

הוראות התכנית

תכנית מס' 222-0650200

תוספת שטחים לתאי שטח 104-105 פארק עופר יוקנעם



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי יקנעם עילית

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 222-0650200

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 15/09/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2000942217/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית לתוספת זכויות בניה בפארק עופר באזור התעשייה הצפוני של יוקנעם. התכנית כוללת:
-איחוד תאי שטח 104-105 לתא שטח אחד: 1104, ותאי שטח 101-102 לתא שטח אחד: 1101. תא שטח 103, נשאר כפי שהוא.
-תוספת זכויות בניה וקומות בתא שטח 1104 ביעוד תעשייה עתירת ידע. 360% שטח עיקרי ושירות ב-13 קומות על פני הקרקע ו-100% שטח שירות בתת הקרקע ללא הגבלת מספר הקומות.
-תוספת זכויות בניה בתא שטח 1101 ביעוד תעשייה עתירת ידע לקומה מפולשת בנויה.
-הזכויות בתא שטח 103 יהיו בהתאם לתכנית מס' מע/מק/21/245.
-שינוי יעוד מחניון בתא שטח 105 לתעשייה עתירת ידע. שטח החניה יושלם במסגרת תכנית מתאר מקומית מס' 222-1035104 שמקודמת במקביל לתכנית זו.
-הריסה של מבנים קיימים בתא שטח 104.



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטחים לתאי שטח 104-105 פארק עופר יוקנעם

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 222-0650200

1.2 שטח התכנית 30.167 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

210130 קואורדינאטה X

730102 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום איזור התעשייה הצפוני, יקנעם עילית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה איזור התעשייה הצפוני

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11098	מוסדר	חלק	34, 49	30-33, 35-36, 45-48, 50, 79-80, 273
11494	מוסדר	חלק		1

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

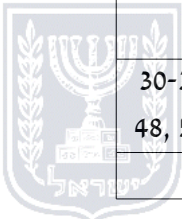
מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
109 - 108, 106	ג/ 12883
107, 103 - 101	222-0229583

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

חיפה



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1 הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 1</u>
18/12/2006		926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 /ב. הוראות תכנית תמא/ 37 /ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 37 ב</u>
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 /9. הוראות תכנית תממ/ 2 /9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/ 2 /9</u>
21/02/2016		3666	7209	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20861 ממשיכות לחול.	כפיפות	<u>ג/ 20861</u>
30/10/1986		94	3394	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 297 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>ג/ 297</u>
20/06/1991		2864	3891	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6368 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>ג/ 6368</u>
27/10/1998		266	4691	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9027 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>ג/ 9027</u>
24/04/2006		2599	5520	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12883 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>ג/ 12883</u>
15/06/1999			4767	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1/ ג/ מק/ בת/ 10 /245 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>1/ ג/ מק/ בת/ 10 /245</u>
30/08/2001			5014	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1/ מע/ מק/ 21	החלפה	<u>1/ מע/ מק/ 21</u>

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		21 / 245 ממשיכות לחול.				
<u>222-0229583</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 222-0229583 ממשיכות לחול.	7359	82		10/10/2016
<u>ג/ בת/ 245</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ בת/ 245 ממשיכות לחול.	4352	576		16/11/1995



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רועי סקר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רועי סקר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח נופי סביבתי	13: 36 09/01/2023	אלדד שרוני	08/01/2023			רקע	סביבה ונוף
לא	סקר סייסמי ודו"ח ממצאי קידוח	14: 52 15/05/2024	ישראל קלר	16/08/2022			רקע	סקר סייסמי
לא	תוצאות סקר קרקע + סקר קרקע היסטורי	11: 36 29/05/2024	אלדד שרוני	29/05/2024			רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תמליל נספח עצים	18: 26 08/12/2021	יעקב גולן	08/12/2021			מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח בינוי- נספח מס' 1	12: 56 28/05/2024	רועי סקר	28/05/2024	1	1: 1250	רקע	בינוי
לא	נספח סניטרי- נספח מס' 4	14: 34 15/05/2024	שי נהרי	15/05/2024	1	1: 1250	רקע	ניקוז
לא	נספח שמירת עצים בוגרים- נספח מס' 2	18: 23 08/12/2021	יעקב גולן	06/12/2021	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	10: 37 08/05/2024	רן זילברשטיין	05/05/2023	1	1: 500	רקע	תנועה
לא		14: 33 15/05/2024	נועה דובמן	12/05/2024	1	1: 1250	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			שער יקנעם - שותפות מוגבלת	הרצליה	שד אבא אבן	1	09-9525555	09-9525555	NAOMIS@ melisron.co. il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שער יקנעם - שותפות מוגבלת	הרצליה	שד אבא אבן	1	09-9525555	09-9525555	NAOMIS@melisron .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	רועי סקר	102204	סקורקא אדריכלים	גליל ים	גליל ים		09-9578202		rotem@skork a-arch.com
אגרונום	אגרונום	יעקב גולן			מיתר	(1)		08-6512984		yaacovg@012 .net.il
מודד	מודד	נועה דובמן	1381	מאפרו מהנדסים בע"מ	חיפה	שד הפלי"ם	16	077-5302705		office@mapr o.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	רן זילברשטיין	103099	לוי שטרק זילברשטיין מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	יבנה	3	04-8669777	04-8669555	



מנהל תכנון ומיתון
מונה הדפסה 66



מנהל תכנון ומיתון
מונה הדפסה 66

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	מתכנן	שי נהרי	0121154	סלע נהרי מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	האשלג	22	04-8402073		Shai.N@sela nahari.co.il
מהנדס אזרחי מדור קרקע וביסוס	יועץ	ישראל קלר	8682	ישראל קלר ייעוץ לביסוס ושרותים הנדסיים בע"מ	קרית אתא	בצרי יוסף		04-8401398		israel@klar.c o.il
יועץ איכות סביבה	יועץ	אלדד שרוני			נתניה	האומנות	9	09-8854291		esharony@es harony.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1532.



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 66

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**

תוספת זכויות בפארק עופר באזור התעשייה הצפוני של יקנעם. התכנית כוללת: איחוד תאי שטח 104-105 לתא שטח אחד: 1104, ותאי שטח 101-102 לתא שטח אחד: 1101. תא שטח 103, נשאר כפי שהוא. תוספת זכויות בניה וקומות בתא שטח 1104 ביעוד תעשייה עתירת ידע. תוספת זכויות בניה בתא שטח 1101 ביעוד תעשייה עתירת ידע לקומה מפולשת בנויה. שינוי יעוד מחניון בתא שטח 105 לתעשייה עתירת ידע. הריסה של מבנים קיימים בתא שטח 104.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד תאי שטח 104 ו 105 לתא שטח אחד מס' 1104.
2. איחוד תאי שטח 101 ו- 102 לתא שטח אחד מס' 1101.
3. תוספת זכויות בניה וקומות בתא שטח 1104.
4. תוספת זכויות בניה בתא שטח 1101 להשלמת קומה מפולשת בנויה.
5. שינוי יעוד בתא שטח 105 מחניון לתעשייה עתירת ידע.
6. סימון מבנים קיימים בתא שטח 104 להריסה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 66תכנון זמין
מונה הדפסה 66

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	103
תעשייה עתירת ידע	1104, 1101
שטח ציבורי פתוח	107
דרך מאושרת	2208, 2205 - 2203, 2201
דרך מוצעת	2202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	107
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	2201
בלוק עץ/עצים להעתקה	תעשייה עתירת ידע	1104
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	2208, 2203, 2201
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	2202
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	107
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעשייה	103
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעשייה עתירת ידע	1104
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2208, 2203, 2201
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	2202
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	107
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה	103
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה עתירת ידע	1104, 1101
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	2208, 2205 - 2203, 2201
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	2202
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	107
גבול מגבלות בניה	תעשייה	103
גבול מגבלות בניה	תעשייה עתירת ידע	1104, 1101
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	107
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	תעשייה	103
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	תעשייה עתירת ידע	1101
זכות מעבר למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	107
להריסה	דרך מאושרת	2205, 2201
להריסה	תעשייה עתירת ידע	1104
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2205, 2201
מבנה להריסה	תעשייה עתירת ידע	1104
קו ביוב	דרך מאושרת	2201
קו ביוב	תעשייה	103
קו ביוב	תעשייה עתירת ידע	1104
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מאושרת	2205, 2203, 2201
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	2202
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	107

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	תעשיה	103
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	תעשיה עתירת ידע	1104
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	2208, 2205, 2203, 2201
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	107
קו מים 4" ומעלה	תעשיה עתירת ידע	1104, 1101
קו ניקוז	דרך מאושרת	2201
קו ניקוז	תעשיה	103
קו ניקוז	תעשיה עתירת ידע	1104
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	2208, 2205 - 2203, 2201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	2202
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	107
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשיה	103
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשיה עתירת ידע	1104, 1101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,236	17.35
חניה	2,586	8.57
שטח ציבורי פתוח	1,521	5.04
תעשיה	10,456	34.64
תעשיה עתירת ידע	10,382	34.40
סה"כ	30,181	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,230.72	17.34
דרך מוצעת	148.85	0.49
שטח ציבורי פתוח	1,826.88	6.06
תעשיה	10,097.64	33.47
תעשיה עתירת ידע	12,862.71	42.64
סה"כ	30,166.8	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	<p>א. תעשייה עתירת ידע, משרדים</p> <p>ב. שירותים מסחריים נלווים הקשורים למקום, כגון: בתי קפה, מסעדות</p> <p>ג. שירותי רווחה לעובדים</p> <p>ד. בנייני אחסנה לשימוש חומרים שאינם מסוכנים</p> <p>ה. שטחים פתוחים</p> <p>ו. חניון</p> <p>ז. חניון רכב כבד</p> <p>ח. מתקני תעשיות מתאימים בהיקפם ובאופיים לאזור</p> <p>ט. דרכים</p>
4.1.2	הוראות
א	תשתיות יותר מעבר תשתית קווי מים, לרבות עבודות תחזוקה ופיתוח כולל דרכי גישה עבור קווי "מקורות"
ב	תשתיות בתחום החופף לסימון מגבלות הגז הטבעי בתשריט יחולו הוראות תחום הסקירה לפי תמ"א 37/ב.
4.2	תעשיה עתירת ידע
4.2.1	שימושים
	<p>א. תעשיה עתירת ידע, משרדים</p> <p>ב. שירותים מסחריים נלווים הקשורים למקום, כגון: בתי קפה, מסעדות</p> <p>ג. שירותי רווחה לעובדים</p> <p>ד. חניון</p> <p>ה. דרכים</p>
4.2.2	הוראות
א	תשתיות יותר מעבר תשתית קווי מים, לרבות עבודות תחזוקה ופיתוח כולל דרכי גישה עבור קווי "מקורות"
ב	תשתיות בתחום החופף לסימון מגבלות הגז הטבעי בתשריט יחולו הוראות תחום הסקירה לפי תמ"א 37/ב.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>א. שטחים פתוחים מגוננים או טבעיים</p> <p>ב. שבילים להולכי רגל</p>

שטח ציבורי פתוח	4.3
ג. רחבות מנוחה, ריהוט גן ד. בריכת מים קיימת ה. דרכים	
הוראות	4.3.2
תשתיות יותר מעבר תשתית קווי מים, לרבות עבודות תחזוקה ופיתוח כולל דרכי גישה עבור קווי "מקורות"	א
הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: זכות מעבר למעבר ברכב תתאפשר גישה לבריכת המים הקיימת ע"י כלי רכב מכיוון הכביש שממערב דרך זיקת ההנאה כפי שסומנה בתשריט.	ב
דרך מאושרת	4.4
שימושים	4.4.1
א. דרך לתנועת כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים ב. חניה ציבורית ג. מתקני תשתית ד. קירות תומכים ה. נטיעת עצים ו. גשרים ומעקות ז. עמודי תאורה ובקרה ח. ריהוט רחוב ט. סככות המתנה לאוטובוסים וסככות צל	
הוראות	4.4.2
פיתוח ונוף 1. הרחובות ירוצפו בחומרים איכותיים ויהיו מגוננים 2. ישולבו עצים בוגרים במדרכות למטרות פיתוח	א
תשתיות 3. יותר מעבר תשתית קווי מים, לרבות עבודות תחזוקה ופיתוח כולל דרכי גישה עבור קווי "מקורות"	ב
דרך מוצעת	4.5
שימושים	4.5.1
א. דרך לתנועת כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים ב. חניה ציבורית ג. מתקני תשתית ד. קירות תומכים ה. נטיעת עצים ו. גשרים ומעקות ז. עמודי תאורה ובקרה	

דרך מוצעת	4.5
<p>ח. ריהוט רחוב ט. סככות המתנה לאוטובוסים וסככות צל</p>	
הוראות	4.5.2
<p>פיתוח ונוף א 1. הרחובות ירוצפו בחומרים איכותיים ויהיו מגוננים 2. ישולבו עצים בוגרים במדרכות למטרות פיתוח</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד				
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
				סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					שרות	עיקרי		
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת											
(2)	(2)	(2)	(2)	(5) 8	(5) 34	65	(4) 22440					שטח ציבורי פתוח			
(2)	(2)	(2)	(2)	(5) 8	(5) 34	65	(4) 18520					תעשייה			
(2)	(2)	(2)	(2)	(5) 8	(5) 34	65	(4) 18520					תעשייה עתירת ידע			
(2)	(2)	(2)	(2)	(5) 13	(5) 60	65	(4) 26496	(8)	(7)	6624	19872	7223	B, A	1104	תעשייה עתירת ידע

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:

- (1) זכויות הבניה מעל הקרקע במגרש 1104 - 360% משטח המגרש.
- (2) זכויות הבניה מתחת לקרקע במגרש 1104 - 100% משטח המגרש לכל קומה
- (3) היקף השימושים הנלווים לא יעלה על 15% מזכויות הבניה שבטבלה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) זכויות הבניה נועדו לבריכת המים הקיימת. ככל שזו תיהרס, לא ניתן יהיה לעשות שימוש בזכויות הבנייה למטרות אחרות.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) שטחים עפ"י מע/מק/21/245.
- (4) מעל הכניסה הקובעת.
- (5) לא כולל מתקנים טכניים ויציאות לגג.
- (6) שטחים עפ"י מע/מק/21/245 בתוספת שטחי קומה מפולשת בנוייה.
- (7) מתחת לקרקע - 100% משטח המגרש לכל קומה. בבנייה מתחת לקרקע בשתי הקומות הראשונות, יתאפשרו השימושים המותרים מעל הקרקע.
- (8) מתחת לקרקע - 100% משטח המגרש לכל קומה. בבנייה מתחת לקרקע בשתי הקומות הראשונות, יתאפשרו השימושים המותרים מעל הקרקע ובשאר הקומות מתחת לקרקע יותרו שימושי חניה ושירותים טכניים בלבד, ללא הגבלה במספר הקומות ובזכויות הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי	
	<p>בהליך הרישוי יובטחו פתרונות להסתרה של מתקנים טכניים וצנרת וכמו-כן יובטח טיפול עיצובי בחזית חמישית כך שלא תהיה חשופה.</p>	
6.2	חניה	
	<p>החניה תהיה בתחומי המגרשים. תתאפשר חניה בחנין בתא שטח 1104 למשתמשים בתאי שטח 103 ו-1101.</p>	
6.3	איכות הסביבה	
	<p>1. במסגרת הליך הרישוי יוצג פתרון למניעת זיהום אויר ומטרדי ריח 2. חניונים תת קרקעיים יצוידו במערכות אוורור. 3. לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום</p>	
6.4	תשתיות	
	<p>1. מיגון והנחת קווי הביוב בתחום התכנית יהיה עפ"י תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות. 2. תנאי להפעלת מערכת הביוב, ביצוע בדיקת אטימות ע"י חברה מוסמכת. ממצאי הבדיקה יועברו לידיעת משרד הבריאות וחברת "מקורות". 3. פיתוח השטח והניקוז בתחום התכנית יבוצע באופן שכל הזרימות יוסטו מאזור השאיבה של קידוח מי השתיה באמצעות קווים סגורים בלבד ולא תתאפשר זרימה של נגר עילי לכוונו בתאום עם משרד הבריאות. 4. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. 5. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה ו/או מילוי ו/או עירוס עפר, במרחק של 3 מ' לפחות מדופן קו המים.</p>	
6.5	ניהול מי נגר	
	<p>שטחים נקיים מהם אין חשש להזרמת מזהמים (כגון: גגות, רחבות מגרשים וכו') לא כולל שטחים תפעוליים) בתחום המגרשים בתוכנית ינוקזו ככל האפשר למגרשים בעלי הייעוד הפתוח (שצ"פ/שפ"פ). יש לוודא כי מי נגר מזוהמים לא יוזרמו אל שטחים אלו. הניקוז של יתר האזורים, יהיה בתיעול תת קרקעי למערכת הניקוז האזורית.</p>	
6.6	בניה ירוקה	
	<p>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.</p>	
6.7	הפקעות ו/או רישום	
	<p>המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על-ידי הועדה המקומית מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור לפי תכנית זו, יופקעו על-שם הרשות המקומית ככל שלא יוחכרו לה, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה</p>	

<p>6.8</p> <p>ביוב</p> <p>קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p>	
<p>6.9</p> <p>פיתוח ונוף</p> <p>א. הליך הרישוי יכלול הכנת תכנית בינוי ופיתוח ב. קירות תומכים ומסלעות: תמיכת הקרקע בהפרשי מפלסים הנוצרים עקב בניה ו/או פיתוח סביבתי תעשה באמצעות מסלעות ו/או קירות תומכים מפוצלים. ג. סוגי צמחיה: (1) תינתן עדיפות לשימוש בצמחיה מקומית וחסכונית בצריכת מים. (2) לפחות 50% מהעצים המתוכננים בתכניות המפורטות למתחמים המוצעים, יהיו עצים בוגרים. (3) לאורך הרחובות תועדף נטיעת עצים בעלי כותרת רחבה המאפשרת את הצללתו של שטח רחב ככל הניתן.</p>	
<p>6.10</p> <p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתחום מגבלות קו הגז- אישור רשות הגז ובעל הרישיון. 2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה - סיום טיפול בקרקע לפי תכנית דיגום מאושרת ואישור המשרד להגנת הסביבה. 3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לביצוע דרכים, לתכניות עבודה, ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות". 4. התכנית מצוייה בסמיכות לתחום העתקה פעילה ובשטח בו צפויה הגברת תאוצות קרקע חריגות. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה: א. גיבוש ספקטרום תגובה לתכנון ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס סווג הקרקע ומאפייניה כפי שיקבעו בסקר קרקע כולל סקר תגובת אתר. ב. פיתוח תכן סייסי הנדסי המתייחס למאפייני המבנים הקיימים והמתוכננים כמקשה אחת, המבוסס על ספקטרום התגובה שגובש לאתר, והצגת תוכנית ביסוס בהתאם 5. 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 קרקע יש לקבל את אישור רשות הגז הטבעי. הנחיה זו מתייחסת לתאי שטח 103, 107, 1101</p>	
<p>6.11</p> <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. עצים לשימור: 1. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. 2. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור ולצמרתו, תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. 3. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יסומנו ע"פ מספר ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ. ב. נטיעת עצים חדשים:</p>	

שמירה על עצים בוגרים**6.11**

1. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.
2. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי.
3. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול בעל עומק מספיק ופרטי איטום וניקוז מדויקים.

ג. הנחיות לענין נטיעות חדשות:

1. להלן תכונות עצים שיש לתעדף נותני צל סוככנים, חסכנים במים, מאוקלמים.
2. תכונות עצים שיש להימנע מהם בעלי מבנה שלד שביר, עצים הרגישים לפגע קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק, עצים פולשים כשהגדרתם ע"פ פקודת היערות.

ד. שתילת עצים במגרשי חניה:

1. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 חניות יחנן בצל).
2. כל חניון עילי יתוכנן כך שכ-50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.

הריסות ופינויים**6.12**

- א. בניינים המיועדים להריסה, ייהרסו במועד וכחלק מתנאי להיתר הבנייה והפיתוח.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
7	שלבי ביצוע	מיידי
8	מימוש התכנית	מיידי

7.2 מימוש התכנית