

הוראות התכנית

תכנית מס' 222-0780957

מתחם מסחרי שער הגיא

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי יקנעם עילית

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת זכויות בניה לשטח שירות לחניה תת קרקעית לצורך הגדלת כמות החניות ושיפור השירות במתחם המסחרי שער הגיא (שנמצא בשלבי הבניה) ושינוי של קווי הבניין עפ"י הקלות שאושרו בהיתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם מסחרי שער הגיא
------------------------	-----------	---------------------

מספר התכנית	222-0780957
-------------	-------------

שטח התכנית	8.020 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	62 א (א) (15), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)
---------------	---

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
	קואורדינאטה X	207925
	קואורדינאטה Y	727075

1.5.2 תיאור מקום שטח התוכנית נמצא בשכונת שער הגיא בין רחוב הפטל מצפון ורחוב האקליפטוס מדרום.

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
12742	מוסדר	חלק	132	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
יק/ מק/ 01 /297	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יק/ מק/ 01 /297. הוראות תכנית יק/ מק/ 01 /297 תחולנה על תכנית זו.	6439	5005	28/06/2012
ג/ 9680	החלפה	התכנית כפופה לנספחים הרלוונטיים מתכנית ג/ 9680 לא שונו בתכנית זו	5311	3328	06/07/2004
יק/ מק/ 40 /9680	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יק/ מק/ 40 /9680. הוראות תכנית יק/ מק/ 40 /9680 תחולנה על תכנית זו.	6439	5005	28/06/2012
יק/ מק/ 41 /9680	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יק/ מק/ 41 /9680. הוראות תכנית יק/ מק/ 41 /9680 תחולנה על תכנית זו.	6543	2641	05/02/2013



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ירון גרנות				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ירון גרנות		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	16: 57 13/02/2020	ירון גרנות	13/02/2020	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	16: 56 12/08/2019	ירון גרנות	12/08/2019	1	1: 500	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
	פרטי			יור ג'וי סנטר בע"מ	בסמת טבעון	(1)		04-9598454	04-9598400	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1462.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יור ג'וי סנטר בע"מ	בסמת טבעון	(1)		04-9598454	04-9598400	

(1) כתובת: ת.ד. 1462.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרן קיימת לישראל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ירון גרנות	27744	י.י. גרנות אדריכלים בע"מ	חיפה	כורי	3	04-8611310		yygranot@yy granot.co.il
	מודד	אלכס קונפדרט	855		חולון	זין ז'ורס	18	03-5033397	03-6517989	aksurvey2@g mail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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**

שינוי בקווי בניין עפ"י הקלות שהותרו והוספת שטחי שרות לחניה תת קרקעית בלבד לצורך הגדלת כמות החניות ושיפור השירות במתחם המסחרי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים לשטחים למטרות עיקריות המותרים לבניה במגרש לפי תכנית עפ"י סעיף 62א(א)(15)
2. שינוי בקו בניין צידי הגובל בחלקה 25 (שצ"פ) ושינוי בקו בניין צידי הגובל בחלקה 27 (מוסדות ציבור) כמופיע בתשריט, עפ"י סעיף 62א(א)(4)
3. קביעת קו בניין תת קרקעי 0 לחניה וחדרים טכניים לכל צידי המגרש עפ"י סעיף 62א(א)(4)
4. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים עפ"י סעיף 62א(א)(5) -
 - א. שינוי מיקום כניסות מחייבות לחניה (שינוי מתכנית ג/9680)
 - ב. גובה מותר למרתפים (שינוי מתכנית ג/9680)
5. כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 עפ"י סעיף 62א(א)(9)
6. ניווד שטחים עיקריים ממפלס מעל פני הקרקע למפלס מתחת לפני הקרקע (320 מ"ר).

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

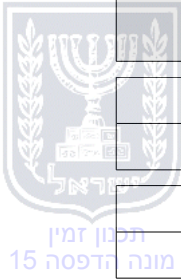
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מסחר	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	8,020	100
סה"כ	8,020	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	8,020.83	100
סה"כ	8,020.83	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר	
4.1.1	שימושים	יותר שימושים מעורבים, שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי כגון: מרפאות, תחנות לאם ולילד וכדומה. השימושים יהיו כאלה שאין בהם כדי לגרום למטרד ויהיו כפופים לאישור הרשות המקומית.
4.1.2	הוראות	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
5 (4)					1 (3)	3	13	60 (2)	4660 (1)	1520	2100	1480	8020	100	מסחר

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוך שטח זה: 3640 מ"ר חניה תת"ק, 1020 מ"ר שטחי שירות למסחר תת"ק ושטחי שירות לגלריה טכנית תת"ק.
- (2) אינו כולל תכנית של גג החניון התת קרקעי.
- (3) אינו כולל קומת גלריה טכנית תת"ק.
- (4) קו בניין עילי כמופיע בתשריט. קו בניין לחניה ושטחי שירות טכניים תת קרקעים יהיה 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

קולונדה :

במגרש מסחרי, תא שטח 100 תבנה קולונדה לאורך חזית הבניין הפונה לרחובות הגיא, האקלפטוס ורח' הפטל. רוחב הקולונדה יהיה בין 3.0 ל-4.0 מ'.
הקולונדה תבנה מחומרי גמר קשיחים ועמידים המשתלבים בחזות המבנה.

חיפויים :

במרכז מסחרי - יצופו הקירות החיצוניים בחומרים קשיחים כגון מתכת ו/או זכוכית ו/או באבן נסורה.

פתרון הצללה :

יותר התקנת אלמנט הצללה לאורך חזית שטחי המסחר בהתאם למפרט שיאושר בהיתר בניה. חומרי גמר לפרגולה יהיו מחומרים קשיחים ועמידים (אבן, פלדה וכדומה).
פרטי הצללה יהיו אחידים לכל הבניין במסגרת הבקשה להיתר

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

אזורי שירות :

אזורי השירות של השטחים המיועדים לאזור מסחרי כגון : כניסות שירות ואזורי פריקה וטעינה יהיו מוצנעים מעיני הציבור.

צנרות לבניין :

כל צנרת בבניין (כגון : צנרות ביוב, מים, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק, הסקה ומזגנים) תהיה פנימית בלבד. תותר התקנת מרזבים חיצוניים המשולבים בעיצוב המבנה.

מתקנים טכניים/ מזגנים :

המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.

בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקנים טכניים לרבות מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו.

תותר התקנת מעבי מיזוג אוויר בחלל הגג, חלל מאוורר הפתוח כלפי מעלה.

חובה להתקין בידוד נגד רעש למזגנים וצנרת נסתרת לניקוז מי עיבוי.

תכנית פיתוח :

א. ביצוע ותחזוקת השטחים הכוללים במגרשים הפרטיים, תהיה ע"ח היזם בשלב הביצוע, ובעלי המבנה, לרבות גינון, חניות, תאורה, השקייה, פינוי אשפה ופסולת לנקודת הפינוי שבתכנית וכיו"ב רישום הערת האזהרה הקבועה תהווה תנאי לטופס 4.

ב. היזם/הקבלן יתחייב לנטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש הפרטי, בשטחי חניות (כל 4 חניות עץ), וכן לאורך הגדרות הפונות לרחוב ובשטחים הפרטיים הפתוחים לציבור בתוך המגרש, במרווחים של עד 10 מ' בין גזע לגזע. הגזעים בעובי 3 צול לפחות. סוג העצים לאישור מחלקת הנדסה, במסגרת אישור נספח שתילה שבמסגרת תוכנית הבינוי והפיתוח למגרש.
עומק מילוי מעל מרתפי חנייה לא יפחת מ- 1 מטר. כל הצמחים יענו לדרישות חוברת משרד הבריאות ויובאו ממשתלות מאושרות.

השלמת הפיתוח והנטיעות - תנאי לטופס 4.

ג. אבן שפה מונמכת תיקבע בכניסות לחניות, יש להימנע ככל שניתן מעלייה וירידה של מפלסי המדרכה לצורך כניסה לחניות.

ד. תכנית נוף ופיתוח של מגרשים ומתחמים תוכן ותוגש לוועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר בניה לאישור הבינוי והמבנים. תכנית המגרש תהיה בקנה מידה של 1:250, ותכנית המתחם תהיה בק.מ. 1:500 ותכלול את כל המבנים, הקירות, החומרים, הגדרות, השערים והמעקות, המסלעות, השבילים והרחבות המרוצפות, את המדרגות בגבולות המגרש ואת גבהי הקרקע הסופיים במגרש, את הניקוז, את מיקום מיכלי האשפה, הגז והדלק, מיקום ארונות החשמל והתקשורת, מסתורי כביסה, מדרגות רמפות, תאורה, חניות נסיעות וכו'.

בתכנית יצויינו גבהים, חומרי הגמר והאופן העיצובי ויותאם מפלס כניסת החניה למפלס הדרך. תכנית פיתוח השטח תלווה בחתכים אופייניים של המגרשים, בק.מ של 1:250 לפחות, בחזיתות של הקירות והגדרות הפונים אל הכבישים, המדרכות ואל כל שטחי הציבור המרוצפים או המגוונים.

כמו כן, יצורפו לתכנית פרטי פיתוח אופייניים.

נישות לפחי אשפה, מדי מים חשמל, תקשורת וארונות תשתית:

מבנים, ארונות וקופסאות חשמל ותקשורת ומוני מים ימוקמו בחזית המגרש בתוך נישה סגורה שתשולב בגדר או בקיר התומך, הצנרת בין הארון לבית תהיה סמויה מאחורי הקיר או טמונה בקרקע.

תשתיות:

כל קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים.

קירות תמך:

קירות תומכי כביש יבוצעו בתחום רצועת הדרך.

קירות תומכי מגרשים יבוצעו בתחום המגרש.

הפרשי גבהים - קירות:

א. הפרשי הגובה כלפי דרכים, רחובות ושטחים ציבוריים יתמכו ע"י קירות- תמך מאבן טבעית מנוסרת.

ב. קופינג ראש קיר מאבן טבעית מנוסרת יהיה בעובי 6-8 ס"מ.

ג. שערי חנייה, שערים להולכי רגל, גדרות קלות, פתחים לנישות אשפה, חשמל, בזק ובלוני גז יהיו בגמר מתכת בדגם וגוון שייקבע בהיתר בניה.

יש לצרף להיתר הפרט הטיפוסי.

גינון ופיתוח:

א. ביצוע ותחזוקה במגרש הפרטי תהיה על חשבון היזם בשלב הביצוע, לרבות גינון, חניות, תאורה, השקייה, פינוי אשפה ופסולת לנקודות הפינוי שבתכנית וכיוצ"ב.

ב. עבור כל מתחם תוגשנה לרשות המקומית תכניות גינון ונטיעות ותכנית השקיה. אישור התכניות יהווה תנאי למתן היתר בנית המתחם.

הגינון ע"ח ובאחזקת בעלי המגרשים.

שפך ועודפי קרקע:

א. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים באזורי שצ"פ.



תכנון זמין
מונה תדפיס 15



תכנון זמין
מונה תדפיס 15



תכנון זמין
מונה תדפיס 15

<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>6.2</p>
<p>ב. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים מחוץ לאזור התכנית.</p> <p>תחום אחראיות:</p> <p>כל הבינוי והפיתוח על פי אמור לעיל, בתוך תחום המגרש, ותחזוקתו יחולו על בעלי המגרש לרבות אשפה, תאורה, רצוף וגינון.</p>	
<p>6.3 חניה</p> <p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>בכל מרכז מסחרי יוקצה שטח לצורך הפרדת פסולת שיעמוד לרשות הציבור והעסקים, כולל מתקנים מתאימים עפ"י דרישות מחלקת תברואה בעיריית יקנעם בכל הנוגע לפסולת שאיננה ניתנת למיחזור. היתר הבניה יציג פתרון להפרדת פסולת ופינויה על פי הנחיות היחידה הסביבתית.</p> <p>חניון תת קרקעי:</p> <p>במפלסים בהם שטח האיוורור הטבעי בקירון מבנה החניון קטן מ 2% משטח רצפת המפלס (לא כולל פתחי כניסה ויציאה של מכוניות) תהיה מערכת אוורור מכנית הכוללת פתחי כניסה ויציאה של אויר מאולץ ומפוחים.</p> <p>מערכת האוורור תופעל באמצעות מערכת בקרה המבוססת על מערכת גלאי CO. למערכת האוורור תהיה יכולת הספקת אוויר בכמות של 8 החלפות אוויר בשעה לפחות, עבור כל מפלס בחניון.</p> <p>חל איסור על כלי רכב המונע בגפ"מ לחנות בחניון סגור או תת קרקעי. בכניסה לחניון יוצב שלט האוסר על כניסה לרכב מונע בגפ"מ.</p> <p>ריכוז גז CO בכל מקום בחניון לא יעלה על 52 חלקים למיליון במוצע חצי שעות ולא מעל 170 חלקי מליון בכל רגע נתון.</p> <p>פתחי כניסת האוויר לחניון לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אויר (לא בצד כביש ראשי, אלא בדרך צידית או בצד שטח פתוח וטבעי).</p> <p>פתחי יציאת האוויר המנוקז מהחניון לא ימוקמו בקרבת בניינים בהם פעילות אנושית (משרדים/ מסחר) או בקרת עוברים ושבים. האוויר המנוקז מהחניון לא יגרום למטרדים סביבתיים. בחניון שבו לא מותקנת מערכת גלאי CO תופעל מערכת האוורור בכל שעות פעילות החניון. תקינות מערכת האוורור תיבדק כל 6 חודשים (או על פי הוראות היצרן) על ידי יצרן הציוד או מעבדה שהוסמכה על ידו. גלאי ה CO יכוילו פעם בשנה לפחות.</p> <p>דרישות לגלאי CO: גלאי אחד לכל 400 מ"ר או מרחק של כ 20 מטר בין גלאי למשנהו. גובה הגלאי מהרצפה 1.5 1.8 מטר. תחום המדידה 300-0 יחידות למיליון. הגלאים יתאימו לתקן של גורם מקצועי או ממשלתי המתייחס לגלאי CO בחניונים תת קרקעיים כמו התקן הגרמני VDI2 053.</p> <p>ינקטו באמצעים אקוסטיים להפחתת רעש ממפוחי איוורור בהתייחס לקריטריונים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מפלס הרעש המירבי בתוך החניון ובכל מקום בו עשויים להיות אנשים 70dBA 2. מפלס הרעש המירבי מחוץ לחניון במעברים ובחצרות במרחק של 1 מטר מפתחי האוורור יהיה 65 dBA. <p>חניון מעל 500 מ"ר ידרש לעמוד בתנאים המפורטים במפרט אחיד לפריט 28.6- חניון ששטחו מעל 500 מטר- מקורה.</p>	<p>6.4</p>



6.4

איכות הסביבה

מחזור פסולת בניין :

פסולת בניין שתיווצר במהלך הבנייה תמוחזר בהיקף של 50% לפחות לפי סוג הפסולת. מוסד תכנון רשאי לפתור מחובת מיחזור חלקה של פסולת הבניין מנימוקים מיוחדים, לאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסיבה.

פסולת בניין ופסולת ביתית יבשה ורטובה יפונו, כל אחת, לטיפול והטמנה באתר ייעודי מוסדר ומאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה המקומי המוסמך בנושא. במידת האפשר, יש להעדיף פינוי לאתרים המבצעים מיון, מחזור ו/או טיפול בפסולת על פני אתרים המעבירים את הפסולת להטמנה.

יותקנו אמצעים למניעת רעש ממערכות אלקטרו-מכניות בבניין.

6.5

חשמל

מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו- 20.00 מ'

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת 1 מ'

יא. שנאי על עמוד 3 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

<p>חשמל</p>	<p>6.5</p>
<p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' 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. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.6</p>
<p>1. תנאי להיתר בניה יהיה 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.</p> <p>2. חומרי הגמר של הבניין יפורטו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>3. כל המבנים יתוכננו בהתאמה לכל תקני הנגישות הרלוונטיים ויקבלו אישור יועץ נגישות מוסמך.</p>	
<p>שילוט וסימון</p>	<p>6.7</p>
<p>שילוט על קירות חיצוניים:</p> <p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין, אלא בהתאם לתכנית השילוט העירונית ו/או חוק עזר עירוני.</p> <p>תיכנונו ומיקומו יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה.</p>	
<p>מקלטים</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>מרתפים</p>	<p>6.9</p>
<p>תותר הקמת מרתפים לחניות, חדרים טכניים ואחסון. גובהם נטו יותאם לגובה נדרש לשטח המסחר ולחניון רכבים פרטיים ורכב תפעולי.</p>	
<p>גגות</p>	<p>6.10</p>
<p>גגות המבנים יתוכננו כחזית חמישית למניעת מפגעי נוף. בגגות שטוחים שאינם משמשים מרפסות גג יבוצע כיסוי הגג בחצץ או בריצוף.</p> <p>גגות משופעים יצופו רעפים חרס או מתכת. גגות משופעים יבנו בשיפוע שלא יותר מ-40%.</p> <p>גג חדר המדרגות והמעלית יהיה שטוח במידה ובולט מעל הגג המשופע.</p> <p>יותר שימוש בחלל הגג המשופע לצורך מתקני מיזוג אוויר ומתקני תשתית נוספים, ובלבד שתשמרנה הוראות הבניה ודרישות החוק.</p> <p>תותר פתיחת פתחים בחלל הגג אך רק במקביל ובמישור השיפוע.</p>	



<p>גגות</p>	<p>6.10</p>
<p>חומרי הגמר לגגות הרעפים וגווני אלמנטי מתכת שונים, יקבעו ע"י מהנדס הועדה וזאת בהתאם לכל תחום ביצוע בתכנית ושלבי ביצועה השונים.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.11</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.12</p>
<p>תנאי להיתר בניה יהיה אישור רשות הכבאות.</p>	
<p>בניה ירוקה</p>	<p>6.13</p>
<p>א. 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 וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצ"ב, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>ב. 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, וכיוצ"ב.</p> <p>ג. 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.</p> <p>מענה לתנאי זה יהיה הצגת אישור מכון התקנים הישראלי או מכון תואם לו, לעניין עמידה בתקן לבניה ירוקה (עדכני ליום הגשת הבקשה). או אישור עמידה בתקן לבניה 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.</p> <p>ד. לא יותרו בתחום תכנית זו הקמת מתקנים/אנטנות סלולריות לרבות מתקני גישה שונים אחרים.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.14</p>
<p>א. כל מערכות התשתית כגון מים, ביוב, חשמל, אנרגיה (למעט אנרגיה סולרית) תקשורת וכיוצ"ב, תהינה תת קרקעית.</p> <p>ב. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות התכניות והטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.</p> <p>ג. במסגרת בקשה להיתר הבנייה, יוגש נספח תשתיות, ע"י יועץ התשתיות של הקבלן/זום/המבקש, המפרט בין השאר טיפול במי מרזבים ונגר עילי של פני הקרקע, הכל ובהתאם להוראות תקן בנייה ירוקה.</p> <p>הנספח יכלול מערכת השקייה והתייחסות לחיסכון במים.</p> <p>מים וביוב:</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, אישור נספח מים וביוב ע"י תאגיד מעיינות העמקים.</p> <p>ב. מים והידרנטים: הספקת המים למבנים תעשה ממערכת הספקת המים שיתכנן ויבצע יזם התכנית. בעלי היתר בניה יבצעו הידרנטים במספר וסוג שיקבעו על ידי רשות הכיבוי. לחץ המים בכל יחידות הדיור לא יפחת משתי אטמוספרות.</p> <p>בתאום עם משרד הבריאות ובאישור הוועדה המקומית.</p>	

6.14	תשתיות
	<p>תברואה:</p> <p>א. היתר הבנייה יציג פתרון לטיפול ופינוי כל סוגי הפסולת.</p> <p>מחזור פסולת:</p> <p>בכל מרכז מסחרי יוקצה שטח לצורך מחזור פסולת שיעמוד לרשות הציבור, כולל מתקנים מתאימים עפ"י דרישות המועצה המקומית ואישור רשויות התכנון.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6.15	ניקוז
	<p>יש לנקז את מי הגשמים אל הכביש הקרוב או אל קולטן מערכת תעול באישור מחלקת התשתיות ברשות. אין לנקז מי גשמים מגגונים, מרפסות ואדניות בזרבוביות, אלא בצינורות מי גשם (מרזבים סמויים בלבד).</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, אישור נספח ניקוז ע"י מח' הנדסה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע התוכנית הינו מיד עם אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15