

משרד הפנים
 מחוז האזור ועדה מחוזית
 09-06-2010
 ג' ז' ק ג' ע
 נצרת עילית

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/17319

שכונת מגורים גבעת השיטה, יקנעם עילית

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי

מבוא העמקים

סוג התוכנית

תכנית מפורטת

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הפקדת תכנית מס' 17319/ג
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 09/06/10 להפקיד את התכנית
 יוסף מרון
 יו"ר הועדה המחוזית



הודעה על הפקדת תכנית מס' 17319/ג
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 מיום

דברי הסבר לתוכנית

שכונת גבעת השיטה – יקנעם עלית
ביזמת המועצה המקומית יקנעם עלית ובניהול משרד הבינוי והשיכון מוגשת בזאת תכנית לשכונה של בתים צמודי קרקע בבניה עצמית.

מענה למחסור שיש בעיר של אזורים לבניה עצמית איכותית, זאת יחד עם ביקושים גוברים לאזורים כאלה בעיר ועליית ערך הקרקעות בשנים האחרונות.

האיתור בגבעת השיטה בהיותו אחד האזורים האחרונים שיש בעיר למגורים אי לפי תכנית המתאר ג/297.

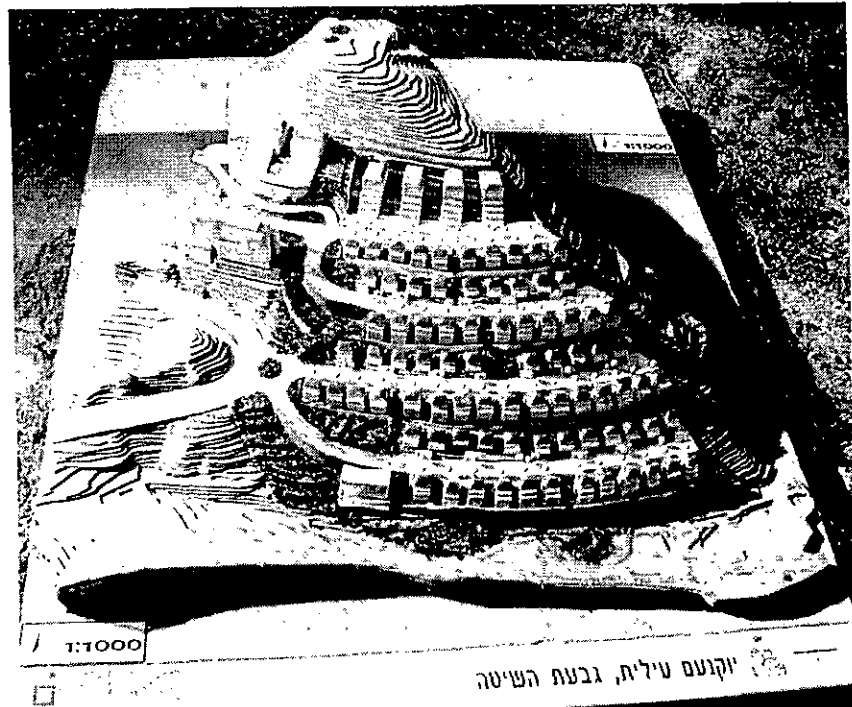
מאפיינים ונכסים פיזיים של המקום: צלע גבעה במפנה דרומי ובשיפועים גבוהים יחסית של 20% - 30%.
המפנה הדרומי נוח מאוד לפיתוח סביבת מגורים ירוקה ואיכותית. מכל המגרשים נשקף נוף פתוח לכוון דרום ונחל קרת. בדרום השטח ולאורך נחל קרת מפותח פארק טיילת עירוני.

הבינוי המוצע שומר על אופי השכונה כשכונת צמודי קרקע. בשורה הצפונית והגבוהה ביותר מוצע בינוי רווי יותר של מגורים ג1 - בתים מדורגים של 3 קומות ומעליהם "מגדלון" של 5 קומות נוספות. איתור המגרשים לבניה רוויה אינו גורם להסתרת הנוף והשמש הדרומית ושומר על האופי החזותי של השכונה כשכונה של צפיפות נמוכה.

תחבורה ונגישות לשכונה תהיה משתי דרכים קיימות – דרך יצחק רבין ורחוב השיטה. המצב הטופוגרפי והסביבה הבנויה הקיימת אינם משאירים אפשרויות נוספות. עקב השיפועים הגבוהים הכבישים תוכננו כדרכים ללא מוצא.
בכניסה הראשית מדרך יצחק רבין מוצע מעגל תנועה שיתן כניסות ויציאות לכל הכוונים ויתרום למיתון תנועה בדרך יצחק רבין עצמה.

השטחים הפתוחים המוצעים הם בעלי מאפיינים משתנים כשחלקם מתקבלים לאורך קטעי כביש תלולים בהם לא ניתן למקם מגרשים לבניה וחלקם מערכת של שבילים להולכי רגל בניצב לכבישים המאפשרים קשר בין חלקי השכונה ולטיילת נחל קרת. כמו כן מוצעת רצועת שצי"פ לאורך מגרשי הבניה הרוויה.

עבודות פיתוח ותשתיות יעשו ע"י משרד הבינוי והשיכון.
התכנית מלווה בנספחים הנדסיים עם הנחיות מפורטות להמשך תכנון התשתיות לביצוע.



דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז צפון

תוכנית מס' ג/17319

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	17319/ג	שכונת מגורים גבעת השיטה, יקנעם עלית	1.1
שטח התוכנית	96,028 מ"ר מדוד אנליטית		1.2
מהדורות	שלב	הפקדה	1.3
מספר מהדורה	4		
תאריך עדכון	14 פברואר 2010		
סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת	1.4

איחוד ו/או חלוקה שלא בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית

כן

לא

ועדה מחוזית

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
	קואורדינטה X	210/417
	קואורדינטה Y	728/719

1.5.2 תיאור מקום

חלק מגבעה בעלת מפנה דרומי בצד המזרחי של יקנעם עלית.
 מצפון: שטח פתוח המיועד לתכנון עתידי
 מדרום: תוואי נחל קרת וגבול שטח שיפוט המועצה המקומית יקנעם עלית.
 ממזרח: שטח יער
 ממערב: שטח מבונה ומפתח של הוסטל דיור מוגן, דרך יצחק רבין, ופארק פעילות עירוני.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה מקומית יקנעם עלית
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	יקנעם עלית
	שכונה	גבעת השיטה (שם חדש מוצע)
	רחוב	-
	מספר בית	-

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11093	מוסדר	חלק מהגוש	31, 32, 33, 34, 35	11, 29, 30, 36, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 55, 78, 80, 83, 190, 192, 207, 211
11116	מוסדר	חלק מהגוש	-	18, 41

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
11116	11495

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
55/במ	חלק מדרך יצחק רבין - ללא מס. מגרש בתכנית

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מרחב תכנון יזרעאלים

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
13.8.1992		מרחיבה דרך	אין שינוי	ג/במ/55
24.4.2006	י.פ. 5520	יוצרת צומת עם דרך מאושרת	אין שינוי	ג/11085
5.1.2006	י.פ. 5478		שינוי	ג/14613
21.3.2002	י.פ. 5061		שינוי	ג/12218
30.6.1998	י.פ. 4660	מרחיבה דרך	אין שינוי	ג/1/0013/297
30.10.1986	י.פ. 3394		• שינוי • פרוט	תכנית מתאר יקנעם עלית ג/297

*
*

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	חנן רוגניסקי, אדריכל	14.10.2009	1		1:500	מנחה	נספח מס. 1: נספח בינוי
	ועדה מחוזית	רוני שניידר	14.10.2009	3		1:500	מנחה	נספח מס. 2: נספח תנועה, חניה, ותאום מערכות
	ועדה מחוזית	רוני שניידר	14.10.2009	1		1:500	מנחה	נספח מס. 3: נספח התכים לאורך דרכים
	ועדה מחוזית	יהודה פרחי, אדריכל	14.10.2009	8	8	1:500	מנחה	נספח מ. 4: נספח נוף, פיתוח ופסולת
	ועדה מחוזית	מיכאל דגן	14.10.2009	1	1	1:500	מנחה	נספח מס. 5: נספח מים וביוב
	ועדה מחוזית	אורי דומן	14.10.2009	1		1:500	מנחה	נספח מס. 6: נספח חשמל, תקשורת וטל"כ
	ועדה מחוזית	רוני שניידר	14.10.2009	1	5	1:500	מנחה	נספח מס. 7: נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	גדעון גולדשטיין	14.10.2009		19	-	מחייב	נספח מס. 8: נספח איחוד והחלוקה, טבלאות איזון
	ועדה מחוזית	חנן רוגניסקי, אדריכל	14.10.2009		19	חוברת הוראות	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	חנן רוגניסקי, אדריכל	14.10.2009	1		1:1000	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המציינים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המציינים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
-	celiyai@moch.gov.il	04 - 8630728	-	8630684 - 04	פליים 15 חיפה והשכונ	משרד הבינוי והשיכון	-	-	-	-	-

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
celiyai@moch.gov.il	8630728 - 04	-	8630684 - 04	פליים 15 חיפה והשכונ	משרד הבינוי והשיכון	-	-	-	-	-

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
rulah@justice.gov.il	02 - 6467566	-	-	המלאכה 3 נצרת עילית	רשות מקומית	-	-	-	• בעלים
tzafontichnun@mni.gov.il	04 - 6558213	-	04 - 6558211	מלון פלאזה נצרת עילית	מדינת ישראל / ממו"י	-	-	-	• בעלים
info@kkl.org.il	-	-	02 - 6707411	רח' קקיל 1 ירושלים	קורן קיימת לישראל	-	-	-	• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ויועצים הנדסיים מטעם היזם

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
office@liro-arc.com	04 - 8734142	052 - 5782919	04 - 8734141	גושן 41 ק. מוצקין	ליפשיץ רויגנסקי בע"מ	78645	014543912	חנד רויגנסקי	אדריכל	עורך ראשי
nbh100@gmail.com	03 - 5464351	052 - 2570080	03 - 6055853	פינלס 5 תל-אביב	נתן בן חיים	294	048554612	נתן בן חיים	מורד מוסמך	מורד
romisn@barak-nline.net	04 - 9990006	052 - 2665534	04 - 9991010	א.ת. הנדסון ד.ג. מעשב	רוני שניידר מתנדסים	73480	56509581	רוני שניידר	מהנדס	יועץ תנועה
yehuda@farhi.co.il	04 - 8103187	054 - 8088290	04 - 8103182	ח'פיה 6 רמת השרון	יחודה פרחי אדריכלות נוף	34643	53315263	יחודה פרחי	אדריכל	אדריכל נוף
daganmic@zahav.net.il	04 - 8445822	050 - 2445822	04 - 8445822	ק. אתא 23 ירושלים	מיכאל דגן אינזינר	16675	016424335	מיכאל דגן	מהנדס	יועץ מים וביוב
ushily@netvision.net.il	03 - 5499684	054 - 4203690	03 - 5499687	החיל 3 רמת השרון	א. דרומ מהנדסי חשמל בע"מ	24603	00911970/2	אורי דרומ	מהנדס	יועץ חשמל
nir@ggshamaim.co.il	04 - 6330455	054 - 7242577	04 - 6335794	סרברט 15 סמואל 15 חדרה	דדעון גולדשטיין שמאות כלכלה וניהול בע"מ	255	50416072	דדעון גולדשטיין	שמאי מקרקעין	שמאי מקרקעין

14/02/2010

עמוד 7 מתוך 19

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת שכונת מגורים שעיקרה לבניה עצמית צמודת קרקע, וחלקה לבניה רוויה - בגבעת השיטה, ביקנעם עלית

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 – חלוקה לתאי שטח עבור: דרכים, שצ"פים, מבני ציבור, בניה צמודת קרקע, ובניה ורוויה.
 2.2.2 – מתן הוראות בניה שמכוון ניתן להוציא התרי בניה, והוראות עיצוב אדריכלי.
 2.2.3 – מתן הוראות והנחיות לתכנון מפורט של התשתיות.
 2.2.4 – מתן הוראות והנחיות לתכנון מפורט של שצ"פים ואלמנטי ממשק הרחוב במגרשי הבניה למגורים.
 2.2.5 – איחוד וחלוקה שלא בהסכמה לפי פרק ג סימן ז'

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
				96.028 דונם	שטח התוכנית – דונם
	161 יח"ד 85 + יח"ד משניות		24-	270	מגורים – מספר יח"ד
	35,906		35,906	אין תכנית מפורטת	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	אין		-	אין	מגורים מיוחד – מספר יח"ד
	אין		-	אין	מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	אין		-	אין	מסחר – מ"ר

14/02/2010

עמוד 8 מתוך 19

	אין	-	אין	תעסוקה (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
	1,744	1,744	אין תכנית מפורטת	מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
	אין	-	אין	מלונאות ונופש - מספר חדרים / יחידות אירוח
	אין	-	אין	מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	82 - 1 88 ,	מגורים א3
	- 83 86	מגורים ג1
	87	שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור
	100	מבנים ומוסדות ציבור
	- 200 216	שטח ציבורי פתוח
	- 400 403	דרך מאושרת
	- 300 305	דרך מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'3	4.1
שימושים	4.1.1
במגרשים אלו יותרו בתי מגורים חד משפחתיים ועוד יחידה משנית עם אפשרות של כניסה נפרדת אליה.	
הוראות	4.1.2
הוראות נוספות לפי פרק 6 א.	
מגורים ג'1	4.2
שימושים	4.2.1
במגרשים אלו יותרו בתי מגורים משותפים לפי שאר הוראות תכנית זו	
הוראות	4.2.2
הוראות נוספות לפי פרק 6 א.	
מבנים ומוסדות ציבור	4.3
שימושים	4.3.1
יתרו השימושים: דרכים, גנים, שטחי נופש וספורט, שטחי חניה, מבנים לצרכי חינוך ו/או דת ו/או תרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, מיתקנים הנדסיים.	
הוראות	4.3.2
הוראות נוספות לפי פרק 6 א.	

4.4	שטח ציבורי פתוח משולב עם מבנים ומוסדות ציבור.
4.4.1	שימושים
	יותרו השימושים : דרכים, גנים, שטחי נופש וספורט, שטחי חניה, מבנים לצרכי חינוך ו/או דת ו/או תרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, מיתקנים הנדסיים.
4.4.2	הוראות
א.	הוראות נוספות לפי פרק 6

4.5	שטחים ציבוריים פתוחים
4.5.1	שימושים
	ישמשו לגנים ציבוריים, למעבר הולכי רגל, מתקני ספורט ומשחק. ניתן להעביר בשטחים אלה מערכות תשתית (מים, ביוב, ניקוז, חשמל וכד') וכן מתקני אשפה, בתיאום עם מתכנן נוף ובאישור מהנדס הרשות המקומית. כל התשתיות יהיו תת קרקעיות. תותר הקמת מבני שנאים/ תשתיות. יש לשאוף למיקום מבני שנאים בשצ"פים 206, 201, 203, באישור הועדה המקומית. שטחי בניה מותרים – ראה טבלה מס. 5
4.5.2	הוראות כלליות מחייבות. ראה הוראות נוספות בפרק 6
א	טיפול בשפכי קרקע לא יותרו שפכי קרקע וקווי תשתיות מעבר לגבול התכנית. דרכי גישה לרכב הנדסי יהיו רק בתחום התכנית. בתום עבודות העפר והסלילה יעשה שיקום נופי להחזרת המצב לקדמותו. בתכניות הפיתוח ישולבו אמצעים להשתיית זרימת מים למניעת סחף ולעידוד החילחול למי תהום. שפכי קרקע יטופלו לפי הוראות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו.
ב	אתר ריכוז עודפי עפר לפני תחילת עבודות פיתוח יעשה חישוב של כמויות הפירה ומילוי ויאותר אתר לריכוז עודפים. לא יותרו שפכי קרקע בשטחים מעבר לגבול התכנית.
ג	העתקת עצים עצים בוגרים ישמרו. עצים שמתאימים להעתקה יסומנו בתכניות הפיתוח ויועקו וינטעו מחדש ע"פ הנחיות התכנית הנופית. עקירה או העתקת עצים, חייבים באישור פקיד היערות.
ד	שימור צמחיה טבעית בשצ"פ בשצ"פים תשמר הצמחיה הטבעית, ותחודש הצמחיה באזורים שיפגעו.

4.6	דרכים
	הגדרת דרך – כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל אך בתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופתוח גנני.
4.6.1	שימושים
	ישמשו לתנועה וחניה של כלי רכב מנועיים, הולכי רגל, רוכבי אופניים, וכן לגינון, מעבר תשתיות, ניקוז מי גשם, וריהוט רחוב. בתכנון דרכים וחניות
4.6.2	הוראות
	בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים

5.1 הערות והשלמות לטבלת זכויות והוראת בניה – מצב מוצע:	5.1
5.1.1 בכל המגרשים למגורים 3 (למעט מגרש מס. 88) יותר מבנה אחד במגרש.	5.1.1
5.1.2 במגרש 88 יותר עד 3 מבנים במגרש. במידה ויבנה יותר מבניין אחד יהיה המרחק המזערי בין המבנים 6 מ'.	5.1.2
5.1.3 למגרשים מס. 13, 41, 64, קו בניין קדמי כלפי הסובה שבקצה דרך ללא מוצא, יהיה 3 מ'.	5.1.3
5.1.4 למגרשים מס. 13-24, 41-52, 64-72 הממוקמים בצד הצפוני של דרך, יותר קו בניין קדמי 1 בקומה שבמפלס הכביש בלבד, וזאת בתחום שבין קווי הבניין הצידיים כמסומן בתשריט. לשאר קומות המבנה יחולו קווי הבניין ע"פ הטבלה. ראה הוראות נוספות בפרק 6.	5.1.4
5.1.5 למגרשים מס. 1-12, 25-40, 53-63, 73-82 וכך למגרש למבני ציבור מס. 100, הממוקמים בצד הדרומי של דרך יותר קו בניין קדמי 0 עבור חללים מתחת למשטח החניה ושביל הכניסה לבית-בקומה 1. לשאר חלקי המבנה יחולו קווי הבניין ע"פ הטבלה. ראה הוראות נוספות בפרק 6.	5.1.5
5.1.6 הגובה המירבי המצויין בטבלה אינו כולל: מעקות גג או מעקות בטיחות בנויים או קלים, מסתורי מתקנים אלקטרומכניים או דודים, אנטנות, מיכלי אגירה או מתקנים טכניים שידרשו ע"י רשות מוסמכת.	5.1.6
5.1.7 קווי בניין לקומת החניה במגורים ג1 – יותרו קווי בניין 0 לכל הכוונים.	5.1.7

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה	6.1
6.1.1 תשריט איחוד וחלוקה: התכנית כוללת איחוד וחלוקה של חלקות כמצויין בנספח איחוד וחלוקה. החלוקה תרשם כנדרש בחוק. תנאי להיתרי בניה יהיה אישור תשריט איחוד וחלוקה לצרכי רישום כנדרש בחוק.	
6.1.2 הגשת תוכנית ניקוז הכוללת פתרונות קצה של מערכת הניקוז ואישורה ע"י רשות הניקוז.	
6.1.3 במגרשים מס. 1-12 הצמודים לערוץ הנחל: הועדה המקומית תידרוש את אישור רשות הניקוז כתנאי להיתרי בניה.	
6.1.4 במגרש מס. 87 המיועד לשטח ציבורי פתוח ולמבנים ומוסדות ציבור במשולב, תנאי להיתר בניה יהיה אישורה של תכנית בינוי ופיתוח למגרש בשלמותו, בועדה המקומית.	
6.1.5 קבלת התחייבות המבקש לפינוי עודפי עפר ופסולת בניין לאתר מוסדר. לא ינתן טופס 4 ללא פינוי עודפי העפר.	
6.2 הוראות עיצוב אדריכלי	6.2
6.2.1 חומרי גמר: לפחות 40% משטח קירות החוץ יצופו בחיפוי קשיח כגון אבן טבעית, אריחי בטון, לוחות מתכת כגון אלומיניום, נירוסטה, אבץ, נחושת, זכוכית, טרספה, עץ חזותי מעובד, וזאת במטרה ליצור מגוון חזותי ושימוש בחומרי גמר איכותיים. שאר שטחי קירות החוץ מותר שיהיו בטיח חלק צבוע בגוונים פסטליים בלתי רוויים, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור הוועדה המקומית.	
6.2.2 גגות: הגגות יטופלו באופן נאה, כ"חזית חמישית", לשביעות רצון מהנדס/ת הרשות המקומית. יותרו גגות שטוחים, משופעים, קמרונים ומרחביים.	
6.2.3 קולטי שמש על הגגות א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	
6.2.4 מתקנים אלקטרומכניים וצנרת: לא תותר הצבת מתקנים אלקטרו מכניים על הגג או בחזיתות או בסמוך לקירות החיצוניים, אשר יפגעו בחזות המבנים. כל מתקן שיידרש, כגון צנרות, דודי חימום, קולטים או מתקני מיזוג אוויר או אחרים, יידרש להיכלל בפתרון האדריכלי באופן נאה שלא יבלוט לעין.	
6.3 הוראות להסדרי חניה במגרשים	6.3
6.3.1 בכל יעודי הקרקע – החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 1983) או התקנות שתהיינה תקפות במועד הוצאת היתר בניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.	

	<p>6.3.2 סידור מקומות החניה במגרש למגורים א3' – מספר מקומות החניה יהיה לפי סעיף 6.3.1. אך לא פחות מ 2 מקומות חניה במיגרש. סידור החניה - מותר שיהיו במקביל אחד לשני. מיקום החניה בכל מיגרש מסומן באופן מחייב בנספח הבינוי והתנועה.</p>
	<p>6.3.3 קווי בניין לחניה : למגרשים לאורך המדרכה הדרומית של הדרכים לא תותר חניה מקורה אלא בתחום קווי הבניין בלבד. למגרשים לאורך המדרכה הצפונית של הדרכים תותר חניה מקורה בקו בניין קדמי 0 כמתואר בנספח הבינוי, וסעיף 6.4 להלן.</p>
6.4	<p>הוראות מיוחדות למיקרים בהם מותר קו בניין קדמי 1 מ' או 0 מ'</p>
	<p>6.4.1 למגרשים מס. 1-12, 25-40, 53-63, 73-82 וכן מגרש למבני ציבור מס. 100 הממוקמים בצד הדרומי של דרך יותר קו בניין קדמי 0 עבור חלל מתחת למשטח החניה הפתוחה ושביל הכניסה לבית. חלל זה נמצא בקומה 1- מתחת לכביש. לשאר חלקי המבנה יחולו קווי הבניין ע"פ טבלה 5.</p>
	<p>6.4.2 למגרשים מס. 13-24, 41-52, 64-72, 88 הממוקמים בצד הצפוני של דרך יותר קו בניין קדמי 1 מ' בקומת המסד בלבד ורק בתחום שאינו חופף עם המרווחים הצידיים כמתואר בנספח הבינוי. לשאר קומות המבנה יחולו קווי הבניין ע"פ טבלה 5.</p>
	<p>6.4.3 לא יותרו פתחים בקירות הפונים למדרכה בקו בניין קדמי שהוא 1 מ', אלא פתחים הדרושים לכניסה לחניה מקורה בלבד.</p>
	<p>6.4.4 עם זאת יותרו פתחים בקירות הפונים למדרכה בקו בניין קדמי שהוא 1 מ' בסגירה קבועה בלבני זכוכית בלבד.</p>
	<p>6.4.5 גובהו של קיר בניה הפונה למדרכה והעומד על קו בניין קדמי 1 מ' לא יעלה על 4 מ' מפני המדרכה. מעל גובה זה יותר מעקה קל תקני מאלמנטי ברזל בעיצוב נאה.</p>
6.5	<p>הוראות מיוחדות לתכנון והקמה של יחידת דיור משנית בעלת כניסה נפרדת – מגורים א3 בלבד</p>
	<p>6.5.1 תותר הקמה של יחידת דיור משנית הסמוכה לדירה העיקרית אך עם כניסה נפרדת.</p>
	<p>6.5.3 המבנה כולו כולל היחידה המשנית לא יופרדו קניינית, ואו רישומית. היחידה המשנית לא תהווה יח' דיור לעניין שרותים הניתנים ע"י הרשות המקומית, חיבור לחשמל, חיבור למים, חיבור לביוב, פינוי אשפה, או לעניין כל שרות אחר של גורם או רשות המחויבים במתן שרותים לפי מפתח של יחידות דיור.</p>
	<p>6.5.4 היחידה המשנית מותר שתיכלול שימושי מגורים רגילים לרבות שרותים ומטבחון היא תכלול מקלט דירתי לפי תקנות הג"א או לחילופין תובטח גישתה למקלט הדירה העיקרית מתוך המבנה, ובאישור הג"א.</p>
	<p>6.5.5 גודלה של יחידת המשנה לא יעלה על 60 מ"ר והיא תסומן באופן ברור בבקשה להיתר בניה.</p>
	<p>6.5.6 מובהר שבכל מיקרה בו מבוקשת כניסה נוספת למבנה יסומן אזור של עד 60 מ"ר המשורת ע"י הכניסה הנוספת, על מנת להבטיח עמידה בתקנים אם האזור ישמש כיחידה משנית.</p>
6.6	<p>עמדות אשפה ואספקות למגרשים</p>
	<p>6.6.1 לכל שני מגרשים תותקן עמדת אשפה הכוללת שני מיכלי אשפה, מיכלי גז, שעוני מים, ארון מוני חשמל, ארון טלפון וארון טל"כ.</p>
	<p>6.6.2 העמדה תכלל כולה בתחום המגרשים ותמוקם באופן מחייב כמסומן בנספח א' – נספח בינוי לתכנית זו, ופרטי המתקן יהיו ע"פ הוראות נספח ד' – נספח נוף ופיתוח.</p>
	<p>6.6.3 בתחום העמדה תהיה זכות מעבר להקמה ותחזוקה של מערכות התשתית.</p>
	<p>6.6.4 העמדה תספק שרות גם מחוץ למגרש בו היא כלולה ותהיה בה זכות מעבר לצנרת וכבלים גם אם אלו דרושים לשרות של מגרש אחר.</p>
6.7	<p>הוראות לפיתוח במגרשי מגורים</p>
	<p>6.7.1 תכנית פיתוח למגרש – תכלל בבקשה להיתר בניה בקני"מ 1:100 מגרשים 1-12 ומגרש 100 הגובלים בשצ"פ מס. 204 – שצ"פ הנחל: לא ינתן היתר בניה במגרשים אלו טרם שתושלם תכנית הפיתוח של שצ"פ 204 בשלמותו, תוך התייחסות לנושאי ניקוז ונוף. תוכנית כזו תוכן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י רשות הניקוז והמשרד להגנת הסביבה.</p>
	<p>6.7.2 תכולתה של תכנית פיתוח למגרש: אזורי גינון, ריצוף, חניות, מדרגות חוץ, קירות תמך, וגבהם הסופי המתוכנן של כל האלמנטים. עצים בוגרים חתי אורך ורוחב בהם יסומנו דרכים גובלות ומגרשים גובלים וקירות התמך. פריסה של קירות התמך וחזית הרחוב. פרטי ממשק הרחוב: קירות תמך, גדרות, ומתקנים כגון עמדת אשפה</p>

<p>6.7.3 פרטים מחייבים של ממשק הרחוב: קירות, גדרות, עמדות אשפה או כל אלמנט אחר הגובל עם רחוב או שצ"פ יתוכננו לפי פרטים אחידים מחייבים ע"פ הנחיות מהנדס הרשות המקומית. ראשי הקירות או הגדרות הפונים לדרך או שצ"פ יהיו אופקיים ומדורגים במדרגות בתחום של 50 ס"מ מינימום 100 ס"מ מקסימום. לא יותרו ראשי קיר משופעים.</p>	
<p>6.7.4 חובת נטיעת עצים: בכל מגרש למגורים 3x ינטעו לפחות 2 עצים בוגרים שיסומנו בתכנית הפיתוח ונטיעתם תהווה תנאי לאישור איכלוס. רצועת גינון של 1 מ' במגרשים הנמצאים בצד הצפוני של הדרכים – תחול חובת פיתוח רצועת הגינון ונטיעת עץ בוגר אחד לפחות. במגרשי מגורים 1x ינטעו עצים בוגרים לפחות כמספר יח"ד המותר במגרש.</p>	
<p>6.7.5 שימור נגר במגרשים: לפחות 20% משטח המגרש יתוכנן כשטחי גינון משמרי נגר</p>	
<p>6.7.6 גובה מירבי של קירות התמך, קירות תמך מפוצלים: גובה קיר תמך ימדד מראש הקיר הבנוי (ללא מעקה קל) ועד לדיקורו עם קרקע טבעית או פני פיתוח מתוכננים. גובה המירבי של קיר תמך יהיה כלהלן: קיר תמך בתוך מגרש – 3 מ' קיר תמך המפריד בין מגרש עולה למגרש יורד (מפריד מרווחים אחוריים) – 4 מ' קיר תמך כלפי שצ"פ 204 – 6 מ' קיר תומך כביש כלפי מגרש מגורים – 4 מ' קיר תומך כביש כלפי שצ"פ – 6 מ'. בכל מקרה בו ידרש קיר גבוה יותר הקיר יהיה מדורג כך שהמרחק האופקי בין פני הקירות המדורגים לא יפחת מ-1 מ'.</p>	
<p>6.8 הוראות מיוחדות לשטחים פתוחים ושטחים למבני ציבור</p>	6.8
<p>6.8.1 שצ"פ מס. 215: דרך שצ"פ זה תותר כניסה לחניונים של מגורים 1x ברוחב של עד 6 מ' ובאישור מהנדס הרשות. תותר כניסה אחת בלבד לכל תא שטח.</p>	
<p>6.8.2 שצ"פ מס. 204: שצ"פ זה הינו חלק מרצועת נחל שחשיבותו רבה לניקוז השכונה ואזורים סמוכים. כל עבודות פיתוח בתחום שצ"פ זה ישמרו על אופיו כרצועת נחל. ישמרו הצמחיה הטבעית, גדת הנחל ואופיו הטיבעי ויעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם וטיפוחם. שצ"פ 204 ישאר נקי מעודפי חפירה ועפר בכל שלבי עבודות הפיתוח באתר. פיתוח שצ"פ זה וכל עבודה הנדסית בו יש לתאם עם רשות הניקוז והמשרד להגנת הסביבה. תכנית לפיתוח השצ"פ תערך ע"י אדריכל נוף.</p>	
<p>6.8.3 מגרש למבני ציבור מס. 100: דרך מגרש זה יש לאפשר גישה רגלית לשצ"פ מס. 203. תכנית הפיתוח למגרש 100 תציג פתרון תכנוני של גישה כנ"ל המתואמת עם תכנית הפיתוח לשצ"פ 203 ושצ"פ 204.</p>	
<p>6.9 תשתיות</p>	6.9
<p>כל התשתיות הקויות בשטח התכנית יהיו תת קרקעיות דרכי התפעול והתחזוקה לקווי תשתיות יהיו בתוך שטח התכנית. אביזרים אשר יבלטו, יהיו בתוך מבנה מגודר. חזיתות המבנה, הגידור סביבו, וחיפוי החצר יתוכננו תוך התחשבות בבנינו ובנוף ויחויבו באישור עורכי התכנית כתנאי למתן היתר.</p>	
<p>6.9.1 – ניקוז, תיעול, ושימור נגר עילי כל פתרונות הניקוז בתחום תכנית זו יהיו בהתאם להוראות תמ"א 34 ב' 3. ובהתאם לנספח מס. 7 – נספח ניקוז המצורף לתכנית זו. פתרונות לניקוז ותיעול מי גשם יכללו בבקשה להיתר בניה. לפחות 20% משטח המגרש יתוכנן לשטחי גינון משמרי נגר. תנאי להוצאת היתרי בניה במגרשים מס. 1-12 הצמודים לערוץ הנחל יהיה אישור רשות הניקוז. פרטי המוצאים לנחל (כולל מעבירים איריים) יוגשו לאישור רשות הניקוז כתנאי למתן היתרי בניה. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום תכנית זו יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השצ"פים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקודם ובשימושם כשצ"פים.</p>	

<p>6.9.2 – אספקת מים חיבור מבנים למערכת המים יסומן בבקשה להיתר בניה, באישור מהנדס הרשות המקומית.</p>																			
<p>6.9.3 – ביוב</p> <p>א. חיבור המבנים למערכת הביוב יסומן בבקשה להיתר בניה, באישור מהנדס הרשות המקומית, ובהתאם לדרישות משרד הבריאות. ובהתאם לתכנית הביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ב. לא ינתנו היתרי בניה על פי התכנית אלא לאחר שיוגש על ידי הרשות המקומית/תאגיד הביוב, לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת ביוב עפ"י תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללוח זמנים לביצוע התכנית ובאופן שמערכת הביוב תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.</p> <p>ג. עד למתן תוקף לתכנית יש לבצע מול משרד הבריאות בדיקת תחנת השאיבה הראשית לביוב לגבי כושר קליטת תוספת שפכים המהשכונה הנ"ל ולהרחיב ו/או לשדרג את התחנה בהתאם.</p>																			
<p>6.9.4 – הוראות בנושא חשמל</p> <p>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.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p>																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>מצייר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2.25 מ'</td> <td>2.00 מ'</td> <td>א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td>1.75 מ'</td> <td>1.50 מ'</td> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td>6.50 מ' 8.50 מ'</td> <td>5.00 מ' -</td> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח</td> </tr> <tr> <td>13.00 מ' 20.00 מ'</td> <td>9.50 מ' -</td> <td>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</td> </tr> <tr> <td>35.00 מ'</td> <td>-</td> <td>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> </tbody> </table>	מצייר הקו	מהתיל הקיצוני		2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	
מצייר הקו	מהתיל הקיצוני																		
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף																	
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד																	
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח																	
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')																	
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																	
<p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p>																			

<p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל⁽¹⁾.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון⁽²⁾.</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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
הוראות בנושאים נוספים	6.10
<p>6.10.1 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	
<p>6.10.2 מקלטים</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.10.3 שרותי כבאות</p> <p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p>6.10.4 מעליות</p> <p>תנאי למתן היתר בניה – אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.</p>	
הפקעות	6.11
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתאי שטח: 87,100, וכן תאי השטח לדרכים 300-303, 305, 306, וכן תאי שטח המיועדים לשצ"פים 200-217 יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.</p>	
היטל השבחה	6.11
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
נגישות לנכים	6.12
<p>היתרי בניה באזור למבני ציבור ובאזור שצ"פ משולב במבני ציבור יהיו בהתאם לחלק ח': התקנת סידורים מיוחדים לנכים בבנין ציבורי. בתקנות התכנון והבניה.</p>	

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח תשתיות	אין התניות
2	שווק מגרשים לבניה עצמית	אין התניות
3	שיווק מגרשים לבניה רוויה	אין התניות

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע התכנית : שנה אחת מיום אישורה

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		משרד הבינוי והשיכון מחוז-חיפה רח' הפלים 15, ת.ד. 272 טל': 04-8630665		משרד הבינוי והשיכון	מגיש התוכנית
		משרד הבינוי והשיכון סגנית מנהל חטיבת טכנות (תכנון) 24/2/2010		משרד הבינוי והשיכון	יזם בפועל
		מנהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרע
		האפוטרופוס הכללי			
		מועצה מקומית יקנעם עילית			
		קרן קיימת לישראל			
16.2.2010	ליפשיץ רוגינסקי בע"מ אדריכלים ומתכננים	ליפשיץ רוגינסקי בע"מ ח.פ. 513964973	014543912	חנוך רוגינסקי, אדריכל	עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימות בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית