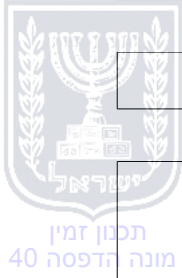


הוראות התכנית

תכנית מס' 222-0786806

מרכז תרבות - יקנעם עילית



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי יקנעם עילית
סוג תכנית 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 חלה על אזור הבריכה והשצ"פ מצפון לה בצפון מערב העיר יקנעם עילית. תכנית זו באה להסדיר מרכז תרבות לבני העדה האתיופית בסמיכות לאיצטדיון הקיים ע"י החלפה בין שטח השצ"פ למבנה הציבור מבלי לשנות את סך כל השטח בכל ייעוד. התכנית מגדירה זכויות והוראות בניה לשטח מבני הציבור, ספורט ונופש, דרך גישה וחניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מרכז תרבות - יקנעם עילית

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

222-0786806

מספר התכנית

6.757 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (7), א62 (ג)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	יקנעם עילית
קואורדינאטה X	209953
קואורדינאטה Y	729238

1.5.2 תיאור מקום

בשולי העיר המערביים בסמיכות לכביש מס' 6/70 ומצפון לקניון הקיים

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יקנעם עילית			

שכונה

יקנעם עילית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11495	מוסדר	חלק		34-35, 93, 101

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
222-0388892	22, 12

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 31 /א/ 7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 31 /א/ 7. הוראות תכנית תמא/ 31 /א/ 7 תחולנה על תכנית זו.	6324	810		22/11/2011
תמא/ 34 /ב/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	5606	926		18/12/2006
222-0388892	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 222-0388892 ממשיכות לחול.	7640	2262		13/12/2017
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 מחליפה את קביעתה של תכנית ג/297. הוראות תכנית ג/297 לא תחולנה על תכנית זו.	3394	94		30/10/1986
ג/ 7113	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעתה של תכנית ג/7113. הוראות תכנית ג/7113 לא תחולנה על תכנית זו.	4087	1834		18/02/1993
222-0281402	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעתה של תכנית 222-0281402. הוראות תכנית 222-0281402 לא תחולנה על תכנית זו.	7109	8573		03/09/2015
ג/ 2165	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעתה של תכנית ג/2165. הוראות תכנית ג/2165 לא תחולנה על תכנית זו.	2621	1462		17/04/1980

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		תחולנה על תכנית זו.				
ג/ 4420	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעתה של תכנית ג/4420 הוראות תכנית ג/4420 לא תחולנה על תכנית זו.	3356	2682		07/07/1986

הערה לטבלה:

התכנית תהיה כפופה לנספחים דל תכנית 222-0388892



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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 ביוב וניקוז	10: 04 09/02/2022	גבן	09/02/2022	1	1: 200	מנחה	ביוב וניקוז
לא	טבלאות הקצאה	09: 22 03/05/2022	חלבי לביב	03/04/2022	1	1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	מצב מאושר	15: 40 31/01/2022	איתי זהבי	31/01/2022	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית יקנעם עילית	יקנעם עילית	(1)		04-9596031		iritt@yoqneam.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הצאלים 1, בנין העיריה, קומה א'.

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)		04-9596031		royia@yoqneam.org.il

(1) כתובת: הצאלים 1, בניין העיריה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות הפיתוח	רמ"י		רמ"י	נוף הגליל	חרמון	1	04-6558211		michalar@mami.gov.il
בבעלות רשות מקומית				עיריית יקנעם עילית	יקנעם עילית	(1)		04-9596031		royia@yoqneam.org.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

(1) כתובת: הצאלים 1, בניין העיריה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל רשוי	עורך ראשי	איתי זהבי	86522	זהבי איתי אדריכלים בע"מ	צפורי	ציפורי (1)	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
יועץ מים ביוב	יועץ	גבן		גבן הנדסה	טורעאן	טורעאן (2)		054-6595776	04-6517415	gaban.eng.ltd@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חלבי לביב	808	פוטומאפ	דאלית אל- כרמל	דאלית אל- כרמל		04-8395202		

(1) כתובת: מושב ציפורי.

(2) כתובת: ת.ד. 59.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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

החלפת ייעודי קרקע להקמת מרכז תרבות- יקנעם עילית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ניווד בין שטח שצ"פ לבין שטח למבנה הציבור מבלי לשנות את סך כל השטח בכל ייעוד, והוספת שימושים ביעוד שצ"פ ומבני ציבור.
2. הארכת דרך לצורך גישה וחניה במגרש.
3. קביעת קווי בניין בהתאם לחלוקה.
4. שינוי גודל מגרש מינימלי בשטח מבני ציבור ושצ"פ.
5. קביעת הוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	22, 12
שטח ציבורי פתוח	301, 122, 121
דרך מאושרת	30
דרך מוצעת	31
שביל	41, 40

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	31
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	22
גבול מגבלות בניה	שביל	41
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	22
מבנה להריסה	שביל	41
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	30
מבנה להריסה 2	שביל	40
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	301
תחום השפעה	דרך מוצעת	31
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	22
תחום השפעה	שביל	41
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	301

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,250	19.22
מבנים ומוסדות ציבור	3,474	53.42
שביל	88.11	1.36
שצ"פ	1,691.55	26.01
סה"כ	6,503.66	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,250.09	19.22
דרך מוצעת	745.82	11.47
מבנים ומוסדות ציבור	3,473.98	53.42
שביל	88.11	1.35
שטח ציבורי פתוח	945.75	14.54
סה"כ	6,503.75	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תא שטח 22</p> <p>בשטח זה יותרו שימושים ציבוריים להקמת מבני ציבור, דת, מוסדות תרבות ופנאי, מוסדות קהילתיים, שטחי נופש וספורט, מגרשי משחקים, גינות, חניה לשימוש המבנים הציבוריים.</p> <p>בשטח זה יותרו שימושים מסחריים לטובת הפעלת מבני ציבור וספורט כגון קיוסק/בית קפה, ושירותים נלווים. כמו כן יותר מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים.</p> <p>תא שטח 12</p> <p>בשטח זה יותרו שימושים ציבוריים להקמת מבני ציבור לחינוך, דת, תרבות וספורט. תותר הקמת בריכת שחייה ציבורית וכן כל המתקנים הנלווים לה.</p> <p>בשטח זה יותרו שימושים מסחריים כגון מסעדה, קיוסק, בתי קפה, חנות ממכר לטובת הפעלת הבריכה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לא יוצא היתר בניה בשטח זה אלא לאחר הכנת תכנית בינוי מפורטת (כחלק מהבקשה להיתר) ואישורה ע"י הועדה המקומית כולל תשתיות והסדרי תנועה ופיתוח שטח.</p> <p>תנאים למתן היתר בניה</p> <p>תנאי להיתר בנייה 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.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>תנאי למתן היתר - מתקנים טכניים</p> <p>1. בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיתרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם. המתקנים ישולבו בתכנון חזית הבניין, ויהווה המשך עיצובי לחזית המבנה.</p> <p>2. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקנים טכניים ומתקני מיזוג אוויר במבנה כולו אשר יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p>
ג	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת דו"ח אקוסטי. במידה ויידרש מיגון אקוסטי ביחס לדרך מס' 70, ביצועו יהווה תנאי למתן היתר בנייה.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים

<p>4.2 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.2</p>
<p>בשטח זה יותרו מתקני משחקים, שבילים, רחבות מנוחה וריהוט גן, גינון ופיתוח, שטחי חניה, מתקני תשתיות וחדרי טרנספורמציה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(1) בתא שטח 301 יותרו מבני עזר הקשורים להפעלת אצטדיון .</p> <p>(2) שטח החנייה לא יעלה על 15% משטח השצ"פ</p> <p>(3) יותרו מבנים שתכליתם מלווה את השימושים של השטחים הפתוחים כגון מבני תשתית למתקנים הנדסיים ובתנאי שיהיו מוצנעים ומשולבים בפיתוח נופי, מבני ומתקני תשתיות תת קרקעיים והכל בהיקף של עד 5% מהשטח.</p> <p>(4) בתכנון המפורט יובטח שימוש בחומרים וצמחיה המתאימים לאזור.</p>	<p>א</p>
<p>4.3 דרך מאושרת</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>שטח זה ישמש לתנועה של כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים וכן מעבר תשתיות, מתקני דרך, קירות תומכים, נטיעות עצים, גשרים ומעקות, עמודי תאורה ובקרה, ריהוט רחוב, סככות המתנה לאוטובוסים וסככות צל.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(1) יובטח שהרחובות ירוצפו בחומרים איכותיים ויהיו מגוננים.</p> <p>(2) יובטח שילוב עצים בוגרים במדרכות לטיפול נופי או פיתוח.</p> <p>(3) תכנון הדרכים יעשה ככל הניתן תוך שילוב מערך שבילי אופניים ומדרכות רחבות.</p>	<p>א</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>לא יהיה חיבור ישיר בין התכנית המוצעת לדרך מס' 70. לא יותר חיבור לכלי הרכב מתחום התכנית המוצעת לדרך 70 ו/או דרך 722.</p>	<p>ב</p>
<p>4.4 דרך מוצעת</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>שטח זה ישמש לתנועה של כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים וכן מעבר תשתיות, מתקני דרך, חנייה ומתקני חנייה, קירות תומכים, נטיעות עצים, גשרים ומעקות, עמודי תאורה ובקרה, ריהוט רחוב, סככות המתנה לאוטובוסים וסככות צל.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(1) יובטח שהרחובות ירוצפו בחומרים איכותיים ויהיו מגוננים.</p> <p>(2) יובטח שילוב עצים בוגרים במדרכות לטיפול נופי או פיתוח.</p> <p>(3) תכנון הדרכים יעשה ככל הניתן תוך שילוב מערך שבילי אופניים ומדרכות רחבות.</p>	<p>א</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>לא יהיה חיבור ישיר בין התכנית המוצעת לדרך מס' 70. לא יותר חיבור לכלי הרכב מתחום התכנית המוצעת לדרך 70 ו/או דרך 722.</p>	<p>ב</p>



שביל	4.5
שימושים	4.5.1
שטח זה ישמש למעבר הולכי רגל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות, גינון, תאורה, הצללות, ספסלי ישיבה.	
הוראות	4.5.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	12.5	40	245	65	20	20	(1) 140	2600	12	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	2	12.5	100	245	65	20	20	(1) 140	550	22	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3) 0	(3) 0	(3) 0	(3) 0		2	10	60	60				60	300	301		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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- גובה המבנה המקסימלי ימדד ממפלס הכניסה הראשית של המבנה ואינו כולל מתקני תשתית כגון אנטנות, דוד שמש, מעקות, מע' טכניות וכדומה.
- יותר קווי בניין 0 עבור אלמנטים ארכיטקטוניים לצורך יצירת גישה נגישה למתחם כגון שער, גשר הולכי רגל, מעלית וכד'. גובה יותאם לגובה המותר עבור מבנים במתחם.
- בנוסף לזכויות בניה תותר יצירת אלמנטים להגנה מפני מזג אוויר לבאי המתחם, לרבות עבור אלמנטים כפי שמופיע בסעיף 4 לעיל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם עד 10% מהשטח המבונה יותרו לשימוש מסחרי לטובת הפעלת מבני ציבור כגון: בית קפה, קיוסק, מסעדה וחנות ממכר ושירותים נלווים..
- (2) ע"פ תשריט.
- (3) בנוסף לזכויות בניה יותרו אלמנטים ארכיטקטוניים כפי שמתואר בסעיף 4.1.2 לרבות הגנה מפני מזג האויר ללא מגבלה של קווי בנין.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- א. כתנאי למתן היתר אכלוס, יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י היח' הסביבתיות.
- ב. תנאי למתן היתר אכלוס הינו ביצוע בפועל של כל פיתוח המגרש כולל קירות גבול, גינון, מדרכות וחנייות.
- ג. תנאי למתן היתר בניה לתא שטח 22 - הכנת דו"ח אקוסטי.
במידה ויידרש מיגון אקוסטי ביחס לדרך 70 הוא יהווה תנאי למתן היתר בנייה.
- ד. תנאים לתא שטח 12 ובהתייחס לנספחי התכנית 222-0388892
(1) תנאי לקבלת טופס אכלוס הינו ביצוע בפועל של כל הפתרונות התכנוניים שאושרו במסגרת תכנית הבינוי ואישור מהנדס העיר.
(2) כתנאי למתן היתר בנייה, יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י היח' הסביבתית.
(3) תנאי להגשת היתר בנייה: הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן והסדרי התנועה בהן, להנחת דעתו של מהנדס הועדה.
(4) אישור משרד הבריאות כתנאי להיתר בניה.
(5) 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.

6.2

הוראות בינוי

1. יותרו קירות תומכים בגובה של עד 4 מ', קירות הדורשים מעבר לגובה זה ידורגו במרחק של 60 ס"מ על מנת למנוע רציפות קיר של מעל 4 מ'.
2. הוראות בינוי לתאי שטח 12, 121, 121 :
נספחי סביבה, נוף ובינוי תכנית 222-0388892 הינם מחייבים חלקית בנושאים:
א. חניות וכניסות למתחמים.
ב. חלוקת מתחם הדיור המיוחד למבנה מרכזי ומבנים כפריים.
בשאר הנושאים הנספחים מנחים.
3. הוראות בינוי לתאי שטח 22, 41, 301, 30, 40 :
יותרו אלמנטים ארכיטקטוניים בכניסה למתחם המיועד למבנה קהילתי (לרבות אזור דרומי בתא שטח 31) כגון שער, גשר הולכי רגל, יצירת כניסה מבוקרת למתחם, מעלית וכד' לצורך יצירת גישה נגישה למתחם, לרבות הגנה מפני מזג אוויר בכפוף להגשת נספח בינוי לאישור הוועדה המקומית.
לצורך תכנון מפורט הנ"ל תותר גמישות בגבולות המתחמים ותאי השטח.
המיקום המדויק של אלמנטים ייקבעו במסגרת תכנית בינוי מפורטת.

6.3

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. תנאי להתחלת עבודות יהיה הגשת תכנית הערכות לשלבי בנייה ולנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת בנייה: גדור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.

חניה	6.4
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. תנאי למתן היתר בנייה - אישור נספח תנועה על ידי יועץ תנועה עירוני.</p>	
חשמל	6.5
<p>א. תנאי למתן היתר בניה - 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. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. 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. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: 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' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. 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. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	



<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.6</p>
<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 מגונן או מכוסה חומר חדיר- חצץ, טוף, חלוקים וכד'). מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל, ככל הניתן, ובהתאם לסיכום והמלצות בנספח הניקוז (פרק 7) מתכנית 222-0388892.</p> <p>יש לתכנן שטחי חניה "ירוקים" או במצע טוף שיקטינו את נפח הנגר וירסנו את הספיקות השיא על ידי השהייה.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>כללי:</p> <p>כל קווי התשתיות המוצעים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>מים וביוב:</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, אישור נספח מים וביוב ע"י תאגיד מעיינות העמקים.</p> <p>ב. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בנייה:</p> <p>1- הטמעת קווי המים והביוב הקיימים בתכנית והתאמת התכנית אליהם.</p> <p>2- מתן פתרון להתחברות למערכות המים והביוב הקיימות</p> <p>3- אסורה בנייה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשת היתר. תנאי למתן בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות".</p> <p>ניקוז:</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בניה, אישור נספח ניקוז ע"י מח' הנדסה.</p> <p>2. נדרש להציג בשלב היתר בנייה התייחסות למפלסי בינוי ופיתוח מינימליים בהתייחס למפלסי ההצפה בהסתברויות הנדרשות.</p> <p>תברואה:</p> <p>היתר הבנייה יציג פתרון לטיפול ופינוי כל סוגי הפסולת.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p align="center">6.10</p>
<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.</p>	



<p>6.11 סקר סייסמי</p> <p>חלק משטח התכנית המוצעת הינו 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>	<p>6.11</p>
<p>6.12 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 פיתוח סביבתי</p> <p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>תנאי לתחילת ביצוע העבודות הוא אישור לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן היתר אכלוס 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 הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות המגרש הפונים לשטחים פתוחים רגישים, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 עיצוב אדריכלי</p> <p>1. במסגרת הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי, 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>2. תנאי להיתר במגרש הינו אישור חומרי גמר ועיצוב ע"י מהנדס העיר</p> <p>3. 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>ג. גדרות ומעקות:</p> <p>גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאשור</p>	<p>6.15</p>



6.15 עיצוב אדריכלי	6.15
<p>הוועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר ד. מניעת מטרדים בעת בנייה : (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'. (2) בכל שלבי הבנייה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה. (3) כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות את חומרי הגלם למניעת פיזורם ברוח. (4) מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י היחידה הסביבתית כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרדי הרעש וזיהום האוויר לסביבה. ה. חזית חמישית : 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>	



6.16 חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.16
<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>	
6.17 הפקעות לצרכי ציבור	6.17
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, שבילים, ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה בכפוף לכל דין.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו תוך 10 שנים מיום אישורה

