

הוראות התכנית

תכנית מס' 222-1049105

תגבור זכויות בנייה באזור התעסוקה הדרומי יקנעם עלית



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

20/05/2024

לאשר את התוכנית

05/09/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005201308/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית להקמת מבנה לתעסוקה בן 11 קומות מעל מפלס הקרקע בכניסה הקובעת ברחוב היצירה ו-5 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת באזור התעסוקה הדרומי ביקנעם עילית, על שטח של כ-4 דונם, הפרוס במדרון בין רחוב המדע לרחוב היצירה. התכנון המוצע כולל: תוספת זכויות בנייה, הגדלת מספר קומות, והגדלת תכנית הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

תגבור זכויות בנייה באזור התעסוקה הדרומי יקנעם עלית

מספר התכנית 222-1049105

1.2 שטח התכנית 4.041 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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי יקנעם עלית

קואורדינאטה X 209666

קואורדינאטה Y 729393

1.5.2 תיאור מקום מגרש באזור התעשייה הדרומי של יקנעם**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

יקנעם עלית - חלק מתחום הרשות: יקנעם עלית

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		המדע	יקנעם עלית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12330	מוסדר	חלק		9

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 39תכנון זמין
מונה הדפסה 39תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
<u>תמא/37 ב</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/37. הוראות תכנית תמא/37 ב תחולנה על תכנית זו.	5606	926		18/12/2006
<u>ג/20861</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/20861. הוראות תכנית ג/20861 תחולנה על תכנית זו.	7209	3666		21/02/2016
<u>גנ/16716</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית גנ/16716, הוראות תכנית גנ/16716 לא יחולו על תכנית זו.	5866	384		18/11/2008
<u>ג/בת/163</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/בת/163, הוראות תכנית ג/בת/163 לא יחולו על תכנית זו.	4131			05/08/1993



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן מבל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרשה טכנית	13: 20 17/07/2024	יוסי ויינברג	17/07/2024	2		רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא		15: 51 04/12/2022	רואד ענתיר	13/09/2022	22		רקע	ניהול מי נגר
לא	פרשה טכנית	13: 20 17/07/2024	יוסי ויינברג	17/07/2024	2		רקע	ניקוז
לא	דוח קרקע פרלימינרי	14: 20 16/05/2023	ארז איוב	16/05/2022	23		רקע	סקר איכות קרקעות
לא	תשריט	17: 31 26/08/2024	יוסי ויינברג	20/08/2024		1: 250	רקע	ביוב
לא	נספח בינוי	12: 54 17/07/2024	ערן מבל	17/07/2024	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	תשריט	17: 33 26/08/2024	יוסי ויינברג	20/08/2024	1	1: 250	רקע	ניקוז
לא	נספח נוף	12: 58 14/07/2024	אמיר בלום	14/07/2024	1	1: 200	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	17: 09 26/08/2024	צבי נווה	17/07/2024	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	מצב מאושר	14: 16 14/07/2024	ערן מבל	14/07/2024	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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	ברוך בורוכוב (1)		הדרי גד (2007) בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות		4	08-9716555		b2b@tochen.co.il
	פרטי	(2)		סלע ריאליטי בע"מ	חיפה		7			sharonsh@selabinui.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מעיין 4.

(2) כתובת: ספיר 7.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ברוך בורוכוב		הדרי גד (2007) בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	המעין	4	08-9716555		b2b@tochen.co.il
פרטי			סלע ריאליטי בע"מ	חיפה	ספיר	7			sharonsh@selabinui.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל	30444	ערן מבל- אכיטקטורה ובנוי ערים	קרית טבעון	השקדים		04-9835146		eran@mebelarch.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מהנדס	ארז איוב	24073427	ארז מהנדסים	תל אביב- יפו	הסיירים (1)	8	03-9564114		office@erezeengineers.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14			dana@miller-blum.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	יוסי ויינברג	20971	י. וינברג מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	קליבנוב	10	04-8229939		weinbg@netvision.net.il
	מודד	עימאד יעקוב	868		אעבלין	אעבלין				ya.emad@gmail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	צבי נווה	32139	צבי נווה הנדסה אזרחית	חיפה	שד ההסתדרות	177	04-8725001		office@ziv-naveh.com
	יועץ תשתיות	רואד ענתיר	44012590		ראשון לציון	(2)	10	03-9397228		hydro@greener.co.il
סוקר עצים	סוקר עצים	ארז צוריאל		ארז צוריאל	חריש	(3)				tellew1@gmail.com
	יועץ סביבתי	לילך רוז		גרינר קיימות ובנייה ירוקה	ראשון לציון	לוי משה	10	03-9397228		lilach@greener.co.il

(1) כתובת: הסיירים 8, ת"א..

(2) כתובת: משה הלוי 10, ראשון לציון.

(3) כתובת: חריש ת.ד. 1084.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

מונח	הגדרת מונח
כניסה קובעת	הכניסה הקובעת למבנה הינה מהרחוב העליון - רחוב "היצירה".

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 תעסוקה חדש, שינוי ייעוד מתעשייה עתירת יעד לתעסוקה, תוספת זכויות בנייה, הגדלת מספר הקומות והתכסית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1. שינוי ייעוד מתעשייה עתירת יעד לתעסוקה.

2. הגדלת מספר הקומות ל-11 קומות מעל הכניסה הקובעת למבנה ברחוב היצירה ו-5 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

4. הגדלת זכויות הבנייה העל קרקעיות ל-360% ו-התת קרקעיות ל - 100% לכל קומה.

5. הגדלת התכסית מ-60% ל-70%.

6. הגדלת גובה המבנה בהתאם לתוספת הקומות המבוקשת.

7. קביעת הנחיות לבניה ירוקה.

8. קביעת הוראות והנחיות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעסוקה	1
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	1
זכות מעבר למעבר רגלי	תעסוקה	1
תחום השפעה	תעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה עתירת ידע	4,041.34	100
סה"כ	4,041.34	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	4,041.34	100
סה"כ	4,041.34	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	תעשייה עתירת ידע, משרדים ושימושים נלווים כגון: א. אולמות אירועים, מועדונים. ב. מסחר נלווה כגון: בתי קפה, מסעדות. ג. מוסדות הכשרה ולימוד מקצועי, אולמות, מרכזי מבקרים, ירידים ותערוכות.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי הנחיות לעיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.
ב	זכות מעבר בתחום זיקת הנאה יישמר מעבר רגלי פתוח לציבור ברחבה הסמוכה למבנה, וכן תישמר גישה פתוחה לציבור לזכות מעבר רגלי בין רחוב היצירה לרחוב המדע. תתאפשר גמישות במיקום זיקת ההנאה בהיקף של כ-5 מ' לכל צד, והיא תחול על המעבר הפתוח בלבד ולא על קומות החניה או המבנה.
ג	הוראות מתאריות 1. ב-2 הקומות החפורות הראשונות מרחוב היצירה לכיוון רחוב המדע, ניתן למקם שטחים עיקריים או חניה. ב-3 הקומות הנוספות החפורות ניתן למקם חניה. 2. תותר מסעדה על גג הבניין כחלק מהשטחים המיועדים למסחר.
ד	אזורים מיוחדים סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות השטח המסומן בהנחיות מיוחדות מצוי בתחום סקירה לפי תמ"א 37/ב, בתחום זה יחולו הנחיות בהתאם לסעיף 6.8 לתכנית.



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)	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(8) 4	(7) 6	(6) 4	(5) 3	(4) 5	(3) 11	(2) 51	70	27660	13100	0	2500	(1) 12060	4041	תעסוקה

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. יותרו מתקנים טכניים וחניה תת קרקעית עד גבול המגרש.

ב. שטח לשירותים נלווים יותר בהיקף של עד 20% משטח הבנייה המותר מעל מפלס הכניסה הקובעת.

ג. יותר לנייד שטח עיקרי לשטח שירות מעל הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן לנייד את שטח הבנייה העיקרי אל מתחת לקרקע עבור שתי הקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

(2) גובה קומת הכניסה לא יעלה על 5 מ' גובה כל קומה מעל לא יעלה על 4 מ'. הגובה כולל את השטח הנדרש עבור חדר מעליות ליציאה אל הגג ולמתקנים טכניים.

(3) גובה הבינוי מעל רחוב היצירה הוא 11 קומות.

(4) גובה הבינוי בין רחוב המדע לרחוב היצירה הוא 5 קומות. ניתן לקבוע קומות נוספות לצורך עמידה בתקן חניה בתת הקרקע.

(5) קו בניין תחתי 0 מטרים.

(6) קו בניין תחתי לפי תשריט, בכפוף לתנאים בהליך הרישוי, סעיף 6.8 להלן.

(7) מתייחס לקו בניין קדמי מזרחי לרחוב המדע.

(8) מתייחס לקו בניין קדמי מערבי לרחוב היצירה מעל הכניסה הקובעת לפי תשריט, קו בניין מתחת לכניסה הקובעת לכיוון רחוב היצירה 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<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 זיהוי ופרסום על גבי הבניין.</p> <p>חזית חמישית</p> <p>בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיותרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם.</p> <p>המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה 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>חניה חפורה</p> <p>החניה החפורה כלפי המגרש הגובל ברחוב המדע תהיה בעיצוב דומה לחזית הבניין, המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הגבוהות יותר.</p>
6.2	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעות עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימאלי אפקטיבי.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע - חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים יבוצעו בבית גידול בעל פרטי איטום וניקוז מדוייקים.</p> <p>2. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף:</p> <p>א. נותני צל סוככניים.</p> <p>ב. חסכנים במים.</p> <p>ג. מאוקלמים</p> <p>3. תכונות עצים שיש להימנע מהם:</p>

		<p>6.2 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>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.</p>	
		<p>6.3 פיתוח סביבתי</p> <p>1. תינתן עדיפות לשימוש בצמחיה מקומית וחסקונית בצריכת מים. 2. לפחות 30% מהעצים המתוכננים יהיו עצים בוגרים. 3. לאורך הרחובות תועדף נטיעת עצים בעלי כותרת רחבה המאפשרת את הצללתו של שטח רחב מונה הדפסה 39</p>	
		<p>6.4 חניה</p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות התכנון והבנייה ובהתאם לתקנות העדכניות בעת הוצאת היתר בניה. 2. הבינוי יאפשר התקנת מערכות טעינה לכלי רכב חשמליים בשיעור של 100% ממקומות החניה הדרושים לפי תקן חניה התקף או נספח החניה המצורף לתכנית.</p>	
		<p>6.5 תשתיות</p> <p>1. הוראות כלליות: 1.1 כל קווי התשתיות בתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קווי מתח על ועליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, תשתיות ביוב, מים, ניקוז וכו', תהיינה תת קרקעיות. 1.2 היתר הבניה יציג את כלל מערכות וקווי התשתית וחיבורם למערכת העירונית, כולל העתקת תשתיות ככל שנדרש (בתחום המגרש או מחוצה לו), ותאום לפי העניין. 2. צנרת לא תותר התקנת צנרת גלויה (טלפון, כבלים, ניקוז, חשמל, גז, מים, ביוב, מערכות מיזוג אוויר, מערכות טכניות וכו') על הקירות החיצוניים של המבנים. כל הצנרת והמערכות יוסתרו. 3. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה. 4. מיכלי גז ודלק יותרו צוברי/מיכלי גז ודלק לשימוש עצמי של המגרש בתנאי שיעמדו בכל הוראה סביבתית על פי כל דין. מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניין והמגרש ויוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.</p>	
		<p>6.6 חשמל</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>	
		<p>6.7 ניקוז</p> <p>א. ניקוז המגרשים ישתלב במערכת הניקוז של האזור, תוך הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז 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</p>	

6.7	ניקוז
	<p>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.</p> <p>ד. ניקוז שטח התכנית יעשה בהתאם להנחיות המתוארות בנספח ניהול מי הנגר, או באמצעים חלופיים העומדים בדרישות לצורך ניהול מי נגר.</p>
6.8	תנאים בהליך הרישוי
	<p>א. תנאי להגשת בקשה היתר בניה הגשת תכנית בינוי, התכנית שתוגש כחלק מהליך הרישוי, תכלול הנחיות לפיתוח הנוף לרבות תכניות ופרטים עקרוניים לפיתוח השטחים הפתוחים ורצועות הכביש תוך התייחסות לעקרונות הנופיים. התכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, שטחי גינון וחנייה, נטיעות, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה, גידור, מבני עזר, מחסנים ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'.</p> <p>ב. התכנית כולה מצויה בתחום רדיוס מגן ג' של קידוח "יוקנעם 5":</p> <p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה קבלת אישור משרד הבריאות.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לקומות מתחת לכניסה הקובעת יהיה הגשת דוח בדיקה הידרולוגית לרבות קידוחי ניטור לאישור משרד הבריאות. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לחניה תת קרקעית בקו אפס לכיוון רחוב היצירה יהיה הגשת דוח הידרולוגי וסטטי. הדוחות ייערכו בהתאם לדרישות משרד הבריאות ורשות המים.</p> <p>ג. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה עמידה בתחום מגבלות הבניה של תמ"א 37 ב' יהיה תאום עם נתג"ז ואישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. תנאי להגשת היתר בניה יהיה עמידה בהנחיות לבניה ירוקה באזורי תעסוקה ותעשייה ומסחר יקנעם עילית התקפות לעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>ה. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה:</p> <p>1. גיבוש ספקטרום תגובה לתכנון ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס סווג הקרקע ומאפייני כפי שיקבעו בסקר קרקע כולל סקר תגובת אתר, כמפורט בת"י 413.</p> <p>2. הצגת תוכנית פיתוח וייצוב מדרונות, כולל תכנית חפירה הנדסית.</p> <p>3. פיתוח תכן סייסמי הנדסי המתייחס למאפייני המבנים המתוכננים ולספקטרום התגובה שגובש לאתר, והצגת תכנית ביסוס בהתאם.</p> <p>ו. תנאי להגשת היתר בניה יהיה העברת בדיקה של סינוור והשתקפות מהבניין לדרכים 6 ו-722 לחוות דעת משרד התחבורה.</p> <p>ז. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הכנת דוח פיזור מזהמי אוויר ודוח אקוסטי אשר יוכיחו כי מתקיימת עמידה בתקני איכות אוויר ורעש מהחניון כלפי המגרש הגובל, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ח. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לחניה מתחת לרחוב המדע יהיה הגשת בדיקה של יציבות המבנה הקיים ברחוב המדע. ממצאי הבדיקה יוגשו לבחינה של הגובלים טרם אישורה.</p>
6.9	בניה ירוקה
	הבניה תהיה לפי עקרונות בנייה ירוקה, בהתאם לתקנות התקפות ולמדיניות העירונית.
6.10	תכנית בינוי
	התכנית לפיתוח שתוגש כחלק מהליך הרישוי, תכלול הנחיות לפיתוח הנוף לרבות תכניות ופרטים עקרוניים לפיתוח השטחים הפתוחים ורצועות הכביש תוך התייחסות לעקרונות

תכנית בינוי	6.10
<p>הנופיים. התכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, שטחי גינון וחנייה, נטיעות, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה, גידור, מבני עזר, מחסנים ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39