

# הועדה המקומית לתכנון ובניה יקנעם עילית

תאריך: 04/06/2019

## הנחיות מרחבית – לבניה חדשה לתעשייה, משרדים ומסחר.

### הנחיות כלליות

ניתן להגיש בקשה להיתר שאינה כוללת את מיצוי כל זכויות הבניה. במקרה זה יש להגיש תכנית בינוי ופיתוח המציגה את התכנון הכולל עבור כל הזכויות במגרש, לרבות התייחסות לפתרונות חניה מלאים, מתקנים טכניים וכד' יש להציג את השלבויות כך שכל שלב יוכל לתפקד עצמאית, לא תיפגע יכולת המימוש של מלוא זכויות הבניה.

### 1. תכנית בינוי ופיתוח:

הבקשה הראשונה להיתר שתוגש למגרש תכלול תכנית בינוי ופיתוח על כל שטח המגרש הכוללת: העמדת המבנים והמתקנים, המרווחים בין הבניינים ובין הבניינים לבין גבול המגרש, מקום ומפלס הכניסה לבניינים ולמתקנים; דרכי גישה ונגישות לבניינים ולחניונים להולכי רגל וכלי הרכב, שטחי חנייה, אזורי פריקה וטעינה; סימון קווי טופוגרפיה, גבהים, מפלסי השטח, המתקנים ושטחי גינון; פתרון ניקוז למגרש; פתרונות טיפול באשפה; מיקום פילרים ותשתיות פרטי שילוט תאורה וגדרות היקפיות וגובהן; ופירוט חומרי הגמר של כל המבנים. \* ככל שקיימת תכנית בינוי מאושרת בחלקה, יש להטמיע אותה בבקשה להיתר.

### 2. תכולת בקשה להיתר:

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר למבנה חדש או תוספת משמעותית למבנה יש להגיש הדמיות של הבניין על רקע סביבתו, לרבות תכנון עקרוני הכולל העמדת הבניין והפנייתו
  - ב. חזית הפונה לרחוב ו/או חזית בעלת נצפות גבוהה תוצג משולבות בחזיתות הרחוב והבניינים הסמוכים (בנין אחד לכל כיוון לפחות).
  - ג. תכנון מבנה במגרש הגובל בין שני רחובות או יותר, יש להציג את שתי החזיתות כחזיתות ראשיות.
- בכל בקשה לבניה בקיר משותף עם בניין שכן, יש להציג חזיתות וחתך משותף לשני המבנים – הקיים והמוצע, לרבות פירוט חומרי גמר.
- ד. בכל בקשה לתוספת בבניין קיים, תוצג התוספת על רקע חזיתות המלאות של הבניין, בכל צדדיו.

### 3. נספח תנועה:

כל בקשה הכוללת תכנית של הסדרי תנועה וחניה כוללת תכנון חניה במרתפים / מפלסי תת קרקע / רמפות כניסה ויציאה, תהיה ערוכה על ידי מהנדס תנועה או יועץ תנועה מוסמך בלבד. במקרה של מימוש חלקי יוצג נספח עקרוני המראה היתכנות לתוספת חניות עתידיות בעת מימוש מלא של זכויות הבניה בחלקה.

אושר בישיבת ועדת משנה - יקנעם עילית  
ישיבה מספר: 20190003 תאריך 03/06/19