

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה ליצור מתחם להקמת פרויקט כפר גמלאים(בית אבות, דיור מוגן וכל מבנה לשרות הדיירים). התכנית יזומה ע"י העירייה והוועדה כחלק מתכנית וראייה כוללת של צרכי העיר לשנים הבאות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי ייעוד לאיזור מגורים מיוחד-מתחם לכפר גמלאים, יקנעם עילית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

222-0388892 מספר התכנית

27.546 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יקנעם עילית

210000 קואורדינאטה X

729250 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום יקנעם עילית, רח' שקד-רימון, בגבעה בסמוך לכביש 70 דרומית למתחם G.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יקנעם עילית - חלק מתחום הרשות: יקנעם עילית

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צפון מערב יקנעם עילית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11098	מוסדר	חלק		249
11110	מוסדר	חלק	3-4, 12	2, 13
11495	מוסדר	חלק		34-36, 93, 101, 126

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/02/2016	3666	7209	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20861 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20861
30/10/1986	94	3394	תכנית זו גוברת על תכנית ג/ 297	שינוי	ג/ 297
18/02/1993	1834	4087	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7113 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 7113
03/09/2015	8573	7109	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 222-0281402 ממשיכות לחול.	שינוי	222-0281402
31/10/2004	277	5337	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13940 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13940
17/04/1980	1462	2621	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2165 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 2165
07/07/1986	2682	3356	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4420 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 4420

הערה לטבלה:

תרש"צ 2/14/10 - סוג היחס: שינוי, הערה ליחס: תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2/14/10 ממשיכות לחול. אושר בתאריך: 15/06/1992.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מים וביוב	31/01/2017	ריאן עבדאללה	08/01/2017	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז	11/01/2016	רפי הלוי	11/11/2015	21	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח סביבה, נוף ובינוי	14/09/2017	זהר לניר	13/09/2017	1	1: 250	מחייב חלקית	סביבה ונוף
לא	נספח סביבה, נוף ובינוי- חתכים	14/09/2017	זהר לניר	13/09/2017	2	1: 250	מחייב חלקית	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה- מחייב חלקית בנושא חניות	31/01/2017	ציון פוסטי	10/01/2017	1	1: 500	מחייב חלקית	תנועה
לא	מצב מאושר	01/02/2017	איתי זהבי	19/01/2017	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית יקנעם עילית	יקנעם עילית	(1)	1	04-9596095		iritt@yoqneam.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בניין העיריה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית יקנעם עילית	יקנעם עילית	(1)	1	04-9596095		iritt@yoqneam.org.il

(1) כתובת: בניין העיריה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רמ"י	נצרת עילית	חרמון (1)	1	04-6558211		michalar@mami.gov.il
בבעלות רשות מקומית			עיריית יקנעם עילית	יקנעם עילית	צאלים	1	04-9596095		iritt@yoqneam.org.il

(1) כתובת: מלון פלאזה, נצרת עילית.

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	איתי זהבי	086522		צפרי	(1)		04-6456678		itay@zehavy.com
מהנדס	יועץ תשתיות	רפי הלוי	107155	נהרא ופשטיה בע"מ	יעד	(2)		04-9909008	04-9909008	rafi.halevi@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	זהר לניר	120981		קרית טבעון	(3)		077-4143060		zohar.lanir@gmail.com
מודד	מודד	פאדי נאסר	1002	זידאן סוהייל בע"מ	נצרת עילית	(4)		04-6565079		zidansrv@netvision.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	ריאן עבדאללה	026180315	יעד תכנון מים בע"מ	יעד	(5)		04-9909007	04-9909344	tmy@netvision.net.il
מהנדס תחבורה	מהנדס	ציון פוסטי	25038		אזור	(6)		03-9504351		Arzi.Eng@gmail.com

(1) כתובת: מושב ציפור 12, 17910.

(2) כתובת: ד.נ. משגב.

(3) כתובת: קרית טבעון.

(4) כתובת: ת.ד. 911.

(5) כתובת: ד.נ.משגב.

(6) כתובת: אזור, העליה השנייה 43.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 מתחם לכפר גמלאים והסדרת מבני ציבור במתחם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעודי קרקע.
2. הסדרה של מערכת הדרכים והתנועה.
3. קביעת הוראות, שימושים וזכויות בנייה לכל ייעוד.
4. קביעת הנחיות לבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		27.546	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			למצב המאושר *
דיור מיוחד (יח"ד)	יח"ד		+220
דיור מיוחד (מ"ר)	מ"ר		+7,669.7
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	3,879.45	+6,571.05
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+733.5
הערות			
		220	
		7,669.7	
מצב מאושר- הערכה		10,450.5	
לפי מימוש של 50% בייעוד דיור מיוחד ולפי מימוש של 50% בייעוד מבנים ומוסדות ציבור		733.5	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	2, 1
דרך מאושרת	36, 35
דרך מוצעת	34 - 30
חניון	51, 50
מבנים ומוסדות ציבור	15 - 10
שביל	40
שטח ציבורי פתוח	23 - 20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מוצעת	30
להריסה	שביל	40

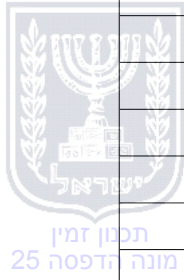
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,702.78	9.26
מבני ציבור	8,329.16	28.54
מגורים	6,311.2	21.62
ספורט ונופש	723.42	2.48
שצ"פ	11,119.5	38.10
סה"כ	29,186.06	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
34.80	10,156.26	דיור מיוחד
9.26	2,702.78	דרך מאושרת
15.28	4,460.26	דרך מוצעת
7.90	2,306.32	חניון
23.52	6,865.37	מבנים ומוסדות ציבור
1.87	547	שביל
7.36	2,148.08	שטח ציבורי פתוח
100	29,186.06	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

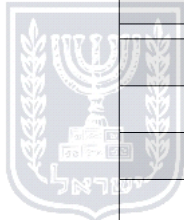
4.1	דיוור מיוחד
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בשטח זה יותרו שימושים להקמת מבנים ומתקנים נלווים לאוכלוסייה לגיל השלישי כגון בית אבות, דיוור מוגן (לפי חוק דיוור מוגן התשע"ב), מבנים מרכזיים לשירות האוכלוסייה המבוגרת (מטבח וחדר אוכל מרכזי, בריכת שחיה וכד'). יותרו הקמת יח"ד עבור אוכלוסייה לגיל השלישי (מעל גיל 60), וכן מבנים ומתקנים נלווים לאוכלוסייה זו כגון: חדר אוכל מרכזי, חדרי טיפולים, חדרי חוגים, חדרי הנהלה, חדרי צוות, מבני ספורט, אולם לפעילות תרבות והרצאות לרווחת דיירי הדיוור המיוחד, חניונים, חדר טרנספורמציה וכד', לטובת אוכלוסיית הדיוור המיוחד. כמו כן יותרו שימושים מסחריים לרווחת תושבי הכפר כגון מסעדה, בית קפה, מספרה, מכון יופי, חנות כלבו. תא שטח 50 מיועד לחניה עבור הדיוור המיוחד.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1. בעת הגשת תכנית בינוי מפורטת ובקשה להיתר בנייה יבחן המבנה המוצע בהיבט של מצוינות אדריכלית תוך מתן דגש על חומרי גמר, עיצוב קומת הקרקע, טיפול עיצובי בראש המבנה, הימנעות ככל הניתן מחזיתות אטומות והתייחסות למרחב הולכי הרגל כגון רחבה, כיכר, כניסות ויציאות למבנה.</p> <p>2. מיקום המזגנים ומתקנים טכניים נוספים לשימושים הנ"ל יבוצע בליווי יועץ מתאים, כך שלא ייגרמו מפגעים כולל מפגעי רעש לבניין הגובל. כל בקשה להיתר בניה תועבר לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה/המשרד לאיכות הסביבה ולמשרד הבריאות.</p>
ב	<p>אקוסטיקה</p> <p>כל פעילות, כולל תנועת רכבים בדרכים גובלות ומגרש המשחקים הסמוך, העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש. יש להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים עירוני לשעות היום והלילה, לימי חול ומועד (לרבות שעות מנוחה). בשעות היום: 00 עד 22:00 - עד 35 DBA.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>בתא שטח זה תותר בניה בכפוף להגשת תכנית בינוי הכוללת פתרונות מלאים לכל המגרש ומילוי הנחיות הבינוי הבאות:</p> <p>א. תוגש תכנית בינוי שתהיה מחייבת. תכנית הבינוי והפיתוח המפורטת תוגש בנפרד לאישור הועדה המקומית כתנאי מקדים להגשת בקשה להיתר. יוצגו כל הפתרונות והוראות העיצוב האדריכלי על פי המפורט בסעיף 6.2, ובהתאם לנספח הבינוי בנוגע לשבילים, רחבות וגינון.</p> <p>ב. תכנית הבינוי תכלול את כל המתחם וממנה ייגזרו אזורים לביצוע הפרוייקט בשלבים (שלבי ביצוע).</p> <p>לכל השימושים הנ"ל יוגש נספח תחבורה ערוך ע"י יועץ תחבורה המפרט את הסדרי התנועה, פתרונות חניה מלאים ושטחי פיתוח וגינון.</p> <p>ג. למתחם יהיו לפחות 2 כניסות. האחת מלמטה דרך החניון והיא תשרת גם את דיירי ואורחי המתחם וגם את כלל הציבור לצורך גישה לבריכה העירונית. הכניסה השניה תהא מרח' הצאלים ותשרת את דיירי המתחם בלבד. בשתי הכניסות יוצב מבנה לשומר ו/או מחסום.</p>

4.1	דיוור מיוחד
ד	<p>השמל</p> <p>יותר שימוש ושילוב מתקני אנרגיה חלופית (פוטוולטאית וכד') במבנים, כפוף להנחיות תמ"א 36 והוראות עיצוב אדריכלי.</p>
ה	<p>הוראות פיתוח</p> <p>תנאי להיתר בניה לשימושים המפורטים לעיל הינו הגשת תכנית פיתוח וגינון המפרטת את שבילי הגישה להולכי רגל, רחבות ישיבה, גינון פרטי וציבורי בתחומי המגרש ובצמוד לו. נספח זה יאושר ע"י מהנדס הוועדה ויהווה חלק ממסמכי הבקשה להיתר.</p> <p>פיתוח השטח ועבודות העפר יציעו פתרון מיטבי לשימוש האוכלוסיה המבוגרת תוך דגש על תנועה ונגישות מירביים בין המבנים, המתקנים והשטחים השונים המיועדים לאוכלוסיה זו.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>ראה סעיף 6.1</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה- 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 וכי"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, על פי דרישות מהנדס העיר ו/או הוועדה המקומית, כולל הפעלת יועצים הנדרשים לצורך נספחים לבניה ירוקה.</p> <p>לא יינתנו היתרי בנייה ללא אישור משרד הבריאות בדבר התאמת המבנה לתנאים הפיזיים לתכנון בתי אבות ודיוור מוגן.</p> <p>תנאי להיתר בניה הינו ביצוע כל החניות בתא שטח 50 ביעוד חניון.</p>
ח	<p>תנועה</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה הינו ביצוע דרכי הגישה למתחם ברוחבם המלא.</p>
ט	<p>בניה ירוקה</p> <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), מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים (מים אפורים) וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>הוראות עיצוב אדריכליים ופיתוח שטח כתנאי להוצאת היתר בניה, 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 וכי"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, על פי דרישות מהנדס העיר ו/או הוועדה המקומית.</p> <p>תנאים להיתר: תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י הוועדה המקומית, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>מענה לתנאי זה יכול להיות בשני אופנים:</p> <p>א. הצגת אישור ממכון התקנים הישראלי או מכון תואם לו, לעניין עמידה בתקן לבניה ירוקה</p>



4.1	דיוור מיוחד
	(עדכני ליום הגשת הבקשה). ב. אישור עמידה בתקן לבנייה ירוקה (עדכני ליום הגשת הבקשה) שיוגש לוועדה המקומית ע"י יועץ מטעם המבקש (רפרנט מול מת"י). יועץ זה יהיה מוסמך ע"י מכון התקנים הישראלי או מכון תואם, לעניין בניה ירוקה.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	בשטח זה יותרו שימושים להקמת מבני ציבור לחינוך, דת, תרבות, ספורט. בשטח זה יותרו שימושים מסחריים כגון מסעדה, קיוסק, בית קפה, חנות ממכר לטובת הפעלת הבריכה
4.2.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר הינו אישור תכנית בינוי, הכוללת פתרונות חניה, תשתיות ופיתוח שטח.
ב	תנאים למתן היתרי בניה תנאי להיתר בניה לשימושים המפורטים לעיל הינו הגשת נספח פיתוח וגינון המפרט את שבילי הגישה להולכי רגל, רחבות ישיבה, גינון פרטי וציבורי בתחומי המגרש ובצמוד לו. נספח זה יאושר ע"י מהנדס הוועדה ויהווה חלק ממסמכי הבקשה להיתר. בתא שטח מס' 15 לא יותרו שמושים מסחריים.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	בשטח זה לא תותר כל בניה אלא מתקני משחקים, שבילים, רחבות, גינון ופיתוח. תותר העברת תשתיות. הקמת חדרי טרנספורמציה ומחסן כלים יותרו בתאי שטח 20 ו-21
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
4.5.2	הוראות
4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	שטח זה ישמש למעבר הולכי רגל (רוחבו 4 מ' ולא יפחת מ 2.5 מ') וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות, גינון, תאורה, הצללות, ספסלי ישיבה

שביל	4.6
הוראות	4.6.2
חניון	4.7
שימושים	4.7.1
הוראות	4.7.2
זיקת הנאה	א
<p>תא שטח 50 מיועד לחנייה עבור הדיור המיוחד (תאי שטח 1 ו-2). בתא שטח 50 תירשם זיקת הנאה לטובת תאי שטח 1 ו-2. עד לרישום זיקת ההנאה תירשם הערת אזהרה לתאי שטח 1 ו-2. תנאי למתן היתר בניה לתא שטח 1 ו-2 רישום הערת אזהרה. הבקשה להיתר בניה למתחם הדיור המיוחד תכלול את תא שטח 50. תנאי לאיכלוס המתחם עבור הדיור המיוחד הינו ביצוע כל החניות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הקניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
3	3	3	3	1	2	9.5 (2)	106 (1)	50	50		10	40	4000	מבנים כפריים	2 - 1	דזור מיוחד	דזור מיוחד		
5	4	3	3	3	5	22 (4)	114	50	110 (3)	15	25	70	4000	מבנה מרכזי	2	דזור מיוחד	דזור מיוחד		
4	4	3	3	1	2	12.5		40	245	65	20	20	140 (5)		10	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
(6)	(6)	(6)	(6)	1	2	12.5		40	245	65	20	20	140 (5)		11		מבנים ומוסדות ציבור		
(6)	(6)	(6)	(6)	1	2	12.5		40	245	65	20	20	140 (5)		12		מבנים ומוסדות ציבור		
(6)	(6)	(6)	(6)	1	2	12.5		40	245	65	20	20	140 (5)		13		מבנים ומוסדות ציבור		
4	4	3	3	1	2	12.5		40	245	65	20	20	140 (5)		14		מבנים ומוסדות ציבור		
(6)	(6)	(6)	(6)	1	2	12.5		40	245	65	20	20	140		15		מבנים ומוסדות ציבור		
3	3	3	3	1	1	3		5	10		5	5	1000		21 - 20	שטחים פתוחים	שטח ציבורי פתוח		

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:

- בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסה"כ זכויות הבניה אינו עובר את המצויין בטבלה זו
- גובה המבנה המקסימלי ימדד ממפלס הכניסה הראשית של המבנה ואינו כולל מתקני תשתית כגון אנטנות, דוד שמש, מעקות, מע' טכניות וכד'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מספר יחידות הדיור המצויין מתייחס לסה"כ יחידות הדיור עבור שני תאי השטח 1 ו-2.

(2) מעל מפלס כניסה קובעת תחתונה.

(3) במבנה המרכזי, בתא שטח 2, יותרו מתוך סה"כ הזכויות לדיור המיוחד : עד 400 מ"ר שטחים עיקריים ועד 100 מ"ר שטחי שירות לשימוש מסחרי.

(4) מעל מפלס כניסה קובעת.

(5) מתוכם עד 10% עבור סך השטחים לשימוש מסחרי מהשטח המבונה של תא השטח, למעט תא שטח מסי 15.

(6) עפ"י תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p>
	<p>א. במסגרת הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי להיתר במגרש הינו אישור חומרי גמר ועיצוב ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ג. פיתוח המגרש:</p> <p>א. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכד'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנינים כולל בשטחים הפתוחים והגינון-במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p> <p>ד. גדרות ומעקות:</p> <p>גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאשור הוועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר.</p> <p>ה. מניעת מטרדים בעת בנייה:</p> <p>1. כתנאי לקבלת היתר בניה תוגש תכנית הערכות לשלבי בניה ולנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת בניה: גזור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.</p> <p>2. בכל שלבי הבנייה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>3. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות את חומרי הגלם למניעת פיזורם ברוח.</p> <p>4. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י אגוד ערים</p> <p>לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרדי הרעש וזיהום האוויר לסביבה.</p> <p>ו. חזית חמישית:</p> <p>בעת התכנון יש להתחשב בגגות המבנים כחזית חמישית ולתכננם בהתאם. יש לבחון זוויות נצפות על הפרויקט מכל כוון אפשרי ובעיקר מכיוון מזרח ולמנוע מבטים למתקנים הנדסיים של המבנה ע"י תכנון נכון ומסתורים. תנאי להיתר בניה אשור מהנדס העיר לטיפול בחזית החמישית.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש ככל הניתן ו/או בסמוך לו בהתאם לפתרון הניתן בנספח החנייה המצורף לתכנית זו.</p>
<p>6.3</p>	<p>הוראות בינוי</p>
	<p>נספח סביבה, נוף ובינוי הינו מחייב חלקית בנושאים:</p> <p>1. חניות וכניסות למתחמים</p> <p>2. חלוקת מתחם הדיור המיוחד למבנה מרכזי ומבנים כפריים.</p> <p>בשאר הנושאים הנספח הינו מנחה</p>



<p align="center">חלוקה ו/ או רישום</p>	<p align="center">6.4</p>																								
<p align="center">תנאי להיתר בנייה אישור חלוקה כדין</p>																									
<p align="center">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. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. 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.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <table border="0"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה</td> <td>5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אורירי מבודד (כא"מ)</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>35.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון</td> <td>בתיאום עם חברת חשמל</td> </tr> <tr> <td>ארון רשת</td> <td>1 מ'</td> </tr> <tr> <td>שנאי על עמוד</td> <td>3 מ'</td> </tr> </table> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'		קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אורירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל	ארון רשת	1 מ'	שנאי על עמוד	3 מ'	<p align="center">6.5</p>
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו																								
קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'																									
קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד	2.0 מ'																								
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'																								
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אורירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'																								
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'																								
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'																								
כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'																								
כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'																								
כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל																								
ארון רשת	1 מ'																								
שנאי על עמוד	3 מ'																								



6.6	ניהול מי נגר	
	<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>20% לפחות משטח המגרש יהיה חדיר למים (שטח מגונון או מכוסה חומר חדיר- חצץ, טוף, חלוקים וכד'). מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל, ככל הניתן, ובהתאם לסיכום והמלצות בנספח הניקוז (פרק 7).</p>	
6.7	חיזוק מבנים, תמא/ 38	
	<p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי 413, ועל פי תמ"א 38 על כל שינוייה.</p>	
6.8	סקר סייסמי	
	<p>התכנית המוצעת בתחום שטח פוטנציאל לגלישת מדרון. כתנאי להיתר בניה יש לאפיין באמצעות מיפוי בשדה את סוג המסלע, השיכוב ונטייתו ואת נטיית המדרון על מנת להעריך את דרגת הרגישות לכשל של המדרונות, לפי שיטתם של כץ ואלמוג (2006) או לפי פרסום עדכני יותר בנושא מאת המכון הגיאולוגי. את דרגת הרגישות לכשל יש לשקלל עם התאוצה הצפויה בכל נקודה (כולל מרכיב ההגברה, היכן שרלוונטי) על מנת לקבוע האם מתקיימים תנאים המאפשרים גלישת מדרון בעת רעידת אדמה. במידה וימופו אזורים החשופים לסכנת גלישת מדרון, יש להגדיר אמצעים הדסיים ובטיחותיים, ולבצע אנליזה מפורטת של פוטנציאל לכשל מדרונות כתנאי להוצאת היתרי בניה.</p>	
6.9	סידורים לאנשים עם מוגבלויות	
	<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבנייה.</p>	
6.10	פסולת בניין	
	<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
6.11	פיקוד העורף	
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
6.12	פיתוח תשתית	
	<p>6.10.1 בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>6.10.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>6.10.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>6.10.4 אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>6.10.5 תנאי למתן היתר בניה: הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

<p>6.12 פיתוח תשתית</p>	<p>6.12</p>
<p>והרשות המקומית .</p>	
<p>6.13 שרותי כבאות</p>	<p>6.13</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.14 תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.14</p>
<p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p>	
<p>6.15 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.15</p>
<p>6.1.1 תנאי לקבלת טופס 4 הינו ביצוע בפועל של כל הפתרונות התכנוניים שאושרו במסגרת תכנית הבינוי ואשור מהנדס העיר על בצועם.</p>	
<p>6.1.2 כתנאי למתן היתר בניה , יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י היח' הסביבתית.</p>	
<p>6.1.3 תנאי מוקדם למתן היתר בניה : הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן והסדרי התנועה בהן, להנחת דעתו של מהנדס הועדה.</p>	
<p>6.16 תשתיות</p>	<p>6.16</p>
<p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p>	
<p>3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p>לא יינתנו היתרי בניה למבנים מכוח תכנית זו, אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים :</p>	
<p>א. ימוגן מאספ הביוב הראשי של יקנעם עילית ("המאסף הצפוני") ע"י תאגיד המים אליו יחוברו שפכי כפר הגמלאים בהתאם לתכנית מפורטת שתאושר ע"י משרד הבריאות. הודעה בכתב</p>	
<p>שתימסר ע"י משרד הבריאות לועדה המקומית לתכנון ובניה תשמש אסמכתא בדבר מילוי תנאי זה.</p>	
<p>ב. אישור בקשת בניה לתשתיות מים וביוב ע"י משרד הבריאות.</p>	
<p>6.17 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.17</p>
<p>התר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה.</p>	
<p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p>	
<p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולהתכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	

6.18 היטל השבחה	6.18
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
6.19 הפקעות לצרכי ציבור	6.19
ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, שבילים, חניונים, ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה בכפוף לכל דין.	
6.20 הריסות ופינויים	6.20
הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו.	



7. ביצוע התכנית	7.
7.1 שלבי ביצוע	7.1
7.2 מימוש התכנית	7.2
זמן משוער לביצוע תכנית זו : תוך 7 שנים.	

