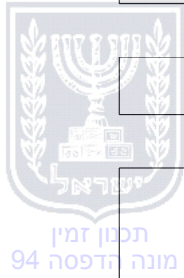


הוראות התכנית

תכנית מס' 221-0524033

מגדל העמק, שכונה מערבית - שלב ב'



| | |
|-------------------------|-----------------------------|
| מחוז | צפון |
| מרחב תכנון מקומי | מגדל העמק, יזרעאליים |
| 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

משרד השיכון בשיתוף עריית מגדל העמק, ייזם תכנון להרחבת מגדל העמק במורדותיה המערביים, בשטחים חקלאיים שעובדו בעבר ע"י קבוץ כפר החורש. בשלב ראשון הוכנה תכנית שלד. במסגרת תכנון השלד נבדקו חלופות שונות לפיתוח השטח כולל פתרונות לאופי הבינוי ולקשרים עם השכונות הקיימות. תכנון השכונה חולק לשני שלבים, שלב א' המאושר על פי תכנית ג/21234, נמצא בשלבי שיווק, כולל את השטחים הצפון מזרחיים של השכונה וכולל סה"כ 1,785 יח"ד. ושלב ב' המוצע בתכנית זאת כולל 2,922 יח"ד. התכנית מציעה תמהיל יחידות דיור בגדלים שונים. כ-600 יחידות דיור בשכונה הינן יחידות דיור קטנות כהגדרתן בחוק (בשטח עד 80 מ"ר). חלק מהדירות הקטנות (230 יח"ד) מוצעות כמגורים מיוחדים- דיור מוגן, מגורי סטודנטים, מגורים להשכרה וכיוצ"ב - במרכז השכונה במבנים המשלבים שימושי מסחר ומגורים. יתרת הדירות הקטנות (כ-370 יח"ד) מוצעות במבני המגורים שייבנו. סה"כ השכונה המערבית תכלול בתחומה 4,707 יח"ד.

עתודת הקרקע שנותרה לניצול בעיר ותואמת את היעדים שנקבעו בתמ"א 35 הינם השטחים המערביים הכלואים בין כביש 75 וכביש 73 וקיבוץ יפעת. התכנית המפורטת כלולה במתחם 9 בתכנית המתאר הכוללת לעיר מגדל העמק 211-0201715 שאושרה בשנת 2017.

הרחבת השכונה כפי שמציעה תכנית זאת מתבססת על החלטת וועדת הגבולות שאישרה את שינוי גבולות השיפוט עד גבול תכנית ג/21243 המאושרת בלוי הנחייה שעם גמר מימוש 70% מהיקף המגורים יורחב גבול השיפוט מערבה בהתאמה לגבול המוצע בתכנית המתאר הכוללת המאושרת.

האתר- נתונים פיסיים וסטטוטוריים: שטח כלל השכונה המתוכננת כ- 706 דונם. רום מירבי 146.71 מ', רום מינימלי 109.41 מ'. שיפוע ממוצע של פני הקרקע הקיימים 4.42%. שיפוע אחיד כלפי דרום מערב. האתר נמצא על שטחים חקלאיים ששמשו בעבר שטחי מטעים של קיבוץ "כפר החורש". כיום נטוע חלק ניכר משטח השכונה בעצי שקד. האתר כולל את כל השטחים הכלואים בין כביש 75 וכביש הגישה לעיר ואת השטחים הכלואים בין כביש 75 לאורך כ- 600 מ' מערבה, והשטחים החקלאיים של קיבוץ יפעת. בשוליו הצפון מערביים של האתר עובר ערוץ נחל בידה. פיתרון קצה לביוב מט"ש עפולה. פיתרון קצה לסילוק פסולת יהיה ע"פ הוראות הרשות המקומית.

נתונים סטטוטוריים: לא קיימת מגבלה על האתר בתכנית הארצית תמ"א 35 ובתכנית המתאר המחוזית- ת.מ.מ. 2/9.

עקרונות הבינוי: התכנון מציג בינוי העוקב אחר טופוגרפיה מתונה המשתפלת לכוון דרום ומערב. שלד התחבורה מציג רחובות רדיאליים העוקבים אחר הטופוגרפיה הטבעית ומהווים את שלד הרחובות המאספים. אל רחובות אלו מתחברים הכבישים הניצבים לטופוגרפיה ואצבעות השצ"פים השכונתיים המוצעים ביניהם. שטח השכונה מחולק למגרשים בהם מוצע בינוי סובב חצרות פרטיות וחניות. החצרות הפרטיות מהוות הרחבה לשטחים הציבוריים הפתוחים ויחד יוצרים שלד משמעותי ורציף של שטחים ירוקים בשכונה. לאורך הרחובות הניצבים מוצע בינוי גבוה של 6-8 קומות היוצר דופן רציפה לחלל הרחוב, אשר משתפל בגובהו כלפי אצבעות השצ"פ שבתווך. התכנון מציג שכונה המספקת תקן חנייה גבוה של שתי חניות לכל דירה בנוסף לחניות אורחים לאורך הרחובות. על מנת לשמור על בינוי עירוני תוך שמירה על תכסית בינוי סבירה המאפשרת יצירת שכונה ירוקה המשתלבת במרחב הכפרי העוטף אותה, מציעה התכנית פתרון חנייה במבני חנייה דו מפלסיים המהווה חלק מבינוי המגרש למגורים. פתרון תכנוני זה מוצע בהתאמה למפלסי הכבישים המתוכננים בהתאמה מירבית לשיפוע הקרקע הטבעית. תכנון המאפשר כניסות למפלסי החנייה השונים ללא הצורך ביצירת מרתפים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגדל העמק, שכונה מערבית - שלב ב'

221-0524033

מספר התכנית

706.755 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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 | מגדל העמק, יזרעאלים |
| קואורדינאטה X | 221050 |
| קואורדינאטה Y | 732950 |

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת מדרום לכביש 75, ומהווה המשך ממערב לתכנית מאושרת ג/21243.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגדל העמק - חלק מתחום הרשות: מגדל העמק
 עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|---------------------------|
| 17426 | לא מוסדר | חלק | 19, 35, 37 | 6, 16, 28, 31, 34, 38, 41 |
| 17189 | מוסדר | חלק | | 21, 41 |
| 17190 | מוסדר | חלק | | 18-19, 28 |

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 מגרש/תא שטח | מספר תוכנית |
|--|-------------|
| 707 - 706, 77, 74, 72 - 71, 38, 37, 32, 15 | ג/ 21243 |
| 66 - 65 | ג/ 3370 |
| 38 - 37 | ג/ 4223 |
| 2047, 2044, 2015 | ג/ 5312 |
| 2003, 101 - 100, 24 - 23 | משצ/ 7 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|----------------|-------------------|
| 29/08/2002 | 3892 | 5107 | אושרה הקלה בדיון ולנת"ע .13.11.2018 | אישור ע"פ תמ"א | תמא/ 3 / 11 / ב |
| 14/09/2009 | 5762 | 5998 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5 תחולנה על תכנית זו. בתחום התכנית קוי מים קיימים ומאושרים באיכות מי שתיה ורדיוסי מגן ב' מקידוחים. | כפיפות | תמא/ 34 / ב / 5 |
| 17/10/2012 | 250 | 6482 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / 1. הוראות תכנית תמא/ 37 / 1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 37 / 1 |
| 05/11/2007 | 410 | 5734 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / ב / 1. הוראות תכנית תמא/ 37 / ב / 1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 37 / ב / 1 |
| 11/12/2012 | 1514 | 6512 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / ב / 6. הוראות תכנית תמא/ 37 / ב / 6 תחולנה על תכנית זו. קו גז במסדרון תשתיות ת"ק, מגבלות בניה ופיתוח, מגבלות בניה ופיתוח ב'. | כפיפות | תמא/ 37 / ב / 6 |
| 07/12/2016 | 1328 | 7394 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21243 ממשיכות לחול. | החלפה | ג/ 21243 |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| ג/ 3370 | החלפה | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/3370 ממשיכות לחול. התכנית משנה רצועת שטח חקלאי לשצ"פ עם הוראות מיוחדות עבור מעבר צינור ביוב ומעבר לצורך תחזוקתו. | 2745 | 2883 | 10/09/1981 |
| ג/ 4223 | החלפה | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/4223 ממשיכות לחול. | 3123 | 343 | 16/11/1984 |
| ג/ 5312 | החלפה | התכנית משנה יעוד 'מבני משק' בטווח עד 150 מ' מגבול התכנית וקובעת במקומו יעוד 'קרקע חקלאית'. | 4480 | 1648 | 16/01/1997 |
| 221-0201715 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 221-0201715. הוראות תכנית 221-0201715 תחולנה על תכנית זו. תכנית זו מהווה פירוט מתחם 9 (שלב ב' בשכונה מערבית מגדל העמק). | 7546 | 7731 | 18/07/2017 |
| משצ/ 7 | החלפה | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משצ/7 ממשיכות לחול. | 3591 | | 09/11/1988 |

הערה לטבלה:

תכנית 254-0351395 - כפיפות. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 254-0351395. הוראות תכנית 254-0351395 תחולנה על תכנית זו.

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 | נספח עקרונות בינוי | 12: 54 16/09/2018 | ענת פיק | 30/08/2018 | 13 | | מנחה | עקרונות תכנון |
| כן | נספח רשימת מגרשים המחולקים לתאי שטח | 14: 03 25/09/2018 | ענת פיק | 25/09/2018 | 3 | | מחייב | עקרונות תכנון |
| לא | נספח קוי בניין | 10: 53 16/01/2019 | ענת פיק | 16/01/2019 | 1 | 1: 1250 | מחייב | קווי בנין |
| לא | נספח בינוי | 09: 42 05/12/2018 | ענת פיק | 05/12/2018 | 1 | 1: 1250 | מנחה | בינוי |
| לא | נספח בינוי חתכים 1-7 | 12: 46 16/09/2018 | ענת פיק | 29/08/2018 | 1 | 1: 500 | מנחה | בינוי |
| לא | נספח נוף. גליון 1- אפיון וסיווג שטחים פתוחים מתוכננים. | 10: 12 11/12/2018 | רותי בלום | 09/12/2018 | 1 | 1: 1250 | מנחה | סביבה ונוף |
| לא | נספח נוף. גליון 2- תכנית כללית. | 10: 15 11/12/2018 | רותי בלום | 09/12/2018 | 1 | 1: 2500 | מנחה | סביבה ונוף |
| לא | נספח נוף. גליון 3-תכנית כללית. | 10: 17 11/12/2018 | רותי בלום | 09/12/2018 | 1 | 1: 1250 | מנחה | סביבה ונוף |
| לא | נספח נוף. גליון 4- חתכים 1-7 | 10: 17 11/12/2018 | רותי בלום | 09/12/2018 | 1 | 1: 500 | מנחה | סביבה ונוף |
| לא | נספח נוף. גליון 5- חתכי רחוב אופייניים | 10: 13 11/12/2018 | רותי בלום | 09/12/2018 | 1 | 1: 100 | מנחה | סביבה ונוף |
| לא | נספח עבודות עפר. תשריט חישוב כמות חפירה ומילוי | 10: 11 11/12/2018 | רותי בלום | 09/12/2018 | 1 | 1: 1250 | מנחה | תשתיות |
| לא | נספח עבודות עפר. טבלאות חישוב כמויות בכבישים | 10: 11 11/12/2018 | רותי בלום | 09/12/2018 | 17 | | מנחה | תשתיות |
| לא | נספח תנועה | 12: 24 16/09/2018 | אחמד אבו זייד | 04/09/2018 | 1 | 1: 1250 | מנחה | תנועה |
| לא | נספח תנועה- מדרג דרכים | 12: 26 16/09/2018 | אחמד אבו זייד | 04/09/2018 | 1 | 1: 1250 | מנחה | תנועה |
| לא | נספח תנועה- תחבורה ציבורית | 12: 27 16/09/2018 | אחמד אבו זייד | 04/09/2018 | 1 | 1: 1250 | מנחה | תנועה |
| לא | נספח ניקוז | 14: 39 20/09/2018 | בדיעה שחברי-פאהום | 20/09/2018 | 1 | 1: 1250 | מנחה | תשתיות |

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------|----------|---------------------|-------------|-------------------|-------------------|--|---------------------|
| דרכים | מנחה | 1: 1250 | 1 | 20/09/2018 | בדיעה שחברי-פאהום | 14: 40 20/09/2018 | נספח כבישים-תנוחה | לא |
| דרכים | מנחה | 1: 200 | 1 | 26/04/2018 | בדיעה שחברי-פאהום | 11: 03 14/05/2018 | נספח כבישים, חתכים לאורך כבישים 2,4,41 | לא |
| דרכים | מנחה | 1: 200 | 1 | 26/04/2018 | בדיעה שחברי-פאהום | 11: 03 14/05/2018 | נספח כבישים, חתכים לאורך כבישים 42,43,44,45 | לא |
| דרכים | מנחה | 1: 200 | 1 | 26/04/2018 | בדיעה שחברי-פאהום | 11: 03 14/05/2018 | נספח כבישים, חתכים לאורך כבישים 51, 50, 49, 48, 47, 46 | לא |
| דרכים | מנחה | 1: 200 | 1 | 26/04/2018 | בדיעה שחברי-פאהום | 11: 03 14/05/2018 | נספח כבישים, חתכים לאורך כבישים 54, 53, 52 ודרך ביוב | לא |
| תשתיות | מנחה | 1: 100 | 1 | 20/09/2018 | בדיעה שחברי-פאהום | 16: 20 20/09/2018 | חתכים טיפוסיים למערכות | לא |
| ניקוז | מנחה | 1: 1250 | 1 | 04/12/2018 | אברי ליבנה | 13: 00 04/12/2018 | נספח ניקוז, נספח הידרולוגי וניהול נגר | לא |
| ניקוז | מנחה | | 18 | 30/08/2018 | אברי ליבנה | 16: 25 20/09/2018 | נספח ניקוז, סקר הדרולוגי והנחיות ניהול נגר וניקוז | לא |
| תשתיות | מחייב | | 18 | 17/02/2019 | משה פינקל | 08: 01 18/02/2019 | נספח מים וביוב, פרשה טכנית | לא |
| תשתיות | מחייב | 1: 1250 | 1 | 17/02/2019 | משה פינקל | 08: 09 18/02/2019 | נספח מים וביוב, תשריט מים וביוב | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 2000 | | 09/05/2018 | ענת פיק | 09: 32 09/05/2018 | תשריט מצב מאושר | לא |
| קומפילציה | רקע | 1: 25000 | 13 | 09/05/2018 | ענת פיק | 08: 17 26/11/2018 | נספח רקע סטטוטורי | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב | | 138 | 01/05/2018 | דורון לנג | 09: 53 01/05/2018 | נספח עצים בוגרים | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב | 1: 1250 | 1 | 05/12/2018 | דורון לנג | 16: 17 05/12/2018 | נספח עצים בוגרים, תשריט | לא |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|---------------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|------|-----|------------|------------|---------------------|
| | משרד הבינוי והשיכון | משרד הבינוי והשיכון | | משרד הבינוי והשיכון | נצרת עילית | (1) | | 04-6088222 | 04-6088233 | michalo@moch.gov.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: המלאכה 3.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|---------------|---------------|--------------------------------------|------------------|-----------|-----|------------|------------|-----------------------------|
| | עורך ראשי | ענת פיק | 38833 | ענת פיק - אדריכלות ובינוי ערים | קרית טבעון | קרן קיימת | 43 | 04-9831992 | | pickarc2@gmail.com |
| יועץ תנועה | יועץ תחבורה | אחמד אבו זייד | 113022 | ינון-תכנון, יעוץ ומחקר בע"מ | טירת כרמל | (1) | 10 | 04-8569055 | | ahmed@yeno n.co.il |
| | יועץ נופי | רותי בלום | 2455593 | רותי בלום אדריכלות נוף | חיפה | (2) | 14 | 04-8339070 | 04-8339980 | Ruthi@miller- blum.co.il |
| יועץ ניקוז | יועץ תשתיות | אברי ליבנה | 124062 | פלגי מים | יקנעם (מושבה) | (3) | | 04-9893078 | 04-9893502 | avri@palgey- maim.co.il |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------------|-------------|-------------------|---------------|---|-------------------|------|-----|------------|------------|---------------------------|
| | סוקר עצים | דורון לנג | | דורון לנג | גבעת חיים אחוד | (4) | | | 04-6369061 | lang.doron@gmail.com |
| | מודד | איאד פאהום | 983 | ח.פאהום ושותי-שרותים הנדסיים בע"מ- | נצרת | (5) | 46 | 04-6478700 | 04-6560870 | |
| יועץ מים וביוב | יועץ תשתיות | משה פינקל | | דגנית הנדסה וניהול | יקנעם (מושבה) | (6) | 1 | 04-9890461 | 04-9891532 | m_finkel@netvision.net.il |
| חשמל | יועץ תשתיות | אלון רוז | 26751 | ניצוץ | חיפה | (7) | 9 | 04-8661070 | 04-7643250 | info@nitzotz.co.il |
| | יועץ תחבורה | בדיעה שחברי-פאהום | 114403 | ח.פאהום ושותי-שרותים הנדסיים בע"מ | חיפה | (8) | 14 | 04-8140700 | 04-8513054 | |

(1) כתובת: ת.ד. 444.

(2) כתובת: התשבי 14 חיפה.

(3) כתובת: יקנעם המושבה.

(4) כתובת: ת.ד. 266.

(5) כתובת: ת.ד. 50204.

(6) כתובת: ת.ד. 1490.

(7) כתובת: התשבי 9 חיפה.

(8) כתובת: ת.ד. 33717.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 94



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 94

1.9 הגדרות בתכנית

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

| מונח | הגדרת מונח |
|----------------------|--|
| וועדה מקומית | הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מגדל העמק |
| חניה בקומת עמודים | חנייה בנויה הממוקמת מתחת לכניסה הקובעת לבניין, שמפלט רצפתה הנו כמפלס הנקודה הנמוכה במגרש והיא סגורה בכל צדדיה בהמשך לחזיתות המבנים ומשתלבת בתכנון הפיתוח של המגרש |
| יחידות דיור קטנות | דירה קטנה לפי סעיף 147(ב) (הוראת שעה), תשע"ג-2013 : דירה אשר שטחה העיקרי (כולל ממ"ד) הוא 30 מ"ר לפחות ו-80 מ"ר לכל היותר (לא כולל שטחי החלק היחסי בשטחים ציבוריים משותפים כגון לובי כניסה, חדרי מדרגות ומעליות), או בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת היתר בניה. |
| מבנה חניה | מבנה המיועד לחנייה הכולל עד שני מפלסים ומפלט רצפתו הראשונה אינו נמוך ממפלס הכביש הגובל במגרש בנקודת הכניסה לחנייה. |
| מגרש המחולק לתאי שטח | מגרש המהווה יחידה המאגדת בתוכה תאי שטח המיועדים לבניית בתי מגורים ותאי שטח המשרתים את מבני המגורים באותו מגרש. השטחים המשותפים המשרתים את כל המבנים באותו מגרש : שטחי החניה- תאי שטח המסתיימים באות P שטחי מגורים תאי שטח המסתיימים באותיות A, B, C, D, E, F, G שטחי זיקת הנאה - תאי שטח המסתיימים באות Z |
| מהנדס העיר | מהנדס עיריית מגדל העמק |
| מרתף | חלל שמפלט רצפתו נמוך ממפלס המדרכה הנמוכה הגובלת במגרש. |
| מרתף חנייה | שטח הבנוי מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין, שמפלט רצפתו נמוך או תואם את מפלס הרחוב הגובל לו והמוביל אליו, והוא בנוי במרווחי הבניה המותרים במגרש. |
| עירייה | עריית מגדל העמק. |
| שטח דירה | השטחים בדירה שנועדו למטרות עיקריות, כמשמען בתקנה 9 לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטח מרחב מוגן דירתי כהגדרתו בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), התש"ן-1990, אם הוא מהווה חלק בלתי נפרד מהדירה ; |
| תכנית בינוי לביצוע | תכנית בינוי ערוכה בקני"מ 1: 500 לפחות הכוללת תכנון מפורט לביצוע של כל השכונה כולל תכנון כבישים תנועה, מים ביוב ניקוז, הוראות לביסוס, חשמל תאורת רחובות ותקשורת, ניקוז והידרולוגיה, פיתוח נופי ותכנון עקרוני של המבנים והחניות. התכנית תוצג באמצעות תכניות חתכים חזיתות וכיוצ"ב וכן הוראות עיצוב ארכיטקטוני לבנייה ולפיתוח המלווים בפרטים מנחים וכל מסמך אחר הנדרש להבהרת התכנון. |

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

תכנון שלב ב' לשכונה מערבית במגדל העמק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת השימושים והתכליות המותרים בכל אחד מייעודי הקרקע בשטחים המוצעים בתכנית.
2. קביעת הוראות, זכויות והגבלות בנייה ותנאים להוצאת היתרי בנייה.
3. מתן הוראות והנחיות הנדסיות, אדריכליות ועיצוביות (מחייבות ומנחות) לבינוי ולפיתוח שכונות המגורים, מבני ציבור וחיבור למערכת דרכים קיימת.
4. הקצאות שטחים לצורכי ציבור.
5. קביעת הוראות לפיתוח תשתיות מים, ביוב, ניקוז, וחשמל.
6. קביעת הנחיות סביבתיות והידרולוגיות לפיתוח השכונה.
7. קביעת הוראות לפיתוח נופי של השכונה.
8. סימון להריסה מבני משק בטווח עד כ- 150 מ' מגבול התכנית ושינוי יעוד משטח מבני משק לשטח חקלאי.
9. תכנון הסדרת נחל בידא (בשתי החלופות) בתחום התכנית.
10. הקלה בקו בניין מדרך 75 עבור מבנה הנדסי לעד 5 מטרים מגבול זכות הדרך.
11. התכנית קובעת תקן חניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח | |
|-----------------------------------|---|--|
| מגורים | 2P, 3P, 4P, 5P, 6P, 7P, 8P, 9P, 10P, 11P, 12P, 13P, 14P, 15P, 16P, 17P, 18P, 19P, 20P, 21P, 22P, 23P, 24P, 25P, 26P, 27P, 28P, 29P, 30P, 31P, 32P, 33P, 34P, 35P, 36P, 37P, 37Q, 37R, 38P, 38Q, 38R, 39P, 39Q, 39R, 40P, 40Q, 40R, 41P, 42P, 43P, 43Q, 43R, 44P, 44Q, 44R, 45P, 45Q, 45R, 46P, 46Q, 46R, 47P, 48P, 49P, 50P, 51P, 52P | |
| מגורים ב' | 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 10B, 10C, 10D, 10E, 10F, 10G, 11B, 11C, 11D, 11E, 11F, 11G, 12B, 12C, 12D, 12E, 13B, 13C, 13D, 13E, 14B, 14C, 15B, 15C, 16B, 17B, 23B, 23C, 28B, 28C, 38B, 40B, 41B, 42B, 43B, 45B, 47B, 47C, 48B, 48C | |
| מגורים ג' | 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 20B, 21A, 21B, 22A, 23A, 24A, 25A, 25B, 26A, 26B, 27A, 28A, 29A, 29B, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 34B, 35A, 36A, 37A, 37B, 38A, 39A, 39B, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 44B, 45A, 46A, 46B, 47A, 48A, 49A, 49B, 50A, 50B, 51A, 52A | |
| מתקנים הנדסיים | 681, 281 | |
| מבנים ומוסדות ציבור | 414 - 409, 404, 403, 401 | |
| קרקע חקלאית | 208 - 205 | |
| שטח ציבורי פתוח | 627 - 625, 620 - 614, 609 - 605, 603, 602, 257 - 251, 203, 202 | |
| נחל/ תעלה/מאגר מים | 201 | |
| ככר עירונית | 781 | |
| דרך מאושרת | 819 - 816 | |
| דרך מוצעת | 826 - 820, 815 - 801 | |
| שביל | 670 | |
| חניון | 101 | |
| מגורים ומסחר | 62, 61 | |
| מגורים מסחר ותעסוקה | 72, 71 | |
| שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 234 - 231 | |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| גבול מגבלות בניה | דרך מאושרת | 816 |
| גבול מגבלות בניה | דרך מוצעת | 823, 814 - 809, 806, 804, 803, 801 - 825 |
| גבול מגבלות בניה | חניון | 101 |
| גבול מגבלות בניה | מבנים ומוסדות ציבור | 411, 409 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------------|-----------------------------------|---|
| גבול מגבלות בניה | מגורים | 2P, 7P, 32P, 33P, 34P, 35P, 36P, 37P, 37Q, 37R, 38P, 38Q, 38R, 39P, 39Q, 39R, 40P, 40Q, 40R, 41P, 42P, 47P, 48P, 49P, 50P, 51P, 52P |
| גבול מגבלות בניה | מגורים ב' | 2A, 38B, 40B, 41B, 42B, 47B, 47C, 48B, 48C |
| גבול מגבלות בניה | מגורים ג' | 7A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 37B, 38A, 39A, 39B, 40A, 41A, 42A, 48A, 49A, 49B, 50A, 50B, 51A, 52A |
| גבול מגבלות בניה | מגורים ומסחר | 61 |
| גבול מגבלות בניה | מתקנים הנדסיים | 681, 281 |
| גבול מגבלות בניה | נחל/ תעלה/מאגר מים | 201 |
| גבול מגבלות בניה | קרקע חקלאית | 205 |
| גבול מגבלות בניה | שביל | 670 |
| גבול מגבלות בניה | שטח ציבורי פתוח | ,614, 605, 603, 257, 254 - 251, 203, 627, 617, 616 |
| גבול מגבלות בניה | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 232, 231 |
| גבול מסדרון תשתיות ת"ק | דרך מוצעת | 812, 804 |
| גבול מסדרון תשתיות ת"ק | חניון | 101 |
| גבול מסדרון תשתיות ת"ק | מבנים ומוסדות ציבור | 411 |
| גבול מסדרון תשתיות ת"ק | מגורים | 50P, 51P, 52P |
| גבול מסדרון תשתיות ת"ק | מגורים ג' | 50B |
| גבול מסדרון תשתיות ת"ק | נחל/ תעלה/מאגר מים | 201 |
| גבול מסדרון תשתיות ת"ק | שטח ציבורי פתוח | 605, 603, 253 - 251 |
| הנחיות מיוחדות | דרך מוצעת | 826, 811 - 809, 803 |
| הנחיות מיוחדות | קרקע חקלאית | 206 |
| הנחיות מיוחדות | שטח ציבורי פתוח | ,616 - 614, 257, 256, 254, 203, 202, 620 |
| הנחיות מיוחדות | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 232 |
| זיקת הנאה | דרך מוצעת | 806, 804 |
| זיקת הנאה | מגורים | 23P, 24P, 25P, 27P, 28P, 49P, 50P |
| זיקת הנאה | מגורים ג' | 25A, 49A |
| זיקת הנאה | מגורים מסחר ותעסוקה | 71 |
| חזית מסחרית | מגורים ג' | 24A, 25A, 26A, 27A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 37A, 38A, 39A, 40A, 43A, 44A, 45A, 46A |
| חזית מסחרית | מגורים ומסחר | 62, 61 |
| חזית מסחרית | מגורים מסחר ותעסוקה | 72, 71 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------|-----------------------------------|---|
| חזית מסחרית | שטח ציבורי פתוח | 614 |
| חניה | דרך מאושרת | 818 |
| חניה | דרך מוצעת | 825 - 820 , 815 - 801 |
| חניה | מבנים ומוסדות ציבור | 413 , 412 |
| חניה | מגורים | 2P, 3P, 4P, 5P, 6P, 7P, 8P, 9P, 10P, 11P, 12P, 13P, 14P, 15P, 16P, 17P, 18P, 19P, 20P, 21P, 22P, 23P, 24P, 25P, 26P, 27P, 28P, 29P, 30P, 31P, 32P, 33P, 34P, 35P, 36P, 37P, 37Q, 37R, 38P, 38Q, 38R, 39P, 39Q, 39R, 40P, 40Q, 40R, 41P, 42P, 43P, 43Q, 43R, 44P, 44Q, 44R, 45P, 45Q, 45R, 46P, 46Q, 46R, 47P, 48P, 49P, 50P, 51P, 52P |
| חניה | מגורים ב' | 4A, 5A, 6A, 10B, 10C, 10D, 10E, 10F, 10G, 11B, 11C, 11D, 11E, 11F, 11G, 12B, 12C, 12D, 12E, 13B, 13C, 13D, 13E, 14B, 14C, 15B, 15C, 16B, 17B, 23B, 23C, 28B, 28C, 38B, 40B, 41B, 42B, 43B, 45B, 47B, 47C, 48B, 48C |
| חניה | מגורים ג' | 7A, 8A, 9A, 12A, 13A, 14A, 15A, 18A, 20A, 21A, 22A, 24A, 25B, 26A, 26B, 29B, 32A, 33A, 34A, 34B, 37A, 37B, 39B, 44A, 44B, 46A, 46B, 47A, 48A, 49A, 50A, 50B |
| חניה | מגורים ומסחר | 62 |
| חניה | מגורים מסחר ותעסוקה | 72 , 71 |
| חניה | מתקנים הנדסיים | 281 |
| חניה | שביל | 670 |
| חניה | שטח ציבורי פתוח | ,615 , 609 , 607 - 605 , 603 , 257 , 252 |
| חניה | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 625 , 619 234 , 231 |
| להריסה | נחל/ תעלה/מאגר מים | 201 |
| להריסה | קרקע חקלאית | 205 |
| להריסה | שטח ציבורי פתוח | 253 |

| תאי שטח כפופים | יעוד | סימון בתשריט |
|--|-----------------------------------|----------------------|
| 2P, 3P, 4P, 5P, 6P, 7P, 8P, 9P, 10P, 11P, 12P, 13P, 14P, 15P, 16P, 17P, 18P, 19P, 20P, 21P, 22P, 23P, 24P, 25P, 26P, 27P, 28P, 29P, 30P, 31P, 32P, 33P, 34P, 35P, 36P, 37P, 38P, 39P, 40P, 41P, 42P, 43P, 44P, 45P, 46P, 47P, 48P, 49P, 50P, 51P, 52P | מגורים | מגרש המחולק לתאי שטח |
| 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 10B, 10C, 10D, 10E, 10F, 10G, 11B, 11C, 11D, 11E, 11F, 11G, 12B, 12C, 12D, 12E, 13B, 13C, 13D, 13E, 14B, 14C, 15B, 15C, 16B, 17B, 23B, 23C, 28B, 28C, 38B, 40B, 41B, 42B, 43B, 45B, 47B, 47C, 48B, 48C | מגורים ב' | מגרש המחולק לתאי שטח |
| 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 20B, 21A, 21B, 22A, 23A, 24A, 25A, 25B, 26A, 26B, 27A, 28A, 29A, 29B, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 34B, 35A, 36A, 37A, 37B, 38A, 39A, 39B, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 44B, 45A, 46A, 46B, 47A, 48A, 49A, 49B, 50A, 50B, 51A, 52A | מגורים ג' | מגרש המחולק לתאי שטח |
| 817 | דרך מאושרת | ציר אופניים |
| 802 - 806, 809, 810, 812, 825, 826 | דרך מוצעת | ציר אופניים |
| 781 | ככר עירונית | ציר אופניים |
| 411 | מבנים ומוסדות ציבור | ציר אופניים |
| 38A, 47A, 52A | מגורים ג' | ציר אופניים |
| 251, 252 | שטח ציבורי פתוח | ציר אופניים |
| 231 | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | ציר אופניים |
| 812 | דרך מוצעת | קו גז |
| 52P | מגורים | קו גז |
| 201 | נחל/ תעלה/מאגר מים | קו גז |
| 251 - 253 | שטח ציבורי פתוח | קו גז |
| 816 | דרך מאושרת | קו ניקוז |
| 812 | דרך מוצעת | קו ניקוז |
| 101 | חניון | קו ניקוז |
| 50P, 51P, 52P | מגורים | קו ניקוז |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------|--------------------|--------------------|
| קו ניקוז | נחל/ תעלה/מאגר מים | 201 |
| קו ניקוז | שטח ציבורי פתוח | 605 ,603 ,253 ,252 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|---------------------|----------------|------------|
| דרך מאושרת | 39,876 | 5.64 |
| מבני משק | 34,200 | 4.84 |
| מבנים ומוסדות-ציבור | 1,700 | 0.24 |
| מתקן הנדסי | 1,667 | 0.24 |
| נחל | 10,054 | 1.42 |
| שטח חקלאי | 589,290 | 83.38 |
| שטח ציבורי פתוח | 29,966 | 4.24 |
| סה"כ | 706,753 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------------------------------|-------------------|--------------|
| דרך מאושרת | 39,876.39 | 5.64 |
| דרך מוצעת | 124,848.69 | 17.66 |
| חניון | 732.55 | 0.10 |
| ככר עירונית | 8,019.51 | 1.13 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 54,731.67 | 7.74 |
| מגורים | 99,820.4 | 14.12 |
| מגורים ב' | 46,621.89 | 6.60 |
| מגורים ג' | 117,669.47 | 16.65 |
| מגורים ומסחר | 12,392.44 | 1.75 |
| מגורים מסחר ותעסוקה | 6,966.56 | 0.99 |
| מתקנים הנדסיים | 3,681.98 | 0.52 |
| נחל/ תעלה/מאגר מים | 9,398.34 | 1.33 |
| קרקע חקלאית | 37,188.82 | 5.26 |
| שביל | 4,122.01 | 0.58 |
| שטח ציבורי פתוח | 116,624.97 | 16.50 |
| שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 24,066.62 | 3.41 |
| סה"כ | 706,762.31 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>1. תאי שטח המסתיימים באות P עם סימון חניה, ישמשו לחניית פרטיות פתוחות או מבני חנייה דו מפלסית או מרתפי חניה עבור דיירי הבתים במגרש כמוגדר בסעיף 1.9.</p> <p>2. מעבר תשתיות תת קרקעיות ציבוריות דוגמת מים, ביוב, חשמל וכו' והתקנת ארונות/מתקנים ציבוריים נדרשים.</p> <p>3. מדרכות שבילים, נטיעות, תאורה, מיצלות, מתקני איסוף אשפה ומחסנים ביתיים.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>חניה</p> <p>א. בינוי</p> <p>1. מבני החניית יתוכננו יחד עם מבני המגורים אותם הם משרתים וכמכלול תכנוני ארכיטקטוני אחד.</p> <p>2. חזית מבנה חנייה הפונה לרחוב תתוכנן בהמשך לחזיתות המבנה באופן שיגדיר בצורה רציפה את דופן חלל הרחוב.</p> <p>3. מבני החניית יתוכננו באופן שישתלבו בפיתוח השטח במטרה להצניע את נוכחותם להקטין מפגעי חום, רעש וזיהום מדיירי הבתים הגובלים.</p> <p>4. תכנון הכניסות והיציאות לחניית יהיו בהתאם להוראות נספח הבינוי המצורף לתכנית ובהתאם לתכנית בינוי לביצוע שתוכן לשכונה כולה כתנאי להוצאת היתרי בנייה בתחום תכנית זו.</p> <p>5. מפלס רצפת חנייה ראשונה המהווה חנייה דו מיפלסית לא יהיה נמוך ממפלס הכביש המוביל אליה והגובל במגרש במיקום הכניסה לחנייה.</p> <p>6. ניקוז חנייה בנויה יהיה לכוון הכביש המוביל אליה.</p> <p>7. שטחי חניית פרטיות בתחום דרך ציבורית יתוכננו כחלק בלתי נפרד מהדרך ומאותם החומרים ותינתן בהם זיקת מעבר לציבור ולמעבר המערכות והתשתיות הציבוריות.</p> <p>8. רשאית הוועדה לאשר ניווד זכויות ממבנה חנייה אל חנייה במרתפי חנייה כמפורט בסעיף 5.</p> <p>9. בחנייה פרטית עם סימון זיקת הנאה תינתן זיקת הנאה לצמיחות למעבר רכב ורגל לדיירי המגרשים אותן היא משרתת. זיקת ההנאה תרשם בפנקס המקרקעין.</p> <p>10. בכל מגרש יוקצו לא פחות משני מקומות חנייה ליחידת דיור. שיוך החניית הפרטיות לדירה וזיקות ההנאה על דרכי הגישה לחניית יירשמו בפנקס במקרקעין כחלק מרישום בית משותף מורכב.</p> <p>11. יותר מיקום פילרים, ארונות תקשורת ושעוני מים בתחום מבנה החנייה.</p> <p>12. קבלת היתר בניה תותנה במתן אישור כניסה לצורכי הקמה ותחזוקה של הנ"ל ע"י הגורמים המוסמכים ו/או מי מטעמם בכל עת.</p> <p>13. תאי שטח P51, 52P - תאי שטח אלה הנמצאים בגבול מגבלות בניה ופיתוח בתמ"א 37/ב/6 ובתכנית 254-0321395 ישמשו לחניית עבור תאי השטח ביעוד מגורים ג' A51 ו- A52 בהתאמה. לא תתאפשר הקלה למגורים או לשימושים בעלי פעילות אנושית ענפה.</p> <p>ב. פיתוח השטח</p> <p>קירות תמך, קירות גדר, מעקות בטיחות, גדרות, מצללות, שערים ומסתורי אשפה ומערכות יהיו בהתאם לפרטים אחידים מאושרים ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ג. הוראות לתאי שטח 37Q, 37R, 38Q, 38R, 39Q, 39R, 40Q, 40R, 43Q, 34R, 44Q, 44R, 45Q, 45R, 46Q, 46R עם סימון חניה -</p> |





| 4.1 | מגורים |
|-------|--|
| | <p>1. תאי שטח אלה אשר נמצאים בתחום הדרכים הנן חניות פרטיות המשרתות את המגרשים הסמוכים להם. שטחי חניות אלו הוחלפו עם מיקום מדרכה מטעמי בטיחות על מנת לאפשר יציאה מחניה לא חציית מדרכה.</p> <p>2. תאי שטח אלו המשמשים לחניות פרטיות עבור מגרשי המגורים אותם הם משרתים כמפורט להלן:</p> <p>תאי שטח 37Q ו- 37R - ישמשו לחניות עבור מגרש 37</p> <p>תאי שטח 38Q ו- 38R - ישמשו לחניות עבור מגרש 38</p> <p>תאי שטח 39Q ו- 39R - ישמשו לחניות עבור מגרש 39</p> <p>תאי שטח 40Q ו- 40R - ישמשו לחניות עבור מגרש 40</p> <p>תאי שטח 43Q ו- 43R - ישמשו לחניות עבור מגרש 43</p> <p>תאי שטח 44Q ו- 44R - ישמשו לחניות עבור מגרש 44</p> <p>תאי שטח 45Q ו- 45R - ישמשו לחניות עבור מגרש 45</p> <p>תאי שטח 46Q ו- 46R - ישמשו לחניות עבור מגרש 46</p> <p>3. מגרשים אלה מהווים חלק בלתי נפרד ממגרש המגורים אותו הם משרתים וזכות הקניין תרשם בפנקס המקרקעין במסגרת רישום בית משותף מורכב.</p> |
| 4.2 | מגורים ב' |
| 4.2.1 | <p>שימושים</p> <p>1. בתי מגורים משותפים.</p> <p>2. מעבר תשתיות תת קרקעיות ציבוריות דוגמת מים, ביוב, חשמל וכו' וארונות/מתקנים ציבוריים נדרשים במרחק של עד 3 מ' מגבולות תא השטח.</p> <p>3. קליניקות ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים ואומנים המתגוררים בבתים ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לביטוי מחוץ לבית המגורים, לא ישפיעו על איכות הסביבה ולא יצרו מפגעי רעש, זיהום, הפרעה לתנועה ממונעת ועומסי חנייה. שטח שימוש זה לא יעלה על 30 מ"ר ליחיד. שטח זה כלול במניין הזכויות המותרות.</p> <p>4. מדרכות שבילים, נטיעות, תאורה, מיצללות, מתקני איסוף אשפה ומחסנים ביתיים.</p> <p>5. מרתפי חנייה.</p> |
| 4.2.2 | <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בינוי</p> <p>א. עקרונות הבינוי- בנינים בני שתיים-שלוש קומות בעלי גגות שטוחים או גגות שטוחים משולבים בגגות רעפים. כניסות פרטיות לכל דירה. לדירות תחתונות מוצמדת גינה, לדירות עליונות מרפסת או גינת גג. הבינוי יהיה ברוח נספח הבינוי המצורף לתכנית.</p> <p>ב. תותר תוספת קומה חלקית מעל הקומות המותרות כמפורט בטבלה 5 להלן לבניית דירות דופלקס ובתנאי שהקומה תבנה בנסיגה של לפחות 3 מ' מקו הקומה שמתחתיה ושטחה לא יעלה על 40% משטח הקומה שמתחתיה והיא תשולב במרפסות גג לצד שטחי גג המיועדים למתקנים טכניים.</p> <p>2. הוראות פיתוח:</p> <p>א. לפחות 20% משטח המגרש יהיו מגוננים ובעלי תכסית המאפשרת לחלוח מים.</p> <p>ב. פילרים לחשמל, ארונות תקשורת ושעוני מים ימוקמו באזורים המיועדים לחנייה במבני החנייה או בגומחות / חצרות כחלק מתכנון הפיתוח המגרש.</p> <p>ג. קירות תמך, קירות גדר, מעקות בטיחות, שערים ומסתורי אשפה ומערכות יהיו בהתאם</p> |



| 4.2 | מגורים ב' |
|-----|--|
| | <p>לפרטים אחידים מאושרים ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ד. גובה קיר תומך הפונה לרחוב לא יקטן מ- 40 ס"מ ולא יעלה על 1.2 מ'. במקרים בהם נדרש קיר גבוה יותר הוא ידורג תוך שמירה על מרווח של 1 מ' בניהם.</p> <p>ה. קבלת היתר בניה תותנה במתן אישור כניסה לצורכי הקמה ותחזוקה של התשתיות והמערכות הציבוריות ע"י הגורמים המוסמכים ו/או מי מטעמם בכל עת.</p> <p>3. עיצוב אדריכלי:</p> <p>גמר בניינים יהיה בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית מגדל העמק ובהתאם לנספח הבינוי שיוכן.</p> <p>4. מרווחי הבנייה:</p> <p>מרווחי הבנייה יהיו כמפורט בנספח קווי הבניין המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זאת והוראותיה וכפוף להוראות הנוספות בסעיף 6 להלן.</p> <p>5. מרתפי חנייה:</p> <p>יותר חניות במרתפים בתנאי ביצוע סקר קרקע מים וגז ראדון ואישור יועץ קרקע.</p> <p>מרתפי חנייה ייבנו במרווחי הבנייה המותרים. רשאית הוועדה לאשר הקלה של עד 10% ממרווחים אלו.</p> |



| 4.3 | מגורים ג' |
|-------|--|
| 4.3.1 | <p>שימושים</p> <p>1. בתי מגורים משותפים.</p> <p>2. מעבר תשתיות תת קרקעיות ציבוריות דוגמת מים, ביוב, חשמל וכו' במרחק של עד 3 מ' מגבולות תא השטח הצבת מתקנים לאיסוף אשפה והתקנת מתקנים ומערכות תשתיות ציבוריות בתחום הנ"ל.</p> <p>3. מדרכות שבילים, נטיעות, תאורה, מיצלות, ומחסנים ביתיים.</p> <p>4. לובי כניסה, שירותים המשרתים את כלל הדירות כגון: חדר כביסה, חדר משחקים, חדר כושר, חדר אחסון אופניים, מחסנים.</p> <p>5. מסחר קמעונאי, בתי קפה, מסעדות שירותים עסקיים ואישיים בקומת קרקע בלבד.</p> <p>6. מרתפי חנייה.</p> |
| 4.3.2 | <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>2. הוראות פיתוח:</p> <p>א. פילרים לחשמל, ארונות תקשורת ושעוני מים יוצבו במבני החנייה, חנייה ו/או בלובי הכניסה לבניין.</p> <p>ב. קבלת היתר בניה תותנה במתן אישור כניסה לצורכי הקמה ותחזוקה של התשתיות והמערכות הציבוריות ע"י הגורמים המוסמכים ו/או מי מטעמם בכל עת.</p> <p>ג. לפחות 20% משטח המגרש יהיו מגוננים ובעלי תכסית המאפשרת חלחול מים.</p> <p>ד. קירות תמך, קירות גדר, מעקות בטיחות, שערים ומסתורי אשפה ומערכות יהיו בהתאם לפרטים ומפרטים אחידים מאושרים ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ה. לדירות בקומת קרקע תוצמד הגינה האחורית והצדדית הגובלת.</p> <p>ו. גינות במרווח קדמי הפונות לרחוב יוגדרו כרכוש משותף של הבית המשותף ולא תותר הצמדתם לדירות הגובלות. סטייה מהוראה זאת מהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>ז. גינות במרווח קדמי יוגדרו ע"י קיר ניקיון / קיר תמך / גדר בנויה. קיר פיתוח זה לאורך מדרכה יחולק למקטעים שראשם אופקי וגובהם ינוע בין 40 ס"מ - ועד 80 ס"מ. ומעליהם תותר גדר</p> |



| | |
|-------|---|
| 4.3 | מגורים ג' |
| | <p>מסגרות שקופה בהתאם לפרטים מאושרים.</p> <p>3. הוראות עיצוב אדריכלי :</p> <p>א. הבינוי יעשה ברוח נספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית.</p> <p>ב. גמר הבניינים ועיצובם יעשה בהתאם להוראות נספח הבינוי והנחיות מרחביות של עיריית מגדל העמק.</p> <p>ג. תכנון המבנים יחד עם מבנה החניות במגרש יעשה בכפוף להוראות סעיף 4.1.2 להלן.</p> |
| ב | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הוראות כלליות :</p> <p>א. המבנים במגרש יופנו לרחוב. לא תותר בניית מבנים המנותקים מהרחוב.</p> <p>ב. מבני המגורים יוצמדו ככל הניתן לקו בניין קדמי על מנת לשמור על בינוי מלווה רחוב.</p> <p>ג. בתאי שטח עם סימון חזית מסחרית יחויב שילוב שימוש מסחרי בפינת הבניין בקומת קרקע בלבד ובשטח המפורט בטבלה 5. בשאר תאי השטח בייעוד זה יותר להסב זכויות למגורים בזכויות למסחר בקומת קרקע בלבד ובהתאם להוראות הנ"ל, בשיעור שלא יעלה על 300 מ"ר ברוטו לבניין (לא כולל מעברים מקורים הפתוחים למעבר הציבור).</p> <p>ד. מפלס הקומה המסחרית יהיה במפלס המדרכה הגובלת.</p> <p>ה. רשאית הוועדה לאשר קו בניין קדמי 0 (אפס) לשימושי מסחר ומעליהם לאשר מרפסות בתנאי שרוחב המדרכה הגובלת לא יקטן מ-3 מ'.</p> <p>ו. לא תותר התקנת חנייה עילית בתחום תאי שטח אלו. השטח הפרטי הפנוי מיועד כולו לגינון, נטיעות, רחבות חוץ מרוצפות ומצללות.</p> <p>ז. לכל דירה תוצמד מרפסת פתוחה או מקורה בשטח שלא יקטן מ: 12 מ"ר.</p> <p>ח. יותרו מרפסות זיזיות שייבנו אחת מעל השנייה למרווח קדמי או אחורי בשיעור של עד 2 מ'.</p> <p>ט. כל המבנים יכללו קומת כניסה (לובי) אשר תבנה ככל הניתן במפלס המדרכה הגובלת. בקומה זאת ירוכזו כל השירותים של כלל דיירי הבניין כגון מחסנים, חדרי אופניים, חדרי כביסה, חדרי כושר וכיוצ"ב וכן מגורים ומסחר כמפורט בסעיף ג' לעיל.</p> <p>י. חניות לשרות המגורים יופרדו מהחניות המשרתות את המסחר.</p> <p>י"א. דירות קטנות : היקף יחידות הדירור הקטנות בבניין לא יקטן מ 8% מסה"כ הדירות בבניין ולא פחות 2 יחיד קטנות בבניין.</p> <p>י"ב. יותרו חניות במרתפים בתנאי ביצוע סקר קרקע מים וגז ראדון ואישור יועץ קרקע.</p> <p>י"ג. מרתפי חנייה ייבנו במרווחי הבנייה המותרים. רשאית הוועדה לאשר הקלה של עד 10% ממרווחים אלו.</p> <p>י"ד בנייני מגורים בתאי שטח 7-24, 27, 28, 41, 42, 47, 48 המסתיימים באות A ותאי שטח 20, 21 המסתיימים באות B ייבנו על גבי קומת עמודים המשמשת לחנייה. קומת החנייה תסגר מכל צדדיה ותשתלב בפיתוח הנופי של המגרש.</p> <p>ט"ו. תותר תוספת קומת חלקית נוספת מעבר לקבוע בטבלה 5 להלן לצורך בניית דירות דופלקס בקומה עליונה ובתנאי שהקומה תיבנה בנסיגה של לפחות 3 מ' מקו הקומה שמתחתיה ושטחה לא יעלה על 40% משטח הקומה שמתחת. שארית השטח ישמש כמרפסות גג ושטח למתקנים טכנית.</p> |
| 4.4 | מתקנים הנדסיים |
| 4.4.1 | שימושים |
| | מעבר תשתיות. |



| 4.4 | מתקנים הנדסיים |
|-------|---|
| | <p>תא שטח 681- ישמש להקמת מתקן שאיבה לביוב. תא שטח 281- מיועד למתקנים הנדסיים. בחלקו קיים מתקן הנדסי בשימוש חברת "מקורות".</p> |
| 4.4.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח הוראות לתא שטח 281-</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תא שטח זה מיועד למתקן "מקורות" הקיים בשטח ולהרחבתו וכן לחיבורים לצרכן (מים) של תאגיד המים והביוב. 2. כל תוספת בניה תעשה בכפוף להוראות תמ"א 5/ב/34. 3. כל תוספת בניה או פיתוח שטח יעשה בכפוף לנספח הנופי המצורף לתכנית זו ובהתאם לתכניות מפורטות שיוגשו לאישור מהנדס העיר. 4. גידור ושערים בהתאם להנחיית חברת "מקורות", תאגיד המים והביוב, ודרישות מהנדס העיר. 5. מתקנים הנדסיים בתא שטח זה ייבנו במרווח המותר מכביש 75 כמצויין ברוזטה. הוראה זו לא חלה על מתקנים קיימים שנבנו בהיתר טרם אישור תכנית זו. 6. לא תינתן נגישות ישירה למתקן מדרך 75. 7. כל עבודות בניה או פיתוח במתקן זה יהיו בתיאום עם בעל רישיון ההולכה וחלוקה של קו הגז ע"פ תמ"א 6/ב/37. <p>הוראות לתא שטח 681-</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תא שטח זה מיועד להקמת מכון שאיבה לביוב. 2. המתקן יתוכנן בשטח המינימלי הנדרש לצורך תפעולו. 3. תכנון המתקן יעשה על פי דרישות נספח המים והביוב המגדירות את ספיקות התכן החזויות 4. תכנון המתקן יעשה תוך מתן דגש להצנעתו המירבית לשילובו בשטח, והוא ייבנה מחומרים איכותיים שיאשרו ע"י מהנדס העיר. עם סיום הקמתו יערך שיקום נופי של סביבתו במידה וזו נפגעה בעת בנייתו. 5. גידור ושערים בהתאם להנחיות הרשות האחראית ודרישות מהנדס העיר. |
| 4.5 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4.5.1 | שימושים |
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. ישמש להקמת מבני ציבור מוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות ומוסדות לשרות הקהילה או לכל מטרה ציבורית אחרת בהתאם לסעיפים 188,189 בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965. 2. בכל המגרשים - יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות ציבוריות דוגמת מים, ביוב, חשמל וכו' במרחק של עד 3 מ' מגבולות המגרש. הצבת מתקנים לאיסוף אשפה, מתקני איסוף למיחזור והתקנת מתקנים ומערכות תשתית ציבוריות בתחום הנ"ל. 3. חנייה לבאי המוסד ועובדיו בכמות על פי תקן החנייה התקף. 4. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטח המינימלי הנדרש. |
| 4.5.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גמר בנינים : <p>גמר חזיתות המבנים יהיו מחומר איכותי כמפורט בנספח הבינוי ובהתאם להנחיות המרחביות של עיריית מגדל העמק.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. תנאי להוצאת היתר בניה : <p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה בהכנת תכנית בינוי מפורטת המראה את מיצוי כל זכויות הבניה במגרש ואישורה בוועדה המקומית ומתן אישור גישה למערכות ולתשתיות הציבוריות שבתחום</p> |

| | |
|-------|---|
| 4.5 | <p align="center">מבנים ומוסדות ציבור</p> |
| | <p>המגרש לגופים הממוניים המוסמכים ו/או למורשים מטעמם בכל עת.</p> <p>תכנית הבינוי תתייחס למלא קיבולת הבניה המותרת במגרש המיועד לבניה, ותציג את אופן העמדת המבנים בשטח, תכנון עקרוני של המבנים המוצג באמצעות תכניות חתכים חזיתות, פיתוח השטח הצמוד למבנה לרבות פתרון חניה וכל הסדרי התנועה הנדרשים, תחנות להסעות תלמידים בהתאם להנחיות משרד התחבורה, והצגת הקשר עם השטחים הציבוריים הגובלים. התכנית תלווה בהדמייה תלת מימדית להמחשת התכנון המוצע.</p> <p>3. קביעת מפלס רצפה ראשונה של בנין :</p> <p>מפלס רצפת הכניסה לבניין ייקבע בהתחשב בתקני והנחיות הנגישות ובהתאם למפלסי הכניסה הקובעת המפורטים בתכנית הבינוי המהווה חלק ממסמכי התכנית. תורשה חריגה בשיעור של 1.0 מ' ממפלסים אלה, למעט באם שוכנעה הועדה אחרת.</p> <p>4. לפחות 30% משטח המגרש יהיו מגוננים ובעלי תכנית המאפשרת חלחול מים.</p> <p>5. קירות תמך, קירות גדר, מעקות בטיחות, שערים, מצללות ומסתורי אשפה ומערכות יהיו בהתאם לפרטים אחידים מאושרים ע"י מהנדס העיר.</p> <p>6. תא שטח 411- חלק מתא שטח זה נמצא בחפיפה עם שטח "מגבלות בניה ופיתוח" בתמ"א 6/ב/37 ובתכנית 254-0321395. בשטח החופף לא יתאפשרו שימושים בעלי פעילות אנושית ענפה. כל עבודות בניה או פיתוח בשטח זה יהיו בתיאום עם בעל רישיון ההולכה וחלוקה של קו הגז ע"פ תמ"א 6/ב/37.</p> |
| 4.6 | <p align="center">קרקע חקלאית</p> |
| 4.6.1 | <p align="center">שימושים</p> <p>עיבוד חקלאי בלבד. לא תותר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים. מעבר תשתיות.</p> |
| 4.6.2 | <p align="center">הוראות</p> |
| 4.7 | <p align="center">שטח ציבורי פתוח</p> |
| 4.7.1 | <p align="center">שימושים</p> <p>בשטחים הציבוריים הפתוחים יותרו השימושים הבאים :</p> <p>שימושים הקשורים בכל פעילויות נופש ופנאי.</p> <p>נטיעות ופיתוח גנים ציבוריים. תותר הקמת גשרונים, פרגולות, מצללות, מתקני משחק וספורט, ריהוט רחוב, בריכות מים ובריכות אקולוגיות, מתקני איסוף למיחזור ומתקני איסוף גזם, אלמנטי תאורה וכיו"ב.</p> <p>שבילים ומסלולי נסיעה באופניים.</p> <p>דרכים ושבילים להולכי רגל, כולל מעברים לרכב חרום, טיפול ותחזוקה.</p> <p>בשצ"פים הצמודים ליעוד מבנים ומוסדות ציבור יתאפשר שימוש חניה עבור מוסדות הציבור, בשטח של עד 10% מהשצ"פ על מנת לתת פיתרון חניה הולם עבור מוסדות הציבור וזאת רק לאחר מיצוי וניצול כל שטחי החניה בשטח המוסד הציבורי שאותו היא משרתת.</p> <p>בשטחי השצ"פ תותר הקמת תחנות טרנספורמציה ומבנים הנדסיים בעלי היקף מצומצם. מעבר תשתיות.</p> <p>שימור ואיגום מי נגר בהתאם לתכניות מאושרות ע"י הידרולוג והועדה המקומית. הסדרת צירי זרימת נחלים קיימים בתיאום ואישור רשות הניקוז. הסדרת ניקוז ותשתיות בתיאום ואישור הרשויות הרלוונטיות.</p> <p>בתאי שטח 251-257 באזורי חיץ מכבישים ראשיים ואזורים חקלאיים תורשה בניית אלמנטים</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 94



תכנון זמין
מונה הדפסה 94



תכנון זמין
מונה הדפסה 94

| | |
|---|---------------------|
| <p>שטח ציבורי פתוח</p> | <p>4.7</p> |
| <p>נדרשים לצמצום המפגעים הסביבתיים.</p> | |
| <p>הוראות</p> | <p>4.7.2</p> |
| <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. פיתוח השצ"פים בהתאם לתכניות ופרטי פיתוח מאושרים ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ב. מפלסי הפיתוח יהיו קרובים ככל הניתן למפלסי הקרקע הקיימת. תכנון השצ"פים יעשה תוך התחשבות מירבית במיקומם ומפלסיהם של העצים הבוגרים הקיימים בשטחם והימנעות מירבית מכריתתם/העתקתם.</p> <p>ג. בתכנון יושם דגש על קישור פיסי וויזואלי למרחב הסובב תוך התאמת מערך השבילים לדרכים והשבילים הקיימים.</p> <p>ד. הנטיעות יכללו שימוש במינים וסוגים אופייניים לאזור ולנופיו הטבעיים והחקלאיים ולא יכללו מינים פולשים.</p> <p>ה. גופי התאורה ותכנון התאורה יתוכננו באופן הממזער את זיהום האור כלפי השכונה המתוכננת והסביבה הקיימת ויבוצעו בהתאם לתכנית ופרטים מוסכמים עם אדריכל הנוף ומאושרים ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ו. בתאי שטח 251-257 - אלמנטים הנדרשים לצמצום המפגעים הסביבתיים (סוללות מגוננות, קירות אקוסטיים וכו') יתוכננו בשיתוף אדריכל נוף.</p> <p>ז. תא שטח 616 עם הוראות מיוחדות - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח זה הכנת תכנית בינוי שתכלול גם שטחי מצללות ושתאושר ע"י הועדה המקומית (ראה הוראות נוספות בסעיף 6.18).</p> <p>ח. בתחום קו הבניין מדרג מס' 75 בתא שטח 252, החוצץ בין דרך מספר 75 לשטחים הבנויים מדרום, לא תותר כל בניה וחניה. בשטח זה יחולו הוראות תמ"א 3.</p> | |
| <p>נחל/ תעלה/מאגר מים</p> | <p>4.8</p> |
| <p>שימושים</p> | <p>4.8.1</p> |
| <p>שטח זה ישמש לנחל, ציר נחל, אפיק נחל, דרכי תחזוקה לנחל ומתקני חצייה. נטיעות ופיתוח גנים ציבוריים כולל תאורה, ריהוט, מצללות, בריכות מים ובריכות אקולוגיות וכו' שבילים ומסלולי נסיעה באופניים.</p> <p>דרכים, שבילים וגשרונים להולכי רגל, כולל מעברים לרכב חרום, טיפול ותחזוקה. תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>הסדרת ניקוז ותשתיות בתיאום ואישור הרשות המקומית, רשות הניקוז, נתיבי ישראל (כמוצע בחלופה ב' להסדרת הנחל - בקטע ההסדרה לאורך כביש 75).</p> | |
| <p>הוראות</p> | <p>4.8.2</p> |
| <p>א</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א. תא שטח מספר 201 ישמש כרצועה להסטת ציר נחל בידא.</p> <p>ב. בתחום הרצועה יעבור ציר הנחל, אפיק הנחל, גדותיו, מתקני חצייה ודרכי תחזוקה לנחל לצורך פעולות שיפור ותחזוקה של הנחל.</p> <p>ג. אין לעשות כל פעולה ביעוד קרקע זה, אלא בתאום בכתב מרשות ניקוז קישון.</p> <p>ד. שטח זה, העובר בצמוד לרצועת שטח ציבורי פתוח יתוכנן כמעבר מים עילי בעל איכויות נופיות וסביבתיות כחלק בלתי נפרד מתכנון השצ"פ.</p> <p>ה. פיתוח השטח יעשה בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח הנופי המצורף לתכנית ובהתאם לתכניות מפורטות שיוכנו ע"י אדריכל נוף ויוגשו לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ו. גופי התאורה ותכנון התאורה יתוכננו באופן הממזער את זיהום האור כלפי השכונה המתוכננת והסביבה הקיימת ויבוצעו בהתאם לתכנית ופרטים מוסכמים עם אדריכל הנוף ומאושרים ע"י</p> | |

| | |
|---|-------------------------------------|
| <p align="center">נחל/ תעלה/מאגר מים</p> | <p align="center">4.8</p> |
| <p>מהנדס העיר.</p> | |
| <p align="center">ככר עירונית</p> | <p align="center">4.9</p> |
| <p align="center">שימושים</p> | <p align="center">4.9.1</p> |
| <p>ישמש לכבישים לחניות, מדרכות, רחבות מרוצפות, מצללות, אלמנטים פיסוליים ו/או אלמנטים של מים כגון מזרקות יצוגיות, מזרקות לפעילות משחק ברחבות מרוצפות, תאורת רחוב, מסלולי אופניים, תחנות היסעים, שילוט וריהוט רחוב, התקנת מתקני איסוף אשפה, איסוף דואר ומתקני איסוף למיחזור, נטיעות, השקיה, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתיות כגון: תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז, טל"כ, ניקוז תת קרקעי וכיו"ב. בכיכר עירונית תותר פעילות התכנסויות וחגיגות עם.</p> | |
| <p align="center">הוראות</p> | <p align="center">4.9.2</p> |
| <p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. שטח זה מהווה את ליבה של השכונה. ב. שטח זה יתוכנן כמכלול תכנוני אחד הכולל את המסעות, המדרכות הרחבות, שבילי האופניים אזורי הגינון והנטיעות עד דפנות המבנים במטרה לקבל חלל ציבורי איכותי בעל אופי של כיכר עירונית. ג. תכנון הכיכר ייעשה תוך מתן עדיפות להולכי רגל ויינקטו אמצעים למיתון תנועה בתחומה ובכניסות אליה כמפורט בנספח התחבורה המצורף לתכנית זו. ד. על מנת לתת למקום המשלב תנועת רכב והולכי רגל, אופי של כיכר, שטחה ירוצף כולו באבן איכותית שתאושר במשרד מהנדס העיר. בתכנון יוגדר גבול המיסעה ע"פ פירטי פיתוח שיאושר ע"י מהנדס העיר וע"פ הנחיות משרד התחבורה. ה. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה בהגשת תכנית בינוי לכיכר ולבניינים הסובבים אותה כמפורט בסעיפים 4.14 ו-4.15 להלן.</p> | <p align="center">א</p> |
| <p align="center">דרך מאושרת</p> | <p align="center">4.10</p> |
| <p align="center">שימושים</p> | <p align="center">4.10.1</p> |
| <p>ישמש לכבישים ולחניות לאורכם, מדרכות, שבילים, תאורת רחוב, מסלולי אופניים, תחנות היסעים, שילוט וריהוט רחוב, מצללות, התקנת מתקני איסוף אשפה, איסוף דואר ומתקני איסוף למיחזור, נטיעות, השקיה, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתיות כגון: תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז, טל"כ, ניקוז תת קרקעי וכיו"ב.</p> | |
| <p align="center">הוראות</p> | <p align="center">4.10.2</p> |
| <p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כביש 75, בתא שטח 816- במסגרת תכנון הכביש יינתן פתרון תכנוני להטיית תוואי נחל בידא המוגדר כחלופה ב' בנספח ההידרולוגי להסדרת נחל בידא. כל תכנון ו/או פיתוח בדרכים מאושרות יהיה ע"פ הוראות דרכים מוצעות להלן. בתחום דרך ארצית מס' 75 יחולו הוראות תמ"א 3. כל עבודה בתחום רצועת דרך מס' 75 ובתחום קווי בניין של הדרך יהיו בתאום ואישור חבי נתיבי ישראל.</p> | <p align="center">א</p> |

| 4.11 | דרך מוצעת |
|--------|--|
| 4.11.1 | שימושים |
| | ישמש לכבישים ולחניות לאורכם, מדרכות, שבילים, תאורת רחוב, מסלולי אופניים, תחנות היסעים, שילוט וריהוט רחוב, מצללות, התקנת מתקני איסוף אשפה, איסוף דואר ומתקני איסוף למיחזור, נטיעות, השקיה, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתיות כגון: תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז, טל"כ, ניקוז תת קרקעי וכיו"ב. |
| 4.11.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח |
| | <p>1. תכנון הכבישים יעשה בכפוף להוראות הנספח התחבורתי והוראות נספח הפיתוח הנופי ובהתאם לתכניות מפורטות שיוכנו בשיתוף אדריכל נוף ויוגשו לאישור מהנדס העיר.</p> <p>2. עצים בתחומי המדרכות יהיו עצים העונים לנדרש במדריך עדכני לעצי הרחוב בישראל בהוצאת משרד החקלאות ופיתוח הכפר והמשרד להגנת הסביבה. בתחום המדרכות יעשה שימוש מירבי בעצים בוגרים בעלי קוטר גזע מינימלי "1.5 וגובה מינימלי 3 מ'. לכל העצים יובטח בור נטיעה המבטיח את שגשוגם בהתאם למפרטים שיוכנו ע"י אדריכל נוף ויאושרו ע"י מהנדס העיר.</p> <p>3. בתכנון המדרכות יושם דגש על שימוש נרחב בעצים וצמחיה לצורך קביעת צביון הרחוב, הצללה וצמצום נזקי זיהום האויר.</p> <p>4. קירות תומכי כבישים וקירות תומכי מגרשים מעל לדרך יבוצעו על חשבון שטח המגרש הצמוד אל הדרך.</p> <p>5. לא תינתן נגישות ישירה מדרך מס' 75, הנגישות תהיה מדרכים מקומיות בלבד בהתאם לעקרונות נספח התנועה המצורף לתכנית זו.</p> <p>6. גופי התאורה ותכנון התאורה יתוכננו באופן הממזער את זיהום האור כלפי השכונה מתוכננת והסביבה הקיימת ויבוצעו בהתאם לתכנית ופרטים מוסכמים עם אדריכל הנוף ומאושרים ע"י מהנדס העיר.</p> <p>7. תכנון התשתיות התת קרקעיות בתחום הכבישים יערך בהתחשב במתן תנאים מיטביים לגידול עצי הרחוב, תוך הרחקה מירבית של התשתיות מתחום רצועת נטיעת העצים.</p> <p>8. שילוט הרחובות ושילוט בתחומי מדרכות בהתאם למפרטים אחידים מאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>9. תחנות ההיסעים בהתאם למפרטים אחידים מאושר ע"י מהנדס העיר ובהתאם להנחיות התכנון של משרד התחבורה.</p> |
| 4.12 | שביל |
| 4.12.1 | שימושים |
| | שביל שירות לביוב. ישמש למעבר מאסף ביוב אשר יוטמן בתחומי השביל וכן לרכב שירות לתחזוקת מאסף הביוב וטיפול ותחזוקה של מתקני תחנת השאיבה לביוב בתא שטח 681 בלבד. בתחום השביל ניתן להעביר תשתיות. ניתן לשלב טיילת נופש וספורט לפעילות הליכה, ריצה, רכיבה על אופניים וכד' |
| 4.12.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח |
| | <p>א. פיתוח השביל יעשה בהתאם להוראות נספח המים והביוב הנספח התחבורתי ובהתחשב בנספח הנופי. השביל יתוכנו על פי צרכי מערכת תשתית הביוב וכחלק בלתי נפרד מתכנון השצ"פ הגובל בו.</p> <p>ב. גופי התאורה ותכנון התאורה יתוכננו באופן הממזער את זיהום האור כלפי השכונה המתוכננת</p> |

| | |
|----------------------|---|
| <p>4.12</p> | <p>שביל</p> <p>והסביבה הקיימת ויבוצעו בהתאם לתכנית ופרטים מוסכמים עם אדריכל הנוף ומאושרים ע"י מהנדס העיר.</p> |
| <p>4.13</p> | <p>חניון</p> |
| <p>4.13.1</p> | <p>שימושים</p> <p>ישמש לחניית תפעוליות לתחבורה ציבורית, מבנה בגודל המינימלי הנדרש עבור מנוחת נהגים, מדרכות, נטיעות, השקיה, מצללות ומעבר תשתיות תת קרקעיות.</p> |
| <p>4.13.2</p> | <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה תכנית בינוי כוללת שתכלול את תכנון החניית, דרכי הגישה, המדרכות, מבנה מנוחת נהגים ותכנית גינון ונטיעות שתאושר בוועדה המקומית כחלק מתכנון הדרכים.</p> |
| <p>4.14</p> | <p>מגורים ומסחר</p> |
| <p>4.14.1</p> | <p>שימושים</p> <p>באזור זה יותר שילוב שימושי מגורים מיוחד עם שימושים מסחריים המתאימים לסביבת מגורים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שרותי מסחר קמעונאי מכל הסוגים. 2. בתי קפה, מסעדות. 3. שרותים עיסקיים ואישיים. 4. שרותי ציבור כלל עירוניים בתחומי המנהל הציבורי, תרבות וחברה, דת וסעד, בריאות ותחבורה. 5. מגורים מיוחד - דיור מוגן למבוגרים/דיור להשכרה 6. מעברים להולכי רגל. 7. פרגולות ומעברים מוצלים. 8. מגרשי חנייה פתוחים ומרתפי חנייה, מעברים לרכב ומשטחי טעינה ופריקה. 9. לא יותרו שימושים המזהמים את סביבתם כגון מוסכי רכב, בתי מלאכה חנויות מכירה הדורשות חצרות מזהמות וכל שימוש אשר גורם לדעת הוועדה המקומית למטרד פיסי, סביבתי וויזואלי באזור זה. 10. מעבר תשתיות. הקמת מבני תחנות טרנספורמציה תותר בשטח המינימלי הנדרש. 11. הצבת ריהוט רחוב ומתקני איסוף למיחזור. |
| <p>4.14.2</p> | <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטח זה מיועד לבניית מבני מגורים על גבי קומה מסחרית. 2. קומת קרקע- מיועדת לשימושי מסחר ואזורי כניסות לבתי המגורים. 3. בקומות עליונות - מגורים. 4. התכנון יציג תמהיל של דירות בגדלים שונים. שטח דירה ברוטו לא יקטן מ-40 מ"ר ולא יעלה על יעלה על 80 מ"ר. 5. הוראות בינוי : 5.1 במפלס הכניסה הקובעת מכון הכיכר על פי סימון חזית מסחרית יותרו השימושים הבאים : מסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה, שירותים אישיים ומרפאות וכן כניסות ולובי לבנייני |



| 4.14 | מגורים ומסחר |
|------|---|
| | <p>המגורים.</p> <p>5.2 גובה מפלס הכניסה הקובעת ולובי לבנייני המגורים יהיה בגובה מפלס הכיכר.</p> <p>5.3 הגישה לשימושי המסחר בקומת קרקע תהיה מכוון הכיכר.</p> <p>5.4 לא יותרו מגורים בקומת קרקע.</p> <p>5.5 אחסנה ושטחי שירות יופנו לכוון חזית אחורית בלבד. לא יאושרו מחסנים לכוון הכיכר או הרחוב.</p> <p>5.6 כל מתקני התשתית והמערכות הטכניות יותקנו בתחום המבנה או בתחום מבנה החנייה הבנויה.</p> <p>5.7 קומת מגורים ראשונה מעל הקומה המסחרית תבנה בנסיגה של 3 מ' לפחות מקו חזית ב 70% מחזית קומת המסחר. נסיגה זו תשמש למרפסות.</p> <p>5.8 יותרו מרפסות זיזיות שיבנו אחת מעל השנייה.</p> <p>5.9 גובה קומה מסחרית לא יקטן מ-4 מ' נטו ולא יעלה על 6 מ' נטו, יותרו גלריות בשטחי המסחר במסגרת השטחים העיקריים.</p> <p>5.10 לא יותרו מעברים סגורים לפני חזית מסחרית</p> <p>6. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה בהכנת תכנית בינוי הכוללת את המבנים בתאי שטח 71,72,61,62 הסובבים את הכיכר והכיכר העירונית בתא שטח 781 שתאושר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מגדל העמק.</p> <p>7. תכנית הבינוי תכלול תכנון מנחה של המבנים הסובבים את הכיכר, ותציג את תכנון הכיכר והמבנים הסובבים אותה כמכלול תכנוני אחד. הבינוי יוצג באמצעות תכניות, חתכים, חזיתות ומודל תלת מיימדי המציג את התכנון במלא קיבולת הבנייה המותרת.</p> <p>8. קירות התמך, קירות גדר, מעקות בטיחות, שערים, מצללות ומסתורי אשפה ומערכות יהיו בהתאם למפרטים אחידים מאושרים ע"י מהנדס העיר.</p> <p>9. חניות לשרות המגורים יופרדו מהחניות המשרתות את המסחר.</p> |



| 4.15 | מגורים מסחר ותעסוקה |
|--------|---|
| 4.15.1 | שימושים |
| | <p>שטח זה מיועד למבנים המשלבים מסחר בקומות תחתונות ומשרדים ומגורים בקומות עליונות.</p> <p>1. שרותי מסחר קמעונאי מכל הסוגים.</p> <p>2. מסעדות ובתי קפה.</p> <p>3. שרותים עסקיים ואישיים.</p> <p>4. שרותי ציבור כלל עירוניים בתחומי המנהל הציבורי, תרבות וחברה, דת וסעד, בריאות ותחבורה.</p> <p>5. משרדים, חממות עסקיות אזרי עבודה להשכרה.</p> <p>6. מגורים</p> <p>7. מעברים להולכי רגל.</p> <p>8. פרגולות ומעברים מוצלים.</p> <p>9. מגרשי חנייה פתוחים ומרתפי חנייה, מעברים לרכב ומשטחי טעינה ופריקה.</p> <p>10. לא יותרו שימושים המזהמים את סביבתם כגון מוסכי רכב, בתי מלאכה חנויות מכירה הדורשות חצרות מזהמות וכל שימוש אשר גורם לדעת הוועדה המקומית למטרד פיס, סביבתי וויזואלי באזור זה.</p> <p>11. מעבר תשתיות והקמת מבני תחנות טרנספורמציה.</p> <p>12. הצבת ריהוט רחוב ומתקני איסוף למחזור.</p> |



| מגורים מסחר ותעסוקה | 4.15 |
|---|--------|
| הוראות | 4.15.2 |
| <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> קומת קרקע תשמש למסחר ושאר הקומות למשרדים/מגורים. עירוב שימושים בבניין אחד יחייב מתן פיתרון תכנוני ללובי כניסה נפרד לכל שימוש. כמו כן חניות לשרות המגורים יופרדו מהחניות המשרתות את המסחר והמשרדים. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה בהכנת תכנית בינוי כאמור בסעיף 4.13.2 (7) לעיל. שטח המסומן כזיקת הנאה ישמש כדרך גישה לחנייה למגרש P25. זיקת ההנאה תרשם בפנקס המקרקעין. קירות התמך, קירות גדר, מעקות בטיחות, שערים, מצללות ומסתורי אשפה ומערכות יהיו בהתאם למפרטים אחידים מאושרים ע"י מהנדס העיר. | |
| שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 4.16 |
| שימושים | 4.16.1 |
| <ol style="list-style-type: none"> ישמש להקמת מבני ציבור מוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות ומוסדות לשרות הקהילה או לכל מטרה ציבורית אחרת בהתאם לסעיפים 188,189 בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965. בכל המגרשים - יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות ציבוריות דוגמת מים, ביוב, חשמל וכו' במרחק של עד 3 מ' מגבולות המגרש. הצבת מתקנים לאיסוף אשפה, מתקני איסוף למיחזור והתקנת מתקנים ומערכות תשתית ציבוריות בתחום הנ"ל. חנייה לבאי המוסד ועובדיו בכמות על פי תקן החנייה התקף. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטח המינימלי הנדרש. שימושים הקשורים בכל פעילויות נופש ופנאי. נטיעות ופיתוח גנים ציבוריים. תותר הקמת גשרונים, פרגולות, מצללות, מתקני משחק וספורט, ריהוט רחוב, בריכות מים ובריכות אקולוגיות. שבילים ומסלולי נסיעה באופניים. דרכים ושבילים להולכי רגל, כולל מעברים לרכב חרום, טיפול ותחזוקה. שימור ואיגום מי נגר בהתאם לתכניות מאושרות ע"י הידרולוג והועדה המקומית. הסדרת ניקוז ותשתיות בתיאום ואישור הרשויות הרלוונטיות. | |
| הוראות | 4.16.2 |
| <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> תנאי למתן היתר בניה: <ol style="list-style-type: none"> אישור תכנית בינוי ותשריט חלוקה. בכל תא שטח יופרש שטח בהיקף של 2.2 דונם למבנים ומוסדות ציבור שאר השטח יושאר כשצ"פ. תכנית הבינוי תתייחס למלא קיבולת הבניה המותרת במגרש, ותציג את אופן העמדת המבנים בשטח, תכנון עקרוני של המבנים המוצג באמצעות תכניות, חתכים, חזיתות, הדמיה תלת מימדית, ותכנית פיתוח השטח של המגרש בשלמותו. העמדת המבנים בשטח תעשה באופן שישאיר מנות של לפחות 50% מהתא כשטח פנוי מבינוי ותאפשר מעבר הולכי רגל רציף. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה מתן אישור גישה למערכות ולתשתיות הציבוריות שבתחום המגרש לגופים הממונים המוסמכים ו/או למורשים מטעמם בכל עת. גמר בנינים: <ol style="list-style-type: none"> גמר חזיתות המבנים יהיו מחומר איכותי כמפורט בנספח הבינוי ובהתאם להנחיות המרחביות | |

| שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 4.16 |
|---|------|
| <p>של עריית מגדל העמק.</p> <p>3. קביעת מפלס רצפה ראשונה של בנין :</p> <p>מפלס רצפת הכניסה לבניין ייקבע בהתחשב בתקני והנחיות הנגישות ובהתאם למפלסי הכניסה הקובעת המפורטים בתכנית הבינוי המהווה חלק ממסמכי התכנית. תורשה חריגה בשיעור של 1.0 מ' ממפלסים אלה, למעט באם שוכנעה הועדה אחרת.</p> <p>4. הבינוי בשטח המיועד למוסדות ציבור יותיר לפחות 30% מהשטח מגונן ובעלי תכסית המאפשרת חלחול מים.</p> <p>5. קירות תמך, קירות גדר, מעקות בטיחות, שערים, מצללות ומסתורי אשפה ומערכות יהיו בהתאם לפרטים אחידים מאושרים ע"י מהנדס העיר.</p> <p>6. פיתוח השצ"פים : על שטחים במגרש המיועדים לשצ"פ יכולו הוראות כמפורט בסעיף שצ"פ בפרק 4.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 94



תכנון זמין
מונה הדפסה 94



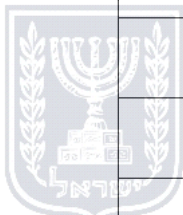
תכנון זמין
מונה הדפסה 94

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| 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 | שימוש | יעוד |
|--------------------------|--|-------------------|-------------------------|--------------------|---------|-------------------|--------------------|--------------------|-----------------|---------------------------|---|------|
| | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | |
| | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | |
| מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | גודל מגרש מזערי | | | | | |
| | 4 | 16 | 50 | 300% | (2) 100 | | (1) 200 | 4450 | 401 | | מבנים ומוסדות ציבור | |
| | 4 | 16 | 50 | 300% | (2) 100 | | (1) 200 | 2750 | 403 | | מבנים ומוסדות ציבור | |
| | 4 | 16 | 50 | 300% | (2) 100 | | (1) 200 | 16700 | 404 | | מבנים ומוסדות ציבור | |
| | 4 | 16 | 50 | 300% | (2) 100 | | (1) 200 | 2600 | 409 | | מבנים ומוסדות ציבור | |
| | 4 | 16 | 50 | 300% | (2) 100 | | (1) 200 | 2300 | 410 | | מבנים ומוסדות ציבור | |
| | 4 | 16 | 50 | 300% | (2) 100 | | (1) 200 | 13800 | 411 | | מבנים ומוסדות ציבור | |
| | 4 | 16 | 50 | 300% | (2) 100 | | (1) 200 | 650 | 413, 412 | | מבנים ומוסדות ציבור | |
| | 4 | 16 | 50 | 300% | (2) 100 | | (1) 200 | 10500 | 414 | | מבנים ומוסדות ציבור | |
| | 2 | 9 | 25 | 1470 | | 210 | 1260 | 5910 | 233, 231 234 | מבנים ומוסדות ציבור | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | |
| | 2 | 9 | 25 | 1540 | | 220 | 1320 | 6240 | 232 | מבנים ומוסדות ציבור | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 94



תכנון זמין
מונה הדפסה 94

| מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|--------------------|------------------------------------|----------------|-------------------|--------------------|-------|-------------------|-------|-----------------|--------------|-----------|--|--|-----------------|-----------|
| | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | גודל מגרש מזערי | |
| | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | | |
| מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | | | |
| | 1 | 4.8 | 100 | | | 100% | | | 1000 | מבנה חניה | 7P, 8P, 9P, 10P, 11P, 12P, 13P, 14P, 15P, 16P, 17P, 18P, 19P, 20P | חניון | מגורים | |
| | 1 | 4.8 | 100 | | | 100% | | | 1000 | מבנה חניה | 21P, 23P, 24P, 25P, 26P, 27P, 28P, 29P, 30P, 31P, 32P, 33P, 34P, 35P, 37P, 38P, 39P, 40P | חניון | מגורים | |
| | 1 | 4.8 | 100 | | | 100% | | | 1000 | מבנה חניה | 41P, 42P, 43P, 44P, 45P, 46P, 47P, 48P, 49P, 50P | חניון | מגורים | |
| | 3 | 11 | 12 | 65 | | 2280 | | 360 | 1920 | 1000 | בית מגורים - משותף - יח"ד 12 | 14B, 14C, 15B, 15C, 16B, 17B, 23B, 23C, 28B, 28C, 41B, 42B, 47B, 47C, 48B, 48C | | מגורים ב' |
| | 3 | 11 | 6 | 50 | | 1140 | | 180 | 960 | 750 | בית מגורים - משותף - יח"ד 6 | 10B, 10C, 10D, 10E, 10F, 10G, 11B, 11C, 11D, 11E, 11F, 11G | | מגורים ב' |
| | 3 | 11 | 6 | 50 | | 1140 | | 180 | 960 | 730 | בית מגורים - משותף - יח"ד 6 | 12B, 12C, 12D, 12E, 13B, 13C, 13D, 13E | | מגורים ב' |
| | 2.5 | (3) 8.5 | 8 | 65 | | 1520 | | 240 | 1280 | 900 | בית מגורים - משותף - יח"ד 8 | 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 38B, 40B, 43B, 45B | | מגורים ב' |



תכנון זמין
מונה הדפסה 94



תכנון זמין
מונה הדפסה 94

| 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 | שימוש | יעוד | |
|------------|------------------------------------|-----------|-------------------|--------------------|---------|-------------------|-------|-----------------|------------------------------|--|-------|-----------|-----------------|
| | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | גודל מגרש מזערי |
| | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | |
| | 5.5 | 24 | 50 | | | 870 | 2880 | 1400 | בית מגורים - משותף - יח"ד 24 | 39B, 37B, 46B, 44B | | מגורים ג' | |
| | 7.5 | 26 | 50 | | | 943 | 3120 | 1260 | בית מגורים - משותף - יח"ד 26 | 29B, 34B | | מגורים ג' | |
| | 6.5 | 32 | 60 | | | 1160 | 3840 | 1490 | בית מגורים - משותף - יח"ד 32 | 26A, 25A | | מגורים ג' | |
| | 7.5 | 36 | 80 | | | 1305 | 4320 | 1200 | בית מגורים - משותף - יח"ד 36 | 49A, 50A, 36A | | מגורים ג' | |
| | 8.5 | 42 | 60 | | | 1522 | 5040 | 1500 | בית מגורים - משותף - יח"ד 42 | 51A, 52A | | מגורים ג' | |
| | 6.5 | 44 | 65 | | | 1595 | 5280 | 1950 | בית מגורים - משותף - יח"ד 44 | 29A, 34A, 37A, 39A, 44A, 46A | | מגורים ג' | |
| | 7.5 | 53 | 70 | | | 1922 | 6360 | 1950 | בית מגורים - משותף - יח"ד 53 | 38A, 40A, 43A, 45A | | מגורים ג' | |
| | 7.5 | 58 | 55 | | | 2102 | 6960 | 2910 | בית מגורים - משותף - יח"ד 58 | 30A, 33A | | מגורים ג' | |
| | 7.5 | 60 | 50 | | | 2175 | 7200 | 3100 | בית מגורים - משותף - יח"ד 60 | 31A, 32A | | מגורים ג' | |
| | 7.5 | 72 | 55 | | | 2610 | 8640 | 3500 | בית מגורים - משותף - יח"ד 72 | 35A | | מגורים ג' | |
| 1 | 6.5 | 30 | 45 | | (4) 950 | 1087 | 3600 | 2180 | בית מגורים - משותף - יח"ד 30 | 14A, 15A | | מגורים ג' | |
| 1 | 7.5 | 36 | 60 | | (4) 950 | 1305 | 4320 | 1600 | בית מגורים - משותף - יח"ד 36 | 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20B, 21B, 41A, 42A, 47A, 48A | | מגורים ג' | |



| מספר קומות | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | גודל מגרש מזערי | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|------------|--------------------|-------------------|-----------------------------------|-----------|-------------------|--------------------|-----------|-------------------|-------|-----------------|-----------------|--------------|--------------------------------|-------------------------|------------|---------------------|
| | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | |
| | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | | |
| 1 | | 7.5 | 26.5 | 48 | 55 | 8800 | (4) 1300 | | | 1740 | 5760 | 2100 | בית מגורים משותף - יח"ד 48 | 20A, 21A, 22A, 23A, 28A | | מגורים ג' |
| | | 7.5 | 26.5 | 48 | 55 | 7500 | | | | 1740 | 5760 | 2100 | | 24A, 27A | | מגורים ג' |
| | | 6.5 | 23.5 | 24 | 65 | 3750 | | | | 870 | 2880 | 1450 | בית מגורים משותף - יח"ד 24 | 26B, 25B | | מגורים ג' |
| | | 9 | 28 | 32 | 45 | 5000 | | | | 1160 | 3840 | 1400 | בית מגורים משותף - יח"ד 32 | 49B, 50B | | מגורים ג' |
| | | 1 | (5) 6 | | | 2400 | | | | 800 | 1600 | 6170 | מבנה מגורים ומסחר במרכז השכונה | 61 | מסחר | מגורים ומסחר |
| 1 | | 6 | (5) 21 | (8) 80 | | (7) 10920 | (6) 3500 | | | 1920 | 5500 | 6170 | מבנה מגורים ומסחר במרכז השכונה | 61 | דיור מיוחד | מגורים ומסחר |
| | | 1 | (5) 6 | | | 2650 | | | | 900 | 1750 | 6200 | מבנה מגורים ומסחר במרכז השכונה | 62 | מסחר | מגורים ומסחר |
| 1 | | 6 | (5) 21 | 150 | | 11050 | (10) 1300 | | | | (9) 9750 | 6200 | מבנה מגורים ומסחר במרכז השכונה | 62 | דיור מיוחד | מגורים ומסחר |
| | | 1 | 6 | | | 700 | | | | | (9) 700 | 3180 | מבנה מסחר במרכז השכונה | 71 | מסחר | מגורים מסחר ותעסוקה |
| | | 3 | 11 | | | (12) 1800 | (11) | | | | (9) 1800 | 3180 | מבנה מסחר במרכז השכונה | 71 | משרדים | מגורים מסחר ותעסוקה |
| | | 1 | 6 | | | 1200 | | | | | (9) 1200 | 3780 | מבנה מסחר במרכז השכונה | 72 | מסחר | מגורים מסחר ותעסוקה |
| | | 3 | 11 | | | (12) 2700 | (13) | | | | (9) 2700 | 3780 | מבנה מסחר במרכז השכונה | 72 | משרדים | מגורים מסחר ותעסוקה |



תכנון זמין מונה הדפסה 94



תכנון זמין מונה הדפסה 94

| 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 | שימוש | יעוד | |
|--------------------|------------------------------------|----------------|-------------------|--------------------|-------|-------------------|-------|-----------------|----------------------------|--|----------------|-----------------|-----------------|
| | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | גודל מגרש מזערי |
| | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | |
| מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | | | | | | | | | | | |
| | 1 | 3 | 20 | 20% | | | | 2500 | מתקן מקורות בצמוד לכביש 75 | 281 | | מתקנים הנדסיים | |
| | 1 | 3 | 65 | 65% | | | | 320 | מתקן שאיבה | 681 | | מתקנים הנדסיים | |
| | 1 (16) | 6 | 20 | | | | | 2860 | | 616 | | שטח ציבורי פתוח | |
| | 1 | 3 | | 700 | | | | | שטחי השצ"פ | 2,203, 202, 257 - 251, 603, 602, 609 - 605, 620 - 614, 627 - 625 | מתקנים הנדסיים | שטח ציבורי פתוח | |
| | 1 | 4 | 5 | 40 | | | | 730 | חניון תחבורה ציבורית | 101 | | חניון | |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א. קוי הבניין יהיו ע"פ נספח קוי בניין המצורף למסמכי התכנית.

ב. תאי שטח בייעוד מגורים עם הוראות נוספות חניה, קוי הבניין יהיו בגבול תא השטח, היינו קו בניין 0 (אפס) מטר, פרט לתאי שטח: 29P קו בניין גובל בשצ"פ מס' 626 יהיה 10 מ' ותא שטח- 34P קו בניין גובל בשצ"פ מס' 627 יהיה 10 מ'.

ג. חצי קומה במגורים ג' - מיועדת למפלס עליון של דירות דופלקס. חצי קומה תיבנה בנסיגה של לפחות 3 מ' מחזית בניין קדמית ושטחה לא יעלה על 40% משטח הקומה שמתחתיה.

ד. בתאי שטח בייעוד מגורים ב' ו- ג' - רשאית הוועדה לנייד זכויות המיועדות למבני חניה בייעוד מגורים לחניה בקומה/ות מרתף שתבנה בגבולות שטח הבניין שמעליו.

ה. בכל שורה בטבלה לעיל הכוללת מספר תאי שטח- פירוט זכויות הבניה מתייחס עבור כל תא שטח בנפרד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: ניתן להעביר זכויות משטח עיקרי לשטח שירות באישור הוועדה המקומית.

(2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: עבור חניה תת קרקעית.

(3) במבנים הכוללים קומה חלקית לדירות דופלקס. גובה הבניין המותר יהיה 10.5 מ'.

(4) שטחי שירות עבור חניה.

(5) סה"כ גובה הבניין לא יעלה על 27 מ'.

(6) לחניות מקורות.

(7) שטח דירה לא יעלה על 80 מ"ר כולל ממ"ד ולא כולל את השטח המשותף בבניין (חדרי מדרגות, מחסנים, מבואות וכד').

(8) התכנון יציג תמהיל של דירות בגדלים שונים. שטח דירה לא יקטן מ-40 מ"ר ולא יעלה על 80 מ"ר.

(9) כולל שטחי שירות.

(10) עבור חניה דו מפלסית שמותר שתיבנה במרווח צידי מזרחי אפס.

(11) 1400 מ"ר זכויות עבור מרתפי חניה. בניית מרתף חניה מקנה זכות ל- 1,400 מ"ר נוספים לשימוש משרדים או לתוספת 3350 מ"ר לשימוש מגורים ובתנאי שסך הזכויות במגרש לא יעלו על 5,850 מ"ר

(כולל שירות) מעל הכניסה הקובעת. קיבולת יח"ד בתא שטח לא יעלה על 45 יח"ד. תוספת זכויות אלו תקנה זכות להוספת עד 3 קומות ובתנאי שגובה הבניין לא יעלה על 28 מ'.

(12) רשאית הועדה המקומית להסב זכויות אלו משימוש משרדים לשימושי מגורים בתנאי מתן פיתרון חניה נדרש בתחום המגרש.

(13) 1000 מ"ר זכויות עבור מרתפי חניה. בניית מרתף חניה מקנה זכות ל- 1000 מ"ר נוספים לשימוש משרדים או לתוספת 2200 מ"ר לשימוש מגורים ובתנאי שסך הזכויות במגרש לא יעלו על 6100 מ"ר

(כולל שירות) מעל הכניסה הקובעת. קיבולת יח"ד בתא שטח לא יעלה על 50 יח"ד. תוספת זכויות אלו תקנה זכות להוספת עד 3 קומות ובתנאי שגובה הבניין לא יעלה על 28 מ'.

(14) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ניתן להעביר זכויות אל מתחת לקרקע.

(15) יותרו עד שלושה מבנים בשטח שלא יעלה על 150 מ"ר לכל מבנה כולל שטחי שירות.

(16) קומה אחת וקומת גלריה.

(17) סך הזכויות עבור כל תחנות הטרפו ביעוד שצ"פ ברחבי התכנית. ניתן להעביר זכויות אלו, עבור תחנות טרפו, ליעודים: שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות

ציבור ומגורים מסחר ותעסוקה.

ניתן להעביר זכויות אל מתחת למפלס הכניסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 94



תכנון זמין
מונה הדפסה 94

6. הוראות נוספות

6.1

חלוקה לתאי שטח

1. מגרש מחולק לתאי שטח :
- א. מגרש מחולק לתאי שטח יהווה יחידת תכנון אחת שאינה ניתנת לחלוקה. היתר בנייה למגרש המחולק לתאי שטח יינתן למגרש בשלמותו ויכלול את כל מבני המגורים, מבנה החנייה ופיתוח השטח.
- ב. רישום : בנייני המגורים והחנייה הבנויה במגרש ירשמו בפנקס המקרקעין כבית משותף מורכב ויירשמו זיקות הקניין בין אגפיו. ביצוע הרישום יהווה תנאי לאיכלוס.
- ג. רשימת המגרשים : ראה נספח רשימת המגרשים המחולקים לתאי שטח.

6.2

עיצוב אדריכלי

מבני המגורים יבנו ע"פ הוראות נספח הבינוי ובהתאם להנחיות המרחביות של עיריית מגדל העמק לאזור זה.

6.3

קווי בנין

1. קווי הבניין יהיו בהתאם להוראות נספח קווי הבניין המצורף לתכנית זאת ומהווה נספח מחייב.
- בכל מקרה של סתירה בין קו בניין קדמי המצויין ברוזטה לבין סימון קו הבניין המופיע בנספח קווי הבניין, יגבר סימון קו הבניין בנספח קווי בניין.
2. לא תותר התקנת מקומות חנייה בתחום מרווחי הבנייה בתאי שטח המיועדים למגורים.
3. רשאית הוועדה לאשר בניה בקו בניין 0 (אפס) במגרשים עם סימון חזית מסחרית בקומת קרקע בלבד וזאת במידה ורוחב המדרכה הגובלת לא קטן מ-3 מטרים. השטח שמעל ישמש למרפסות.

6.4

הוראות פיתוח

- א. כלל השטח - עבודות עפר :
1. כל עבודות העפר הנדרשות לפתוח ולהקמת המתחם תבוצענה עפ"י תכנית עבודות עפר מאושרת ע"י מהנדס העיר.
2. כל עבודות העפר הנדרשות לפתוח ולהקמת המתחם תבוצענה ע"י שימוש בכלים מכניים בלבד.
3. עבודות עפר נדרשות להנחת צנרת תשתיות בשטחים פתוחים, בין אם בתחום התכנית ובין מחוצה לה, יבוצעו ע"י שימוש בכלים ידניים ומכניים קלים בלבד, תוך דאגה לשיקום תוואי מעבר הצנרת מיד לאחר סיום הנחתה בהתאם להנחיות אדריכל הנוף.
4. לפני ביצוע עבודות העפר יש לבדוק, למדוד ולסמן קווי הספקת מים קיימים, מאספי ביוב קיימים וקווי סניקה לביוב קיימים. אין לבצע כל עבודה בקרבת קוויים קיימים ללא אישור תאגיד "מי נעם", חברת "מקורות" ועיריית מגדל העמק. תכנון תשתיות המים והביוב יעשו בתיאום עם תאגיד "מי נעם". אישור בכתב מהתאגיד לוועדה המקומית יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.
5. לפני ביצוע עבודות העפר יש לבדוק סימון ומדידה של ערכי הטבע והנוף המיועדים לשימור, יש לסמן עצים המיועדים לעקירה/להעתקה/לשימור, לקבל אישורים פרטניים נדרשים ולבצע פעולות מקדימות לשימור ושיקום נופי.
6. שפך בניה, חומרי מילוי, סלעים, עודפי עפר ופסולת בניה יועברו מיידית ע"י הקבלן ועל חשבונם לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה.

7. האחריות על הפינוי תחול על מבקשי ההיתרים ועל הקבלן המבצע את עבודות הפיתוח באתר.

8. בעל ההיתר יחדש צמחיה טבעית באזורים שיפגעו במהלך הבניה בתחום התכנית ובסביבתה.

חומר המיועד למילוי חוזר באתר יישמר ע"י הקבלן ובאחריותו בתחומי האתר במיקום ובאופן עליו יורה המפקח.

9. לפני תחילת עבודות העפר בשטחים ציבוריים, שטחי כבישים ומגרשים בהם תבוצענה עבודות עפר מרוכזות יוקצה בתחומי התכנית אתר שיוגדר לצורך כך מראש לשם שימוש כאתר לשימור וגריסת חומרי החפירה לצורך שימוש חוזר בתחומי התכנית. האתר המוסכם יהיה שצ"פ מתוכנן ו/או מגרש המיועד למבני ציבור.

שמירה וגריסת החומר יבוצעו ע"י הקבלן ועל אחריותו ולאחר קבלת כל האישורים הרלוונטיים.

10. לפני תחילת עבודות העפר בשטחים ציבוריים, שטחי כבישים ומגרשים בהם תבוצענה עבודות עפר מרוכזות תאסף שכבת אדמה בעובי 40 ס"מ או בהתאם לעומק הקרקע הקיים והסלעים הקיימים מפני השטח העליונים וירוכזו באתר בתחומי התכנית שיוגדר לצורך כך מראש לשם שימוש חוזר בהקמת המתחם ופתוח השטחים הציבוריים. האתר המוסכם יהיה שצ"פ מתוכנן ו/או מגרש המיועד למבני ציבור בהתאם להחלטת המפקח באתר. שמירה על חומרי החישוף תבוצע ע"י הקבלן ועל אחריותו.

ב. דרכי גישה :

1. דרכי הגישה הנדרשות לצורך ביצוע עבודות שונות יפרצו רק לאחר תיאום מראש עם מהנדס הכבישים ואדריכל הנוף ועל פי הנחיותיהם תוך דאגה למזעור הנזק הנופי. מיד עם סיום העבודות ישוקם תוואי הדרך בהתאם להנחיות אדריכל הנוף, למעט דרכים הנדרשות לצרכי תחזוקה עתידית.

ג. פיתוח :

1 בכל מערכות השטחים הפתוחים בפרויקט, כולל גנים, שטחים אינטנסיביים, שטחים אקסטנסיביים, שטחים פתוחים ומגוננים לאורך כבישים וכו' יתוכננו ע"י אדריכל נוף תוך התייחסות לשימור והדגשת נוף העמק הייחודי והנגשתו.

2. כל קירות התמך וראשי הקירות בתחומי השכונה יהיו מחופים אבן טבעית ו/או אבן מתועשת בהתאם לפרטים אחידים מאושרים ע"י מהנדס העיר.

3. כל שטחי הגינון הציבוריים יצויידו במערכות השקיה אשר תתחזקנה ע"י הרשות המקומית.

4. נטיעות במדרכות- לאורך כבישים ינטעו עצי רחוב בהתאם לחתכים העקרוניים בנספחי התכנית. עצי הרחוב יהיו בגודל 8 לפחות (עצים בוגרים) והם ינטעו במרווחים המאפשרים קיום הצללה רציפה לאורך המדרכות. יובטח בור/תעלת שתילה בגודל המאפשר את צמיחת המיטבית של העצים.

5. נטיעות בחניות פתוחות קרקעיות- בחניות פתוחות הבנויות על הקרקע, במגרשי המגורים או במגרשים ציבוריים ינטעו עצים כמפורט בסעיף 4 לעיל להבטחת הצללה מירבית.

6. נטיעות בבנייני חניות - ישולבו נטיעות בשולי המבנה ברצועות ירוקות או במעברים להבטחת הצללה רציפה.

ד. רצועה ברוחב 13 מטר לאורך נחל בידא- תחום זה ישמש לציר הניקוז ותחזוקתו. שטחים אלה, העוברים בשטחים ציבוריים יתוכננו כמעברי מים עיליים בעלי איכויות נופיות וסביבתיות.

| | |
|---|-------------------|
| <p>6.5 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>קבלת היתר בניה למבנים המיועדים ל 6 יח"ד ומעלה, לחזיתות מסחריות ולמבנים המשמשים את כלל הציבור וכן לתחומי כבישים, שטחים פתוחים, שטחי יער, שבילים ושצ"פים מותנית בהבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות עפ"י תקנות התכנון והבנייה והנחיות ותקני הנגישות העדכניים בעת ביצוע התכנית ובאישור יועץ נגישות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> | <p>6.5</p> |
| <p>6.6 איכות הסביבה</p> <p>א. אשפה- סידורי סילוק האשפה לרבות פסולת למחזור, יהיו בהתאם להוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום למתקני איסוף האשפה ויסומן בהיתר הבניה. כל מסתורי האשפה ומתקני איסוף האשפה בהתאם למפרטים אחידים מאושרים ע"י מהנדס העיר. כל האשפתונים ומיכלי איסוף האשפה בתחום התכנית יהיו מסוגים שאינם מאפשרים נבירת בעלי חיים. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. ב. איכות הסביבה- אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה 1. יש לפנות פסולת לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970. 2. יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של המועצה המקומית ובתיאום עם מהנדס העיר. 3. יש לשלב את מתקני האשפה, תוך כדי שילוב המסתורים בפיתוח, בתיאום עם אגף ההנדסה של העיר. 4. המתקנים לא ימוקמו בשום מקרה בשטחי שצ"פים. 5. מבנה מתקן האשפה יוגש כחלק מסט תכניות הפיתוח ו/או המבנה. פתרון פינוי האשפה יתואם סופית עם שיטת הפינוי שתהיה בתוקף בעת ביצוע התכנית. 6. בתחום אזורי השצ"פים, הכבישים, מבני הציבור והמסחר, יוקצו שטחים להצבת מיכלים לקליטת פסולת המיועדת למחזור. 7. טיפול וסילוק אשפה יעשו בהתאם להוראות תמ"א 16, חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984, סעיף 7 ולתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון מס' 5), התשנ"ח-1998 ולתכנית אב לפסולת יבשה במחוז הצפון. פינוי הפסולת יעשה לאתרים מורשים בלבד. ג. פינוי פסולת בניין: לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. ד. שפך ועודפי קרקע: לא יותר לשפוך שפך ו/או לאחסן מילוי או סלעים מחוץ לתחום המגרש, אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס הוועדה. ה. תאורה: יש להמנע ככל האפשר מתאורה כלפי הנחלים והשטחים הפתוחים.</p> | <p>6.6</p> |
| <p>6.7 חשמל</p> <p>א. הוראות חברת חשמל 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - 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.</p> | <p>6.7</p> |



2. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.
- מציר הקומה והתיל הקיצוני
- א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף-3.25 מ'
- ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד-3.25 מ'
- ג. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד על מבנה -0.30 מ'
- ד. כבלי חשמל מתח נמוך-0.50 מ'
- ה. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-6.00 מ'
- ו. כבלים אוויריים מבודדים עד 33 ק"ו (בנטיה מרבית)-2.00 מ'
- ז. כבלי חשמל מתח גבוה-3.00 מ'
- ח. קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו עם שדות עד 300 מ'20.00 מ'-
- ט. קו חשמל מתח על 400 ק"ו עם שדות עד 450 מ'35.00 מ'-
- י. כבל חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו בהנחה משולשת 10.00 מ'-
- יא. כבל חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו בהנחה שטוחה 20.00 מ'-
- **כבל חשמל מתח עליון חד מעגלי קיים בין עמודים 5708-508033.00 מ'-
- יב. ארון רשת 1.00 מ'
- יג. תחנות טרנספורמציה/מיתוג ומניה פנימית 5.00 מ'
- * באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.
3. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.
4. 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 העניין.
5. שינויים במערכת חשמל שהתקנתן תידרש עקב ביצוע בתכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.
- ב. קווי חשמל ותקשורת
1. כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית, יהיו תת קרקעיים.
2. כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.
3. תחנות טרנספורמציה: בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה במבנים יעודיים במבנה נפרד שהוקם לשם כך, בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
- התחנות יוקמו בעדיפות עליונה בשטחים ציבוריים פתוחים ורק במידה ולא התאפשר להקימם בשטחים ציבוריים פתוחים תתאפשר הקמתם בקצה של חניות מתחמי המבנים במרחק שאינו קטן מ-6 מ' (אווירי) מקצה הבניין במידות הנחוצות לשירות שטח זה.
- על היוזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים לפי הנדרש עבור תחנת



| חשמל | 6.7 |
|---|-----|
| <p>טרנספורמציה.</p> <p>בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל לתקרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.</p> <p>על מגישי בקשת בנייה בשטח התכנית לקבל אישור לתכנון מחברת החשמל ומהנדס הרשות המקומית לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת הטרנספורמציה.</p> <p>כמו כן, תוקמנה תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים שתכנון ועיצובן יתואם עם אדריכל הנוף של התכנית.</p> <p>4. מערכת תאורת הרחובות תהיה עם כבלים לתקרקעיים. התוכנית תאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ותכלול עמודי תאורה וגופי תאורה מדגמים שיאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>5. תאסר התקנת צנרת גלויה על גבי קירות חיצוניים. כל צנרת הבניין (חשמל, טלפון, טלויזיה וכו') תהיה פנימית ומוסתרת בלבד עם אפשרות גישה נוחה לתפעול ותחזוקה.</p> <p>ג. ארונות חשמל ותקשורת</p> <p>בבניינים משותפים הכוללים חדרי מדרגות ארונות חשמל ימוקמו בלובי הכניסה.</p> <p>במבני מגורים עם כניסות פרטיות לכל דירה ימוקמו וישולבו בגדר בנויה או קיר תומך בהתאם לתוכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> | |



| ביוב, ניקוז, מים, תברואה | 6.8 |
|---|-----|
| <p>תשתיות מים וביוב</p> <p>כל תשתיות המים והביוב יעשו בכפוף להוראות נספח המים והביוב המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.</p> <p>א. מים</p> <p>1. המים יסופקו למגרשים באמצעות מערכת הספקת המים הציבורית.</p> <p>2. החיבור למערכת המים הציבורית יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות, מהנדס הרשות המקומית ותאגיד המים והביוב המקומי</p> <p>3. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית.</p> <p>ב. ביוב</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בניה - חיבור למערכת הביוב הציבורית באישור מהנדס הרשות המקומית, ותאגיד המים והביוב המקומי, ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ולתנאים שגורשו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. איכלוס הבתים יעשה רק לאחר סיום הקמת מערכת ביוב לאותו שלב והפעלתה.</p> <p>3. איכות השפכים המותרים לחיבור למאספי הביוב של השכונה תהיה תואמת לאיכות שפכים ביתיים בלבד.</p> <p>4. קווי ביוב בתכנית 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. ניקוז:</p> | |



| 6.8 | ביוב, ניקוז, מים, תברואה |
|---|--------------------------|
| <p>1. כל תשתיות ניקוז יעשו בכפוף להוראות נספח הניקוז המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.</p> <p>2. הסדרת עורקי הניקוז: נחל בידא ותעלת נהלל.</p> <p>3. תא שטח 252 בייעוד שצ"פ- תשתית ניקוז לנחל בידא מתוכנן בסמוך למערכת ההולכה של הגז הטבעי וחצייה שלו. כל עבודה, לרבות מפלסים, יש לתאם עם בעל רישיון ההולכה וחלוקה של קו הגז ע"פ תמ"א 6/ב/37.</p> <p>ד. מי נגר עילי:</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ה. שימור וניקוז מי נגר עילי כלהלן:</p> <p>מגרשים יכילו שטח פתוח, עם תכסית צמחייה של לפחות 20% משטח המגרש.</p> <p>ברצועות הנחל הפתוחות יעשה שימוש במתקנים אדריכליים שינצלו את זרימת המים בחורף למופע וויזואלי ע"י המתקנים, שלוליות חורף ודומיהם.</p> | |

| 6.9 | תקשורת |
|--|--------|
| <p>1. תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו', יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס הרשות המקומית כמשק תת קרקעי.</p> <p>2. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>3. חדרי תקשורת מרכזיים של חברת התקשורת ימוקמו בבניין ציבורי ו/או פרטי ו/או בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>על היוזמים להקצות אם דרוש לכך ע"י חברת התקשורת, מקום מתאים, חדר או שטח קרקע לפי הנדרש עבור חדר תקשורת.</p> <p>בעלי הקרקע, שעליה יוקם חדר התקשורת יהיו חייבים להקנות לחברת התקשורת זכות מעבר להנחת כבלי תקשורת תתקרקעית וגישה חופשית לרכב של חברת התקשורת לחדר התקשורת. על מגישי בקשת בנייה בשטח התכנית לקבל אישור מחברת התקשורת ומהנדס הרשות המקומית לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון חדר התקשורת.</p> <p>4. הרשות המקומית תהיה רשאית לגבות מכל ספק תקשורת פרטי תשלום עבור זכות מעבר ברכוש הרשות המקומית (כבישים, מדרכות, שצפ"ים וכו') כולל עבור חדרי תקשורת (בגינם תשלום גם ארנונה) ארונות סעף וכיוצא בזה.</p> | |

| 6.10 | איחוד וחלוקה |
|--|--------------|
| <p>תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, הסדרת נושא איחוד וחלוקה או חלוקה או איחוד כנדרש בחוק. הרישום יהיה בהתאם לסעיף 125 לחוק התו"ב.</p> | |

| 6.11 | שמירה על עצים בוגרים |
|---|----------------------|
| <p>1. נספח עצים בוגרים לתכנית</p> <p>א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה: לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקנ"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתה מחייבת.</p> <p>ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב כחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור</p> | |

6.11

שמירה על עצים בוגרים

- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. קו בנין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר לבניה ככל שתוגשנה בתחומו.
- ג. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.
- ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
- ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.
3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה.
- א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1,250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים על ידי אגרונום מומחה.
- ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת תופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.
4. הוראות בנוגע לעצים לכריתה.
- א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר-דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
- ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/היסטורית/אקולוגית/מצבו הבריאותי/בטיחותי ועוד.
- ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר לבניה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.
5. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים.
- א. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.

6.12

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה בהכנת תכנית בינוי לביצוע של כלל השכונה (או חלק ממנה, באישור מהנדס העיר) הכוללת תכנון אדריכלי עקרוני וכן תכנית פיתוח כללית על ידי אדריכל נוף הכוללת הסדרת ניקוז נגר עילי בתחום המגרש והסדרת נגישות, תכנון פיתוח כבישים, שצ"פים ותשתיות בהתאם להוראות תכנית זאת ונספחיה. תכנית תציג היתכנות למימוש הבניה במלוא הקיבולת המותרת ותציג עקרונות עיצוב אדריכלי ופיתוח.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינת פתרון הבינוי המוצע בהתייחס לנספחים המצורפים

6.12

תנאים למתן היתרי בניה

- לתכנית זו.
3. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום למתקני האשפה ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
 4. תנאי להיתר בניית מרתפים יהיה ביצוע סקר קרקע, מים וגז ארדון.
 5. אישור תאגיד "מי נעם" לחיבורי המים והביוב למערכות העירוניות.
 6. תנאי למתן היתר בניה מצפון לדרך מס' 42 או 43 יהיה מתן פתרונות אקוסטיים באישור המשרד להגנת הסביבה, תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע מיגון אקוסטי מדרג 75 שאושר לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
 7. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה איכלוס 70% ממתחם 8 בתכנית כוללנית מגדל העמק 221-0201715.
 8. תנאי למתן היתר בניה לתשתיות יהיה אישור רשות הניקוז.
 9. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל שטח התכנית בכפוף למופיע בנספח הניקוז. באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
 10. תנאי למתן היתר בניה ומימוש התכנית:
 - א. השלמת ביצוע שידרוג של מערכת ההולכה (איסוף הביוב) הקיימות אליהן יחוברו שפכי השכונה המוצעת, ועד לתחנת שאיבה לביוב מתוכננת באתר מט"ש "גניגר".
 - ב. השלמת ביצוע חיבור בפועל של כל שפכי העיר מגדל העמק למט"ש עפולה החדש העומד בדרישות תקנות בריאות העם (תקני איכות מי קולחין וכללים לטיהור שפכים), התשי"ע-2010 בהתאם לתכניות ביוב מאושרות, הכוללות מערכת ההולכה, תחנות שאיבה ראשית והמשנית, וביטול המט"ש הקיים של מגדל העמק (מט"ש "גניגר").
 - ג. לא תדון הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בבקשות להיתרי בניה לתשתיות מים וביוב בתחום השכונה, אלא לאחר שיוצג בפניה היתר בניה למערכת ההולכה (כולל תחנות השאיבה) מהמתקן הקיים המיועד לביטול ועד למט"ש עפולה החדש. קבלת היתר לתשתיות כנ"ל מותנית באישור משרד הבריאות.
 11. תנאי למתן היתר בנייה או ביצוע עבודות הפטורות מהיתר בתחום קווי הבניין של קו הגז הטבעי עפ"י תכניות מס' תמ"א 6/ב/37 ו-254-0351395, יהיה תיאום עם בעל רשיון הולכה וחלוקה כי הבקשה להיתר עומדת בדרישות צו הבטיחות ואישור רשות הגז הטבעי.
 12. בטיחות בטיסה
 - א. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 30 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.
 - ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 30 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.
 13. תנאי להיתר בניה ברדיוסי מגן - יש לקבל אישור משרד הבריאות במגרשים בתחום רדיוסי המגן.



6.13

פיתוח תשתית

- א. מתקנים לאיסוף אשפה, חומרים למחזור וגזם יהיו בשיטה, בעיצוב, בפיזור ובנפח בהתאם להנחיות מחלקת התברואה של העירייה ומהנדס העיר.
- ב. עמדות איסוף האשפה יתוכננו בתוך או בסמוך למגרשים כחלק מהבינוי ו/או מערכת הקירות

| | |
|--|--------------------|
| <p>6.13 פיתוח תשתית</p> <p>התומכים, בקשר נוח לחניה ולכניסה למגרש ובעיצוב אחיד לפי הנחיות מהנדס העיר ונספח נוף. ג. תנאי להגשת הבקשה להיתר יהיה סימון מיקום מתקני איסוף אשפה בתכנית הבינוי ו/או הפיתוח של המגרש, הבטחת גישה ישירה של משאיות אשפה לכל מתקן מוצע ואישור מח' תברואה של העירייה. ד. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בתוך או בסמוך למגרש על פי אישור מוקדם של העירייה. ה. מתקנים ציבוריים לאיסוף גזם וחומרים למיחזור יותקנו בתחומי שצ"פים ומדרכות בהתאם למפרטים אחידים מאושרים ע"י מהנדס העיר והיו כלולים בתכנית שתוגש להיתר. התכנית תכלול גישה ישירה של משאית פינוי לכל מתקן. ו. חומרים למיחזור יפוננו למרכז מיחזור מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם ללוי"ז ולהנחיות אגף התברואה של העירייה והנחיות מהנדס העיר. ז. מתקנים ציבוריים לאיסוף גזם וחומרים למיחזור יותקנו בתחומי שצ"פים ומדרכות בהתאם לפרטים אחידים מאושרים ע"י מהנדס העיר והיו כלולים בתכנית שתוגש להיתר. התכנית תכלול גישה ישירה של משאית פינוי לכל מתקן. ח. חומרים למיחזור יפוננו למרכז מיחזור מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם ללוי"ז ולהנחיות אגף התברואה של העירייה והנחיות מהנדס העיר. ט. המתקנים לאיסוף גזם וחומרים למיחזור בהתאם לפרטים אחידים מאושרים ע"י מהנדס העיר. י. תותר העברת תשתיות ציבוריות בגבולות בין חלקות (קרקע במיצר) לרבות קוי מים וביוב. בכל מקום בו יש להעביר קו תשתית כאמור, נתונה לרשות המקומית ולכל רשות הפועלת לפי דין, זכות להעביר את התשתית לתחזוקה.</p> | <p>6.13</p> |
| <p>6.14 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הרשות המקומית. יחד עם זאת, שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית.</p> | <p>6.14</p> |
| <p>6.15 פעילות חקלאית</p> <p>יותר המשך עיבוד הקרקע החקלאית עד למימוש התכנית בפועל, באישור ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. יותר המשך עיבוד שטחי מטעים הכלולים בתחומי שטחים פתוחים בתכנית באישור ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> | <p>6.15</p> |
| <p>6.16 סימון בתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק</p> <p>מיועד למובל סגור ציר ניקוז נחל בידא : לא תותר בנייה מעל המובל הסגור ויישמר מרחק של 3 מ' מציר המובל. בתחום זה יותרו עבודות פיתוח ומגרשי חניה נטיעות וכל שימוש/פיתוח במגרשים אלה יהיה בתיאום ובאישור רשות ניקוז. במידה ויבוצע פתרון להסדרת נחל בידא ע"פ חלופה ב' כמפורט בנספח ההדרולוגי יבוטל מסדרון תשתיות תת קרקעיות זה יחד עם מגבלותיו.</p> | <p>6.16</p> |
| <p>6.17 סימון בתשריט : קו גז</p> <p>על התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו הוראות תמ"א 6/ב/37 ותכנית</p> | <p>6.17</p> |

| סימון בתשריט : קו גז | 6.17 |
|--|------|
| <p>עבודה לרשת חלוקת גז טבעי מס' 254-0351395.</p> <p>הנגישות לאורך תוואי הגז תישמר ותתאפשר במהלך כל העבודות לפיתוח ולאחריהן.</p> <p>כל בינוי ופיתוח הנמצאים בגבולות תמ"א 6/ב/37 ובגבולות תכנית עבודה לרשת חלוקת גז טבעי מס' 254-0351395 (תחום סקירה), הוא תחום מגבלות בניה ופיתוח ב' בתמ"א), לרבות תשתיות עירוניות ועבודות המבוצעות בהיתר ו/או בפטור מהיתר, יתואמו מול חב' נתיבי הגז הטבעי, רשות הגז הטבעי ועם בעל הרשיון להולכה וחלוקה.</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה או ביצוע עבודות הפטורות מהיתר בתחום קווי הבניין של קו הגז הטבעי עפ"י תכניות מס' תמ"א 6/ב/37 ו-254-0351395, יהיה תיאום עם בעל הרשיון הולכה וחלוקה כי הבקשה להיתר עומדת בדרישות צו הבטיחות ואישור רשות הגז הטבעי קבלת היתר תידרש לכל פעולה הכרוכה בבניה ו/או פיתוח ו/או שינוי פני ותכנית הקרקע.</p> <p>תיאסר נטיעה של עצים בתחום רצועת צינור הגז עפ"י תמ"א 6/ב/37.</p> <p>טרם כניסה לעבודות בתחום קווי הבניין יש לקבל היתר חפירה מבעל רישיון מערכת ההולכה.</p> <p>ציר גז כל בנייה ופיתוח בתחום ההשפעה כמוגדר בתכנית זאת ייעשה בכפוף להוראות תמ"א / 37 ותמ"א -6'37.</p> | |



| סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות | 6.18 |
|--|------|
| <p>1. הנחיות מיוחדות בתא שטח 616</p> <p>בתא שטח זה עם סימון הנחיות מיוחדות המהווה המשך למרכז השכונה, יותר שילוב קיוסקים, בתי קפה, רחבות, מצללות מתקני משחק או פנאי ונופש שיתוכננו כחלק מתכנון השטח הציבורי הפתוח.</p> <p>2. הנחיות מיוחדות בתא שטח 809 על דרך מספר 44</p> <p>בשטח זה תתוכנן חציית כביש 44 עבור הולכי רגל למעבר משצ"פ תא שטח 615 לשצ"פ תא שטח 620.</p> <p>קטע זה יקבל ביטוי שונה בתכנית הכביש, כגון ריצוף, וינקטו כל אמצעי הבטיחות הנדרשים למעבר הולכי רגל.</p> <p>3. הנחיות מיוחדות בתא שטח 202 בייעוד שצ"פ</p> <p>שטח זה מיועד למעבר קו ביוב ודרך ביוב לרכב שירות לתחזוקת קוי תשתית.</p> <p>4. הנחיות מיוחדות בתא שטח 203 בייעוד שצ"פ</p> <p>שטח זה מיועד להסדרת התחברות למערכת הניקוז.</p> | |

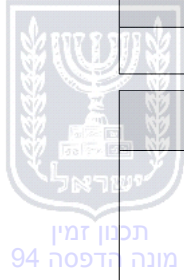


| סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה | 6.19 |
|--|------|
| <p>1. גבול מגבלות בניה מציר גז</p> <p>כל בנייה ופיתוח בתחום ההשפעה כמוגדר בתכנית זאת ייעשה בכפוף להוראות תמ"א / 37 ותמ"א -6'37.</p> <p>2. גבול מגבלות בניה ממבנה הנדסי תא שטח 681-</p> <p>לא תותר כל בניה בתחום רדיוס מגבלות בניה של 50 מ' משטח המבנה ההנדסי.</p> <p>3. רדיוסי המגן-</p> <p>מגבלות בניה מתייחסות לרדיוס מגן מקידוח- שימרון 3.</p> <p>מגבלות הבניה של רדיוסי המגן יהיו בהתאם לתקנות בריאות העם.</p> | |



| סימון בתשריט : ציר אופניים | 6.20 |
|---|------|
| <p>תוואי צירי האופניים המופיע בתשריט התכנית הינו עקרוני ומיקומם המדויק של צירי האופניים ייקבע בתכנית בינוי לביצוע של השכונה שאישורה בוועדה המקומית יהווה תנאי</p> | |

| | |
|-------------|---|
| 6.20 | סימון בתשריט : ציר אופניים |
| | להוצאת היתרי בנייה. |
| 6.21 | סימון בתשריט : להריסה |
| | תנאי למתן היתרי בניה בשטח התכנית יהיה פינו הלול הנמצא בשטח התכנית ופירוקו. |
| 6.22 | סימון בתשריט : קו ניקוז |
| | סימון קו הניקוז בתשריט מציג את התוואי המתוכנן של ציר ניקוז נחל בידא באזור בו הוא חוצה את התכנית. פירוט לציר הניקוז מוצג בנספח הניקוז המצורף לתכנית זו. |
| 6.23 | בטחון ובטיחות |
| | 1. גובה הבנייה בשטח התכנית לא תעלה על 28 מטר. גובה זה מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. 2. על מבנה הציבור הגבוהה ביותר נדרש סימון לילה- יותקנו שתי תאורות L-810 בפינות מנוגדות של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה, לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה. בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן נדרש להודיע במידית לגף תיאום אווירי בחה"א בטל' 03-6067970 שלוחה 1 ולפעול לתיקון התקלה לאלתר. |



| | |
|------------|--|
| 7 | ביצוע התכנית |
| 7.1 | שלבי ביצוע |
| 7.2 | מימוש התכנית |
| | <p>1. הערכת מימוש התכנית כ- 25 שנה.</p> <p>2. תנאים למימוש התכנית ע"פ מסקנות בה"ת</p> <p>א. הרחבת דרך מס' 75 - בשנת 2025 תידרש הרחבת דרך מספר 75 לדרך דו מסלולית עם שני נתיבי נסיעה לכל כיוון.</p> <p>ב. דרך מס' 7555 - תורחב עם השלמת כל היקפי הבניה לדרך דו- מסלולית עם 2 נתיבי נסיעה לכל כיוון.</p> <p>ג. צומת דרכים 75/7555 - קיים צורך בהרחבת הצומת המרומזר עד שנת 2025 עם השלמת אכלוס שכונה מערבית שלב א'. עם השלמת אכלוס השכונה המערבית שלב ב' כמוצע בתכנית זו ידרש להקים מפרידן על דרך מספר 75 במקום הצומת המרומזר בהתאם לתכנון המאושר בתכנית ג/21243.</p> |

נספח רשימת המגרשים המחולקים לתאי שטח (מתחמי שיווק)

| צפיפות במגרש יחידות דיור לדונם | קיבולת יחידות דיור במגרש | תאי שטח במגרש | | | שטח המגרש מ"ר | מספר מגרש |
|-----------------------------------|--------------------------|---------------------|-----------------|------------------------------|---------------|-----------|
| | | ייעוד מגורים (חניה) | ייעוד מגורים ג' | ייעוד מגורים ב' | | |
| 4.0 | 8 | 02P | | 02A | 2,010 | 2 |
| 4.0 | 8 | 03P | | 03A | 2,018 | 3 |
| 4.0 | 8 | 04P | | 04A | 2,020 | 4 |
| 4.5 | 8 | 05P | | 05A | 1,850 | 5 |
| 5.0 | 8 | 06P | | 06A | 1,603 | 6 |
| 10.7 | 36 | 07P | 07A | | 3,372 | 7 |
| 13.5 | 36 | 08P | 08A | | 2,702 | 8 |
| 11.5 | 36 | 09P | 09A | | 3,132 | 9 |
| 7.4 | 72 | 10P | 10A | 10G ,F10 ,E10 ,D10 ,C10 ,B10 | 9,733 | 10 |
| 7.5 | 72 | 11P | 11A | 11G ,F11 ,E11 ,D11 ,C11 ,B11 | 9,579 | 11 |
| 7.6 | 60 | 12P | 12A | 12E ,D12 ,C12 ,B12 | 7,868 | 12 |
| 7.6 | 60 | 13P | 13A | 13E ,D13 ,C13 ,B13 | 7,928 | 13 |
| 9.1 | 54 | 14P | 14A | 14C ,B14 | 5,931 | 14 |
| 9.1 | 54 | 15P | 15A | 15C ,B15 | 5,893 | 15 |
| 12.2 | 48 | 16P | 16A | 16B | 3,919 | 16 |
| 11.8 | 48 | 17P | 17A | 17B | 4,097 | 17 |
| 11.5 | 36 | 18P | 18A | | 3,130 | 18 |

| צפיפות במגרש יחידות דיור לדונם | קיבולת יחידות דיור במגרש | תאי שטח במגרש | | | שטח המגרש מ"ר | מספר מגרש |
|-----------------------------------|--------------------------|---------------------|-----------------|-----------------|---------------|-----------|
| | | ייעוד מגורים (חניה) | ייעוד מגורים ג' | ייעוד מגורים ב' | | |
| 11.6 | 36 | 19P | 19A | | 3,102 | 19 |
| 13.4 | 84 | 20P | 20A, 20B | | 6,254 | 20 |
| 13.4 | 84 | 21P | 21A, 21B | | 6,287 | 21 |
| 10.8 | 48 | 22P | 22A | | 4,440 | 22 |
| 9.7 | 72 | 23P | 23A | 23B, 23C | 7,391 | 23 |
| 10.6 | 48 | 24P | 24A | | 4,510 | 24 |
| 10.6 | 56 | 25P, 25Z | 25A, 25B | | 5,284 | 25 |
| 11.4 | 56 | 26P | 26A, 26B | | 4,916 | 26 |
| 10.9 | 48 | 27P | 27A | | 4,412 | 27 |
| 10.0 | 72 | 28P | 28A | 28B, 28C | 7,142 | 28 |
| 10.3 | 70 | 29P | 29A, 29B | | 6,755 | 29 |
| 11.2 | 58 | 30P | 30A | | 5,167 | 30 |
| 11.5 | 60 | 31P | 31A | | 5,256 | 31 |
| 11.5 | 60 | 32P | 32A | | 5,231 | 32 |
| 11.3 | 58 | 33P | 33A | | 5,108 | 33 |
| 10.8 | 70 | 34P | 34A, 34B | | 6,450 | 34 |
| 11.6 | 72 | 35P | 35A | | 6,180 | 35 |
| 8.7 | 36 | 36P | 36A | | 4,135 | 36 |



| צפיפות במגרש יחידות דיור לדונם | קיבולת יחידות דיור במגרש | תאי שטח במגרש | | | שטח המגרש מ"ר | מספר מגרש |
|-----------------------------------|--------------------------|---------------------|-----------------|-----------------|---------------|-----------|
| | | ייעוד מגורים (חניה) | ייעוד מגורים ג' | ייעוד מגורים ב' | | |
| 11.2 | 68 | 37P, 37Q, 37R | 37A, 37B | | 6,061 | 37 |
| 12.6 | 61 | 38P, 38Q, 38R | 38A | 38B | 4,827 | 38 |
| 10.7 | 68 | 39P, 39Q, 39R | 39A, 39B | | 6,315 | 39 |
| 11.4 | 61 | 40P, 40Q, 40R | 40A | 40B | 5,326 | 40 |
| 9.0 | 48 | 41P | 41A | 41B | 5,309 | 41 |
| 9.7 | 48 | 42P | 42A | 42B | 4,931 | 42 |
| 11.2 | 61 | 43P, 43Q, 43R | 43A | 43B | 5,441 | 43 |
| 10.5 | 68 | 44P, 44Q, 44R | 44A, 44B | | 6,479 | 44 |
| 12.6 | 61 | 45P, 45Q, 45R | 45A | 45B | 4,830 | 45 |
| 11.4 | 68 | 46P, 46Q, 46R | 46B, A46 | | 5,976 | 46 |
| 8.7 | 60 | 47P | 47A | 47C, B47 | 6,934 | 47 |
| 8.8 | 60 | 48P | 48A | 48C, B48 | 6,825 | 48 |
| 15.0 | 68 | 49P | 49B, A49 | | 4,537 | 49 |
| 14.0 | 68 | 50P | 50B, A50 | | 4,850 | 50 |
| 9.7 | 42 | 51P | 51A | | 4,324 | 51 |
| 9.0 | 42 | 52P | 52A | | 4,673 | 52 |

