הוראות התכנית

תכנית מס' 222-0412825

מגדלי שער הגיא ג/23620

תכנון זמין
מונה הדפסה 70

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי יקנעם עילית

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 70

תכנון זמין
מונה הדפסה 70

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו ממוקמת בשכונת "שער הגיא" ביקנעם, הוכנה ביוזמת משרד השיכון ומוגשת ע"י עיריית יקנעם עילית.
מטרתה שינוי בהוראות וזכויות בניה.
התכנית באה לשנות את תכנית מספר ג/20045, "מגדלי מגורים בשכונת שער הגיא - יקנעם" להקמת 170 יח"ד בשני מגדלי מגורים.
היקף השטחים הכולל המאושר לא מאפשר הקמת 170 יח"ד עם כל השטחים הנלווים להן עפ"י גודל יח"ד המאושר.

תכנית זו באה לתת זכויות בניה מתאימות להקמת 138 יח"ד.
התכנית מאפשרת מימוש של יותר יח"ד קטנות ומגדילה את שטחי השירות על מנת לאפשר קיומם של כל שטחי השירות המשותפים הנדרשים.
התכנית מגדירה גודל דירה, וקובעת את הפילוח של כמות יח"ד לפי גודל דירה ובניין המגורים.
התפלגות יחידות הדיור המוצעות תהיה: 55 יח"ד בנות 3 חדרים, 55 י ח"ד בנות 4 חדרים ו- 28 יח"ד בנות 5 חדרים ומעלה.
התכנית מציעה שלושה מבנים: מבנה מס' 1 כולל 19 קומות, מבנה מס' 2 כולל 15 קומות ומבנה מס' 3 הינו מבנה מדורג בן 3 קומות.
בהוראות נקבעות הנחיות עיצוב מחייבות חלקית לבינוי המוצע.

תכנון זמין
מונה הדפסה 70

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	**שם התכנית ומספר התכנית**	**שם התכנית** מגדלי שער הגיא ג/23620
		מספר התכנית 222-0412825
1.2	**שטח התכנית**	9,658.098 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 ל״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

תכנון זמין
מונה הדפסה 70

תכנון זמין
מונה הדפסה 70

תכנון זמין
מונה הדפסה 70

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יקנעם עילית
קואורדינאטה X	207374
קואורדינאטה Y	726772

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בחלק הדרום מערבי של העיר יקנעם עילית, במערב שכונת "שער הגיא".

תכנון זמין
מונה הדפסה 70

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יקנעם עילית - חלק מתחום הרשות: יקנעם עילית

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שער הגיא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12740	מוסדר	חלק	63	77

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 20678	שינוי	תכנית ג/20678 לא חלה על תכנית זו.	6830	6556	06/07/2014
ג/ 20861	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20861 ממשיכות לחול.	7209	3666	21/02/2016
ג/ 20045	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 20045.	6926	1285	30/11/2014
יק/ מק/ 297/ 02	שינוי	תכנית יק/ מק/297/ 02 לא חלה על תכנית זו.	6439	5005	28/06/2012
יק/ מק/ 9680/ 40	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יק/מק/ 40/9680 ממשיכות לחול.	6439	5005	28/06/2012
יק/ מק/ 9680/ 41	שינוי	תכנית יק/ מק/ 9680/ 40 לא חלה על תכנית זו.	6543	2641	05/02/2013

תכנון זמין
מונה הדפסה 70

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				אילן פליקס אייזן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		אילן פליקס אייזן		תשריט מצב מוצע	לא
עיצוב פיתוח ובינוי	מחייב חלקית	1:250	1	08/06/2017	אילן פליקס אייזן	08/06/2017	נספח בינוי והדמיות. מחייב חלקית: 1. לעניין העמדת מרכיבי הבינוי. 2. לעניין מורפולוגיית מרכיבי הבינוי. 3. לעניין התפלגות יח"ד בתכנית עפ"י גודל דירה.	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1:1000	1	27/11/2016	אבי ציזל	22/01/2017	נספח מים וביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1:500	1	27/11/2016	אבי ציזל	27/11/2016	נספח מים וביוב - טקסט	לא
סביבה ונוף	מנחה	1:250	1	06/02/2017	נועה בלטר	01/10/2017	נספח נופי	לא
תנועה	מנחה	1:250	1	20/04/2017	רותי בן זינו	18/09/2017	נספח תנועה וחניה קומה 1-	לא
תנועה	מנחה	1:250		20/04/2017	רותי בן זינו	18/09/2017	נספח תנועה וחניה קומה 2-	לא
מצב מאושר	רקע	1:1250		31/08/2017	אילן פליקס אייזן	01/10/2017	נספח 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

תכנון זמין
מונה הדפסה 70

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית יקנעם	יקנעם עילית	צאלים	1	04-9596029		

תכנון זמין
מונה הדפסה 70

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון מחוז חיפה	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630676		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	16	04-8630940		

תכנון זמין
מונה הדפסה 70

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	אילן פליקס אייזן		א.ג. איזן אדריכלים ובוני ערים בע"מ	חיפה	שד מוריה	46	04-8348705		arc@ige.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	נועה בלטר	7282818	א.ג. איזן אדריכלים ובוני ערים בע"מ	חיפה	שד מוריה	46	04-8348705	04-8343873	arc@ige.co.il
מהנדס תנועה	יועץ	רותי בן זינו	5153060	אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	יבנה	3	04-8681111		ruthie-b@amymetom-ta.co.il
מודד	מודד	ג'מיל יוניס	1402	זידאן סוהייל בע"מ	ריינה	(1)		04-6565079		zidansrv@netvision.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	אבי ציזל	30391	משרד הנדסי - קיבוץ אייל, הנדסת מים, ביוב וניקוז	איל	(2)		09-7639119		main@handasi.co.il

(1) כתובת: ת.ד 911 נצרת עילית.

(2) כתובת: קיבוץ איל.

תכנון זמין
מונה הדפסה 70

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 שני מגדלי מגורים בשכונת "שער הגיא".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שימושים, הוראות וזכויות בניה לכל יעוד.
2. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	*תאי שטח*
דרך מאושרת	701
מגורים ד'	101

סימון בתשריט	*יעוד*	*תאי שטח כפופים*
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	701
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,648.09	17.06
מגורים ג'	8,010	82.94
סה"כ	**9,658.09**	**100**

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,651.63	17.10
מגורים ד'	8,006.47	82.90
סה"כ	**9,658.1**	**100**

תכנון זמין
מונה הדפסה 70

תכנון זמין
מונה הדפסה 70

תכנון זמין
מונה הדפסה 70

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ד'

4.1.1 שימושים

1. מגורים.
2. מועדון חוגים/התכנסות/לובי.
3. חדר כושר.
4. שבילים, חניות/חניות תת קרקעיות.
5. שטחי גינון.
6. מעבר תשתיות וחדר טרנספורמציה.

4.1.2 הוראות

א **אדריכלות**

1. גודל יח"ד יהיה כהגדרתו בהערה ג' בטבלת הזכויות.
2. מבנים נפרדים בתא שטח זה יתוכננו בצורה מתואמת ומשולבת מבחינה חזותית.
3. מרחק בין מבנה מס' 1 למבנה מס' 2 כמופיע בנספח הבינוי לא יפחת מ - 16 מ'.
4. הנחיות עיצוב, פיתוח ובינוי יהיו כמפורט בפרק 6.

ב **חניה**

1. היקף החניה יהיה כמפורט בסעיף 6.6.
2. בנוסף להיקף החניות הנדרש עפ"י תקן, יתוכננו בתחום המגרש חניות אורחים בהיקף של 10% מכלל החניות הנדרש בתקן. לא תותר הצמדה של חניות האורחים לדירות המגורים.

ג **היקף אחסון**

1. לכל דירה ישוייך מחסן בתת הקרקע.

ד **זיקת הנאה**

1. הבקשה להיתר תציג את המעבר החופשי לציבור בתחום זיקת ההנאה במגרש.

4.2 דרך מאושרת

4.2.1 שימושים

א. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצידי המיסעה.
ב. משטחים מרוצפים או סלולים.
ג. שטחי גינון ונטיעות.
ד. קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים.
ה. שערים ומרכיבי ביטחון ובטיחות.
ו. תחנות הסעה.

4.2.2 הוראות

א **בינוי ו/או פיתוח**

1. לא תותר בניה בתחום הדרך, למעט מתקני דרך.

תכנון זמין
מונה הדפסה 70

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											
		גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ד'	101	8000	11750	7261		(1) 12800	31811	40	(2) 138	65	(3) 19	3	5	5	5	5

תכנון זמין
מונה הדפסה 70

תכנון זמין
מונה הדפסה 70

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	תאי שטח	מספר מבנים מרבי בתא שטח
מגורים ד'	101	3

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

הערה ברמת הטבלה:

א. גובה מבנה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת (0.00+-) למעקה הגג העליון של קומת המערכות או הקומה הגבוהה במבנה ולא יעלה על 311.50 מ' מעל פני הים.

ב. מספר הקומות כולל קומת מערכות ומתקנים טכניים על הגג (חדרי מכונות, מיכלי מים, מתקנים סולריים וכו').

ג. בתא שטח מס' 101 תותר הקמת שלושה מבנים כמפורט בנספח הבינוי:

מבנה מס' 1:

מגדל בן 19 קומות מעל הכניסה הקובעת.

מבנה מס' 2:

מגדל בן 15 קומות מעל הכניסה הקובעת.

מבנה מס' 3:

מבנה מדורג בן 3 קומות מעל הכניסה הקובעת.

ד. גודל דירה כולל ממ"ד ומרפסות, ללא מחסן וחניות, בשטח רצפה ועם מספר חדרים הכלולים בה, עפ"י אחת מהאפשרויות שלהלן:

דירת 3 חדרים: עד 85 מ"ר.

דירת 4 חדרים: בין 85 מ"ר ל-100 מ"ר.

דירת 5 חדרים ויותר: מעל 100 מ"ר.

ה. סה"כ בתא שטח זה תותר הקמת 138 יח"ד: 55 יח"ד עם 3 חדרים, 55 יח"ד עם 4 חדרים ו - 28 יח"ד עם 5 חדרים ומעלה עפ"י ההתפלגות הבאה:

מבנה מס' 1: 21 יח"ד עם 3 חדרים, 38 יח"ד עם 4 חדרים ו - 8 יח"ד עם 5 חדרים ומעלה.

מבנה מס' 2: 26 יח"ד עם 3 חדרים, 16 יח"ד עם 4 חדרים ו - 9 יח"ד עם 5 חדרים ומעלה.

מבנה מס' 3: 8 יח"ד עם 3 חדרים,1 יח"ד עם 4 חדרים ו - 11 יח"ד עם 5 חדרים ומעלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח השירות התת קרקעי מיועד לחניות ולמחסנים. גודל מחסן דירתי: 6 מ"ר ליח"ד.

(2) מס' יח"ד המצויין מתפלג בין המבנים (בתא השטח) בהתאם לסעיף ה' כמפורט בהערות ברמת הטבלה.

(3) מס' הקומות המצויין מקסימלי ומתפלג בין המבנים (בתא השטח) בהתאם לסעיף ג' כמפורט בהערות ברמת הטבלה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 70

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

1. על תכנית זו חלות כל ההנחיות המרחביות התקפות ביקנעם לעת מתן היתר בניה, אלא אם נקבע במפורש אחרת בתכנית זו.
2. חומרי הגמר בחזיתות יהיו עמידים, יציבים ובאיכות גבוהה.
3. לא תותר כל צנרת חיצונית על חזיתות המבנים.
4. מסתורים למתקני תליית כביסה, מכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אויר, דוודים, צלחות לווין וכו' יותקנו בצורה מוסתרת ומשולבת בתכנון המבנים.

6.2 עיצוב פיתוח ובינוי

1. מרכיבי הבינוי:

א. מבנה מס' 1 עפ"י המפורט בהערה ד' בטבלת הזכויות.

ב. מבנה מס' 2 עפ"י המפורט בהערה ד' בטבלת הזכויות.

ג. מבנה מס' 3 עפ"י המפורט בהערה ד' בטבלת הזכויות.

ד. רחבת מרכזית משותפת ומגוננת.

ה. 2 קומות חניון תת קרקעי.

ו. כניסות/יציאות לכלי רכב.

ז. דרכי גישה למתחם להולכי רגל, עם מתן גישה להולכי רגל מ"דרך המים" ממזרח.

2. העמדת מרכיבי הבינוי:

א. העמדת מרכיבי הבינוי תהיה עפ"י נספח הבינוי:

מבנה מס' 1:

ימוקם במזרח המגרש.

מבנה מס' 2:

ימוקם במערב המגרש.

מבנה מס' 3:

ימוקם במערב המגרש, מערבית למגדל מס' 2 ובצמוד לו.

ב. תותר סטייה של 7 מ' לכל כיוון.

ג. סטייה מעבר ל - 7 מ' תותר באישור הועדה המקומית, מסיבות שינומקו בהחלטתה.

3. עיצוב מעטפת הבינוי:

א. עיצוב דפנות המעטפת של כלל המבנים יהיה בהתאם להדמיות בנספח "עיצוב פיתוח ובינוי", למעט קביעה מדוייקת של גודל ומיקום פתחים, מרפסות, קורות ומרכיבי עיצוב אחרים.

ב. חומרי הגמר המעטפת יהיו אבן או טיח או שילוב ביניהם, לבחירת המתכנן, בגווני לבן לסוגיו.

ב. בחירת חומרי הגמר של מעטפת המבנים תיעשה בראיה אחת משולבת של כלל המבנים במתחם.

6.3 בינוי ו/או פיתוח

1. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח המגרש בקנ"מ 1:100. התכנית תכלול העמדת

תכנון זמין
מונה הדפסה 70

6.3	בינוי ו/או פיתוח
	המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים, גדרות ומעקות בגבול מגרש, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח החצר ושיפועי ניקוז. בתכנית יסומנו קווי ביוב ומקום לאצירת אשפה, לשעון מים, מתקני גז, ארונות חשמל ותקשורת וכו'. 2. המגרש יהיה מגונן, ובתכנית הפיתוח ישולבו עצי צל ומתקני הצללה לשהיית חוץ בהתאם. 3. שטח של כ- 20% מהמגרש יגונן וישאר פתוח, ללא בינוי ו/או ריצוף. בתכנון הנופי, הנגר העילי יופנה לשטח זה לצורך השהיה והחדרה.

6.4	סביבה ונוף
	1. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.5	עתיקות
	1. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח, 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989- ייעשו כל הפעולות המתבקשות עפ"י חוק. 2. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.6	חניה
	1. היקף החניה יהיה עפ"י תקן חניה תקף ביום הוצאת ההיתר, אך לא פחות מ: א. דירות עד 100 מ"ר - 1.3 חניות לדירה. ב. דירות בין 100 ל - 120 מ"ר - 1.5 חניות לדירה. ג. דירות מעל 120 מ"ר 2 חניות לדירה. 2. חניות הנכים תהיינה בנוסף לתקן הקבוע בתכנית זו ולא תוצמדנה לדירות.

6.7	בניה ירוקה
	1. הפיתוח הסביבתי, התכנון והבניה ייעשו בהתאם לעקרונות בניה ירוקה מתקן 5281 בגרסתו המעודכנת לעת הוצאת היתר הבניה. 2. יעילות אנרגטית: הפיתוח הסביבתי יתייחס לעדיפות ליעילות האנרגטית של המבנים בין השאר בנושאי אנרגיה חסכונית כגון: מעטפת המבנים, תאורה, איכות אויר ומערכות בקרה להשקיה, מערכות "בית חכם" ברמת המבנה. 3. הפיתוח הסביבתי ותכנון המבנים יכלול התייחסות לשבילים ומתקני עזר לאופניים, צמחיה חסכונית במים, שימוש בחומרים ממוחזרים וכד'. 4. מפלסי הרעש יעמדו במגבלות הקבועות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990. 5. תאסר הצבת מתקנים גלויים על גגות. כל המערכות על גגות מבנים חייבות להיות סגורות בקומה טכנית. 6. בניה משמרת נגר עילי - התכנון יציג את ניהול מי הנגר כגון: פתרונות להשהיית מים וחלחול בשטח המגרשים. 7. יוצגו פתרונות לצמצום וניהול מים מושבים. 8. פסולת - יוצגו פתרונות להפרדת פסולת ומיחזור הן בעת הפעלת הפרויקט והן בעת ההקמה. 9. מתקני חשמל יעמדו בחשיפה לקרינה אלמג בהתאם לאישור הממונה על הקרינה בהגה"ס. 10. גגות המבנים ייבחנו עם אופציה תכנונית כגג ירוק ו/או כגג פוטווולטאי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 70

6.7 בניה ירוקה

11. הפרויקט ייתן פתרונות למניעת מטרדי רוח במפלס הרחוב.
12. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.
13. תנאי להוצאת היתה בניה יהיה עמידה בהנחיות מהנדס העיר או הוועדה המקומית בנושא בניה ירוקה, הקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיוצב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, על פי דרישות מהנדס העיר ו/או הועדה המקומית.
14. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי הוועדה המקומית, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת. מענה לתנאי זה יכול להיות בשני אופנים:
א. הצגת אשור מכון התקנים הישראלי או מכון תואם לו, לענין עמידה בתקן לבניה ירוקה עדכני ליום הגשת הבקשה.
ב. אישור עמידה בתקן לבניה ירוקה עדכני ליום הגשת הבקשה שיוגש לוועדה המקומית עי יועץ מטעם המבקש (רפרנט מול מתי). יועץ זה יהיה מוסמך עי מכון התקנים הישראלי או מכון תואם לענין בניה ירוקה.
15. לא יותרו בתחום תכנית זו הקמת מתקנים/אנטנות סלולריות לרבות מתקני גישה שונים אחרים.

6.8 חלוקה ו/ או רישום

1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית/תשריט חלוקה כנדרש בחוק.

6.9 חשמל

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
2. תחנות השנאה:
א. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
ג. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -
5.0 מ'	תיל חשוף או מצופה

תכנון זמין מונה הדפסה 70

6.9	חשמל

		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -
	2.0 מ'	כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110- 160 ק"ו
35.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
	בתיאום עם חברת חשמל	כבלי חשמל מתח עליון
	1.0 מ'	ארון רשת
	3.0 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ- 3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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 על הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי 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.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).

6.10	ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. לפחות 20% משטח המגרש יהיה פנוי מכל בינוי ויאפשר חדירת מים למתן אפשרות חלחול טבעית.
2. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית.
3. אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מינהל ההנדסה של עיריית יקנעם ותאגיד המים.
4. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
5. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
6. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 70

6.11	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור יועץ נגישות בהתאם לתקן נגישות תקף ביום הוצאת ההיתר.

6.12	פסולת בניין
	1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן : 1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 1.3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. 2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 3. חציבה ומילוי 3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. 3.2. בהעדר איזון - - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.13	פיקוד העורף
	1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.14	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.15	שרותי כבאות
	1. תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.16	מעליות
	1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.

תכנון זמין
מונה הדפסה 70

6.17	היטל השבחה
	1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.18	הפקעות לצרכי ציבור
	1. ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.

6.19	תנאים למתן היתרי בניה
	1. תנאי למתן היתר בניה לתשתיות (מים וביוב) יהיה קבלת חו"ד משרד הבריאות. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חו"ד גורם מקצועי לעניין רמת הסיכונים הסיסמיים בתחום התכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
2	אכלוס	1. חיבור בפועל של המגרש למערכת הביוב העירונית. 2. השלמת ביצוע תשתיות לרבות פיתוח, מדרכות, כבישים, ביוב, מים, ניקוז, כל הנדרש לתפקוד מבני המגורים. 3. השלמת רישום תצ"ר לכל התכנית שיוכן ע"י יזם התכנית. 4. תנאי לאכלוס לפי תקנה 27 - הגשת תשריט בית משותף לאישור ועדה מקומית.

7.2 מימוש התכנית

1. זמן משוער למימוש התכנית: תוך 7 שנים מיום אישור התכנית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 70