות לשוחות הביוב יבוצעו עם איטום במחברים גמישים או ריתוכים תקינים בהתאם להוראות היצרן ולתקינה.</p> <p>6. הפעלת מערכת הביוב מותנית בקבלת אישור תקינות של בדיקת אטימות אשר תבוצע ע"י חברה מוסמכת. ממצאי הבדיקה יועברו לידיעת משרד הבריאות וחברת "מקורות".</p> <p>7. הבקשה להיתר הבניה שתיערך בהתאם לדרישות המפורטות לעיל תועבר לאישור משרד הבריאות בטרם קבלת היתר הבניה.</p>
6.10	איחוד וחלוקה
	<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p> <p>3. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור תצ"ר ע"י הוועדה המקומית.</p>

6.11 סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.11
קבלת היתר למבנה תהיה לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי חוק התכנון והבנייה.	
6.12 סקר סייסמי	6.12
תנאי למתן היתר בניה יהיה השלמת הפעולות הנדרשות מתוקף תקן 413 או כל תקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, בהתאם לסעיף 11 לנספח הסקר הסיסמי המצורף לתכנית.	
6.13 פיקוד העורף	6.13
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
6.14 שמירה על עצים בוגרים	6.14
<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <p>לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.</p>	
6.15 שרותי כבאות	6.15
תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.	
6.16 זכות מעבר	6.16
סימון בתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב. תירשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור תא שטח 101 ב-תא שטח 100 לצורך גישה לחניון. המיקום המדויק של זיקת ההנאה סומנה בתשריט מצב מוצע.	
6.17 תנאים למתן היתרי בניה	6.17
<p>1. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה, הינו התחייבות היזם לרישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב בתחום המגרש כפי שמסומן בתשריט.</p>	

	תנאים למתן היתרי בניה	6.17
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	<p>3. תנאי להיתר בניה - אישור פרטי ביצוע של התאמות ריצוף וגינון בתחום זיקת הנאה ושינויים המוצעים לאורך המדרכה - לאישור מהנדס העיר ויועץ התנועה העירוני.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה- התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>5. אישור תאגיד המים בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>6. אישור רשות המים.</p> <p>7. אישור תצ"ר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה- למבנים חדשים או לתוספת לבניה קיימת בתחום אזור המגן של קידוח מי השתייה, לאחר הסדרת מערכת הביוב בתוכו עפ"י תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה לבקשות למתן היתרי בניה בתחום אזורי המגן של קידוח מי השתייה- יועברו לאישור משרד הבריאות.</p> <p>10. לא יינתנו היתרי בניה למתקני תשתית, שאינם עומדים בתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתיה) (תיקון), התשנ"ה 1995.</p> <p>11. תנאי להיתר בניה - אישור המשרד להגנת הסביבה לסיום טיפול בקרקע.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>	6.18
	<p>מעליות</p> <p>תנאי למתן היתר בניה אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספות השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>	6.19
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	<p>גגות</p> <p>א. תכניות היתר תכלול התייחסות ל"חזית חמישית" לרבות האפשרות להקמת תאים פוטו-וולטאיים, רצועות גינון וכו'.</p> <p>ב. כמו כן יותקן קירוי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים, בגוונים לא בולטים, ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקירוי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל.</p> <p>ג. קולטי שמש על הגגות:</p> <p>1. במידה וימוקמו קולטי שמש ודודים הם ישולבו כחלק אינטגרלי מתכנון הגג והמעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני, כולל מסתורים אם נדרשים יסומנו בתכנית ההיתר.</p>	6.20
	<p>הריסות ופינויים</p> <p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה. מבנה גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה בתחום התוכניות.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p>	6.21

6.21	הריסות ופינויים
	ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	ל.ר.

7.2 מימוש התכנית

תוך עשר שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48