

הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0813790

יחיעם-חילופי שטחים



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
חבל אשר
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו היא תב"ע בסמכות וועדה מקומית, בקיבוץ יחיעם, ביישוב הוותיק, חלקה באזור התיירות, ולחלקה במגורים.

- התוכנית מחליפה בין יעודי קרקע מגורים, תיירות שטח ציבורי פתוח וחניה, לצורך:
1. הסדרת מגרשי מגורים באזור המיועד לתיירות, והעברת שטחי תיירות לאזור המיועד לכך.
 2. שחרור שטח גן זכרון משטח מגורים.

תכנית זו הינה מתוקף סעיפי החוק:

- א. הארכת דרך בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף - בהתאם לסעיף 62א(א)2
- ב. שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית - בהתאם לסעיף 62א(א)4



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית **שם התכנית** יחיעם-חילופי שטחים

מספר התכנית 201-0813790

1.2 שטח התכנית 40.122 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית** תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (2), 62א (א) (4)

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	חבל אשר
קואורדינאטה X	221061
קואורדינאטה Y	766781

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: יחיעם

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18958	מוסדר	חלק		3, 13-14, 20
18959	מוסדר	חלק		13-14, 20

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
14/06/2007	3160	5680	התכנית כפופה לנספחים של תכנית ג/12423, תוך התאמתם לשינויים המוצעים בתכנית זו בתחום תאי שטח 1005 ו 853.	החלפה	ג/ 12423
15/05/2011	4164	6236	התכנית כפופה לנספחים של תכנית ג/17017, תוך התאמתם לשינויים המוצעים בתכנית זו.	החלפה	ג/ 17017



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכל דור לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2		מיכל דור לוי			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		מיכל דור לוי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 26 03/12/2020	מיכל דור לוי	03/12/2020	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא		14: 34 03/12/2020	מיכל דור לוי	03/12/2020	1	1: 1250	רקע	קומפילציה
לא	נספח תנועה	09: 05 01/11/2020	אברי קדמי	21/10/2020	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא		13: 51 25/10/2020	מיכל דור לוי	25/10/2020	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
	פרטי			קיבוץ יחיעם	יחיעם	(1)		04-9856041	04-9856039	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. אשרת יחיעם.

1.8.2 יזם**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	נוף הגליל	חרמון	2	04-6558211	04-6558266	
חוכר				קיבוץ יחיעם	יחיעם	(1)		04-9856041	04-9856039	

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

(1) כתובת: ד.ג. אשרת יחיעם.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכל דור לוי		דור אדריכלות ותכנון ערים	כפר תבור	קורנית	12	04-6444036		michal@dor-arch.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אברי קדמי	30797	ש.קרני מהנדסים	חיפה	(1)		04-8244468	04-8251095	akadmi@kar-ni-eng.com

(1) כתובת: דישראל 46 א חיפה 3433454.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

החלפה בין יעודי קרקע מגורים, תיירות ושטח ציבורי פתוח, לצורך הסדרת מגרשי מגורים באזור המיועד לתיירות ושחרור שטח גן זכרון ממגרשי מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הארכת דרך בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף - בהתאם לסעיף 62א(א)2
- ב. שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית - בהתאם לסעיף 62א(א)4



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	185 - 189, 287, 344 - 346
מלונאות (אכסון מלונאי)	1005
שטח ציבורי פתוח	717, 718 - 853 - 856
שטח פרטי פתוח	723
דרך מאושרת	100 - 102
דרך מוצעת	300
שביל	750
חניון	506, 514, 515, 537

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	346
מבנה להריסה 2	מלונאות (אכסון מלונאי)	1005
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	855, 856

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	8,445	21.05
חניון	525	1.31
מגורים א'	3,905	9.73
מלונאות (אכסון מלונאי)	21,043	52.44
שביל	381	0.95
שטח פרטי פתוח	63	0.16
שטח ציבורי פתוח	5,764	14.37
סה"כ	40,126	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	8,444.91	21.05
דרך מוצעת	263.87	0.66
חניון	525.07	1.31
מגורים א'	3,905.39	9.73
מלונאות (אכסון מלונאי)	21,043.62	52.44
שביל	381.04	0.95
שטח פרטי פתוח	62.94	0.16
שטח ציבורי פתוח	5,499.42	13.71
סה"כ	40,126.27	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים א' בהתאם לתוכנית ג/17017</p> <p>א. יחידת דיור אחת למגרש</p> <p>ב. משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצוע חופשיים ובלבד ש-</p> <p>1. שטח הפעילות המקצועית יהיה במסגרת אחוזי הבנייה המותרים למגורים ולא יעלה על 25 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>2. היקף הפעילות המקצועית ואופיה לא יבוא לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה בגורמים כגון רעש וזיהום.</p> <p>3. לא תיווצר הפרעה לתנועה רגלית או מוטורית ולא יגרם עומס חניה.</p> <p>4. הפעילות המקצועית תהיה ע"י דיירי הבית בלבד.</p> <p>ג. מחסן מתוכנן אינטגרלית עם המבנה העיקרי ו/או בקו בניין צידי או כמפורט בסעיף הנחיות נוספות לעניין מחסנים, בשטח כולל של עד 6 מ"ר ליחיד, המיועד לאסנת כלי גינה וציוד לתחזוקת הבית.</p> <p>ד. לכל יחיד יוקצו 2 מקומות חניה פרטיים, בחניונים מרוכזים או במגרש המגורים כמפורט בנספח התנועה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לא יותר שימוש למטרות תיירותיות</p> <p>כל שימוש זולת מגורים יחייב הוספת מקומות חניה בהתאם לתקן החניה התשמ"ג ויותר אך ורק בהסכמת הרשות, ובכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה. מקומות החניה הנוספים יוקצו בתוך גבולות המגרש שבו הם נדרשים ושמתאפשר זאת מבחינת גישת כלי רכב ו/או ע"פ עקרונות הקצאת מקומות החניה הפרטיים כמופיע בנספח החניה ובהתאם לניתוח כמות חניות נדרשות כוללת התייחסות לשעות שימוש שיוגש לאישור הוועדה.</p> <p>גובה מירבי לבניה הוא שתי קומות (בגובה כפי שמצויין בטבלת זכויות ומגבלות בניה) מפני קרקע טבעית או חפורה.</p> <p>יותר להקים במרווח שבין קווי הבניה לבין גבול המגרש הצידי או האחורי מחסן בשטח עד 6 מ"ר, חמרי הבניה והגמר של המחסן יהיו כשל מבנה המגורים, גג המבנה ינוקז אל שטח מגרש המבקש.</p> <p>בדירות עם קיר משותף, תתאפשר תוספת בניה בקו בניין 0 ביניהן, כפי שמופיע גם בנספח הבינוי.</p> <p>לא יותרו פתחים בקיר המשותף, חלונות בקיר מקביל לקיר המשותף יותרו רק בקיר במרחק לפחות 2 מ' מהגבול המשותף.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>אפשריים גגות שטוחים או משופעים. צבע גגות משופעים יהיו בגווני אדום, אפור או לבן. גוון הגג</p>

מגורים א'	4.1
יהיה אחד. לא יותר בבית אחד שילוב של רעפים מסוגים ומגוונים שונים. שיפועי גגות הרעפים לא יעלו על 50%.	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ד
גבול המגרש יוגדר ע"פ רצון הדיירים, באמצעות גדר חיה, ו/או גדר בנויה ממתכת, עץ, אלומיניום וכד', בגובה של עד 1.00 מ'. לא יותרו גידור או תחמת גבוהים יותר, בנויים או קבועים.	
עיצוב אדריכלי	ה
חומרי הגימור המותרים במבנה הם: אבן מקומית מסותת, עץ, זכוכית בשיעור שאינו עולה על 25% משטחה של חזית הפונה לרחוב או כלפי גבול מגרש צדדי, טיח או התזה, בגוונים המשתלבים באזור: לבן שבור, אפור, בז', ירוק זית, בהיר אפרפר. לא יותר שימוש באבן נסורה או באריחי קרמיקה.	
פיתוח תשתית	ו
בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים ומוצנעים למתקני מיזוג אוויר, צנרת ביוב, מים, תקשורת, גז ואשפה. חיבורי בתים לתשתית חשמל יהיו תת קרקעיים	
קולטי שמש על הגג	ז
דודי מים חמים ימוקמו בתוך הבית, על הגג יוצבו אך ורק קולטי השמש בתוך מסתור המשולב בעיצוב הבית או בשיפוע הגג. גובה מירבי למסתורים על גגות שטוחים - 1.5 מ' מעל מישור הגג הבנוי.	
שילוט וסימון	ח
לא תותר הקמת שילוט זולת שלט אחד ליח"ד בגודל שלא יעלה על 30X50 ס"מ	

4.2 מלונאות (אכסון מלונאי)

שימושים	4.2.1
בהתאם לתוכנית ג/12423 אזור המיועד להקמת מבני מלונאות ותיירות הכוללים חדרי אכסון, ומלבדם שטחים ציבוריים כגון: טרקלינים, אולמות אירועים, מסעדות, בתי קפה, בתי שעשועים, חנויות ממכר, בריכות שחייה פתוחות ומקורות, חדרי אוכל, מטבחים ומחסנים וכל יתר החללים הדרושים לקיומם של שירותים עבור אורחי המלון. השטח המיועד למלונאות יהיה לשימוש זה בלבד, כל שימוש אחר יחשב סטייה ניכרת מהתוכנית. צפיפות הדיוור לא תעלה על 24 מיטות לדונם, אך לא יותר מ-10 חדרי לינה לדונם או 6 דירות נופש לדונם, מס' יחידות האירוח המקסימאלי באזור זה הינו 125. גובה המבנים לא יעלה על 3 קומות במבנה מדורג, או 2 קומות במבנה לא מדורג, אחוז שטחי המסחר לא יעלה על 10% מסך כלל השטח הבנוי. בכפוף להכנת תוכנית בינוי ובהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון מלונות של משרד התיירות.	
הוראות	4.2.2

4.3 שטח ציבורי פתוח

שימושים	4.3.1
---------	-------



4.3	שטח ציבורי פתוח
	<p>שטח ציבורי פתוח בהתאם לתוכנית ג/17017 (תאי שטח 717, 856-855)</p> <p>א. מעבר הולכי רגל</p> <p>ב. שטחי גינון, משחק וחורשות, ריאה ירוקה.</p> <p>ג. אזור ספורט פתוח- מגרש כדורגל פתוח, מתקני ספורט עממי</p> <p>ד. מקלט תת קרקעי</p> <p>ה. מתקנים הנדסיים.</p> <p>שטח ציבורי פתוח בהתאם לתוכנית ג/12423 (תא שטח 853)</p> <p>אזור זה מיועד לגנים ציבוריים ושטחי חורש נטוע ו/או טבעי בשילוב עם רחבות מרוצפות, מגרשי ספורט, מגרשי משחק ושעשוע וכד'. תותר בשטחים אלה הקמת מבנים הדרושים להחזקת האתרים ולשירות הקהילה כגון: מגדל מים, תחנת שאיבה, תחנת טרנספורמציה, מתקנים הנדסיים אחרים ומקלטים ציבוריים.</p>
4.3.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי
	<p>בהתאם לתכנית ג/17017 בתא שטח 717: כל בנייה באזור זה אסורה פרט לגינון, תאורה, מתקני משחקים ציבוריים, מקלטים, שטחים שמורים לניקוז ולמתקנים הנדסיים לסוגיהם- מים, ביוב, חשמל ותקשורת- באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ב	ביוב
	<p>בהתאם לתכנית ג/17017 בתא שטח 717: תחנות שאיבה לביוב יותרו רק במרחק הגדול מ-50 מ' ממגורים</p>
4.4	שטח פרטי פתוח
4.4.1	שימושים
	<p>שטח פרטי פתוח בהתאם לתוכנית ג/17017 (תא טח 723)</p> <p>א. מעבר הולכי רגל</p> <p>ב. שטחי גינון, משחק וחורשות, ריאה ירוקה.</p> <p>ג. אזור ספורט פתוח- מגרש כדורגל פתוח, מתקני ספורט עממי</p> <p>ד. מקלט תת קרקעי</p> <p>ה. מתקנים הנדסיים.</p>
4.4.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי
	<p>כל בנייה באזור זה אסורה פרט לגינון, תאורה, מתקני משחקים ציבוריים, מקלטים, שטחים שמורים לניקוז ולמתקנים הנדסיים לסוגיהם- מים, ביוב, חשמל ותקשורת- באישור מהנדס הוועדה המקומית. כמו כן תותר הקמת קיר אקוסטי במקום שיידרש.</p> <p>השטח לא יגודר ע"י גדר או ע"י כל מחסום פסי אחר אלא רק באישור הוועדה המקומית.</p>
ב	ביוב
	<p>תחנות שאיבה לביוב יותרו רק במרחק הגדול מ-50 מ' ממגורים</p>
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	<p>דרך מאושרת בהתאם לתוכנית ג/17017</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4.5	דרך מאושרת
	<p>א. רחבות לתחבורה, חניות ציבוריות, מדרכות. ב. נטיעות וגינון. ג. מעבר מערכות תשתית ציבורית</p>
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	<p>דרך מוצעת בהתאם לתוכנית ג/17017 א. רחבות לתחבורה, חניות ציבוריות, מדרכות. ב. נטיעות וגינון. ג. מעבר מערכות תשתית ציבורית</p>
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	<p>שביל בהתאם לתוכנית ג/17017 מעבר להולכי רגל</p>
4.7.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי
	<p>לא תותר בניה למעט ריצוף, גינון, תאורה, והעברת קווי תשתית עיליים ו/או תת קרקעיים. בנוסף, יאפשר שטח זה מעבר לרכב חירום.</p>
4.8	חניון
4.8.1	שימושים
	<p>חניון בהתאם לתוכנית ג/17017 א. חניה פרטית עבור יח"ד קיימות בשטח הקיבוץ ועבור יח"ד במגרשים חדשים שאין אפשרות להקצות חנייה בשטח המגרש. מספר מקומות חניה יהיה לפי תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983. כל זאת כמפורט בנספח התנועה המצורף למסמכי התוכנית. ב. חניה מרוכזת עבור הגן הלאומי מבצר יחיעם (לא רלוונטי לתוכנית זו) ג. לא תותר הקמת קירוי כלשהו לשטחי חניה.</p>
4.8.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי
	<p>לא תותר בניה למעט ריצוף, גינון, תאורה, והעברת קווי תשתית עיליים ו/או תת קרקעיים. בנוסף, יאפשר שטח זה מעבר לרכב חירום.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	9	1 (4)	50 (3)	235	25 (2)		25 (1)	185 (1)	200	מגורים א'	185 - 344,189 346 - 287	
5	3	3	3		(8) 3	(7) 12	125	35	80%	35 (6)		5%	40%	1000	מלונאות (אכסון מלונאי)	1005	
3	3	3	3	1	1	3.5			1050	900 (9)			150 (9)		שטח פרטי פתוח	723	עפ"י תכנית ג/17017
1	1	1	1	1	1	3.5			450	200 (9)			250 (9)		שטח ציבורי פתוח	717 - 855,718 856 -	עפ"י תכנית ג/17017
5	3	3	3		1	4		5 (10)	55				55 (10)	200	שטח ציבורי פתוח	853	עפ"י תכנית ג/12423

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

הערה ברמת הטבלה:

תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

קווי הבניין יקבעו עפ"י נספח הבינוי בכל מקום בו אין התאמה לטבלה, ובאין מידה בנספח הבינוי, עפ"י הרוזטה בתשריט ייעודי קרקע. במבני מגורים קיימים בלבד, במידה ולא תתאפשר הרחבת המבנה בהתאם ליכויות המאושרות בתוכנית זאת, תוך שמירה על קו בניין או ע"פ מעטפת קיימת (סעיף 6.14), רשאית הועדה המקומית לאשר בנייה בקו בניין קטן יותר ללא שייחשב הדבר להקלה או לסטייה ניכרת.

יותר להקים מבנה עזר אחד ליחיד בשטח של עד 6 מ"ר ע"ח מכסת השטח המותר כחלק אינטגרלי מהבית ו/ או בקו בנין צידי או אחורי = 0 ללא פתח בגבול עם המגרש השכן, גגות מבני העזר ינוקזו למגרש המבקש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ליחידת דיור במגרש.
- (2) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה את מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- (3) או 170 מ"ר לדירה לפי הנמוך מהשניים.
- (4) למגרש.
- (5) לפי תוכנית בינוי.
- (6) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: במרתף.
- (7) 12 למבנה מדורג 9 למבנה שאינו מדורג.
- (8) +2 מרתף או +3 מרתף במבנה מדורג.
- (9) לכל השצ"פים/שפ"פים בתחום תכנית ג/17017.
- (10) מדובר בבניית מתקנים קטנים, בכל תא שטח בו ייבנה מתקן כזה שטחו לא יעלה על 25 מ"ר..



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר ו/או בהתאם לנספח כבישים, תנועה וחניה המצורף לתכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

רישום:
 תוך חודשיים מיום כניסתה לתוקף של תכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר את התכנית תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.3**חשמל**

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

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:
 לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
2. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תא"מ על עמוד): 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.00 מ' מציר הקו.
6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו.
7. כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
8. כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
9. כבלי חשמל מתח עליון: בתיאום עם חברת החשמל מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן..
10. ארון רשת: 1 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
11. שנאי על עמוד: 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

ג. מרווחי הבטיחות מקוי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה - בבקשה להיתר, תנאים ואגרות תש"ל 1970, בהתייעצות מבקש ההיתר עם

חשמל	6.3
<p>חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>ד. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים. 	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
<p>ביוב:</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ב. להבטחת האמצעים להגנה על מי התהום מערכת הביוב תתוכן ותבוצע לפי המפרט המוצג בנספח הביוב של תכנית ג/ 17017 בסעיף 4.2.</p> <p>ג. היתרי בניה מכוח זכויות בניה המוקנות בתכנית זאת, מעבר לקבוע בתכניות ג/12423, ג/1027, מש"צ 4947, ג/11043 ו-ג/17017 שבתוקף, לא יינתנו אלא לאחר שיוגש ע"י הרשות המקומית הרלוונטית, לוח זמנים מחייב לביצוע התכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני קצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.</p> <p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז:</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ב. הוראות לבניה משמרת מים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. - מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח מחלחל. - יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים. - בשטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית תובטח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי לחחול ישירים, או מתקני החדרה. - השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. 	



<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.4</p>
<p>מי נגר עילי היצואים אל שמורת אפק יעברו דרך מתקני שיקוע סחף שימוקמו מזרחית לכביש הכניסה.</p> <p>סידורי תברואה:</p> <p>א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת- אצירה, טיפול, וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.</p> <p>ב. יוכשרו מרכזי מיחזור במקום נוח לגישה ברכב וברגל (כולל מקום חניה), כמו כן נדרשת גישה נוחה למשאית פינוי.</p> <p>ג. 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.</p> <p>ד. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>6.5 הוראות פיתוח</p>	<p>6.5</p>
<p>מערכת תאורה:</p> <p>תוקם מערכת תאורה ע"י עמודי תאורה כנדרש, התשתיות תהיינה תת קרקעיות.</p>	
<p>6.6 תקשורת</p>	<p>6.6</p>
<p>א. מערכות תקשורת בזק תהיינה בתשתיות תת קרקעיות, יוקמו פילרים בנישות בנויות כנדרש.</p> <p>ב. מערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>במידה ותידרש, תוקם מערכת קריאת מוני מים והתשתיות יהיו תת קרקעיות.</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשר להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.7 איחוד וחלוקה</p>	<p>6.7</p>
<p>א. תכנית זו מאפשרת חלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. תותר חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.</p>	
<p>6.8 ניהול מי נגר</p>	<p>6.8</p>
<p>יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p>	
<p>6.9 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.9</p>
<p>עקירת והעתקת עצים הקיימים בשטח התכנית תבוצע בתיאום עם פקיד היערות ובהתאם לתקנה 89 לחוק התכנון ובתאום עם הועד המקומי והמועצה. לא תורשה פגיעה בעצים המיועדים לשימור.</p>	
<p>6.10 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.10</p>
<p>קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	



פיקוד העורף	6.11
תנאי להיתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
פיתוח סביבתי	6.12
<p>פיתוח שצ"פים :</p> <p>א. בשטחי השצ"פים ישמרו הקרקע הטבעית והחורש הטבעי, למעט במקומות בהם יפותחו שבילים, משטחי משחק והתכנסות ופינות ישיבה.</p> <p>ב. הטיפול בהפרשי הגבהים שבין שצ"פים לכבישים/ מגרשים או הפרי גובה בתוך השצ"פים עצמם, יבוצע כמפורט :</p> <p>הפרש גובה של 1 מ' ומטה יטופל בשיפוע קרקע של 1:2 או בשורת סלעים/ מסלעה.</p> <p>בהפרש גובה מעל 1 מ' תהיה העדפה לטיפול במסלעה בעלת שיפוע המאפשר נטיעת שיחים ו/ או עצים.</p> <p>בהפרש גובה שמעל 1.5 מ' ניתן יהיה לטפל באמצעות קירות תמך בעלי חזית אבן לקט..</p> <p>ג. במסגרת השצ"פים יפותחו שבילים להולכי רגל ואופניים אשר יקשרו את חלקי היישוב ויתחברו את מערכת הרחובות.</p> <p>מסדרון נופי :</p> <p>שדרה מגוננת- ציר הולכי רגל ראשי הקושר בין שכונת ההרחבה למרכז היישוב דרך מבני ציבור, אזור התיירות ובהמשך למבצר יחיעם.</p> <p>הרצועה התוכנן בשפת עיצוב אחידה תוך שימוש במאפיינים אחידים : פרטי בנין, חומרי גמר, גינון, ריהוט רחוב, שילוט וכו'.</p>	
שרותי כבאות	6.13
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.14
תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, עבודות פיתוח שטח, יהיה אישור תכניות ומפרט פיתוח דרכים, ביוב, מים, ניקוז, חשמל שיאושרו ע"י הרשויות המוסמכות לכך.	
מבנים קיימים	6.15
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.</p> <p>על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :</p> <p>על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.</p> <p>מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
מבנים חריגים	6.16
<p>א. מבנה/ גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/ גדר המיועדים להריסה. המבנה/ הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/ גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/</p>	

6.16	מבנים חריגים
	הגדר. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/ גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.17	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ הנחייה של מנהל התכנון. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"פ סעיפים 188,189,190 בפרק ח' לחוק התכנון והבניה.

6.18	
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית הינה חלק קטן מתכנית גדולה שמספרה ג/17017 ועל כן כפופה לשלבויות שבה.	

7.2 מימוש התכנית

20 שנה

