

הוראות התכנית

תכנית מס' 222-1007681

שינויים לתכנית נוף לעמק הסדרת כניסות למגרשים והקטנת קירות תמך



מחוז
מרחב תכנון מקומי יקנעם עילית
צפון
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 על נספחיה מהווה שינוי לתכנית מס' 222-0679084 ומטרתה לאפשר תכנון מיטבי של הבינוי בשטח התכנית מציעה לשנות חלק מהוראות התכנית שבתוקף כמפורט להלן :

1. החלפה בין ייעודי קרקע למגורים, יער, ודרכים לשיפור הבינוי ופיתוח השטח ללא שינוי בסך השטחים : א. החלפה בין ייעוד דרך וייעוד מגורים לצורך קביעת שטח לחנייה פרטית עבור דיירי המגרשים היורדים במטרה לשפר את בטיחות הולכי הרגל ולצמצם את עבודות העפר בתחום המגרש.
- ב. שינוי חלוקת השטח למגרשים בייעוד מגורים, ללא שינוי בסך שטח הייעוד והזכויות המאושרים למגורים.
- ג. ביטול שטח דרך מאושרת לטובת שטח למבני ציבור להסדרת יעוד קרקע למבנה ציבור קיים.
- ד. שיפור תוואי כביש מספר 1 בחלקו הדרומי, שינוי מיקום הסובה להקטנת הפגיעה ביער הקיים, הקטנת החפירות והמילוים ושיפור ההתאמה לקרקע הטבעית.
2. שינוי בקווי בניין בכל מגרשי המגורים, במטרה לשפר את תנוחת הבינוי והכבישים בשטח ובמטרה להשיג שטחי חצרות ושטחי גינון משמעותיים במגרשי הבנייה.
3. שינוי הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
4. תוספת עליית גג למבני מגורים בהתאם לתכנית מתאר עירונית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
שינויים לתכנית נוף לעמק הסדרת כניסות למגרשים והקטנת קירות תמך	

מספר התכנית	222-1007681
-------------	-------------

שטח התכנית	183.630 דונם
------------	--------------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (3), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (7)

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	210800
קואורדינאטה Y	729480

1.5.2 תיאור מקום

במזרח הישוב - בצמידות לשכונת נוף העמק.

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 מזרחית ובצמידות לשכונת נוף העמק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11092	מוסדר	חלק		43
11094	מוסדר	חלק	47, 54-58, 76-90, 100, 102, 104, 106, 108, 110, 126, 128, 136-137, 142, 214	59-60, 69, 120, 122, 124, 130, 132, 134, 139, 144
11095	מוסדר	חלק	1-6	7-11, 15-16, 60-61, 66
11096	מוסדר	חלק	1	
11097	מוסדר	חלק	69-70, 78-85, 97-111, 116, 120, 124, 138, 144, 146, 148, 150, 152, 154, 156, 158, 160, 162, 164, 166, 175, 180, 182, 184, 282, 309, 311, 313, 315, 317-318, 321, 323-324	96, 307
11098	מוסדר	חלק		77, 181-183, 275, 277, 365, 391

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
117 - 101	222-0679084



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

יזרעאלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/11/2019		1412	8527	תכנית זו משנה את המפורט בה ויתר הוראות תכנית 222-0679084 ממשיכות לחול.	שינוי	222-0679084
06/07/2014		6556	6830	הוראות תכנית ג/ 20678 תחולנה על תכנית זו, בכל מקרה של סתירה בין התכניות יחולו הוראות של תכנית זו.	שינוי	ג/ 20678
21/02/2016		3666	7209	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20861. הוראות תכנית ג/ 20861 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 20861
30/10/1986		94	3394		החלפה	ג/ 297
31/07/1991		3305	3908		החלפה	ג/ 6539



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ענת פיק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		ענת פיק			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 02 19/09/2022	ענת פיק	28/08/2022	1	1: 500	מחייב	קווי בנין
לא		12: 36 20/09/2022	ענת פיק	24/08/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	תשריט נוף גליון 1	07: 57 18/07/2022	רקפת סיני	13/04/2022	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	תשריט נוף גליון 2 (1: 500); (1: 250)	15: 34 23/08/2022	רקפת סיני	26/06/2022	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	תשריט תנועה	15: 41 23/08/2022	אלי אסיף	14/04/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תשריט תנוחה, ניקוז וחתכי תשתיות	15: 41 23/08/2022	אלי אסיף	13/04/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	חתך אורך	08: 03 18/07/2022	אלי אסיף	14/04/2022	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מים ביוב	15: 47 23/08/2022	ענבל אברהם	12/04/2022	1	1: 1250	מנחה	תשתיות
לא		09: 33 28/08/2022	יורם וגשל	25/08/2022	47		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	גליון 1 מתוך 3	09: 34 28/08/2022	יורם וגשל	25/08/2022	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	גליון 2 מתוך 3	09: 34 28/08/2022	יורם וגשל	25/08/2022	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	גליון 3 מתוך 3	09: 34 28/08/2022	יורם וגשל	25/08/2022	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		08: 07 18/07/2022	ענת פיק	14/10/2021	1	1: 2000	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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630666	04-8643070	minad@mo ch.gov.il

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ענת פיק		ענת פיק - אדריכלות ובינוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	43	04-9831992		pickarc2@gm ail.com
אדריכל נוף	אדריכל	רקפת סיני	2821464	אר(א)	ירושלים	רבי בנימין	4	04-6476090		rakefet.ara@ gmail.com
מהנדס תנועה	מהנדס	אלי אסיף	40972	מתו"פ מהנדסים תכנון	טירת כרמל	יזמה	2	077-9215555	077-9215621	eli@matop.c o.il
מהנדסת	יועץ תשתיות	ענבל אברהם	118405	ענבל אברהם	מסד	מסד		04-6778733		
מהנדס	יועץ	ענאן בטחיש	063669	ענאן בטחיש מהנדס חשמל בע"מ	נצרת	פאולוס השישי	67	04-6461563		anan@bathis h.info
	אגרונים	יורם וגשל			חיבת ציון	(1)		04-6366037	073-7253549	yoram.vagsha l@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון	טירת כרמל	(2)		04-8580335	04-8586377	office@hetz-hatzafon.co.il

(1) כתובת: ד. נ. חפר.

(2) כתובת: פארק התעשייה טירת הכרמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית 222-0679084 שבתוקף במטרה להוביל לבינוי מיטבי המותאם לתנאי השטח ולהסדיר כניסות למגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1. החלפה בין ייעודי קרקע למגורים, יער, ודרכים לשיפור הבינוי ופיתוח השטח ללא שינוי בסך השטחים:
 - א. החלפה בין ייעוד דרך וייעוד מגורים לצורך קביעת שטח לחנייה פרטית עבור דיירי המגרשים היורדים במטרה לשפר את בטיחות הולכי הרגל ולצמצם את עבודות העפר בתחום המגרש.
 - ב. שינוי חלוקת השטח למגרשים בייעוד מגורים, ללא שינוי בסך שטח הייעוד המאושר למגורים.
 - ג. שיפור תוואי דרך מאושרת, לצורך הקטנת החפירות והמילויים ושיפור ההתאמה לקרקע הטבעית.
 2. שינוי בקווי בניין בכל מגרשי המגורים, במטרה לשפר את תנוחת הבינוי והכבישים בשטח ובמטרה להשיג שטחי חצרות ושטחי גינון משמעותיים במגרשי הבנייה.
 3. שינוי הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
 4. שינוי גודל מגרש מינימלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
1A, 1B, 2A, 2B, 3A, 3B, 4A, 4B, 5A, 5B, 6A, 6B, 7A, 7B, 8A, 8B, 9A, 9B, 10A, 10B, 11A, 11B, 12A, 12B, 13A, 13B, 14A, 14B, 15A, 15B, 101 - 115, 201 - 207, 211 - 215	מגורים
403, 402	מבנים ומוסדות ציבור
506, 505, 503 - 501	שטח ציבורי פתוח
504	פארק / גן ציבורי
702, 701	יער
825 - 821	דרך מאושרת
310 - 303, 301	דרך מוצעת
872, 871	חניון

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
825, 822, 821	דרך מאושרת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
310, 304, 303	דרך מוצעת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
872, 871	חניון	אתר עתיקות/אתר הסטורי
701	יער	אתר עתיקות/אתר הסטורי
403, 402	מבנים ומוסדות ציבור	אתר עתיקות/אתר הסטורי
504	פארק / גן ציבורי	אתר עתיקות/אתר הסטורי
506, 503 - 501	שטח ציבורי פתוח	אתר עתיקות/אתר הסטורי
702, 701	יער	בלוק מתקן הנדסי ומספרו
825	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים להעתקה
702	יער	בלוק עץ/עצים להעתקה
201	מגורים	בלוק עץ/עצים להעתקה
825, 824, 822, 821	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לכריתה
307, 306, 304	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לכריתה
403, 402	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לכריתה
215, 201, 109	מגורים	בלוק עץ/עצים לכריתה
821	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לשימור
872	חניון	בלוק עץ/עצים לשימור
702, 701	יער	בלוק עץ/עצים לשימור
403, 402	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לשימור
504	פארק / גן ציבורי	בלוק עץ/עצים לשימור
505, 503 - 501	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים לשימור
702	יער	בלוק תחנת השנאה
503	שטח ציבורי פתוח	בלוק תחנת השנאה
701	יער	גבול שטח שיפוט
502	שטח ציבורי פתוח	גבול שטח שיפוט
825 - 822	דרך מאושרת	דרך /מסילה לביטול
309, 301	דרך מוצעת	דרך /מסילה לביטול

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	יער	702 ,701
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	403
דרך /מסילה לביטול	מגורים	1A, 1B, 2A, 2B, 3A, 3B, 4A, 4B, 5A, 5B, 6A, 6B, 7A, 7B, 8A, 8B, 9A, 9B, 10A, 10B, 11A, 11B, 12A, 12B, 13A, 13B, 14A, 14B, 15A, 15B
דרך /מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	504
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	506 ,505 ,503
חורשה לכריתה	דרך מאושרת	825 - 821
חורשה לכריתה	דרך מוצעת	309 ,308 ,306 ,304 ,301
חורשה לכריתה	יער	702 ,701
חורשה לכריתה	מגורים	2A, 2B, 4A, 4B, 5A, 5B, 6A, 6B, 7A, 7B, 8B, 9A, 9B, 10A, 10B, 11A, 11B, 13A, 13B, 14A, 14B, 101 - 115, 201 - 207, 214, 215
חורשה לכריתה	שטח ציבורי פתוח	506 ,503
חורשה לשימור	דרך מאושרת	823 - 821
חורשה לשימור	דרך מוצעת	308
חורשה לשימור	יער	702 ,701
חורשה לשימור	מגורים	206 ,202 ,201 ,115 - 109 ,103 - 101
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	506 ,503 ,502
חניה	דרך מאושרת	824 ,823
חניה	דרך מוצעת	309 ,308 ,306 ,301
חניה	מגורים	1A, 1B, 2A, 2B, 3A, 3B, 4A, 4B, 5A, 5B, 6A, 6B, 7A, 7B, 8A, 8B, 9A, 9B, 10A, 10B, 11A, 11B, 12A, 12B, 13A, 13B, 14A, 14B, 15A, 15B
טיילת	חניון	872
טיילת	יער	701
טיילת	שטח ציבורי פתוח	502

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	17,424	9.49
חניון	3,218	1.75
יער	52,617	28.65
מבנים ומוסדות ציבור	5,841	3.18
מגורים א'	22,975	12.51
פארק/גן ציבורי	52,673	28.68
שטח ציבור פתוח	28,883	15.73

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	183,631	סה"כ



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.22	15,088.61	דרך מאושרת
1.09	1,999.74	דרך מוצעת
1.75	3,221.66	חניון
28.67	52,658.87	יער
3.18	5,840.98	מבנים ומוסדות ציבור
12.51	22,974.48	מגורים
28.68	52,673.04	פארק / גן ציבורי
15.90	29,212.04	שטח ציבורי פתוח
100	183,669.43	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרד לבעלי מקצועות חופשיים עבור דיירי הבית המהווה חלק בלתי נפרד ממבנה המגורים.</p> <p>ג. יחידות אירוח או יחידת הורים/בנים המהווים חלק בלתי נפרד ממבנה מגורים, למעט תאי שטח 101-108 בהם לא יותרו יחידות אירוח.</p> <p>ד. מרתפים לחנייה.</p> <p>ה. חניה וגינון.</p> <p>ו. שימושים לתאי שטח 1A-15A ו-1B-15B</p> <p>תאי שטח אלו ישמשו אך ורק לחניות פרטיות לשירות מגרשי המגורים בתאי שטח 101-115 בהתאמה. (לדוגמא: תאי שטח 1A ו-1B משוייכים למגרש מגורים בתא שטח 101, תא שטח 2A ו-2B משוייכים למגרש מגורים בתא שטח 102, תא שטח 15A ו-15B משוייכים למגרש מגורים בתא שטח 115 וכך הלאה).</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>תכנית בינוי</p> <p>תנאי להוצאת היתר בנייה לפיתוח המתחם ומתן היתרי בנייה למבנים יהיה בהכנת תכנית בינוי לביצוע שתערך בהתאם להנחיות תכנית זו על כל נספחיה ותכנית 222-0679084 שבתוקף וההנחיות המרחביות של הרשות התקפות לעת הוצאת ההיתר, שתאושר בוועדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תערך בקנה מידה 1:500 לפחות ותכלול תכנון של כל מערכת התשתיות והפיתוח הנופי סביבתי של המרחב הציבורי, הכבישים, החניות (הציבוריות והפרטיות), השבילים והשטחים הציבוריים הפתוחים. תכנית הבינוי לביצוע תגדיר את מפלסי ה-0.00 המדויקים והמחייבים לכל מגרש ויחידות הדיור.</p> <p>התכנית תכלול עקרונות לתכנון בית המגורים, חומרי הגמר וגמר גגות.</p> <p>כמו כן התכנית תפרט פרטי פיתוח מחייבים וחומרי גמר אחידים עבור מדרכות, שבילים, גדרות, שצ"פים, פרטי מסתור לפילרים ומתקני אשפה, מעקות או כל אלמנט אחר הגובל עם רחוב או שצ"פ, גמר גגות וכד'.</p> <p>התכנית תכלול רשימת צמחייה מומלצת לגינון במרחב הפרטי ומחייבת למרחב הציבורי.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>אופי הבינוי ומספר יחידות דיור במגרש</p> <ol style="list-style-type: none"> מגרשים 101-115 מיועדים לבניית שתי יחידות דיור צמודות קרקע בכל מגרש. מגרשים 201-207 מיועדים לבניית 4 יחידות דיור צמודות קרקע בכל מגרש. מגרשים 211-215 מיועדים לבניית דו משפחתי בכל מגרש. לכל יחידת דיור תוצמד גינה. הוראות מיוחדות למגרשים 201-207 (מגרשים עולים) <p>על מגרש אחד ייבנו 4 יחידות דיור.</p> <p>שתי יחידות דיור ייבנו בחלק הקדמי של המגרש מסומנות כיחידות A ו-B בנספח הבינוי, ושתי יחידות נוספות בחלק האחורי של המגרש מסומנות כיחידות C ו-D בנספח הבינוי.</p> <p>יוקצו 3 חניות לכל יחידת דיור שימוקמו במרתף חנייה שישרת את ארבעת יחידות הדיור.</p> <p>מפלסי 0.00 של הכניסה לכל יחידת דיור במגרש יהיו בהתאם לקבוע בנספח הבינוי המנחה</p>

4.1	מגורים
	<p>המצורף לתכנית. מפלסי 0.00 סופיים ייקבעו התכנית בינוי לביצוע שתאושר בוועדה כתנאי להוצאת היתרי בנייה כמפורט בסעיף 4.1.2.א' לעיל.</p> <p>הבנייה תדורג באופן שישמר חתך של עד שלוש קומות בכל חתך מחתכי הבית לא כולל קומת חנייה בחזית המגרש.</p> <p>6. הוראות מיוחדות למגרשים 101-115 (מגרשים יורדים) על מגרש אחד ייבנו שתי יחידות דיור בשני מבנים נפרדים. כניסה וגינה צמודה לכל יחידה. מספר קומות בכל חתך מחתכי הבית לא יעלה על שתי קומות + עליית גג. יחידה קדמית במגרש הסמוכה למדרכה מסומנת בנספח הבינוי כיחידה E, יחידה אחורית מסומנת בנספח כיחידה F. מפלסי 0.00 של הכניסה לכל יחידת דיור במגרש יהיו בהתאם לקבוע בנספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית. מפלסי 0.00 סופיים ייקבעו בתכנית בינוי לביצוע שתאושר בוועדה כתנאי להוצאת היתרי בנייה כמפורט בסעיף 4.1.2.א' לעיל. בגבול המגרש הקדמי תבוצע גדר על פי פרט מחייב שיאושר בתכנית בינוי לביצוע כמפורט בסעיף 4.1.2.א' לעיל.</p>
ג	<p>אדריכלות מרווחי בניה:</p> <p>1. מרווחי הבנייה יהיו בהתאם למצויין בנספח קווי הבניין המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו ומהווה נספח מחייב. 2. קיר מבנה הבנוי במרווח הקטן מ- 2.7 מ' יהיה אטום ויותר בו רק פתחי אוורור (וונטות) פירי אוורור וחלונות אוורור עליונים. על אף האמור לעיל, הוראה זו אינה מתייחסת לחזית אחורית של מבני המגורים במגרשים 101-115 יחידות E ו-F בהם תות פתיחת חלונות ללא מגבלה. 3. תותר בניית מדרגות פיתוח וגשרי גישה לכניסות במרווח הבנייה הקדמי והצדדי. 4. שטח מגונן נטוע או שטח פתוח הנותר במצבו הטבעי שמעליו מרפסת זיזית לא יכלל במניין השטחים המותרים. 5. קיר תומך כביש ייבנה בתחום המגרש. קיר תומך שטח ציבורי הגובל במגרש ייבנה על חשבון השטח הציבורי. 6. ברכות שחייה פתוחות ייבנו במרווח שלא יקטן מ- 1.5 מ' מגבול המגרש.</p>
ד	<p>אדריכלות גגות</p> <p>1. קרוי הבניינים יעשה בגגות רעפים או שילוב של גגות רעפים בגגות שטוחים כחלק מתפיסה תכנונית שלמה. לא יותרו חלקי גגות או גגות מקריים שאינם חלק מתפוסה תכנונית שלמה. 2. שטח גג הרעפים לא יקטן מ- 80% משטח הגג הכללי של הבניין. לא יותר כל אלמנט בנוי להסתרת גג רעפים. 3. גגות שטוחים יטופלו כחזית חמישית. הגגות ירוצפו או יכוסו בשכבת חצץ או חלוקי נחל בגוון בהיר. 4. כל המתקנים והמערכות הטכניות ישולבו ויוסדרו בחלל הגג משופע, לרבות דודי מים. קולטי השמש יוצמדו למישור הגג ובכיוון שיפוע הגג.</p>
ה	<p>אדריכלות גמר בניינים:</p> <p>א. גמר בניינים יהיה בחיפוי קשיח שיהווה 80% משטח קירות החוץ.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

4.1	מגורים
	<p>ב. כל חומרי הבנייה והפיתוח יהיו לפי תקן ישראלי (במידה וקיים כזה).</p> <p>ג. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד. חיפוי מבנה באבן או לבנים יעשה על פי תכנון שיוגש לאישור הועדה באמצעות פריסת חזיתות ופרטי חיפוי. לא יותר חיפוי גגונים זיזיים באבן.</p> <p>ה. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים למעט מרזבים שמותר שיהיו גלויים ובתנאי שיבוצעו מחומרים איכותיים.</p> <p>ו. לא תותר התקנת אנטנות. הצבת צלחות לקליטת שידורים מלווין תותר בצידו האחורי של המגרש באופן מוצנע, או על גבי גגות באופן שלא יראו מהרחוב. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.</p> <p>ז. לא תותר התקנת מסתורי כביסה בחזיתות הרחוב. לכל המבנים יתוכננו מקומות למסתורי כביסה מוסדרים ומוצנעים כחלק בלתי נפרד מהמבנה או מפיתוח השטח. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.</p> <p>ח. מערכת סולרית לחימום מים ואספקת חשמל ומתקנים אקולוגיים אחרים יבוצעו עפ"י הוראות תמ"א 10/ד'.</p> <p>ט. מצללות - יש להגיש פרטי הצללה אחידים לכל הבניין במסגרת הבקשה להיתר. יש לתכנן אלמנטים של הצללה לשטחים כגון חצר הצמודה לדירת גן, מרפסות לא מקורות, מרפסות גג וכד', כך שיהוו חלק מהשפה העיצובית של הבניין כולו. לא תותר התקנת אלמנט הצללה שאינה תואמת פרט אחיד שאושר בהיתר בניה.</p>
ו	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>אופן קביעת מפלס רצפה ראשונה של בנין :</p> <p>1. מפלסי 0.00 יהיו בהתאם למפלסים המופיעים בנספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זו.</p> <p>2. מפלסי 0.00 סופיים ומחייבים לכל יח"ד במגרש ייקבעו בתכנית בינוי לביצוע שתאושר בוועדה המקומית כמפורט בסעיף 4.1.2 א' להלן.</p> <p>3. במגרשים עולים, מפלס מרתף החנייה בנקודת הכניסה מהרחוב לא יקטן מ- 50 ס"מ מעל למפלס הכביש בנקודת הכניסה לחנייה באופן שפתרון הניקוז יאפשר ניקוז הקומה אל מערכת הניקוז של הרחוב.</p>
ז	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>קומות עמודים, מסדים, מרתפים וקומות חנייה :</p> <p>1. קומת עמודים :</p> <p>1.1 קומת העמודים תותר לצורך התאמת הבניין לשיפוע קרקע טבעית.</p> <p>1.2 קומת עמודים, בין אם תיסגר ובין אם תישאר מפולשת תחשב כקומה בחישוב מניין הקומות המותרות.</p> <p>1.3 לא יותרו קומות עמודים פתוחות ומפולשות במפלס הרחוב.</p> <p>1.4 קומת חנייה במגרשים עולים בלבד - הפונה לרחוב תסגר בקיר מחורר או גדר כמפורט בסעיף חניה (י) להלן.</p> <p>2. מסדים</p> <p>2.1 מסדים יותרו לצורך התאמת הבניין לשיפוע קרקע טבעית. חלל המסד ייסגר מכל צדדיו בקירות. קירות המסד ייבנו בבנייה קשה כהמשך למבנה המתוכנן או בנסיגה פנימה של עד 50 ס"מ, או כחלק מקירות הפיתוח ומאותם חומרים. גובה המסד מדוד בכל נקודה ממישור פני קרקע קיימת או חפורה לא יעלה על 1.8 מ'.</p>

4.1	מגורים
	<p>3. מרתפים :</p> <p>יותר מרתף הנוצר לצורך התאמת הבניין לקרקע טבעית ומהווה את החלק החפור בהמשך לקומת עמודים. המרתף יהיה חפור מכל צדדיו למעט החזית הפונה לקומת העמודים ומותר שיבלוט מעל קרקע טבעית לא יותר מ- 80 ס"מ. תותר פתיחת חלונות עליונים בחלקי המרתף הבולטים מעל הקרקע.</p>
ח	<p>בינוי ו/או פיתוח שטחי שירות :</p> <p>1. שטח השירות יכלול ממ"ד בשטח המינימלי הנדרש, חניות מקורות, מחסנים, קומות עמודים מפולשות ומרתפים.</p> <p>2. מחסנים יבנו כחלק בלתי נפרד מבית המגורים או כחלק מחנייה מקורה. לא תותר הקמת מחסן או כל מבנה עזר במבנה נפרד ו/או מחוץ לקונטור המבנה, או באופן הבולט מהמבנה, או במרווחים פתוחים פרט לביתן אשפה ו/או נישות של פילרים. לא תותר הקמת מחסן קל ע"ג מרפסת, גג או בחצר של הבניין.</p>
ט	<p>בינוי ו/או פיתוח בריכת שחיה :</p> <p>1. תותר הקמת בריכת שחיה פתוחה אחת לכל בית מגורים.</p> <p>2. שטח בריכה מקורה יכלול במניין השטחים המותרים לבנייה והיא תבנה במסגרת מרווחי הבנייה המותרים.</p> <p>3. הבריכה תבנה בהתאם להוראות משרד הבריאות, הוראות הבטיחות, והוראות המשרד לאיכות הסביבה והנחיות הוועדה הנוגעות להקמת בריכות.</p> <p>4. ברכות שחיה פתוחות יבנו במרווח שלא יקטן מ- 1.5 מ' מגבול המגרש.</p>
י	<p>בינוי ו/או פיתוח חניה</p> <p>1. חניה במגרשים עולים בתאי שטח 202-207, 215-211 :</p> <p>1.1 החנייה למגרשים אלו תמוקם בקומת מרתף. החנייה תיבנה במרווחי הבנייה למרתפי חניה כמפורט בנספח קווי בניין.</p> <p>1.2 מיקום כניסת רכב לחניה בקומת המרתף יהיה ע"פ המסומן בנספח הבינוי והנו מחייב.</p> <p>1.3 קומת חנייה הפונה לרחוב תסגר. קיר מרתף החנייה הפונה לרחוב ייבנה באבן מחוררת (משרבייה) או סורג מתכת מסוג ועל פי פרט מחייב שייקבע בתכנית בינוי לביצוע כמפורט בסעיף 4.1.2 א' לעיל.</p> <p>2. חניה במגרשים יורדים בתאי שטח 101-115 :</p> <p>החנייה תמוקם בתאי שטח 1-15 המסתיימים באות A או B ובכפוף להוראות להלן.</p> <p>2.1 תאי שטח אלה הנמצאים בתחום הדרכים משמשים לחניות פרטיות המשרתות את תאי השטח למגורים הסמוכים להם (כמפורט בסעיף 4.1.1 ו' לעיל).</p> <p>שטחי חניות אלו הוחלפו במקומם עם המדרכה מטעמי בטיחות על מנת למנוע חציית המדרכת בכל כניסה לחנייה.</p> <p>2.2 חנייה פרטית בתאי שטח אלו יחד עם תאי השטח אליהם היא מוצמדת יהוו מגרש אחד וירשמו בפנקס המקרקעין כיחידת שטח אחת לשווק ולבנייה.</p> <p>2.3 הצמדת החנייה לחלקה תהיה על פי המפורט בסעיף 4.1.1 ו' לעיל.</p> <p>2.4 בתאי שטח אלה לא יותר קרוי ו/או גידור החניות ולא תותר הקמת סככות קלות.</p> <p>2.5 חניות בתאי שטח אלו יתוכננו כמכלול תכנוני אחד עם המסעות, המדרכות, שטחי גינון</p>

4.1	מגורים ונטיעות, חניות אורחים ותשתיות של הדרך בה הם כלולים. החניות יכללו בתכנון הבינוי לביצוע ויבוצעו ע"י מפתח האתר.
יא	תשתיות 1. פחי אשפה ופילרים של חשמל ותקשורת, מים ומוני גז לא יופנו כלפי הרחוב אלא בנישה הניצבת כלפי הרחוב ועל פי פרט של הועדה המקומית ובאישורה. 2. פחי אשפה יהיו בהתאם להנחיות הועדה המקומית.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים א. מוסדות חינוך, דת, בריאות, תרבות, מועדונים קהילתיים, ביה"ס, מרכז למוסיקה, אולמות כנסים ומרכז מבקרים ומוזיאון. ב. חניה וגינון. ג. בשטח זה יותר מעבר לתשתיות ציבוריות.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בתאי שטח ביעוד זה ניתן לבנות מס' מבני ציבור כמצויין בטבלה מס' 5 להלן. בניה באזורים אלה תותנה בהכנת תכנית בינוי לכל מגרש בנפרד שתוגש לאישור הועדה המקומית. תכנית הבינוי תציג את העמדת המבנים בשטח במלא קיבולת הבנייה המותרת, את חזיתות המבנים, את פיתוח השטח, תכנון התשתיות והחניות. תכנית הבנוי תציג את פריסת המבנים תוך השתלבות מרבית בקו הקרקע הטבעית, שמירה על עצים בוגרים ושילובם בתכנון, שילוב אמצעים לדירוג מזרונות ששיפועם עולה על 20%, וחומרי גמר.
ב	הוראות בינוי גמר בנינים קירות חוץ יחופו בחומר קשיח איכותי שיאושר ע"י מהנדס הרשות. גגות- הגגות יתוכננו כחזית חמישית למניעת מפגעי נוף. מרפסות גג יהיו מרוצפות ומגוננות. תותר הקמת פרגולה שתהיה חלק מהיתר הבניה. פחי אשפה ופילרים- פחי אשפה ופילרים של חשמל ותקשורת, מים ומוני גז לא יופנו כלפי הרחוב אלא יוצנעו בנישה הניצבת כלפי הרחוב לפי פרט טיפוסי שיאושר בועדה המקומית או ישולבו במבנה. בניה ירוקה- מבני ציבור יעמדו בת"י 5281 ויקבלו את אישור מכון התקנים, או אישורים מיועץ לבניה ירוקה מוסמך.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים א. גינות ציבוריות, חורשות, כיכרות, מגרשי משחקים וספורט, אנדרטת זיכרון, טיילת נוף. ב. פינת איסוף מיחזור (ברמה השכונתית). ג. חדרי שנאים. ד. בשטחים אלה תותר מעבר לתשתיות ציבוריות.
4.3.2	הוראות

4.3	שטח ציבורי פתוח
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. פיתוח השצ"פים יעשה בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח המצורף לתכנית זאת ובהתאם לתכנית בינוי לביצוע מאושרת.</p> <p>2. עבודות הנדרשות להנחת צנרת תשתיות בשטחי השצ"פ, יבוצעו ע"י שימוש בכלים ידניים ומכניים קלים בלבד, תוך דאגה לשיקום תוואי מעבר הצנרת מיד לאחר סיום הנחתה.</p> <p>לפני ביצוע עבודות חפירה יש לבדוק, למדוד ולסמן קוי הספקת מים קיימים, מאספי ביוב קיימים וקוי סניקה לביוב קיימים. אין לבצע כל עבודה בקרבת קווים קיימים ללא אישור התאגיד, חברת "מקורות" ככל שרלוונטי והרשות המקומית. תכנון תשתיות המים והביוב יעשו בתיאום עם התאגיד.</p> <p>לאחר ביצוע העברת התשתיות, השטח ישוקם נופית באופן שיאפשר גישת רכב לצורך תחזוקת התשתיות.</p> <p>3. חדר שנאים - קירות חוץ יחופו באבן. חדרי שנאים יתוכננו במקומות עם נצפות נמוכה לרבות הסתרה נופית באמצעות שילוב בטופוגרפיה ובפיתוח השטח. במקרה של גג חשוף - קירוי חדר השנאים יעשה בגגות רעפים.</p>



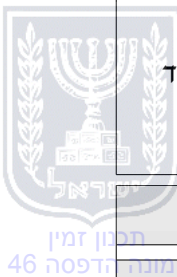
4.4	פארק / גן ציבורי
4.4.1	שימושים
	אתר עתיקות, פארק ציבורי.
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>שטח זה הוא אתר עתיקות תל יקנעם.</p> <p>כל פיתוח ונטיעות יעשו בתאום ובאישור רשות העתיקות.</p> <p>יותר להקים הצללות, שביל הולכי רגל, ספסלים ונטיעות, תשתית מים וחשמל לצורכי אתר העתיקות בלבד.</p> <p>ראה הוראות נוספות בסעיף עתיקות בפרק 6 בתכנית זו.</p>



4.5	יער
4.5.1	שימושים
	<p>א. יער קיים, שבילים להולכי רגל, מתקני משחקים פתוחים, טיילת נוף, הצללה, קירות תומכים, טרסות.</p> <p>ב. חדרי טרנספורמציה.</p> <p>ג. מתקן איסוף פסולת למיחזור ברמה שכונתית בלבד.</p> <p>ד. בשטחים אלה תותר מעבר לתשתיות ציבוריות.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. כל עבודות הפיתוח כולל קירות תמך, טרסות ונטיעות ביער יבוצעו ע"פ תכנית בינוי ופיתוח לביצוע שיאושרו ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. עבודות הנדרשות להנחת צנרת תשתיות בשטחי היער, יבוצעו ע"י שימוש בכלים ידניים ומכניים קלים בלבד, תוך דאגה לשיקום תוואי מעבר הצנרת מיד לאחר סיום הנחתה.</p> <p>לפני ביצוע עבודות חפירה יש לבדוק, למדוד ולסמן קוי הספקת מים קיימים, מאספי ביוב קיימים וקוי סניקה לביוב קיימים. אין לבצע כל עבודה בקרבת קווים קיימים ללא אישור התאגיד, חברת "מקורות" ככל שרלוונטי והרשות המקומית. תכנון תשתיות המים והביוב יעשו בתיאום עם התאגיד.</p>



<p>4.5</p> <p>יער</p> <p>התאגיד. לאחר ביצוע העברת התשתיות, השטח ישוקם נופית באופן שיאפשר גישת רכב לצורך תחזוקת התשתיות. 3. העברת התשתיות תעשה על פי הנחיות נספח הביוב המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.</p>	
<p>4.6</p> <p>דרך מאושרת</p>	
<p>4.6.1</p> <p>שימושים</p>	<p>ישמש למעבר רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים, חניה ציבורית, מתקני דרך, קירות תומכים, נטיעות, תאורה ומעבר מתקני תשתית תת קרקעיים, ריהוט רחוב, סככות המתנה לאוטובוסים וסככות צל. הכל בהתאם למוגדר בפרק א' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>
<p>4.6.2</p> <p>הוראות</p>	<p>א</p> <p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. תכנית פיתוח של הכביש תכלול סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות וסימון הכניסות והחניות של מגרשים לאורך הכביש. תכנית זו תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה. 2. בתכנון הכבישים ישולבו גינון ונטיעות. 3. דרכי הגישה הנדרשות לצורך ביצוע עבודות שונות תיפרצנה רק לאחר תיאום מראש עם מהנדס הכבישים ואדריכל הנוף ועל פי הנחיותיהם, תוך דאגה למזעור הנזק הנופי. מיד עם סיום העבודות ישוקם תוואי הדרך, למעט דרכים הנדרשות לצרכי תחזוקה עתידית. 4. סלילת כבישים הכלולים בתכנית זו, כולל מדרכות, תאורת רחובות, ניקוז מי גשם, גינון ונטיעות, תבוצע ע"י הגורמים המוסמכים בהתאם לחוקי העזר העירוניים ולדרישות מהנדס המועצה. 5. הכבישים ישמשו כצירי תנועה ישוביים, שכונתיים, לחניית מכוניות וכצירי הליכה להולכי רגל, המדרכות לאורך הכבישים תהיינה מרוצפות מאבן משתלבת ו/או בטון בשילוב ריצופי אבן גיר טבעית או מסותתת, תוך שילוב אלמנטי ריהוט רחוב, תאורה וגינון. 6. מעברי החציה להולכי רגל יבוצעו מאבן ריצוף דוגמת ריצוף המדרכות. במעברי החציה תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר נכים ועגלות תינוקות.</p>
<p>4.7</p> <p>דרך מוצעת</p>	
<p>4.7.1</p> <p>שימושים</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>4.7.2</p> <p>הוראות</p>	<p>א</p> <p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. ראה סעיף 4.6.2. 2. הרחובות ירוצפו בחומרים איכותיים ויהיו מגוננים. 3. יובטח שילוב עצים בוגרים במדרכות לטיפול נופי או פיתוח. 4. תכנון הדרכים יעשה ככל הניתן תוך שילוב מערך שבילי אופניים ומדרכות רחבות.</p>



חניון	4.8
שימושים	4.8.1
ישמש כשטח לחניה המשולב בשטחי גינון שיבוצעו בהתאם לתכנית פתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.	
הוראות	4.8.2
בינוי ו/או פיתוח	א
בתכנון החנייה ישולב גינון ונטיעות.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(4)	(4)	(4)	(4)	1	1 (3)	10.5 (2)	2	50	30	120	30	204	575 (1)	מגרשים יורדים	115 - 101	מגורים
(4)	(4)	(4)	(4)	1 (8)	3 (7)	13 (6)	4	60	430 (5)		120	1088	1530	מגרשים עולים 4 יה"ד	207 - 201	מגורים
(4)	(4)	(4)	(4)	1 (8)	3 (7)	13	2	60	98.5 (5)		57.5	324	580	מגרשים עולים דו משפחתי	215 - 211	מגורים
3	3	3	3	1	3	15 (10)		60	200 (9)		20 (9)	160 (9)	1300		402	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	2	5	20		60	200 (9)		20 (9)	160 (9)	4450		403	מבנים ומוסדות ציבור
(11)	(11)	(11)	(11)		1	4						100	2900		503	שטח ציבורי פתוח
(11)	(11)	(11)	(11)		1	4						100	6000			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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

(א) ביעוד מגורים

1. ביעוד מגורים, למעט תאי שטח 101-108, תותר יחידת אירוח (צימר) אחת לכל יחידת דיור בשטח עד 40 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות/שטח כולל לכל יה"ד).
2. לכל יחידת דיור יותר משרד ביתי בשטח 30 מ"ר ברוטו (עיקרי + שרות).
3. זכויות הבנייה ליחידת אירוח ולמשרד ייגזרו מתוך סה"כ השטחים המותרים לבנייה למגורים.
4. שטח מחסן יהיה בשטח עד 6 מ"ר נטו והוא ייבנה כחלק בלתי נפרד ממבנה המגורים במסגרת קווי הבניין. שטח המחסן יכלול בסך שטחי השרות.
5. זכויות הבנייה המפורטות בטבלה מתייחסות לכלל הזכויות במגרש. ההוראות בנושא גובה ומספר קומות מתייחסות לכל יחידת דיור הבנויה במגרש בנפרד.
6. גובה בניין יימדד ממפלס רצפה ראשונה ועד רכס הגג בכל חתך מחתכי הבית

- א 7. בריכות שחייה מקורות במגרשי המגורים ייבנו במסגרת קווי הבניין. בריכות פתוחות מותר שייבנו בתחום מרווחי הבנייה ומרחק שלא יקטן מ- 1.5 מ' מגבול המגרש.
- א 8. תותר תוספת עלית גג בשטח של 35 מ"ר (לפי תכנית ג/20678) עם גג משופע / גג רעפים בלבד.
- א 9. תותר מרפסת זיזית בשטח 12 מ"ר לכל יחידת דיור ויחידת אירוח.
- א 10. רשאית הוועדה לאשר העברת זכויות מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, בהתאם לתכנית בינוי מאושרת, במטרה לשפר התאמה לקרקע טבעית.
- ב) בשטחים ציבוריים פתוחים ושטחי יער, יותרו לבנייה חדרי שניים ומתקן לאיסוף פסולת ברמה שכונתית בלבד השטח הכולל של כל המתקנים לא יעלה על 100 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטח חניות פרטיות משוייכות.
- (2) גובה רכס הגג לא יעלה בכל מקרה על 6.5 מ' ממפלס המדרכה בנקודת הכניסה ליחידת הדיור (כולל קומת עליית גג).
- (3) יישמר חתך של עד שתי קומות בכל חתך מחתכי הבינוי במגרש ובנוסף קומת עליית גג ובתנאי עמידה במגבלות הגובה המותר.
- (4) בהתאם לנספח קווי הבניין המצורף לתכנית זו.
- (5) שטח המיועד לחניה, מחסנים, חדר מדרגות משותף ולובי כניסה.
- (6) גובה רכס הגג במבנים A ו-B לא יעלה בכל מקרה על 16 מ' ממפלס רצפת החנייה. גובה מפלס רכס הגג במבנים C ו-D לא יעלה בכל מקרה על 26 מ' ממפלס רצפת חנייה.
- (7) יישמר חתך של שלש קומות (לכל היותר) בכל חתך מחתכי הבינוי במגרש לא כולל קומת מרתף חניה, ובנוסף קומת עליית גג, ובתנאי עמידה במגבלות הגובה המותר.
- (8) עבור קומת חנייה בגובה עד 3 מ' ברוטו.
- (9) אחוז.
- (10) גובה בניין יימדד ממפלס רצפה ראשונה ועד רכס הגג בכל חתך מחתכי המבנה.
- (11) יקבע בתכנית בינוי שתאושר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

6. הוראות נוספות

6.1

סביבה ונוף

1. שטח ציבורי פתוח ויער 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.

מבני חדרי שנאים ימוקמו ויתוכננו באופן מוצנע ככל הניתן אל חזית הרחוב. בתכנון ישולבו נטיעות לטטטוש המופע הנופי של המבנה. גג מבנה החדר יתוכנן כגג ירוק בהתאם לפרט מחייב מאושר. המיקום יהיה בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

2. מגורים אופי ופיתוח כל תאי השטח ביעוד קרקע זה, מלבד השטח עליו יעמדו המבנים, יהיו בהתאם להגדרות הפיתוח המפורטות בנספח הנוף והבינוי.

בתחום המגרשים העולים תבוצע רצועת גינון, ברוב מינימאלי של 1.5 מ' ברוטו במפלס הרחוב. רצועת גינון זו תשמש לגינון ונטיעת עצי צל מתוך רשימת צמחיה שתאושר בוועדה המקומית וע"פ נספח נופי שבתכנית הבינוי.

גדרות וקירות תומכים : גדרות קלות וקירות תומכים יהיו לפי הנחיות מרחביות התקפות לעת הוצאת היתר הבנייה ולהנחיות נספח הבינוי והפיתוח המאושר.

קירות תומכים בתחום המגרש יהיו בגובה שלא יעלה על 3.5 מ'. גובה קירות תומכים הגובלים בשטחים ציבוריים יקבע בתכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית.

3. מבנים ומוסדות ציבור 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 (50%) 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, בקו בנין קדמי, יש לתכנן לפחות עץ בגיר אחד כל 5 מ' לאורך חזית מגרש ולא פחות מ- 8 עצים למגרש.

6.2

סביבה ונוף

א. תכנית נוף ופיתוח : תכנית נוף ופיתוח של המגרש תוכן ותוגש לוועדה המקומית לתכנון ובנייה יוקנעם, כחלק מתשריט הבקשה להיתר בנייה.

התכנית תיערך בק"מ של 1:250 לפחות והיא תכלול את כל הקירות, הגדרות, המסלעות, השערים, המעקות, השבילים והרחבות המרוצפות, את המדרגות במגרש ובגבולות המגרש ואת גבהיי הקרקע הסופיים במגרש, באזורים מרוצפים ומגוננים, את פתרונות הניקוז, את מיקום ארונות התשתית כגון : ארונות חשמל ותקשורת, מכלי גז ודלק.

בתכנית יפורטו גבהים וחומרי הגמר. התכנית תיערך על רקע מפת מדידה מעודכנת (לא יותר מחצי שנה) שתיערך ע"י מודד מוסמך ותכלול סימון טופוגרפיה, סימון כל העצמים הקיימים בשטח וסימון עצים וצמחייה קיימת.

תכנית הפיתוח תלווה בחתכים אופייניים, חזיתות ופריסות של קירות תומכים הפונים לשטחים

6.2

סביבה ונוף

ציבוריים.

ב. צמחייה:

עקירת עצים מוגנים או פגיעה בחורש טבעי ובתכסית קרקע שאינם בתחום קווי הבניין אסורה.
עקירת או העתקת עצים כמפורט בסעיף "שמירה על עצים בוגרים" בפרק 6. בסמכות הוועדה המקומית וועד הישוב לדרוש שימור ושילוב עצים וחורש טבעי בתכנון הבית והחצר.
ג. גינון:

1. בתכנון צמחייה יש להקפיד להשתמש בצמחים מקומיים או אזוריים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, אשר הנם חסכוניים במים ומשתלבים בצמחייה המקומית. המינים יקבעו בהסתמך על רשימת הצמחים המומלצת של הישוב.

2. בזמן פיתוח יש להקפיד על הנחת שריולי השקיה החוצים שבילים וכבישים כהכנה לפריסת מערכת השקיה לצמחייה. מערכת ההשקיה תהיה תת קרקעית במידת האפשר.
ד. מסלעות:

מסלעה תבנה בשיפוע 1:4. באופן שמאפשר שילוב צמחיה בין הסלעים בחללים של 0.5 מ"ר מינימום. המסלעה תבנה באבן ממקור גירי או דולומיטי והיא תבנה ע"פ פרט מאושר. במידה ומוצע שילוב בין מסלעה לקיר תומך, יהיה המרחק בין ראש הקיר ושורת המסלעה הראשונה לא פחות מ- 1.5 מ'.

ה. קירות תומכים וטרסות הר מסורתיות:

1. הפרשי גובה כלפי דרכים, שבילים ציבוריים ושטחים ציבוריים יתמכו ע"י קירות תמך ו/או טרסות הר מסורתיות וקירות ניקיון.

2. גובה קירות תומכים של מגרשים הגובלים בשטחים ציבוריים יקבעו בתכנית הבינוי.

3. קירות תומכים ייבנו מאבן לקט בגוון האבן המקומית ו/או באבן גיר שבורה ריבועית או מבניה משנית. פוגות יעשו בגוון האבן. טרסות הר מסורתיות ייבנו באבן לקט מקומית ללא בטון.
גלוי.

4. קירות גדר- תתאפשר הקמת קירות גדר ו/או קירות ניקיון עד גובה 2 מ'. הקירות ייבנו מאבן לקט מקומית ו/או אבן גיר שבורה ריבועית או אבן משנית. לא תותר הקמת גדר רשת לאורך גבולות מגרשים הגובלים בדרכים. הקמת גדר רשת תותר רק לאורך גבולות מגרש צדדיים ובתנאי שתילת צמחייה מטפסת לאורכה. לא תותר הצבת גדר תיל קוצני. כל שערי הכניסה יהיו מפרופילי ברזל.

ו. עבודות עפר:

1. לפני תחילת ביצוע עבודות עפר, יהיה איתור סימון ומדידה של ערכי הטבע והנוף המיועדים לשימור, עצים המיועדים לעקירה/העתקה.

2. אדמת החישוף תישמר בשכבה של 50 ס"מ בהתאם לעומק הקרקע הקיימת.

3. במידה ונדרשת הוצאת סלעים, ישמרו הסלעים, על מנת לשמש לפיתוח סביבתי במקום.
ז. שפך ועודפי קרקע:

1. תכנון הבניינים יעשה תוך הימנעות ככל הניתן מחפירות ומילויים ופגיעה בתכסית הקרקע הטבעית.

2. לא יותר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן חומרי מילוי או סלעים מחוץ לאזור המגרש אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס המועצה וועד הישוב.

עודפי מילוי ועפר יפוננו לאתרים מאושרים בלבד. אחריות הפינוי חלה על מבקשי ההיתרים ועל היזם המבצע את עבודות הפיתוח באתר.

3. בעל היתר יחדש צמחיה טבעית באזורי מדרונות שייפגעו במהלך הבנייה. השיקום יעשה לפי תכנית שתילה מאושרת.

4. הממשק עם השטחים הפתוחים- יקבע חיץ ברור בין שטחי השכונה לשטחים הפתוחים. יעשו




תכנון זמין
מונה הדפסה 46




תכנון זמין
מונה הדפסה 46




תכנון זמין
מונה הדפסה 46

6.2	סביבה ונוף
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>	<p>פעולות למניעת גלישת עודפי עפר ולא תותר כל פגיעה בשטחים הפתוחים. טרם תחילת ביצוע עבודות בניה ופיתוח יבנו טרסות ו/או קירות תומכים על מנת להימנע מגלישת קרקע לכיוון השטח הפתוח. לא יותרו מסלעות החורגות מתחום גבולות המגרש. תינתן עדיפות לביצוע קיר/טרסה בגבולות עם השטחים הפתוחים ותותר מדרגות גישה לשטחים הפתוחים.</p> <p>ח. זיהום אור:</p> <p>התאורה בתחום השכונה לא תגרום לזיהום אור. תאורת הרחוב בשכונה תהיה באמצעות פנסים בעלי סיכוך מלא (Full cutoff). התאורה תופנה אל השטח הבנוי, ולא אל השטחים הפתוחים הסמוכים ותהיה בהרכב גווני האור (CCT) שלא יעלה על 3000 קלוין ("לבן חם").</p>

6.3	בינוי ו/או פיתוח
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>	<p>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית "בינוי ופיתוח" בקנ"מ 1:500 לכל שטח התכנית. היתרי בניה יוצאו בהתאם לתכנית "בינוי ופיתוח".</p> <p>התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מפלסי פיתוח סופיים לכל מגרש ובכלל זה דרכים ומגרשים ציבוריים. 2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית. 3. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים. 4. הצגת פתרון למיקום התשתיות, גדרות וחניות באופן השואף לאחדן תוך מיזעור הפגיעה בחזית המגרש הקדמית. 5. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הממשק עם שטחים פרטיים, הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות וכד'. 6. שילוב אמצעים או מתקנים לניהול מי נגר. 7. אופן העמדת מבני ציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי. 8. כניסות לחניונים תת קרקעיים ותכנון עקרוני של חניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה וככל שנדרש גישת רכב לפינוי אשפה/פריקה וטעינה. 9. נטיעות עצים במדרכות ובמרחב הציבורי באופן שיאפשר התפתחות עצי צל בהתאם להוראות התכנית 6.2 להלן, לרבות אמצעים לעמידה ביעד הצללה. 10. מיקום רחבות כיבוי אש באופן שימזער פגיעה בעצים לאורך הרחבות. 11. תכנון פתרון לפינוי וסילוק אשפה ומתקני מחזור שכונתיים. יש לקבוע הוראות בינוי לאמצעי אצירה בהתאם למדיניות הרשות המקומית ובכפוף ולהנחיות הגורם הסביבתי המוסמך למניעת מטרדים.

6.4	איכות הסביבה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>	<p>אנרגיה מתחדשת:</p> <p>תותר הקמה של מערכת פוטו-וולטאית ליצירת חשמל על גג המבנה בתנאי שהצבתם על גג תהיה חלק בלתי נפרד מהתכנון האדריכלי של המבנה.</p>

6.5	דרכים וחניות
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. דרכים וחניות כללי 2. 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. 2. חניה במגרשים

6.5 דרכים וחניות	6.5
<p>מיקום הכניסות לחניונים ולחניות יהיו על פי המסומן בתכנית הבינוי לביצוע. חניה תהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה, אך לא פחות מ 2 חניות ליחיד ועוד חניה ליחידת אירוח. 3. חומרים</p> <p>תינתן עדיפות לשימוש של חומרי גלם ממוחזרים ו/או מקומיים כגון מצעים, ריצוף, יציקות בטון וכבישים. יעשה שימוש בחומרים אשר אינם אוגרים חום רב, כגון ריצוף אבן בגוונים מתונים.</p> <p>4. הנחיות פיתוח נוף</p> <p>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>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

6.6 תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון במגרשי המגורים הינו אישור תכנית בינוי ופיתוח לביצוע הכוללת בינוי פיתוח ותשתיות כמפורט בסעיף 4.1.2 א' שתאושר בוועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה: תיאום ואישור נספח עצים עם פקיד היערות.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה הכנת אוגדן לבניה ירוקה ע"י יועץ מורשה לבניה ירוקה המראה צבירת הנקודות הנדרשת.</p> <p>ד. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>ה. לעת התכנון המפורט וכתנאי להיתר בניה יהיה ביצוע סקר גיאוטכני וחווות דעת מהנדס קרקע המתייחסת לסיכוני גלישת מדרון ולהתמודדות הנדרשת בהתאם.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה תהיה התייחסות מהנדס הקרקע והביסוס לתוצאות הקרקע הספקטרליות ולספקטרום התכן ולתגובה בהתייחס לחתכי הקרקע באתר, העשויים להיות רכים מ"סלעי".</p> <p>ז. יש להגיש חישוב עמידה בתקן בניה ירוקה ע"י יועץ מטעם מבקש ההיתר.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

6.7 תנאים למתן היתרי איכלוס	6.7
<p>א. 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>ב. תנאי לאיכלוס חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ג. תנאי לאכלוס - שתילת עץ בוגר לכל יחיד.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.8
<p>א. ביוב:</p> <p>א 1. כל הביוב מהבתים ייאסף אל רשת השוחות המרכזית.</p> <p>א 2. היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י תאגיד מעיינות העמקים.</p> <p>א 3. לכל תא שטח כמוגדר בתכנית זו וללא תלות המספר יחידות הדיור שיבנו בו יהיה חיבור לביוב יחיד. מערכת הביבים שבתוך החלקה תהיה מערכת שבאחריות הדייר.</p> <p>א 4. מרתפים במידה ויהיו, מערכת הביוב שלהם תהיה בשאיבה אל רשת הביבים ובאחריות הדיירים.</p> <p>א 5. כל זה בכפוף לאמור בסעיף 6.6 ב' בהוראות תכנית זו.</p> <p>א 6. אסורה בניה על קווי מים וביוב ציבוריים.</p>	

6.8

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

א. 7. תכנון מערכות המים והביוב יהיה בכפוף ל"הנחיות קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה", עדכון אחרון, משרד הבריאות, ובהתאם להנחיות המפורטות בנספח זה.

א. 8. מערכות ההולכה והמתקנים הדרושים לתשתיות המים והביוב, כאמור בנספחי התשתיות, יותרו בכל ייעודי הקרקע בכפוף להוראות כל דין ובכפוף לאמור להלן. בכל מקרה תישמר זכות מעבר לצורך תחזוקת קווי הביוב.

ב. ניקוז :

- ב. 1. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית על פי נספח הניקוז, מונה הדפסה 46 תכנון זמין
- באישור מהנדס העיר ובכפוף לאמור בסעיף 6.6 א' בהוראות תכנית זו.
- ב. 2. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב והניקוז.
- ב. 3. עקרונות הניקוז תואמים לנספח הניקוז המאושר בתכנית 222-0679084.

ג. אספקת מים :

- ג. 1. אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה באישור תאגיד מעיינות העמקים.
- ג. 2. מערכות המים לא ישמשו לחיבורי הארקה.

ד. סידורי תברואה :

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.

ה. אשפה :

- ה. 1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת : אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
- ה. 2. יוכשרו מרכזי מחזור במקום נוח לגישה ברכב וברגל (כולל מקום חניה) כמו כן גישה נוחה למשאית פינוי.
- ה. 3. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי דרישות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש או בנקודות איסוף אשפה שיקבעו ע"י היישוב בתיאום עם הרשות המקומית.

6.9

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתר בניה למבנים המשמשים את כלל הציבור וכן לתחומי כבישים, שטחים פתוחים, שטחי יער ושצ"פים מותנית בהבטחת סידורים לנכים עפ"י תקנות התכנון והבניה והנחיות ותקני הנגישות העדכניים בעת ביצוע התכנית באישור יועץ נגישות מורשה.

6.10

שמירה על עצים בוגרים

1. נספח העצים לתכנית :
- 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.
2. עצים המסומנים לשימור :
- א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

6.10

שמירה על עצים בוגרים

ב. כל עבודת בניה 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.

ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנת העץ במהלך העבודות.

ד. כל פיתוח / שימוש בסמוך לעץ לשימור, שוריו, גזעו וצמרתו, ייעשו בזהירות תוך התחשבות בצורך לשמר העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בו, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

3. עצים המסומנים להעתקה.

בעת הגשת בקשה להיתר בניה/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות. לבקשה תצורף תכ"ב בקנ"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.

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.

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

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 מינימאלי 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' מעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:

תכונות עצים שיש לתעדף:

א. נותני צל סוככנים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם:

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות

7. שטחים ציבוריים פתוחים:

א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל תוך 3 שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

ב. כל שצ"ם 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.

8. רחבות עירוניות* פתוחות:



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

6.10

שמירה על עצים בוגרים

במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתתאפשר 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 למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.

9. מגרשי חנייה:

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

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

10. שינוי סטטוס עצם 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 אנו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

6.11

חשמל

כל רשתות החשמל מתח גבוה ומתח נמוך יהיו תת קרקעיות.

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.

ב. תחנת השנאה:

1. מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את לחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. 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 מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתל 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 אווירי 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 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.



6.11	חשמל	
	<p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת חשמל.</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 ובקרבה של פחות מ- 3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל..</p> <p>לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במפתח 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>	
6.12	חלוקה ו/ או רישום	
	<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית - אישור תצ"ר בוועדה המקומית.</p> <p>ב תנאי לאישור אכלוס - השלמת רישום פרצלציה לתכנית</p> <p>ג. הפקעה - כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו ע"פ סעיפים 188,189,190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>	
6.13	עתיקות	
	<p>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, התש"ח-1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי בתא שטח, תהיה הוועדה רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.</p>	
6.14	סקר סייסמי	
	<p>א. סיכון מהעתקה פעילה</p> <p>במסגרת עבודות הפיתוח של השכונה המתוכננת ובמהלך חפירת יסודות למבנים יש לשלב גיאולוג בעל ניסיון בנושא רעידות אדמה וסיכונים גיאולוגיים, שילווח את עבודות הפיתוח ויבחן עדויות לקיומם של ההעתקים בעלי שורש טקטוני המציגים רציפות לטרלית משמעותית ועדויות לפעילות ניאוטקטונית בתחום התכנית, במידה ומתגלים העתקים כאלו, יש להעריך את מידת פעילותם, את הסטת התכן הצפויה עליהם ואת השפעתם על ישימות הפיתוח באתר. במידת האפשר יש לפתח פתרונות הנדסיים וקונסטרוקטיביים לעמידות המבנים המתוכננים בהסטות התכן שחושבו. אין למקם מבני ציבור על עקבות העתקים אלו.</p> <p>ב. סיכון גלישת מדרון</p> <p>לעת התכנון המפורט יש לבצע סקר קרקע שיכלול חישובים סטטיים ודינמיים של יציבות המדרון. בהתאם לחישובים אלו יש לתכנן פתרונות לפיתוח השטח עבור אזורים בהם יאובחן חוסר יציבות (עבודות עפר, תימוך וכו').</p> <p>ג. תכן סייסמי כללי</p>	

6.14	סקר סייסמי
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה גיבוש הנחיות בניה (תכן סייסמי- ספקטרום תגובה) ע"י מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או ע"י קונסטרוקטור, על בסיס מידע גיאולוגי- גיאוטכני ספציפי לתחום ההיתר. לאור קרבתה של התכנית לאזור פעיל סייסמית יש להשתמש במקדמי תכנון מחמירים.</p> <p>ד. "סקר סיכוני העתקה פעילה וגלישות בתחום התכנית" המצורף לתכנית 222-0679084 מהווה מסמך מנחה לתכנית זו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

6.15	בניה ירוקה
	יש להגיש חישוב עמידה בתקן בניה ירוקה ע"י יועץ מטעם מבקש ההיתר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46