

1965 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/08/2018

לאשר את התוכנית

## הוראות התכנית

17/11/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תכנית מס' 222-0679084

נוף לעמק יקנעם עילית ג/21043

תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי יקנעם עילית

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית מתייחס למדרון הצפון מזרחי של יקנעם המשקיף על העמק. השטח לאזור המיועד ברובו למגורים לפי תכנית ג/297, מיועד חלקית בחורש של עצי אורן. התכנית מציעה צורת בינוי ובניינים אשר יהוו חלופת מגורים יחודית ביקנעם ויהיו מנוף להתחדשות עירונית ואפשרויות לתיירות לשכונה הותיקה.

תכנון השכונה נעשה עפ"י קריטריונים של בניה אקולוגית. תכנון הכבישים והבינוי נעשה תוך התחשבות בנוף ובדרכים הקיימות בו. גודל המגרשים, צורתם, מיקומם אחד ביחס לשני, המרחק ביניהם ומיקום הבתים במגרש מאפשר שמירה על הנוף, הצומח והחי, שוטטות חופשית ורציפה בחורש לאנשים ובעלי חיים שלמרגלותיו. תוך פיתוח טיילת המשכית מתל יקנעם.

התכנית כוללת הרחבה של שכונת המגורים, מרכז מבקרים לתל יקנעם ומבני ציבור. התכנית מסדירה את הגישה לתל יקנעם הן להולכי רגל והן לכלי רכב ומאפשרת את הפיתוח הארכיאולוגי של התל.

\* כשמצויין תכנית מס' ג/20143 על גבי נספחי התכנית הוא מתייחס לתכנית מס' 222-0679084 (תכנית זו).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית 21043/ג נוף לעמק יקנעם עילית

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

מספר התכנית 222-0679084

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2 192.373 דונם

שטח התכנית 1.2

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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**

<b>1.5.1 נתונים כלליים</b>	<b>מרחב תכנון מקומי</b>	יקנעם עילית
	קואורדינאטה X	210647
	קואורדינאטה Y	729707

**1.5.2 תיאור מקום** בצפון מזרח יקנעם עילית

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

יקנעם עילית - חלק מתחום הרשות: יקנעם עילית

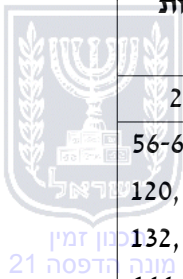
**נפה** יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

**שכונה** נוף לעמק

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11092	מוסדר	חלק		2, 43, 63, 71
11094	מוסדר	חלק	47, 54-55, 76-89, 100, 104, 106, 108, 110, 126, 128, 137, 142	56-60, 69, 90, 102, 120, 122, 124, 130, 132, 134, 136, 139, 144, 196, 198-199, 214
11095	מוסדר	חלק	1-6	7-11, 15-16, 38-41, 60-61, 66
11096	מוסדר	חלק	1	2-3, 6-8, 22, 24, 47
11097	מוסדר	חלק	69-70, 82-85, 97-111, 116, 120, 124, 138, 146, 148, 150, 152, 156, 158, 160, 162, 164, 166, 180, 182, 282, 309, 313, 315, 317, 321	78-81, 96, 144, 154, 175, 184, 253, 255-257, 259-260, 262, 299, 307, 311, 318, 323-324
11098	מוסדר	חלק		74, 77, 140-141, 144, 180-183, 252, 275, 277, 300, 307, 313, 315, 317, 319, 321, 323, 325-326, 329, 331, 333, 338, 341, 343-344, 347-348, 351-353, 356-368



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

יזרעאלים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**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/ 20861	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20861. הוראות תכנית ג/ 20861 תחולנה על תכנית זו.	7209	3666	21/02/2016
ג/ 297	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 297 ממשיכות לחול.	3394	94	30/10/1986
ג/ 6539	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6539 ממשיכות לחול.	3908	3305	31/07/1991

**הערה לטבלה:**

תכנית מופקדת: ג/ 5534. סוג יחס: ביטול. הערה ליחס: תכנית זו מבטלת את תכנית ג/1/5534. מס' בילקוט הפירסומים: 3424. תאריך: 5/2/87 התכנית הופקדה תכנית ג' 20678 אינה חלה על תכנית זו.



## 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				אהוד בסט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		אהוד בסט		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	07/07/2019	אהוד בסט	17: 22 07/07/2019	מצב מאושר	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	07/07/2019	גיל הר-גיל	16: 43 07/07/2019	נספח א1 - נוף	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	13	18/02/2019	גיל הר-גיל	16: 06 18/02/2019	נספח ב1 - נוף	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	07/07/2019	גיל הר-גיל	16: 44 07/07/2019	נספח ג1 - שמירה על עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	9	06/05/2019	גיל הר-גיל	13: 03 24/02/2019	נספח ד1 - טבלת עצים בוגרים	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	07/07/2019	ישראל אדלר	16: 46 07/07/2019	נספח א2 - תנועה - תכנית	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	18/02/2019	ישראל אדלר	15: 01 18/02/2019	נספח ב2 - תנועה - חתך	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 1	13	17/02/2019	שמואל ליפשיץ	15: 03 17/02/2019	נספח 3 - איכות הסביבה ובניה ירוקה	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	07/07/2019	אהוד בסט	16: 46 07/07/2019	נספח א4 - בינוי	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	07/07/2019	אהוד בסט	16: 47 07/07/2019	נספח ב4 - בינוי	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	21	17/02/2019	הלוי רפי	13: 19 17/02/2019	נספח 5 - ניקוז	לא
סקר סייסמי	מחייב	1: 1	18	06/05/2019	אורי דור	13: 39 17/02/2019	נספח 6 - סקר סייסמי	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה	1: 1	8	02/10/2018	עמוס ביין	10: 47 02/10/2018	נספח 6 - חוות דעת להיבט הסייסמי	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	07/07/2019	אוסאמה פרח	17: 06 07/07/2019	נספח א7 - מים	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	07/07/2019	אוסאמה פרח	17: 07 07/07/2019	נספח ב7 - ביוב	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

**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 עילית	יקנעם עילית	(1)	1	04-9596095	04-9891668	danig@yoqneam.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: צאלים 1.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית יקנעם עילית	יקנעם עילית	(1)	1	04-9596095	04-9891668	danig@yoqneam.org.il

(1) כתובת: צאלים.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

**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	אהוד בסט	80913	בסט אדריכלים ומתכנני ערים	גבעתיים	קפלנסקי	49	03-5719302	03-5718991	dbestarch@gmail.com
אדריכל	יועץ סביבתי	גיל הר-גיל	35779	גרינשטיין הר גיל	חיפה	כלניות	7	04-8380407	052-3561026	office@landscap.org.il
מהנדס	יועץ תחבורה	ישראל אדלר	12528	הנדסה אזרחית בע"מ	רמת גן	זוהר	4	03-6738206	03-6723172	adler99@netvision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ	שמואל ליפשיץ	35306087	פיתוח סביבה וקיימות בע"מ ESD	נתניה	היצירה	6	09-7733160	09-7733161	shmulik@esd- env.com
מהנדס	יועץ	הלוי רפי	00107115	נהרא ופשיא בע"מ	יעד	(1)		04-9909008	04-9909008	Rafi.halevi@ gmail.com
גיאולוג	גיאולוג	אורי דור		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס (2)	3	08-9477008	08-9475222	doror@ecolo g.co.il
פרופסור	יועץ	עמוס ביין		RPD יועצים	ירושלים	משעול המגלית	21	02-5879427	02-5865455	bamos@rpd- geohyd.com
מודד	מודד	לביב חלבי	808	פרטו מאפ	דאלית אל- כרמל	(3)		04-8396098	04-8395202	halabi@halab il.co.il
מהנדס	יועץ	אוסאמה פרח	82756	אוסאמה פרח יועצים מהנדסים בע"מ	נצרת עילית	כרמל	23	04-6000149	04-6021943	sf_osamaf@b ezeqint.net

(1) כתובת: ד.ג. משגב 20155.

(2) כתובת: פארק תמר.

(3) כתובת: ת.ד. 21.30056.



משרד סביבה ותכנון  
הדפסה 21



משרד סביבה ותכנון  
מונה הדפסה 21

**1.9 הגדרות בתכנית**

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

מונח	הגדרת מונח
תא שטח יורד	מגרש ששיפוע הקרקע בו יורד מהרחוב
תא שטח עולה	מגרש ששיפוע הקרקע בו עולה מהרחוב

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**

הרחבת שכונת מגורים קיימת, הסדרה של מבני ציבור, דרכי גישה והקמת מרכז מבקרים לתל יוקנעם.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- קביעת הוראות וזכויות בניה לכל יעוד.
- קביעת הוראות והנחיות לבינוי ופיתוח.
- קביעת הנחיות נופיות לבינוי ופיתוח.
- הסדרה של מערכת הדרכים והחניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	117 - 101
מבנים ומוסדות ציבור	303 ,302
שטח ציבורי פתוח	503 - 501
פארק / גן ציבורי	504
יער	506 ,505
דרך מאושרת	601
דרך מוצעת	605 ,604 ,602
חניון	606 ,603

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אנדרטה	יער	505
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	יער	506 ,505
בלוק תחנת השנאה	יער	506
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	503
טיילת	דרך מוצעת	602
טיילת	חניון	606
טיילת	יער	506 ,505
טיילת	מבנים ומוסדות ציבור	303 ,302
טיילת	פארק / גן ציבורי	504
טיילת	שטח ציבורי פתוח	503 - 501

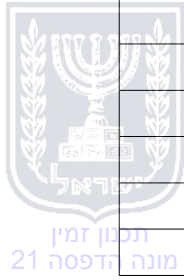
#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה זעירה	105	0.06
אתר עתיקות - תל יקנעם לפי ג'20861	55,408	28.80
דרך מאושרת	5,729	2.98
חניה מוצעת	547	0.28
יער	72,582	37.73
מבנים ומוסדות ציבור	7,192	3.74
מגורים ג'	26,102	13.57
מתקנים הנדסיים	1,060	0.55
שטח ציבורי פתוח	23,648	12.29
<b>סה"כ</b>	<b>192,373</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,705.86	3.49
דרך מוצעת	19,458.58	10.12

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.67	3,218.18	חניון
27.35	52,617.43	יער
3.04	5,841.39	מבנים ומוסדות ציבור
11.94	22,975.28	מגורים א'
27.38	52,673.16	פארק / גן ציבורי
15.01	28,883.42	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>192,373.3</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. משרד לבעלי מקצועות חופשיים של דיירי הבית המהווה חלק בלתי נפרד ממבנה מגורים.</p> <p>ג. יחידות אירוח מהווה חלק בלתי נפרד ממבנה מגורים למעט במגרשים 104-108 בהם לא יותר יחידות אירוח.</p> <p>ד. מרתפים לחניה</p> <p>ה. חניה וגינון</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>- תותר הקמת בריכת שחייה פתוחה אחת לכל תא שטח. במידה והיא תהיה מקורה יחשב שטח כחלק מאחוזי הבניה המותרים ובמקרה של בריכה מקורה רק בתוך קווי הבנין.</p> <p>- גגות הבתים יתוכננו כחזית חמישית למניעת מפגעי נוף ויהיו גגות רעפים משופעים עם כיסוי של 80% רעפים, הוראות אלו תקפות לעת הוצאת היתר הבניה. מרפסות גג יהיו מרוצפות ומגוננות. תותר הקמת פרגולה שתהיה חלק מהיתר הבניה ולפי הנחיות מרחביות.</p> <p>- פחי אשפה ופילרים- פחי אשפה ופילרים של חשמל ותקשורת, מים ומוני גז לא יופנו כלפי הרחוב אלא בנישה הניצבת כלפי הרחוב כמפורט בנספח הנוף, לפי פרט טיפוסי של הועדה המקומית.</p> <p>- תכנית הבינוי המנחה קובעת עקרונות לשילוב הבינוי עם הנוף באמצעות בינוי מדורג המהווה חלק מהטופוגרפיה הטיבעית הקיימת. התכנון המפורט לשלב היתר הבנייה יבוצע בהתאם לרוח תכנית הבינוי.</p>
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מוסדות חינוך, דת, בריאות, תרבות, מועדונים קהילתיים, ביה"ס, מרכז למוסיקה ומרכז מבקרים.</p> <p>ב. חניה וגינון</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>בתאי השטח המיועדים ניתן לבנות מס' מבני ציבור כמצויין בטבלה מס' 5.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>גגות - הגגות יתוכננו כחזית חמישית למניעת מפגעי נוף. מרפסות גג יהיו מרוצפות ומגוננות. תותר הקמת פרגולה שתהיה חלק מהיתר הבניה.</p> <p>פחי אשפה ופילרים- פחי אשפה ופילרים של חשמל ותקשורת, מים ומוני גז לא יופנו כלפי הרחוב אלא בנישה הניצבת כלפי הרחוב כמפורט בנספח הנוף, ולפי פרט טיפוסי של הועדה המקומית.</p> <p>בניה ירוקה - מבני הציבור יעמדו בת"י 5281 ויקבלו את אישור מכון התקנים, או אישורים מיועץ לבניה ירוקה מוסמך.</p>

<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	גינות ציבוריות, חורשות, כיכרות, מגרשי משחקים וספורט, אנדרטת זיכרון, טיילת נוף, פינת איסוף מיחזור (ברמה השכונתית), חדרי שנאים ותשתית תת קרקעית.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	כל השימושים שיתוכננו בשצ"פ יהיו חלק מתכנית הנוף והפתוח של השצ"פ שתוכננה ע"י אדריכל נוף ואושרה ע"י הועדה המקומית
<b>4.4</b>	<b>פארק / גן ציבורי</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	אתר עתיקות, פארק ציבורי.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	שטח זה הוא אתר עתיקות תל יקנעם. כל פיתוח ונטיעות יעשו בתאום ובאישור רשות העתיקות. יותר להקים בו הצללות, שביל הולכי רגל, ספסלים ונטיעות, תשתית מים וחשמל לצרכי אתר העתיקות בלבד - ראה הוראות בסעיף 6.11.
<b>4.5</b>	<b>יער</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	יער קיים, תשתיות תת קרקעיות ושבילים להולכי רגל, מתקני משחקים פתוחים טיילת נוף (ראה הנספח הנופי עמוד 12 סעיף 7), הצללה, קירות תומכים, טרסות, חדר טרנספורמציה, מתקן איסוף פסולת למיחזור ברמה שכונתית בלבד.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	כל עבודת פיתוח כולל קירות תמך, טרסות ונטיעות ביער שיתוכננו, יהיו חלק מתכנית הנוף והפיתוח של היער שיוכנו ע"י אדריכל נוף ויאושרו ע"י הועדה המקומית. לא תבוצע כל עבודה שהיא כוללת נטיעות ללא קבלת היתר בניה מהועדה המקומית.
<b>4.6</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה (למעט מסילת ברזל) ובתוספת קוי תשתית, הכוונה, תאורה פיתוח גנני, שטח המיועד לכלי רכב, ו/או הולכי רגל לרבות חניות בצידי המיסעה ומרכיבי ביטחון.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים וחניות</b>
	למגרש מס': 601 הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים והחניות בתכנית לרבות הסדרי תנועה בהם ובהתאם לנספח התנועה לאישור מהנדס העיר.

<b>4.6</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.7</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה (למעט מסילת ברזל) ובתוספת קוי תשתית, הכוונה, תאורה פיתוח גנני, שטח המיועד לכלי רכב, ו/או הולכי רגל לרבות חניות בצדי המיסעה ומרכיבי ביטחון.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים וחניות</b> למגרשים מס': 602,604,605 הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים והחניות בתכנית לרבות הסדרי תנועה בהם ובהתאם לנספח התנועה לאישור מהנדס העיר.
<b>4.8</b>	<b>חניון</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	חניה ציבורית.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>חניה</b> מגרשים מס': 606, 603 - שטח לחניה ציבורית. יותרו שטחי גינון, נטיעות, קוי תשתיות ותאורה. מגרש מס' 606, תנאי לביצוע החניון: 1. שהכניסה לחניון תהיה מכביש הכניסה בלבד. 2. הכנת נספח נוף ע"י אדריכל הנוף.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
3	3	5	5	3	1		4	50	85%	8%	51.5%	8%	17.5%	1300	101	מגורים א'	מגורים א'
3	3	5	5	3	1		3	50	82.5%	10%	45%	5%	22.5%	1000	102	מגורים א'	מגורים א'
3	3	5	5	3	1		3	50	82.5%	10%	45%	5%	22.5%	1000	103	מגורים א'	מגורים א'
3	3	5	5	1	1		4	50	75%	7%	30.5%	7%	30.5%	1470	104	מגורים א'	מגורים א'
3	3	5	5	1	1		4	50	75%	7%	30.5%	7%	30.5%	1470	105	מגורים א'	מגורים א'
3	3	5	5	1	1		4	50	75%	7%	30.5%	7%	30.5%	1470	106	מגורים א'	מגורים א'
3	3	5	5	1	1		4	50	75%	7%	30.5%	7%	30.5%	1470	107	מגורים א'	מגורים א'
3	3	5	5	1	1		4	50	75%	7%	30.5%	7%	30.5%	1470	108	מגורים א'	מגורים א'
3	3	5	5	0	4		3	50	82%	22%	0%	5%	55%	1240	109	מגורים א'	מגורים א'
3	3	5	5	0	2		4	50	95%	26%	0%	5%	64%	1400	110	מגורים א'	מגורים א'
3	3	5	5	0	2		4	50	93%	25%	0%	6%	62%	1450	111	מגורים א'	מגורים א'
3	3	5	5	0	2		4	50	93%	25%	0%	6%	62%	1440	112	מגורים א'	מגורים א'
3	3	5	5	0	2		4	50	93%	25%	0%	6%	62%	1440	113	מגורים א'	מגורים א'
3	3	5	5	0	2		4	50	93%	25%	0%	6%	62%	1460	114	מגורים א'	מגורים א'
3	3	5	5	0	4		5	50	87%	24%	0%	5%	58%	1920	115	מגורים א'	מגורים א'
3	3	5	5	0	4		5	50	87%	24%	0%	5%	58%	1920	116	מגורים א'	מגורים א'
3	3	5	5	0	4		5	50	87%	24%	0%	5%	58%	1930	117	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	3	1	3	12		60	380%	200%	0%	20%	160%	1300	302	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	2	5	20		60	380%	200%	0%	20%	160%	4450	303	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	10	10		1	4		(1)	100				100	3000	503	שטח ציבורי	שטח ציבורי
3	3	10	10		1	4		(2)	100				100	6000	506	שטח פתוח יער	שטח פתוח יער

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. ביעוד מגורים, למעט מגרשים 104-108 תותר יחידת אירוח (צימר) אחת עד 40 מ"ר (עיקרי + שירות/שטח כולל לכל יח"ד).
- ב. לכל יח"ד יותר משרד ביתי עד 30 מ"ר (עיקרי + שירות/שטח כולל). זכויות הבניה ליחידת האירוח והמשרד ייגזרו מתוך סה"כ שטחי הבניה המותרים למגורים.
- ג. גובה כל קומה ביעוד מגורים הוא עד 3.5 מ' ברוטו בממוצע. גובה הבניין לא כולל מסתור למתקנים טכניים על הגג, חדר מעלית, מעקות.
- ד. מחסן ביתי שטחו יהיה עד 6 מ"ר בגבולות המגרש וייכלל בסך כל שטחי הבניה המותרים למגורים ובהתאם להנחיות מרחביות של הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר בניה.
- ה. קווי הבניין יהיו כמצויין בהוראות הבניה וטבלת הוראות הבניה. במקרה של אי התאמה בין קו בניין ברוטו שבתשריט לבין קו הכתוב בהוראות, יקבע קו הבניין המצויין בטבלת הוראות הבניה.
- ו. בתאי שטח 101-108, 30 מ"ר משטחי השירות שנקבעו בטבלה 5 לכל יח"ד, מיועד לחניה מקורה בלבד. בתאי שטח 109-117, שטחי השירות מתחת לקומת הקרקע מיועדים לחניה בלבד.
- ז. בתאי שטח 109-117 תותר, במידת הצורך, תוספת קומה שתהיה תת-קרקעית לצורך חניה בלבד. תקרת קומת החניה התת-קרקעית לא תהיה גבוהה יותר ממפלס המדרכה שלאורך המגרש.
- ח. תותר חניה בקו מגרש צידי 0.
- ט. במגרשים 101, 102, 103, 109, 115, 116, 117 יותרו דירות גן/גג. הקומה העליונה תהיה בשטח של עד 70% מהקומה שמתחתיה.
- י. בשטחים ביעוד שצ"פ ויער יותרו שימושים עד 100 מ"ר ל: חדרי שנאים ומתקן לאיסוף פסולת ברמה שכונתית בלבד.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) התכסית תהיה 100מ"ר.
- (2) התכסית תהיה 100מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 6. הוראות נוספות

## 6.1

## איכות הסביבה

- 6.1.1 העמדה ואופי בינוי - יצירת פתחים בחזית הדרומית והמזרחית בטווח של 600-2100 (עפ"י ההנחיות בת"י 1045) בסך כולל שלא יפחת מ-15% ביחס לשטח הרצפה (חלונות בחדרים עיקריים בלבד) יוגש חישוב.
- 6.1.2 השטח הכולל של מערכות זיגוג המבנה לא יעלה על 25% ביחס לשטח הרצפה (חלונות בחדרים עיקריים בלבד) - יוגש חישוב.
- 6.1.3 חלונות עליונים (בגג המבנה או בחזית המבנה) יאושרו רק אם מתוכננת להם הצללה חיצונית ומתאפשרת פתיחה (בחלון הגדול מבין הפתחים).
- 6.1.4 בידוד תרמי מעטפת המבנה תעמוד ב-40% מעבר לדרישות ת"י 1045 החישוב יוצג ע"י מהנדס הפרויקט בהיתר הבניה. בנוסף המבנה יעמוד בדרישות קומפקטיות של שטח מעטפת חיצונית ביחס לשטח הרצפה אשר לא יעלה על 140%. במידה ולא ניתן לעמוד ביחס זה יש לשפר את הביצועים התרמים של המעטפת כך שיעמדו בדרישות 5282 דרגה C.
- 6.1.5 כל חלונות המבנה יהיו זכוכית מבודדת בעלת רווח אוויר מינימאלי של 6 מ"מ בחלונות החדרים העיקריים.
- 6.1.6 הצללה חלונות הפונים לדרום יותכננו עם אלמנט הצללה חיצוני (בנוי או טבעי) אשר יתוכנן למתן הצללה מירבית בעונת הקיץ (לפי תאריך 21.6 ולא פחות מ-4 שעות בשעות החמות) ולחשיפה מירבית בעונת החורף (לפי תאריך 2.12, חשיפה ש לפחות 4 שעות) תוצג הדמיה המוכיחה את יעילות ההצללה על חלונות אלו.
- 6.1.7 אנרגיה מתחדשת תותר הקמה של מערכת פוטו-וולטאית ליצירת חשמל על גג המבנה בהתאם לתקנות האדריכליות המופיעות בסעיף מס' 4.1.2.
- 6.1.8 ארגון המרחב באופן חסכוני תוך מיעוט עבודות העפר ככל הניתן.
- 6.1.9 מחזור פסולת ביתית יוקצה שטח לאיסוף פסולת למיחזור להעברה למתקן למוקד המיחזור השכונתי (קרטונים, בקבוקים, ניילון וכדומה).
- 6.1.10 פסולת בניה יועבר אומדן פסולת בניה חתום ומאושר ע"י מהנדס התכנית. בנוסף, נדרשת הוכחה של היזם למחזור של לפחות 30% מפסולת הבניה בתחום תא השטח או באתר מחזור פסולת בנייה מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- 6.1.11 טיפול בגזם פינוי הגזם לאתרים מורשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומיחזורם.
- 6.1.12 בוטל
- 6.1.13 עבודות עפר יש להגיש תכנית לבחינת היקף עבודות העפר, סילוק עודפי העפר והסדרת שטחי האחסון. כמו כן, יש למנוע נזקי סחף לקרקע, מניעת נזק למי תהום, מזעור הנזקים לחל ולצומח.
- 6.1.14 חסכון במים תכניות ופתרונות מקצועיים, לנושאי חסכון במים, שימוש במי מזגנים, ושימור מי נגר, יוגשו כחלק מן הבקשה להיתר בניה ויתואמו, לפני הביצוע, עם נציגי הרשות המקומית. זאת על פי המדריך לתכנון ובניה משמרת נגר עילי של משהב"ש מ-31.10.04.
- 6.1.15 מי נגר כל מי הנגר העילי, מתחום תא השטח ומגגות המבנים, יוחדרו לקרקע בתחום א השטח. לפחות 40% משטח כל מגרש ו-50% משטח כל שצ"פ, יגונן על קרקע טבעית. שטח זה יהיה פנוי מתכסית בנויה (מבנים, משטחים מרוצפים וכו'). במידה ולא ניתן להחזיר מי נגר עקב כושר חלחול לקוי בתא השטח יופנו מי הנגר למערכת לאיסוף והשהייה שתתווכן לשימוש חוזר במערכות הבית או להשקיה עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- 6.1.16 מי מזגנים מי עיבוי מזגנים ינוצלו להשקיים של שטחי גינון. יש להציג תכנון מפורט

6.1	איכות הסביבה
	<p>בנספח הסניטארי.</p> <p>6.1.17 מי דלוחין תוכן מערכת ביוב כפולה המפרידה מי שופכים ממי דלוחין בכדי לאפשר הקמה של מערכת להשבת מים אפורים.</p> <p>6.1.18 בטרם תחילת העבודה יש לבצע את איסוף הגאופיטים הנמצאים בשטח הפרויקט, לאחסנם בתנאים המתאימים לשמירתם עד הטמנה מחדש בשטחים הפתוחים בגבולות הפרויקט.</p>
6.2	סביבה ונוף
	<p>6.2.1 שטח ציבורי פתוח ויער.</p> <p>לפני כל טיפול בשטח יועתקו גיאופיטים מהשטח בטרם תחילת העבודות ויוחזרו בסיומם. אופי ופיתוח של השטחים הפתוחים יהיו בהתאם להגדרות ולהנחיות הפיתוח המפורטים בנספח הבינוי ובנספח הנופי. היער (השטחים הפתוחים האקסטנסיביים) יתוכנן כמערכת כוללת המקיימת מערכות טבעיות. תוך שילובם במערכת השטחים הפתוחים הסובבים את שטח התכנית.</p> <p>חניה- לא יותרו שטחי חניה בשצ"פ וביער בקשה להיתר בניה - לבקשה להיתר בניה של כל שצ"פ תצורף תכנית נוף ופיתוח, שתוכן ע"י אדריכל נוף. התכנית תוכן לאור סעיף "תכנית נוף ופיתוח" במסמך זה. מבנים ואלמנטים הנדסיים- ימוקמו בשטח שצ"פ ויער רק במידה והופיעו בתשריט או בנספח הנוף או בהוראות התכנית.</p> <p>6.2.2 מגורים</p> <p>אופי ופיתוח כל תאי השטח ביעוד קרקע זה, מלבד השטח עליו יעמדו המבנים, יהיו בהתאם להגדרות הפיתוח המפורטות בנספח הנוף והבינוי. רצועת גינון לינארית- בתאי שטח, במרווח הבנייה הקדמי, בצמוד לרחוב (בין חזית המבנה לרחוב). תבוצע רצועת גינון, ברחוב מינימאלי של 3.0 מ' נטו. ברצועת הגינון הזו, יש לתכנן לפחות עץ בכיר אחד לכל 7 מ"א בממוצע חזית מגרש לרחוב.</p> <p>גדרות וקירות תומכים - גדרות קלות וקירות תומכים יהיו לפי הנחיות מרחביות התקפות לעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>קירות תומכים יהיו בגובה מקסימלי של 3 מ' ובמרווח מינימלי של 3 מ' אחד מהשני, כך שיווצרו טראסות .</p> <p>בשטחי טראסות של קירות תומכים הגבוהים מ 2 מ', יינטעו עצים בכירים (מס' 7 לפחות לפי הגדרת משרד החקלאות) לכל 7 מ' אורך. קירות גדר בחזית הרחוב- גובה קיר גדר / מעקה מקסימלי, בחזית לרחוב, יהיו 1.5 מ' מעל פני המדרכה. בתא שטח עולה, יותר קיר תומך בחזית לרחוב עד 3 מ' (כולל המעקה). קיר תומך בחזית לרחוב בתא שטח עולה, שהוא מעל 2 מ', יוסג 1 מ' לתוך תא השטח לצורך שתילת צמחיה ועצים בכירים (מס' 7) כל 7 מ"א.</p> <p>6.2.3 מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>אופי ופיתוח כל שטח המגרשים ביעוד קרקע זה, מלבד השטח עליו יעמדו המבנים, יהיו בהתאם להנחיות הפיתוח המפורטות בנספח הבינוי, בנספח הנופי וההנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת היתר הבנייה. הנחיות לפיתוח- לפחות חצי (40%) משטח כל מגרש ביעוד שטח זה יישאר פתוח (לא מבונה). לפחות רבע (25%) משטח חצר כל מגרש לא יהיה מרוצף וייעוד לגינון. עצים בחזית לרחוב- בחזית שטח זה, בקו בנין קדמי, יש לתכנן לפחות עץ בגיר אחד כל 5 מ' לאורך חזית מגרש ולא פחות מ-8 עצים למגרש.</p> <p>פיתוח כביש מס'1 בחלקו הדרומי ובציודו המזרחי (ממגרש 104 ודרומה), יהיה פיתוח מדורג ככל הניתן וכתנאי להיתר בניה יוכן נספח נופי מפורט לדרך ערוך ע"י אדריכל נוף מוסמך בדגש</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p><b>6.2 סביבה ונוף</b></p> <p>לניצפות מנקודות ציון רגישות. הועדה המקומית תשקול את התנאים להיתר תוך מיזעור הפגיעה הנופית. בקשה להיתר בניה - לכל בקשת היתר בניה, תצורף תכנית נוף ופיתוח שתוכן לאור ההנחיות בנספח הנופי. התכנית תהיה בקני"מ 1:100 וערוכה ע"י אדריכל נוף.</p>	<p><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p><b>6.3 דרכים וחניות</b></p> <p>6.3.1 דרכים וחניות- כללי: תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט, סלילת והרחבת הדרכים תבוצע עפ"י התוואים המסומנים בתשריט ועפ"י תכניות פיתוח שתאושרנה ע"י אגף הדרכים ברשות המקומית. סלילת הדרכים והחניות תשולב בגינון ונטיעות.</p> <p>6.3.2 מפלסים: המפלסים המצויינים על הדרכים בנספחים, הינם מנחים, אולם ניתן לשנותם בעת התכנון המפורט באישור הועדה המקומית.</p> <p>6.3.3 צמתים: בצמתים הנוצרים במפגש שתי דרכים יקוימו משולשי ראות, לצורך הבטחת מרחקי ראות נאותים לנוהגים ברכב, בהתקרבות לצומת.</p> <p>6.3.4 חניה במגרשים: -מיקום הכניסות לחניונים יהיה על פי דרישות התקן. -חניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה. אך לא פחות מ 2 חניות ליחיד ועוד חניה ליחידת אירוח. - חניה בקו בניין צידי 0 תנוקז לכיוון תא השטח אליו היא שייכת.</p> <p>6.3.5 דרך מוצעת, דרך מאושרת או הרחבת דרך אופי ופיתוח המדרכות יהיו בהתאם להגדרות ולהנחיות הפיתוח המפורטים בנספח הנוף והבינוי. תאורת רחוב תהיה תאורה חסכנית בחשמל לפחות ברמה של תאורת לדים ו/או כטכנולוגיה שוות ערך לטובת חיסכון אנרגטי ותחזוקה שוטפת. בנוסף, תאורת הרחוב תהיה משולבת בטכנולוגיה של אנרגיה מתחדשת (כדומאת PV). מניעת זיהום - תאורת רחוב תהא תאורה ממוקדת הפונה כלפי מטה בלבד ולא תאורת הצפה, פנסים נמוכים ואף תאורה בסמוך לגובה פני הקרקע. בכל מקרה גובה מקסימאלי של עמוד התאורה יהיה 3 מטר ובתיאום עם הנחיות הבטיחות המתאימות. חומרים חומרים תינתן עדיפות לשימוש של חומרי גלם ממוחזרים ו/או מקומיים כגון מצעים, ריצוף, יציקות בטון וכבישים. כמו כן, 60% ריהוט הרחוב של שכונה והטיילת יהיו מחומרים ממוחזרים ומקומיים. יעשה שימוש בחומרים אשר אינם אוגרים חום רב, כגון ריצוף אבן בגוונים מתונים. הנחיות פיתוח נוף - בכל המדרכות יינטעו עצים בוגרים. מרווח השתילה הממוצע, בין העצים לאורך המדרכה, לא יעלה על 7 מ'. מועד ביצוע - הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי בצדי הכבישים והדרכים, יבוצעו בד-בבד עם ביצוע הכבישים.</p>	<p><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>כל רשתות החשמל מתח גבוה ומתח נמוך יהיו תת קרקעיות.</p> <p>א.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.</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</p>	<p><b>6.4</b></p>

6.4	חשמל
	<p>במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל. ארון רשת 1 מ'. שנאי על עמוד 3 מ'.</p> <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>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ ייכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות 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 כרייה 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה ולפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה הבלתי מייננת 2006)</p>
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>6.5.1 ביוב:</p> <p>א. כל הביוב מהבתים ייאסף אל רשת השוחות המרכזית.</p> <p>ב. היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י תאגיד מעיינות העמקים ועיריית יקנעם ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. לכל תא שטח כמוגדר בתכנית זו וללא תלות במספר יחידות הדיור שיבנו בו יהיה חיבור לביוב יחיד. מערכת הביבים שבתוך החלקה תהיה מערכת שבאחריות הדייר.</p> <p>ד. מרתפים במידה ויהיו, מערכת הביוב שלהם תהיה בשאיבה אל רשת הביבים ובאחריות</p>



6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>הדיירים.</p> <p>ה. כל זה בכפוף לאמור בסעיף 6.6.5 בהוראות תכנית זו.</p> <p>6.5.2 ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית על פי נספח הניקוז, באישור מהנדס העיר ובכפוף לאמור בסעיף 6.6.4 בהוראות תכנית זו.</p> <p>6.5.3 אספקת מים:</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום עמה ובאישורה ולשביעת רצונם של מהנדסת העיר ומשרד הבריאות.</p> <p>6.5.4 סידורי תברואה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח תא השטח ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה, אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
6.6	תנאים למתן היתרי איכלוס
<p>6.6.1 תנאי למתן היתרי בניה בתוכנית זו הוא הכנת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי כוללת לכל שטח התכנית. התכנית תהיה בקני"מ 1: 500 ותכלול פרטים טיפוסיים, תכנית שתילה והשקיה, תכנון תאורה. התכנית תאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>6.6.2 תנאי להיתר בניה: תיאום ואישור נספח עצים עם פקיד היערות.</p> <p>6.6.3 תנאי למתן היתר בניה הכנת אוגדן לבניה ירוקה ע"י יועץ מורשה לבניה ירוקה המראה צבירת הנקודות הנדרשת.</p> <p>6.6.4 תנאי לאיכלוס לתכנית שבנדון יהיה הסדרת התעלה הקיימת ממוצא הניקוז של תחום התכנית ועד הכניסה לנחל יקנעם - על פי תכנית מפורטת שתוגש לבדיקה ולאישור הרשות לניקוז ונחלים קישון.</p> <p>6.6.5 תנאי לאיכלוס - חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
6.7	שמירה על עצים בוגרים
<p>6.7.1 נספח העצים לתכנית:</p> <p>לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6.7 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>6.7.2 עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומן.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנת העץ במהלך העבודות.</p> <p>ד. כל פיתוח / שימוש בסמוך לעץ לשימור, שורשיו, גזעו וצמרתו, ייעשו בזהירות תוך התחשבות בצורך לשמר העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בו, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p>	



## שמירה על עצים בוגרים

ה. במקרים מיוחדים, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור הועדה המקומית, אחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

6.7.3 עצים המסומנים להעתקה. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות. לבקשה תצורף תכ"מ בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ ודפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטת העץ הבוגר באתרו החדש ובאישור אגרונום מומחה.

6.7.4 עצים המסומנים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני שעם דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, סיבתה ובצרוף תכנית המפרטת את העץ / העצים שיינטעו במקום העץ / העצים המיועדים לכריתה, מספרם, סוגם ומיקומם.

ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו. כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

ג. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח העצים הבוגרים של התכנית ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/היסטורית/אקולוגית/מצבו הבריאות/בטיחותי ועוד.

תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר  
6.7.5 נטיעת עצים חדשים :

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.

ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.  
ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

6.7.6 שטחים ציבוריים פתוחים :

א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.  
ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.

6.7.7 רחבות\* עירוניות פתוחות :

במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.

\*רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור מונח הדפסה 21  
לצרכים שונים ומשתנים.

6.7.8. מגרשי חנייה :

א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).

ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים .

<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>6.7.9. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	
<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>6.8.1 תנאי למתן היתר הבנייה לביצוע יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>6.9.1 קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבנייה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>איחוד וחלוקה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>6.10.1 תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית הוא אישור תצ"ר בוועדה המקומית. 6.10.2 תנאי לטופס 4 הוא אישור אכלוס - השלמת פרצלציה לתכנית.</p>	
<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>6.11.1 התכנית נמצאת בתחום שטח המוכרז כאתר עתיקות. כל עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור ממנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי בתא שטח, תהיה הועדה רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>6.12.1 ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה בכפוף לכל דין.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>6.13.1 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p><b>סקר סייסמי</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>6.14.1 א. נא ראה/י הנספח הסייסמי, סעיף 4 - מסקנות והמלצות עמודים 15,16. ב.1. ההערכות לסיכוני רעידות אדמה תעשה בהתייחס למסקנות ולהמלצות בסקר הסייסמי הנספח לתכנית (סעיף 4, שם). 6.14.2 לעת התכנון המפורט וכתנאי להיתר בניה יהיה ביצוע סקר גיאוטכני וחווות דעת מהנדס קרקע המתייחסת לסיכוני גלישת מדרון ולהתמודדות הנדרשת, בהתאם. 6.14.3 תנאי למתן היתר בניה תהיה התייחסות מהנדס הקרקע והביסוס לתאוצות הקרקע הספקטרליות ולספקטרום התכן לתגובה בהתייחס לחתכי הקרקע באתר, העשויים להיות רכים מ"סלעי".</p>	



<b>6.15</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	<p>6.15.1 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה :</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים : הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2 . היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>
<b>6.16</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	קבלת היתר למבנה ציבורי רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ע"פ תקנות חוק התכנון והבניה.
<b>6.17</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	תנאי למתן היתרי בניה בשכונה הוא אישור תכנית הסדרי תנועה ברשות תמרור מוסמכת.



<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	משך ביצוע התכנית 10 שנים מיום אישור התכנית

