

דף מס. 1. מתוך 15.

מחוז הצפון

הועדה לבניה למגורים ותעשייה (הוראות שעה)
מרחב תכנון מקומי - " מגדל העמק "
תוכניות מספר ג / במ / 61
המהווה שינוי לתוכנית מפורטת - 4029

הוגשה לפי הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה)
התש"נ 1990 והוראות חוק זה חלים עליה.

יורזם : משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל.
בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
עורך התוכנית: קליין יעקוב - אדריכל.

פרק מס' 1

כ ל ל י

תוכנית מפורטת מס' ג/במ/61 המהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' 4029 ואשר הוגשה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"נ - 1990, והוראות חוק זה חלים עליה.

1.1 מקום התוכנית:

מחוז	:	הצפון
נפה	:	יזרעאלים
המקום	:	מגדל העמק
חלקי גושים	:	17803 חלק מחלקה : 1
		17804 חלק מחלקה : 38,39
		17377 חלק מחלקה : 1, 2
		(ארעי בהסדר)
		17805 חלק מחלקה 1

1.2 תחום התוכנית:

גבולות התוכנית הם כמסומן בקו כחול בתשריט.

1.3 מסמכי התוכנית:

התוכנית מורכבת מתשריט בקנ"מ 1:1250 וכן מהוראות התוכנית. תוכנית בינוי בקנ"מ 1:1250 + חתכי בינוי + נספח כבישים.

1.4 יוזם התוכנית:

משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל.

1.5 בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל.

1.6 עורך התוכנית:

קליין יעקב - אדריכל - רימון 1/10 נצרת-עלית.

1.7 יועצים:

ד.א.ל בע"מ	-	יעוץ דרכים ופתוח
בלשה - ילון	-	תכנון מים וביוב
יעקב תל	-	חשמל

1.8 שטח התוכנית:

כ- 237 דונם, (מדידה גרפית)

1.9 מטרת התוכנית:

- א. תכנון שכונת מגורים אשר בניניה יבנו בבנינים משותפים רגילים ומדורגים.
- ב. התווית דרכים חדשות בתאום עם המערכת הקיימת אשר ישתלבו במערכת הדרכים העתידית בעיר.
- ג. קביעת שטחים למבני ציבור, האמורים לשמש שטחים לשרותים מקומיים, כגון: גני ילדים, בית כנסת ומסחר.
- ד. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים.
- ה. קביעת אופי בינוי.

1.10 יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית 15 מהווה שני' לתכנון ספורטת מס' 4029 ולתוכנית מתאר מגדל העמק מס' ג' 323 (מופקדת ב 18.02.90). היא מפורטת את האיזור שבתחום הקו הכחול. עם אישור תוכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תוכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.

1.11 תחילת בצוע תוכנית תחשבו:

- א. תוך שנתיים סיום כל התשתיות, מערכת הכבישים, ביוב ומים.
- ב. תוך שנתיים סיום 25% מיסודות הבניה למגורים.

1.12 מספר יחידות דיור: 525 .

425 יחידות דיור + דיור מוגן: 100 יח'ד

באזור מגורים ב'	36	יחידות דיור
באזור מגורים ג'	60	יחידות דיור
באזור מגורים ג2'	33	יחידות דיור
באזור מגורים ג3'	296	יחידות דיור

<u>פירוש הציון</u>	<u>ציונים בתשריט</u>
2.1	פירוש הציון
-	קו כחול עבה
1.	קו כחול עבה מרוסק
2.	צבוע תכלת
3.	צבוע צהוב
4.	צבוע חצוי בפסים אלכסוניים
5.	צבוע חצוי בפסים משובצים
6.	אפור מותחם פס אפור
7.	פסים אלכסו' חום-ירוק לסרוגין
8.	פסים אלכסוניים חום-אפור-ירוק
9.	צבוע חום ומותחם בקו חום כהה
10.	צבוע כתום תחום חום
11.	צבוע ירוק
12.	צבוע חום בהיר
13.	צבוע אדום
14.	פסים אלכסו' אדום ירוק לסרוגין
15.	ירוק עם פסים אדומים לאורכו
16.	פסים אלכסוניים אדום-לבן
17.	ברבע העליון של העיגול
18.	ברבעים הצדדיים של העיגול
19.	ברבע התחתון של העיגול
20.	קיוקו אדום אלכסוני
21.	קו עם משולשים עליו
22.	קו רצוף דק
23.	קו רצוף עבה
24.	מספר בספרות גדולות בתשריט
25.	מספר בספרות קטנות בתשריט
26.	מספר מוקף עיגול בתשריט
27.	אות "מ" בתוך ריבוע
28.	מרובע עם נקודות
29.	צבוע סגל
2.1	גבול התוכנית
1.	גבול התוכנית קסורטת 4029 (קיימת)
2.	אזור מגורים ב'
3.	אזור מגורים ג-1
4.	אזור מגורים ג-2
5.	אזור מגורים ג-3
6.	שטח מסחרי
7.	שטח משולב מבני ציבור
8.	+ ציבורי פתוח
9.	שטח משולב מבני צבור+מסחר+
10.	שטח ציבורי פתוח
11.	שטח למבני ציבור
12.	שטח לדיור מוגן
13.	שטח ציבורי פתוח
14.	דרך קיימת/מאושרת
15.	דרך מוצעת/הרחבת דרך
16.	דרך משולבת
17.	דרך להולכי רגל
18.	חניה ציבורית
19.	מס' הדרך
20.	מררוח בניה צדדי מינימלי
21.	רוחב הדרך
22.	דרך לבטול
23.	גבול גוש
24.	גבול חלקה קיימת
25.	גבול חלקה מוצעת
26.	מס' גוש קיים
27.	מס' חלקה קיימת
28.	מס' מגרש מוצע בתוכנית
29.	מיקלומ
30.	בניין קיים
31.	שטח לאזור תעשיה (בתוכנית מצב קיים)

אחוזים		שטח בד'		מגרשים	יעוד השטח
2.6		6.30		25-27	מגורים ב'
234	4.6	54.84	11.16	10-3 18-12 33,34	מגורים ג'1
	2.6		6.10	60	מגורים ג'2
	16.2		37.58	14-7 113-24 28-32 38-53	מגורים ג'3
0.4		1.0		75	שטח מסחרי
3.1		7.34		76	שטח משולב מבני ציבור + שטח ציבורי פתוח
6.0		14.29		77	שטח משולב מבני ציבור + שטח מסחרי + שצ"פ
2.3		5.40		70-73	שטח למבני ציבור
2.9		6.80		74	שטח לדיור מוגן
38.6		92.6		81-98	שטח ציבורי פתוח
0.9		2.18			דרך קיימת
12.4		29.36			דרכים מוצעות
6.5		14.17			דרכים משולבות
0.6		1.52			דרכים להולכי רגל
0.3		0.60			חניה ציבורית
100.0		236.40			סה"כ

2.3 פירוט מונחים:

- גובה הבניה: הגובה ימדד בכל נקודה של המבנה אנכית ביחס לפני הקרקע הסופיים ובכל מקרה לא גבוה מן הגובה המקסימלי המצויין בתשריט הבינוי.
- קו מ"ה: ע"פי ההגדרה בחוק התכנון והבניה.
- מס. קומות: כל קומה הניתנת לניצול בשטח התוכנית תספר במניין הקומות, כולל קומת המרתף.
- מבנה לחנית רכב: סככת רכב או חניה חצובה ומקורה לפי הנחיות נספח הבינוי. גובה החניה לא יעלה על 2.20 מ'.
- הו ע ד ה: הועדה המקומית הממונה על יישום חוק התכנון והבניה לשטח תוכנית זו.

הוראות בנושא חזות הישוב ואיכות הסביבה.

- 3.1 על מנת לאפשר פיקוח נאות על פיתוח השכונה יהיה מסמכותה ומחובתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בתכנון וביצוע בנושאים הבאים:
- 3.1.1 חובה להשלים הבנין לפי התוכנית: כל בעל היתר להקמת בנין חייב להשלים את בנייתו לפי תוכנית הבניה המאושרת.
- 3.1.2 אנמנות רדיו וטלוויזיה, דוודים, קולטי שמש וארובות: בבקשות להיתר בניה יסומנו הנ"ל, בבנינים משותפים יוצבו אנמנות מרכזיות. קולטי שמש ישולבו בגגות ודוודיהם יוסתרו במתקנים מיוחדים לשביעות רצון הועדה. לא יוצבו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים.
- 3.1.3 צנרת מים, ביוב, מלפון, חשמל, טלביזיה וגז: לא יועברו על הקירות החיצוניים של המבנה.
- 3.1.4 ניקוז מי גשם: צינורות ניקוז מי גשם יסומנו בתוכנית ובמידה יועברו לאורך קירות חוץ, יש לפרט בתוכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הועדה.
- 3.1.5 מסתורי כביסה: במידה של תליית כביסה מעבר לקירות החיצוניים של המבנה יוקמו מסתורי כביסה לשביעות רצון הועדה. תאסר הקמת מתקני תליית כביסה בחזית הרחוב.
- 3.1.6 ש י ל ו ט : כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית.
- 3.1.7 תכנון ופיתוח המגרש: לבקשת היתר בניה תצורף תוכנית פיתוח סופי של המגרש בק"מ 1:100, במסגרת התוכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר וקירות תומכים בגבול המגרש, פתרונות ניקוז, יסומנו קוי חשמל, מלפון, מים וביוב. יסומנו מתקני גז ואשפה, מקומות לתליית כביסה ושעון מים. יסומנו הגדרות וכן ינתן מפרט עם חומריהם, צבעם ודוגמתם. יסומנו חניות וינתן מפרט בנושא זה.
- 3.1.8 ציפוי חוץ: בבקשה להיתר בניה יסומנו ע"ג תוכנית החזיתות חומרי ציפוי חוץ של המבנה.

- 3.1.9 חישוב שטחי המבנה המותרים לבניה: תותר בניה בשטח מקסימלי על פי טבלת יעודים וזכויות בניה המפורטת בפרק 6 שטח מבנה יחידת דיור, יכלול בנוסף לחדרים, מרפסות מקורות, חדרי מדרגות, חניה בתוך המבנה מחסנים פנימיים ומרתפים. לא ילקחו בחשבון מקלטים תקניים ומרפסות לא מקורות.
בבנינים משותפים, מחסנים מרוכזים לא יחושבו באחוזי הבניה. תותר קומת מחסנים ומקלטים תת קרקעית בבתי משותפים אשר לא תובא במנין הקומות.
- 3.1.10 שלטי פרסומת
תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית בניני המגורים. לא יוצבו שלטי פרסומת אלא באישור המוסדות המתאימים בעיריית מגדל העמק אשר יקבעו את מיקומם וגודלם.
- 3.1.11 שינויים במבנים
לא ינתן לאחד האכלוס בבתי המגורים לבצע שינויים בבנין ובחזיתות המבנים ללא הסכמת דיירי המבנה ואישור הועדה המקומית. בבתי המיועדים להרחבה תתבצע ההרחבה רק ע"י תוכנית שתוכן ותפקד מראש בוועדה המקומית לפני הקמת המבנים.
- 3.1.12 מבני עזר
תאסר בנית מבני עזר מחוץ למבני המגורים.
- 3.1.13 ג ג ר ת : הבתים יקורו חלקית בגגות משופעים מכוסי רעפים יותר שילוב מרפסות גג מרוצפות בשילוב גגות רעפים.
- 3.1.14 קירות מפרידים בין מגרשים: יהיו מסומנים בבקשה להיתר בניה. גובה הקיר יקבע 1.2 מ' מעל גובה פני הקרקע הטבעיים. קיר תומך מעל 3 מ' יזורג ויאפשר גיבון בין שני חלקי הקיר. כל פתרון נוסף יעשה בתאום עם רשות מקומית.
- 3.1.15 תעודת גמר: תנאי לקבלת תעודת גמר, יסתיימו עבודות הפיתוח במגרש, בנית החניות כנדרש, יוסרו מבנים זמניים ופסולת ועודפי בניה. כן יעשו חיבורים סופיים לרשת המים, ביוב, חשמל ומלפון. כמו כן יסתיימו עבודות שקום המדרונות כולל שתילה ונטיעת צמחים.
- 3.1.16 קוי מים וביוב בתוך המגרשים: היזם יהיה רשאי להעביר קוי מים וביוב בתוך המגרשים הפרטיים עד למרחק 1 מ' מקו הבנין.
- 3.1.17 זכות גישת הרשות לקוי תשתית ציבוריים: תשמר זכות אחזקת קוי מים, ביוב, וכל קוי תשתית ציבורית.
- 3.1.18 תאום תכנון עם מגרשים סמוכים: יש לראות כל מגיש בקשה להיתר בניה כאילו בדק והבין את התוכניות שהוגשו ע"י שכניו ותיאם את תוכניותיו עם תוכניות השכנים.
- 3.1.19 קומות עמודים מפולשות: תאסר בנית קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה על 1.20 מפני הקרקע הסופיים.
- 3.1.20 שקום מדרונות ועבודות עפר במסגרת התקנות לפיתוח המגרשים
תכן תוכנית לשקום המדרונות כולל תכנון צמחים. עודפי העפר שלא יטופלו במסגרת שקום המדרונות יעולקו לאתר מיוחד - לפי הוראות הרשות המקומית.

- 4.1 מגורים ב' מגרשים 27 - 25 ישמשו לבניה למגורים בלבד, בבתי מגורים בני 2 קומות בנויים בהתאם לטופוגרפיה במקבצים של 12 יחידות דיור במגרש, עפ"י הנחיות פרק 6. תוגדר גינה פרטית בתחום המגרש. חניה ומיקלוט משותפים מחסן ביתי בשטח מינימלי של 2.5 מ"ר לכל דירה. המחסנים לא יחושבו באחוזי הבניה. שטח מגרש מינימלי 2000 מ"ר. צפיפות 6 יח"ד לדונם.
- 4.2 מגורים ג-1 מגרשים 34, 33, 12-8, 3-1 ישמשו לבניה למגורים בלבד, במבנים בני 4 קומות על פי הנחיות פרק 6. (3 קומות + קומה נוספת להרחבה בעתיד) הקומות התחתונות מדורגות. תתאפשר הצמדת שטחי קרקע לחלק מן הדירות לשימוש פרטי. היזם יבנה לכל דירה מחסן ביתי בשטח מינימלי של 2.5 מ"ר. המחסנים לא יחושבו באחוזי הבניה. שטח מגרש מינימלי 800 מ"ר. צפיפות 7.5 יח"ד לדונם.
- 4.3 מגורים ג-2 מגרש 60 - ישמש לבניה למגורים בלבד. יותרו הקמת 3 מבנים בני 4 קומות ע"פ הנחיות פרק 6. הקומה התחתונה מדורגת. הועדה המקומית תחייב הגשת חזיתות המבנים ביחס לדרך הראשית לאישור כחלק מההיצוב האורבני לאורך ציר זה. לכל דירה יבנה מחסן ביתי בשטח מינימלי של 2.5 מ"ר. המחסנים לא יובאו בחישוב אחוזי הבניה. יותר מסד סגור עד גובה 1.6 מ' מפני הקרקע הסופיים. החניות בתוך המגרש. שטח מגרש מינימלי - 6000 מ"ר. צפיפות 5 יח"ד לדונם.
- 4.4 מגורים ג-3 מגרשים 53-38, 32-28, 24-13, 7-4 ישמשו לבניה למגורים בלבד במבנים מדורגים בני 4 קומות בקירוי חלקי של גגות *Neolen*. תתאפשר הצמדת גגות כמרפסות פתוחות לחלק מן הדירות לשימוש פרטי ו/או הצמדת גגות כמרפסות פתוחות לחלק מן הדירות. במגרשים 32-28, 24-13, 7-4, תותר בנית קומה נוספת להרחבה בעתיד של הקומה העליונה, בתנאי היותה קשורה ליחידה שתחתיה. יותר מסד סגור עד גובה 1.6 מ' מפני הקרקע הסופיים. לעידוד בניה מדורגת - מרפסות גג לא מקורות, לא יובאו במנין אחוזי הבניה. החניות יהיו בתוך המגרשים. לכל דירה יבנה מחסן ביתי בשטח מינימלי של 2.5 מ"ר. המחסנים לא יובאו בחישוב אחוזי הבניה. שטח מגרש מינימלי 800 מ"ר. צפיפות 10 יח"ד לדונם.
- 4.5 שטח מסחרי מגרש 75
ישמש לשרותי מסחר קמעונאי או שרותי מזון. המבנים יהיו מקורים גגות רעפים. לא תותר הקמת מחסנים נפרדים מן המבנה המסחרי. גובה המבנה - 2 קומות. תותר תוספת קומת גלריה עד שטח 50 אחוז משטח הריצפה כחלק מהיחידה העסקית. קומת הגלריה לא תובא בחישוב אחוזי הבניה. במקרה של בנית גלריה תותר תוספת גובה של 2 מטר. חניות בתוך המגרש. שטח מגרש מינימלי 1000 מ"ר. אחוזי בניה מותרים 60% לא יותר מ 30% בקומה.

- 4.6 שטח משולב מבני ציבור+שטח ציבורי פתוח מגרש 76
ישמש הקמת מבני ציבור משולבים עם שטחים פתוחים, לצורך פעילות תרבותית וחברתית כגון: מועדונים ספריה, מוזיאון אתר הנצחה וכד'. החניות בתוך המגרש. אחוז השטח הפתוח לא יפחת מ- 40% משטח המגרש. שטח מגרש מינימלי, 7 דונם בניה עד 3 קומות אחוזי בניה 50% לא יותר מ 30% בקומה. כתנאי להיתר בניה תוגש תוכנית בינוי מפורטת לכל המגרש כולל שצ"פ 93,94 לאשור הועדה המקומית.
- 4.7 שטח משולב - למבני ציבור - מסחר ושטח ציבורי פתוח - מגרש 77
ישמש להקמת מבני ציבור וחינוך כגון: מכללות, מועדונים ו/או מבני מסחר עסקים ובילוי, מרכז נופש, מבני ספורט, מגרשי משחקים, בריכת שחיה וכד'. משולבים בשטח ציבורי פתוח (אינטנסיבי) בכל מקרה לא יפחת השצ"פ ב 30% משטח המגרש. כסוי השטח ע"י מבנים לא יעלה על 40% משטח המגרש. אחוזי בניה מותרים למבנים - 70%, גובה המבנים לא יעלה על 12 מ' מפני קרקע מבעית. פתרון חניה בתוך המגרש. כתנאי להיתר בניה תוגש תוכנית בינוי מפורטת לכל המגרש לאישור הועדה המקומית.
- 4.8 שטח מבני ציבור מגרשים 70-73
יותרו השימושים הבאים:-
- גני ילדים ומעונות יום.
- תחנת טפול באם ובילד.
- בתי כנסת ומקוואות.
- מועדוני נוער ומבוגרים.
שטח מגרש מינימלי - 1000 מ"ר. גובה בניה של 2 קומות, אחוזי בניה מותרים 50%.
- 4.9 שטח לדיור מוגן - מגרש 74
ישמש להקמת מבנים לדיור מוגן כולל השרותים הקשורים אליו כגון: ציטוקשיש, שרותי סיעוד ורפואה, חנויות וכו'. שטח מגרש מינימלי 6.5 דונם - אחוזי בניה 100%, אך לא יותר מ 40% בקומה. חניה בתוך המגרש. גובה בניה מקסימלי - 8 קומות. סה"כ 100 יח'
- 4.10 שטח ציבורי פתוח
ישמש לפעילות נופש ופנאי ויותר לפתחו לפי הפירוט הבא:
- נטיעות וגנים.
- דרכים להולכי רגל כולל מעבר שירות לרכב המשמש לתחזוקת האזור.
- מתקני משחק וספורט ומבני שירות הקשורים לתכליות הללו.
- ריהוט רחוב.
- מתקנים הנדסיים.
- מיקלומט.
- אסור לבנות - כל בניה אחרת בשטח הפתוח.
- 4.11 דרך משולבת
תבוצע באבנים משתלבות ותכלול ריהוט רחוב, שטחי גינון וחניות.

4.12 דרכים וחניות ציבוריות
דרכים וחניות ציבוריות יבנו לפי תקן ראה סעיף 5.7, ישמשו לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניות כלי רכב והעברת שירותים עיליים ותת קרקעיים כגון: קווי חשמל, מספקת מים, ביוב, גז, מלפון וניקוז, דשת תאורה וכמיעות.
החניות למגורים בתחום המגרשים.

4.13 דרך להולכי רגל
תשמש למעבר הולכי רגל כולל גיבון ותאורה, אפשרי מעבר קווי תשתיות כגון: מים, ביוב, ניקוז מי גשם וכד'.

פרק מס' 5

תקנות כלליות

5.1 שימוש בקרקע ובבנינים
לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנינים ובהתאם למגבלות הבניה הנוגעות לאיזור.

5.2 הפקעת שטחים
כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו בהתאם המפורט בסעיף 188 בחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965. על כל הצורים והתקנות הנוגעים לענין.

5.3 רישום שטחים ציבוריים
השטחים הציבוריים כולל שבילים, דרכים ושטחים פתוחים יופקעו וישמרו על שם עיריית מגדל העמק. ולוקתם לצורכי רישום תעשה ע"י הקבלנים תוך שנתיים מיום סיום הבניה בהתאם לחוק.

5.4 כיבודי אש
לא תותר כל בניה בשטח התוכנית אלא אם אישורה הועדה המקומית לתכנון ולבניה כיסודי ברשת היזרנטים לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

5.5 מקלטים
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כלול בו מקלט בהתאם לדרישות ולתקנות הג"א. המקלות יהיה בתוך הבתים או במקלות משותף בודיוס מתאים בהתאם לדרישות הג"א.

5.6 שירותים

כללי
לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תוכנית תשתיות וחיבורי בתים למשרכות הב"ל.
התוכנית טעונה אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ומחלקת מהנדס העיר.

5.6.1 מיום - מקודם מי השתייה יהיה חבור לרשות המים של העירייה, המים יסופקו למבנים באמצעות צנורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

5.6.2 ביוב - כל המבנים שיוקמו בשטח התוכנית יצויידו במערכת צנרת וכלים טניטוריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של העירייה. בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קרי הביוב בשטח המגרשים ובחיבורם למערכת הביוב העירונית. קרוים ציבוריים במגרשים פרטיים יותקנו עד 1.00 מ' מגבול המגרש.

5.6.3 טילוק אשפה - יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות ועפ"י הכוונות מחלקת התברואה של עיריית מגדל העמק ובתאום מחלקת מהנדס העיר.

5.6.4 השמל, מלפון ותקשורת מערכות השמל בשכונה יבוצעו באופן הבא: רשת השמל מתח גבוה תבוצע באופן עילי. שנאים יבוצעו על פי תאום עם חברת השמל ע"ג עמודי המתח הגבוה. רשת המתח הכמוך, רשת תאורת הדורות וקרי ההזנה למבנים יהיו תת קרקעיים. רשת המלפונים וההזנות יהיו תת קרקעיות. רשת תקשורת - תותקן רשת תת קרקעית והזנות תת קרקעיות לחיבורים למלוויזיה בכבלים.

5.6.5 מלוויזיות כבלים - תעשה הכנה בקוים תת קרקעיים לרשת מלוויזית כבלים.

5.7 חניה יש להקצות שטחי חניה מתאימים, עפ"י תקני החניה כפי שנקבעו בתקנות התכנון והכניה "התקנת מקומות חניה תשנ"ג 1983" בהתאם לשימוש בקרקע ולתוכנית. מגרשי החניה יעוצבו בשילוב עם נטיעות עצים ושיחים ע"מ לא ליצור משטחי חניה גדולים ורצופים ללא ידק וכני. פתרונות החניה יתואמו עם מח' מהנדס העיר.

למרות האמור בכ"ל, לא יפחת מספר החניות באיזור מגורים מ- 1.2 ליחידת מגורים.

5.8 עבודות פיתוח כתנאי להוצאת היתר בניה תדרש הצאת תוכנית פיתוח לכל מבנה בשלמותו.

5.8.1 עבודות הפתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תוכנית מאושרת בדעה לתכנון ולבניה ולשביעות רצונו של מהנדס העיר. לא תנתן תעודת גמר במרם הושלמו העבודות עפ"י התוכנית המאושרת.

5.8.2 בשטחים הציבוריים, בשבילים להולכי רגל ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תוכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צידיים.

5.8.3 עבודות פתוח בש.צ.פ. יבוצעו ע"י יזם התוכנית במדורג יחסית למספר יח' דיור הנבנות.

5.8.4 ניקוז

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תוכנית מעורמת או בקשה לבנין בית או סלילת דרך. מעבידי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

5.9 גינון וצמחים

עבור כל מבנן תוגש למהנדס העיר תוכנית גינון והשקיה, אישור התוכנית יהווה תנאי למתן היתר בנית המבנן.

5.10 תוכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני למבננים

תוגשנה לוועדה ולמח' מהנדס העיר תוכניות הנ"ל הכוללות מבננים שלמים כתנאי למתן היתרי בניה בתחום המבנן, כמו כן יציגו התוכניות את אפשרויות תוגשנה בקנ"מ. ופירות כפי שידרש ע"י מהנדס הועדה.

5.11 הגבלות בניה בקרבת קוי חשמל

5.11.1 לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בנין לבין היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצויינים להלן:

מ' 2 -	מ' 2 -	מרשת מתח נמוך
מ' 5 -	מ' 5 -	מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
מ' 8 -	מ' 8 -	מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו
מ' 10 -	מ' 10 -	מקו מתח עליון עד 161 ק"ו

5.11.2 לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קוי חשמל תת קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת קרקעי לא תפחת מ- 2 מ'. אין לחפור מעל ובקרבת קוי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

5.11.3 חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מ' 2.5 -	מ' 2.5 -	מעמודי חשמל מתח נמוך
מ' 5 -	מ' 5 -	מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו
מ' 10 -	מ' 10 -	מעמודי חשמל במתח עליון

5.11.4 חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מ' 10 -	מ' 10 -	מכבל חשמל תת קרקעי
מ' 5 -	מ' 5 -	מעמודי חשמל מתח נמוך
מ' 5 -	מ' 5 -	מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ' 10 -	מ' 10 -	מעמודי חשמל מתח עליון

דף מס 13 מתוך 15.

5.11.5 בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תמסס הרעדה את פעילותה עם ועדות החקירות הנוגעות בדבר.

5.12 עתיקות
הוצאת התרי בכיה בשמח התוכנית תמוסס עם רשות העתיקות.

5.13 הימל השבחה
בשמח התוכנית ישולם הימל השבחה ע"פ החוק.

יח"ד	סה"כ	מס' יח'ד למגרש	מס' קומות	מס' מגרש	יעוד השטח
36		12	2	25-27	מגורים ב'
60		6	3+1	1-3 8-12 33-34	מגורים ג'
33		33	4	60	מגורים ג' 2
296		8	4;5	4-7 13-15 16-19 20-24 28-32 38-53	מגורים ג' 3
100		100	8	74	בניה מ"א
525					סה"כ

מגילת יעודים וזכויות בניה

יסוד השטח למספר המגרש	שטח מגרש מינימלי	מס. קומות רגובה מקסימלי	מדרונות בניה מינימליים	מחזורי בניה	מספר יח"ד
			לפני התשריט	צדדי אחורי	
מגורים ב' 25-27	2000 מ"ר	2+1 קומות 10 מ'	לפני התשריט	בין הבניינים לפני חוככית בינוי מפורזות	50 6*
מגורי ג-1 : 1-3 8-12 33-34	800 מ"ר	3+1 קומ' 14.5 מ' 2*	לפני התשריט	8 מ'	100 6 יח"ד במגרש
מגורים ג-2 60 מגרש	6000 מ"ר	4 קומות 12 מ' 3*	לפני התשריט	0-6 *4	60 11X3 יח"ד
מסודרי מגרש 75	1000 מ"ר	2 קומ' 8 מ'	לפני התשריט	קר אפס כלפי מגרש 60	60%
שטח ציבורי משולב ציבורי פנחן מגרש 76	7000 ק"ר	3 קומות 12 מ'	לפני התשריט	5 מטר	50%
שטח מוכני ציבורי מגרשים 70-73	1000 מ"ר	2 קומות 8 מטר	לפני התשריט	4 מטר	50%
שטח לנייד מוגן מגרש 74	6500 מ"ר	8 קומות 26 מטר	לפני התשריט	5 מטר	100% 100 יח"ד
מגורים ג-3 מגרשים : 4-7 13-24 28-32 38-53	800 מ"ר	15 מטר 4+1 קומות *5	לפני תשריט 7* 8*	8 מטר	115% 8 יח"ד במגרש

- 1* 2 קומות + אופציה להרחבה לקומה שלישית לדידה בקומה עליונה.
- 2* 3 קומות + אופציה להרחבה לקומה רביעית לדידה בקומה עליונה.
- 3* 2 קומות ראשונות מדורגות.
- 4* ניתן להצמיד המבנים. במידה ונשאר מדרון, מדרון מינימלי - 6 מטר.
- 5* במגרשים 32 - 28, 24 - 13, 7 - 4, 4 קומות + אופציה להרחבה לקומה חמישית לדידה בקומה עליונה.
- 6* 50% אך לא יותר מ 40% בקומת קרקע.
- 7* במגרש 51, 52 יותר קו בנין קדמי 4.20 מטר.
- 8* קו הבנין מותיחס למבנה העקרי (ולא למקלפי ומחסנים)

ח ת י מ ו ת

1. עורך התוכנית - קליין יעקב - אדריכל .

נ. קליין-אדריכל
מ.ה. 31767

[Handwritten signature]
איז לנו התנגדות עקרונית לחכמת בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

התימתנו הינה לטובי המנון בלבד, וזן בה כדי להקנות לתוכנית או לגל בעל ערך אחר בעלת חשיבות על ערך לא דקדק. נתחם עמנו המס נתחם כחוק וזן התחלתו זו בה בנקים הסכמת כללית. **מקרי קטע** ההשראה לרשות מוסמכות. כל

2. בעל הקרקע

לשנו וגם כחן נזכר בה כי אין נעשה או ייעשה על ידנו המים בקום הסכם כאחד וזנו ונכר על זמנתו לבטלו בגלל הכרחו עיי מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלליות ביתנו ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו נכח המס. ניתנת אך ורק במקרה מכת ביטחון.

מיוחד מרסעיי ישראל
מתוו הצפון
29.4.92

3. ירוזם ומגיש התוכנית - משרד הבינוי והשיכון

מחוז הגליל .
אוכס אלסוי
29/4/92

הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום

במסגרת המסגרת כותב המסמך
חוק הליכי המס (הוראת שעה) תשי"ז עמ' 26
אישור תכנית מס. 6/26/97
הודעה יצאה למגורים (מס. 26/97) עם
החליטה על צד 3.97 לאשר את התכנית.
מנהל מיסל הודעה
י"ר הודעה לבנייה
מגורים