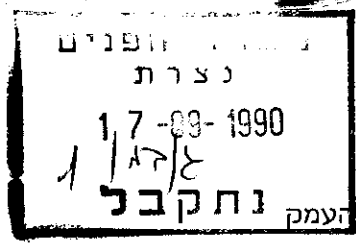


מנוע טלפון



מחוז הצפון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - מגדל העמק

תכנית מס.: ג-במ-1

המכילה 551 יח"ד משלשה סוגים ומבני צבור

שכונת המרכז העירוני

המתייחסת לתכנית מתאר מגדל העמק מס' ג/323

תכנית זאת אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), התש"ן - 1990 והוראות חוק זה חלות עליה.

המגיש: משרד הבנוי והשכון

יולי 1990

פרק א - כללי

א - 1 המקום

מחוז: הצפון  
נפה: יזרעאל  
ישוב: מגדל העמק

א - 2 גושים וחלקות

17808	17456	17455	17454	17451	17449	17448	גוש
		23-13			20-1,3	63-4	חלקה
		34-25			22	67-65	
		40-37				71,70	
		73-68				95-84	
		90-79				97	
		92					
1	39,38	12-1	61-57	1	21,2	,3,2	חלקי
	52,51	35,24	69,67		26-23	68,64	חלקות
	53	,36			30,28	83-72	
		44-41			36,31	69	
		63,46					
		67,66					
		78,74					
		91					

א-3 שטח התכנית

313.5 דונם, נמדד וחושב באופן גרפי באמצעות מספררת מחשב.

א-4 שם ותחולה

תכנית זאת תקרא בשם "שכונת המרכז העירוני" להלן התכנית. התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זאת, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. התשריט הוא בק.מ. 1:1250.

א-5 תוקף התכנית

האישור לתכנית זאת ניתן לשנתיים. יש להתחיל בניה תוך פרק זמן זה. התחלת בניה תחשב:  
1. גמר כל התשתית.  
2. גמר 25% מיסודות הבניה למגורים.

א-6 מסמכי התכנית

התכנית כוללת את מסמך "הוראות התכנית" זה הכולל 15 עמודים. תשריט תכ' מפורטת צבוע בק.מ. 1:1250 (גליון 1).  
תשריט תכ' בינוי בק.מ. 1:1250 (גליון 2)  
חתכים בק.מ. 1:500 (גליון 3)

א-7 יחס לתכניות אחרות

תכנית זאת מתיחסת לתכנית המתאר של מגדל העמק ג/323 הנקראת "המתאר". היא מפרטת את האזור שבתחומי הקו הכחול ומהווה שנוי לתכנית המתאר. במקרה של סתירה בין תכנית זאת לבין כל תכנית מפורטת אחרת קודמת לתכנית זאת והמתייחסת לשטחים הכלולים בתחומי תכנית זאת תהא עדיפות לתכנית זאת על פני קודמותיה.

א-8 גבולות התכנית

הגבולות מסומנים ע"ג התשריט בקו כחול כהה ועבה.

א-9 מטרת התכנית

לתכנן את השטח התחום בקו הכחול הנ"ל, ולקבוע הנחיות תכנון, סייגים והוראות לתכנון המפורט.

א. לקבוע אזורים למגורים ואופן הבנוי בהם, גובה הבנינים (מס' הקומות), אופי הבנוי, ומס' יחידות המגורים המירבי בכל מגרש.

ב. יעוד שטחים צבוריים פתוחים, לגינון, מגרשי משחקים, מעברי הולכי רגל וכיו"ב.

ג. יעוד שטחים לבנית מבני צבור: גני ילדים, מעונות יום, בית כנסת, בי"ס יסודי, קרית חינוך, מועדונים ואחרים המשרתים את דיירי השכונה ויתר תושבי מגדל העמק.

ד. יעוד שטחים למבני צבור המשולבים באזור צבורי פתוח ואשר יבנו ללא הגדרת מגרשים.

ה. יעוד שטחים למבנים למטרות מסחר קמעוני.

ו. יעוד שטח לדרכים צבוריות, ולבטל זכויות דרך קיימות עפ"י תכנית גושים/ חלקות.

א-10 בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל.

א-11 היוזם ומגיש התכנית

משרד הבנוי והשכון, מחוז הגליל, נצרת עילית.

א-12 המתכנן

אדריכל נעמן בלקינד - משרד תכנון מושב יעד, ד.נ. משגב 20155.

פרק ב - פרשנות

ב-1 הגדרות

לכל מונח הנזכר בתכנית זאת יש משמעות עפ"י חוק התכנון והבניה 1965 והתקנות על פיו שבתוקף וכן תיקונים לחוק ולתקנות כפי שיעודכנו.

ב-2 תשריטים נספחים ותקפותם

הנספח הצבוע (גליון 1) מיועד להגדיר את יעוד השטח ולחלקו למגרשים ממוספרים. כל מגרש מהווה יח' תכנונית אחת שלמה. למתכננים בשלבי התכנון המפורט תנתן גמישות במקום גבולות ומעברי הולכי רגל וחלוקת צפיפות בדיוור בתוך הקטגוריות עפ"י תאום ואשור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, כך שניתן יהיה, בתכנון ע"ג יותר ממבנן אחד להעביר זכויות ממגרש למגרש, אך סך כל הזכויות לא ישתנה. נספח תכ' הבנוי (גליון 2) ונספח החתכים (גליון 3) מיועדים לתאר את צורת הבנוי כקו מנחה למתכנני התכניות המפורטות לבצוע. הבנוי המופיע בנספח הוא כפי שנתגבש ע"י היוזם.

ב-3 באור סימני התשריט וגווניו

1. מגורים סוג א שטח צבוע כתום
2. מגורים סוג ב שטח צבוע תכלת
3. מגורים סוג ג שטח צבוע צהוב
4. דרך צבורית קיימת שטח צבוע חום בהיר
5. דרך צבורית מוצעת שטח צבוע אדום
6. אזור למבני צבור שטח צבוע חום בהיר תחום בקו חום כהה
7. שטח צבורי פתוח שטח צבוע ירוק
8. שטח לשמוש משולב צבורי פתוח/ מבני צבור שטח צבוע פסים ירוקים וחומים לסרוגין
9. שטח למבני מסחר שטח צבוע אפור בהיר תחום בקו אפור כהה
10. שטח למעברי הולכי רגל צבוריים שטח צבוע ירוק עם פסים אדומים
11. מספר דרך מצויין ברבע עליון של עגול
12. קו בנין משמאל לדרך מצויין ברבע שמאלי של עגול
13. קו בנין מימין לדרך מצויין ברבע ימני של עגול
14. רוחב הדרך מצויין ברבע תחתון של עגול
15. גבול חלקה ומספרה
16. גבול גוש
17. גבול התכנית מסומן בקו כחול עבה
18. גבול התכנית עפ"י תכ' ג-323 מצויין בקו כחול מקוטע
19. ציר דרך
20. מס' הקומות המירבי המותר לבניה מצויין בספרות רומיות.

פרק ג - רשימת תכליות

ג-1 טבלת אזורים

תכלית והנחיות	צבע	האזור
מגורים בבתיים בודדים (בנה ביתך) בני עד שתי קומות. אחוז הבניה המכסימלי המותר - 50% משטח המגרש. שטחה של קומה אחת לא יעלה על 30% משטח המגרש.	כתום	מגורים סוג א

גובה המבנים (שתי קומות יחדיו) המכסימלי המותר יהיה 8 מ'. יותר לבנות מסד בגובה של עד 1.6 מ' שחייב להיות סגור. הגבהים ימדדו מפני הקרקע של המגרש לאחר בצוע עבודות הכשרת הקרקע.

המגרשים המסומנים בתכנית יחולקו עפ"י החלוקה המופיעה בתשריט ובהתאם לכמות יחידות הדיור המצויינת בתשריט, לחלקות משנה בנות 500 מ"ר לפחות. בכל חלקת משנה תבנה לא יותר מאשר יחידת דיור אחת.

לכל יחידת דיור ידרש פתרון חניה בתחום החלקה לשתי מכוניות. יותר לכל יח' מגורים לבנות סככת חניה בשטח של עד 25 מ"ר. ניתן להצמיד את סככת החניה לגבול מגרש קדמי ולאחד מגבולות המגרש הצידיים. דיירים סמוכים יוכלו לבנות סככת חנייה משותפת.

גשרי גישה יהיו ברוחב שלא יעלה על 1.5 מ'.

ניתן לבנות מוסך חניה כחלק מן הדירה, אך במסגרת אחוזי הבניה המותרים.

לא ינתן היתר לנצל חללי גג וליצור מרתפים כקומות נוספות מעבר לשתיים המותרות.

לא תותר בנית מבני עזר שלא כחלק אינטגרלי של הדירה.

היזם יגיש לאישור הועדה תכנית בינוי לאזור מגורים א' הכוללת גבהי הדרך הסופיים ורום הגג המקסימלי בגבהים מוחלטים, כמו כן תציין התכנית אופי אחיד למבנה הגג ולחומרים ממנו הוא עשוי.

דרישות ספציפיות נוספות לגבי אופי הבנוי ינתנו באמצעות הוראות תכנית מפורטת לאזור זה שתוכנן ע"י היזם ותחייבנה בנוסף להוראות תכנית זאת.

הנחיות נוספות ראה בסעיף תנאים מיוחדים.

תכלית והנחיות	צבע	האזור
מגורים בבתיים טוריים או דו-משפחתיים בני עד שתי קומות. אחוז הבניה המכסימלי המותר - 60% משטח המגרש, שטחה של קומה אחת לא יעלה על 40% משטח המגרש.	תכלת	מגורים סוג ב

גובה המבנים (שתי הקומות יחדיו) המכסימלי המותר יהיה 8 מ'. יותר לבנות מסד בגובה של עד 1.6 מ' שחייב להיות סגור. הגבהים ימדדו מפני הקרקע של המגרש לאחר בצוע עבודות הכשרת הקרקע.

המגרשים המסומנים בתכנית אינם ניתנים לחלוקה משנית. סימני החלוקה לענין מגורים סוג ב'. הם רק למטרת המחשה של מצב אפשרי. הבנוי במגרשים מקטגוריה זאת (מגורים סוג ב') יהיה ע"י יזם אחד לכל מגרש שידרש לתכנן ולבנות את כל יחידות הדיור הנקובות במגרש.

אופי הבנוי המבוקש הוא ליצור יחידות דיור צמודות קרקע בעלות גישות עצמאיות.

לכל מגרש ידרש פתרון חניה בתחום המגרש בשעור מינימלי של 1.5 מקומות חניה ליח' דיור.

יותר סככות חניה בשטח של עד 25 מ"ר ליח' דיור. ניתן להצמיד את הסככות לגבול המגרש הקדמי.

אנטנת טלוויזיה תהיה משותפת לכל יחידות הדיור במגרש. לא תותר התקנת יחידות אנטנה דירתיות.

הנחיות נוספות ראה בסעיף תנאים מיוחדים.

האזור	צבע	תכלית והנחיות
מגורים סוג ג	צהוב	מגורים בבתיים משותפים בעלי חתך מדורג. בקבוצה זאת מבחינים מחברי התכנית בין שני טיפוסים עקרוניים הנבדלים עפ"י צורת ההתקשרות של המבנים אל הרחוב המשרת אותם: טיפוס 1: בתים המשורתים מרחוב הנמצא תחתם. טיפוס 2: בתים המשורתים מרחוב הנמצא מעליהם.

#### טיפוס 1

בתים המדורגים בני עד שלש קומות המכילים דירות בגדלים שונים. תתאפשר הצמדת שחי. קרקע צמודים לחלק מן הדירות לשמוש פרטי ו/או הצמדת גגות כמרפסות פתוחות לחלק מן הדירות.

אחוז הבניה המכסימלי המותר - 90% משטח המגרש. אחוז הבניה לקומה אחת לא יעלה על 40% משטח המגרש. גובה המבנה המכסימלי המותר - 12 מ' מפני קרקע המגרש. לאחר בצוע הכשרת הקרקע. יותר מסד, סגור בלבד, בגובה עד 1.60 מ'.

טיפוס 2

בתים מדורגים בני עד חמש קומות המכילים דירות בגדלים שונים. תתאפשר הצמדת שטחי קרקע צמודים לחלק מן הדירות לשמוש פרטי ו/או הצמדת גגות כמרפסות פתוחות לחלק מן הדירות. בבתים אלה יהיו 2-1 קומות מתחת למפלס הרחוב המשרת ו 3-4 קומות (בהתאם) מעל למפלס הרחוב המשרת. החניות תמוקמנה במפלס קומת הכניסה (קומה 3). בקומת הכניסה תותר קומת עמודים מפולשת.

אחוז הבניה המכסימלי המותר - 90% משטח המגרש.  
אחוז הבניה לקומה אחת לא יעלה על 25% משטח המגרש.

גובה המבנה המכסימלי המותר - 18 מ' מפני קרקע המגרש לאחר בצוע הכשרת הקרקע.

טיפוס 2-1 (כללי)

אנטנות הטלוויזיה תהיינה משותפות לכל מבנה דירות. לא יותרו הקמת אנטנות דירתיות.

שטחי מרפסות הגג אינם כלולים באחוזי הבניה המותרים.

השטחים לאזור זה מחולקים למגרשים עפ"י המכננים. הבניה תבצע במכננים שלמים.

בתחומי המגרשים יתוכננו חניות עפ"י מס' יחידות הדיור שבמבנן לפי הדרישה המצויינת. בהוראות התכנית בסעיף ג-13.2.

הנחיות נוספות ראה בסעיף תנאים מיוחדים.

תכלית והנחיות	צבע	האזור
-----	חום	דרך
	בהיר	צבורית
		קיימת
תכלית והנחיות	צבע	האזור
-----	אדום	דרך
כוללות מדרכות, חניות צבוריות, רחבות לתחבורה צבורית, נסיעות צבוריות לאורך הדרכים, ותשתיות.		צבורית מוצעת

תכלית והנחיות	צבע	האזור
שטח מיועד למבנים לשרות תושבי השכונה או תושבי העיר שמחוץ לשכונה כגון: מוסדות חינוך ותרבות, מעונות יום, מוסדות בריאות, מוסדות דת. ניתן לשלב מספר תכליות במבנה אחד.	חום בהיר תחום בקו חום כהה	שטח לבנינים צבוריים
גובה המבנים לא יעלה על שלש קומות כולל קומות עמודים מפולשות. גובה המבנים הכולל לא יעלה על 15 מ'. תותר בניה מסדים גבוה עד 2.0 מ' סגורים מכל צידיהם. אחוס הבניה המירבי המותר - 60% . בכל קומה לא יותר מ-40%.		
בתחום המגרשים לאזור זה יתוכננו חניות בכמות שע"פ תקן משרד התחבורה.		

תכלית והנחיות	צבע	האזור
מיועד לגינון, נטיעות, מגרשי משחק ושעשועים, שבילים להולכי רגל, שבילים לאופניים ודרכי גישה. לא תותר בניה למעט מקלטים צבוריים ומבני שרות לאחזקת השטח.	ירוק	שטח צבורי פתוח
בתאום עם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ועם המחלקה הטכנית של עיריית מגדל העמק ניתן יהיה להקצות בשטחים אלה מקומות למתקני גז מרכזיים עפ"י תכנון כללי מאושר. העברת השטח לאחזקת ואחריות חברות הגז תבוצע בהליך חוקי עפ"י הנחיות המחלקה הטכנית (מהנדס העיר) של עיריית מגדל העמק. תנאי לכך יהא הגשת תכנית תשתית גז שכונתית.		

תכלית והנחיות	צבע	האזור
מיועד לשטח צבורי פתוח שתותר בו בנית מוסדות צבור שאינם מגודרים ואשר הגישה אליהם מן השטח הצבורי, כגון: מועדוני נוער, מתקני ספורט. גובה המבנים לא יעלה על שתי קומות בגובה כולל עד 8 מ'. שטח קומה אחת לא יעלה על 15% משטח המגרש. המגרשים יוקצו עפ"י המטרות הקונקרטיות כפי שיזדמנו בעתיד.	פסים אלכסו- ניים ירוקים ןחומים לסרוגין	שטח משולב למבני צבור וצבורי פתוח
כל בנוי בשטח זה מותר בתכנית בנוי לכלל השטח תוך השארת מעבר חופשי להולכי רגל המקשר בין אזור ככר העיריה לשטח הצבורי הפתוח העיקרי.		

תכלית והנחיות	צבע	האזור
מיועד לשרותי מסחר קמעוני בלבד. אחוז הבניה המכסימלי - 30% משטח המגרש. גובה המבנה המכסימלי המותר - 5.5 מ'. תותר בניה גלריות בתוך היחידות העסקיות עד שטח נוסף של 50% מן השטח הבנוי. תותר בנית מסד בגובה של עד 2 מ' סגור מכל עבריו. שטח הגלריה יחשב כשטח בניה לכל דבר.	אפור בהיר תחום בקו אפור כהה	שטח למבני מסחר



האזור	צבע	תכלית והנחיות
שטח למעבר הולכי רגל אלכסוניים	ירוק עם פסים אדומים	ישמשו מעבר להולכי רגל בלבד וירוצפו. המעבר יתוכנן באמצעות רמפות משופעות תקניות ולא מדרגות. כמו כן ישמשו שטחים אלה להעברת תשתית תת-קרקעית.

## ג-2 תנאים מיוחדים

1. כל הבנינים הכלולים בתכנית זאת יהיו בעלי עצוב ארכיטקטוני מגובש.
  2. לא תותר כל פעולה שיש בה פגיעה בשלמות החיצונית של הבנינים כולל צביעה וסיוד המרפסות וחלקים מהחזית.
  3. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבנינים.
  4. לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות, ופתחים אחרים ללא היתר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
  5. לא תותר התקנת דוודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשלובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
  6. לא יותקנו חוטי טלפון גלויים ע"ג קירות חיצוניים של הבנינים.
  7. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים.
  8. מיכלי דלק יותקנו אך ורק במקומות שיאושרו ע"י הוועדה.
  9. לא תותר התקנת מחלי כביסה על מרפסות וחלונות הבנינים. לכל הבנינים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
  10. לא יוצב על הגגות שום מוט, תורן או כל יצוב אחר ללא אשור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
  11. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראווה על בניני מגורים.
  12. בקשות להיתרי בניה יכללו פרוט חומר הגמר.
  13. אם לא צויין לעיל אחרת ידרשו חניות לפי התקן, ובלבד שמספר מקומות החניה בתחומי המגרשים לא יפחת מ 1,2 מקומות חניה ליחידת דיור אחת.
  14. הוועדה המקומית תעודד תכנון ובנית דירות באופן שתתאפשר במסגרת הדירה הקצאת יחידת דיור משנית, אוטונומית מבחינת גישה ותפקוד לשכון הורים קשישים או בני משפחה נסמכים אחרים; לצורך זאת תנתן תוספת באחוזי הבניה בסך 10% נוספים על האמור לעיל.
- יחידת המשנה לא תהווה מכל בחינה יחידה נפרדת ברישום ובחישוב תקנים.

15. לכל יחידת דיור יתוכנן ויבנה מחסן בשטח נטו של לא פחות מ-3 מ"ר בתחומי המבנה עצמו. ברכוז קומתי, או רכוז לכל הבנין, או בתחום הדירה עצמה.
16. לא ינתן לאחר האכלוס לבצע שינויים בבינוי במבנים ובחזיתות המבנים ללא הסכמת כל דיירי המבנן וללא אישור הוועדה המקומית.
17. חבור כביש מס' 21 מכביש מס' 25 אל כביש מס' 75 מותנים בשינוי סווגו של כביש מס' 75 לכביש פנים עירוני, לאחר בצוע כביש עוקף מגדל העמק. השטחים שיתפנו עקב שנוי הסווג ושינוי רוחב הדרך יהפכו לשטח צבורי פתוח ויעבו את הרצועה הקיימת בתכנית כשטח צבורי פתוח לאורך כביש זה.
18. באזור קרית החינוך, בקרבת צומת הכניסה יוסדר מעבר תת-קרקעי להולכי רגל ולאופניים. בצוע המעבר באחריות יוזם התכנית.
19. עיריית מגדל העמק תגיש תכנית מפורטת למסוף תחבורה לאוטובוסים תוך שנה מהחלטה זאת.

#### פרק ד - תקנות כלליות

##### 1-ד שמוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנינים ובהתאם למגבלות הבניה הנוגעות לאזור.

##### 2-ד הפקעת שטחים

כל השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, על כל הצווים והתקנות הנוגעים לענין.

##### 3-ד רישום שטחים צבוריים

השטחים הצבוריים כולל שבילים, דרכים ושטחים פתוחים יופקעו וירשמו על שם עיריית מגדל העמק. החלוקה לצרכי רישום תעשה ע"י הקבלנים תוך שנתיים מיום סיום הבניה בהתאם לחוק.

##### 4-ד כבוי אש

לא תותר כל בניה בשטח התכנית אלא אם אשרה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כסוי ברשת הידרנטים לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

##### 5-ד מקלטים

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט בהתאם לדרישות ולתקנות הג"א. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המקלט בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

ד-6 שירותים

כללי:

לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תכנית תשתיות וחבורי בתים למערכות הנ"ל. התכנית טעונה אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ומחלקת מהנדס העיר.

א. מים - מקור מי השתיה יהיה חבור לרשת המים של העירייה, המים יסופקו למבנים באמצעות צנורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות, וכפוף להוראת הל"ת.

ב. ביוב - כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצויידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של העירייה. בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קוי הביוב בשטח מגרשים ובחיבורם למערכת הביוב העירוניים. קווים צבוריים במגרשים פרטיים יותקנו עד 1.00 מ' מגבול מגרש.

ג. סלוק אשפה - יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות ועפ"י הנחיות מחלקת התברואה של עיריית מגדל העמק ובתאום מחלקת מהנדס העיר.

ד. חשמל, טלפון ותקשורת - מערכות החשמל בשכונה יבוצעו באופן הבא: רשת חשמל מתח גבוה תבוצע באופן עילי. שנאים יבוצעו על פי תאום עם חברת החשמל ע"ג עמודי המתח הגבוה. רשת המתח הנמוך, רשת תאורת הרחובות וקוי ההזנה למבנים יהיו תת קרקעיים.

רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת-קרקעיות.  
רשת תקשורת - תותקן רשת תת-קרקעית והזנות תת-קרקעיות לחבורים לטלויזיה בכבלים.

ד-7 חניה

יש להקצות שטחי חניה מתאימים, עפ"י דרישות משרד התחבורה בהתאם לשמוש בקרקע ולתכנית. מגרשי החניה יעוצבו בשלוב עם נטיעות עצים ושיחים ע"מ לא ליצור משטחי חניה גדולים ורצופים ללא ירק ונוי. פתרונות החניה יתואמו עם מח' מהנדס העיר.

ד-8 עבודות פתוח

כתנאי להוצאת היתר בניה תדרש הצגת תכנית פתוח לכל מבנן בשלמותו.

א. עבודות הפתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בוועדה לתכנון ולבניה ולשביעות רצונו של מהנדס העיר. לא תנתן תעודת גמר טרם הושלמו העבודות עפ"י התכנית המאושרת.

ב. בשטחים הצבוריים, בשבילים להולכי רגל ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשמוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.

ג. עבודות פתוח בש.צ.פ. יבוצעו ע"י יזם התכנית במדורג יחסית למספר יח' הדיור הנבנות.

ד. תכנית הפתוח תכלול את תכנית מערכת הביוב ושילובה במערך ובמתקני הביוב הקיימים. כמו כן תכלול תכנית הפתוח מערכת ניקוז מי גשמים.

ה. לא יוחל באכלוס בתחום התכנית טרם חבורה למערכת הביוב העירונית הקיימת.

#### ד-9 גינן וצמחיה

עבור כל מבנן תוגש למהנדס העיר תכנית גינן והשקיה, אשר התכנית יהווה תנאי למתן היתר בניה למבנן.

#### ד-10 תכניות בנוי למבננים

תוגשנה לוועדה ולמח' מהנדס העיר תכניות בנוי הכוללות מבננים שלמים כתנאי למתן היתרי בניה בתחום המבנן. כמו כן יציגו התכניות את אפשרויות הגדלת המבנים עד לגודלם המכסימלי המתוכנן. התכניות תוגשנה בק.מ. כפי שידרש ע"י מהנדס הוועדה.

#### ד-11 הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל

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

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

2. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת-קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת-קרקעי לא תפחת מ-2 מ'.

אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אשרור והסכמה מחברת החשמל.

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

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

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

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

5. בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תתאם הוועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

6. קו חשמל עילי במתח גבוה הקיים בשטח והמסומן במשריט יעתק בתאום עם חברת החשמל ע"י יוזמי התכנית או ה"י מכצעיה.

ד-12 מס השבחה

מס השבחה יגבה כחוק.

ד-13 עתיקות

כל היתר לבניה או לשמוש אחר בקרקע ינתן רק לאחר הסכמת רשות העתיקות ויהיה כפוף לתנאיה.

ד-14 שטחים מיוערים

שטח צבורי פתוח אשר קיים בו יער, ישמר כפי שהוא ולא יפגעו בו ע"י עבודות תשתית אלא בהיתר.

פרק ה : טבלת מגרשים

הערות	% בניה	קווי בניה			סוג מגו' / תכלית	מס' יח"ד	מס' קומות מירבי	שטח במ"ר	מס' מגרש
		צ	א	ק					
	50	3	5	5	א	3	2	1512	1
	60	3	5	5	ב	7	2	1750	2
	60	3	5	5	ב	8	2	2139	3
	60	3	5	5	ב	5	2	1506	4
	60	3	5	5	ב	5	2	1438	5
	50	3	5	5	א	8	2	4116	6
	60	3	5	5	ב	8	2	2139	7
	60	3	5	5	ב	8	2	2147	8
	50	3	5	5	א	8	2	4048	9
	90	3	5	5	ג	24	3	4600	10
מסחר קמעוני גן ילדים / מעון יום	30	3	5	5	מסחרי		1	1553	11
	60	3	5	5	צבורי		3	2510	12
	90	3	5	5	ג	28	5	4976	13
	90	3	5	5	ג	42	5	9141	14
	60	3	5	5	ב	11	2	2783	15
	50	3	5	5	א	6	2	3012	16
	60	3	5	5	ב	8	2	2147	17
מוסד צבורי	60	3	5	5	צבורי		3	2040	19
	90	3	5	5	ג	30	3	6248	20
בי"ס יסודי / ק' חנוך	90	3	5	5	ג	12	3	2865	21
	60	3	5	5	צבורי		3	27825	22
	90	3	5	5	ג	18	3	4145	23
	90	3	5	5	ג	12	3	3080	24
	50	3	5	5	א	10	2	5078	25
	60	3	5	5	ב	10	2	2598	26
	60	3	5	5	ב	9	2	2230	27
	90	3	5	5	ג	30	3	5058	28
	90	3	5	5	ג	42	5	7372	29
	90	3	5	5	ג	18	3	3680	30

טבלת מקדמים (המשך)

תחנות	%	ק"פ ג"ב			ס"ט / ס"ט מק"מ / מק"מ	ס"ט מ"מ	ס"ט קומ"מ	שטח מ"ב	ס"ט מק"מ	
		א	ב	פ						
ג.ב. נוס	90	3	5	5	א	30	3	6410	31	
	60	3	5	5	א'1123	42	3	1312	32	
	90	3	5	5	א	9	3	9240	33	
	60	3	5	5	א		2	2371	34	
	60	3	5	5	א	12	2	2978	37	
	90	3	5	5	א	18	3	3820	39	
	60	3	5	5	א'1123		3	1906	40	
	ד.ב. נוס / ד.ב. נוס	90	3	5	5	א	18	3	4169	41
		60	3	5	5	א	5	2	1475	42
		50	3	5	5	א	7	2	3609	43
		60	3	5	5	א	7	2	1828	45
		90	3	5	5	א	18	3	3961	46
60		3	5	5	א	6	2	1531	47	
60		3	5	5	א	6	2	1741	48	
50		3	5	5	א	3	2	1570	49	
30		3	5	5	א'1123		2	8120	50	

551

2"70

חתימות

**משרד הבינוי והשיכון**  
**מחוז תל אביב וצפת תל**

**היזם מגיש התכנית:**

אין לי התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שהיא תהיה מתואמת עם  
רשמי המוסמכות.

התכנית תהיה לרשמי תכנון בלבד וזין בה כפי הנקראת...  
התכנית תהיה לרשמי ענין גמרי בשטח התחומת...  
התכנית תהיה לרשמי כחאית בלויית זין התחומת...  
התכנית תהיה לרשמי בשטח תמאן ועל התחומת מוסמכות על כל

התכנית תהיה לרשמי כי אם נעשה בו שינוי על ידינו הסכם  
הזין בנאמנותנו...  
התכנית תהיה לרשמי ויתור על זמאן לטובת מלל התחומת עזי  
התכנית תהיה לרשמי מלשון בשטח...  
התכנית תהיה לרשמי כמאור וקמאי כל דיק לן דהתחמו

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז הצפון

16.10.90

א.מ.ג. (1983) בע"מ  
משרד תכנון מושב יעד  
ד.נ. משגב 20155 טל. 215

בעל הקרקע

המתכנן:

ועדה מקומית:

ועדה מחוזית

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק הליכי תכנון ובניה (הודאת שעה) התשי"ז 1990  
אישור תכנית מס. 1/אק  
הועדה לבניה למגורים (מס. 1/אק/20-2)  
החליטה ביום 10.9.99 לאשר את התכנית.  
כנתל משהל חזקון  
יו"ט הועדה לבניה  
למגורים

הודעה על אישור תכנית מס. 1/אק  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3819  
ביום 10.11.99