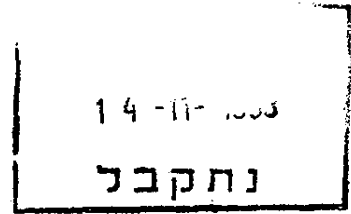


2-1454

למ"ר  
619'93

160 יובל



מחוז הצפון

הועדה לבניית מגורים ותעשייה (הוראת שעה)

מרחב תכנון מקומי - מגדל העמק

תכנית מפורטת מס' 160/כמ ג/כמ

המהווה שינוי לתכניות; \_\_\_\_\_

מתאר מגדל העמק ג' 332/ (בשלבי מתן תוקף)

ת.ש.צ. 1/15/5

1/15/8

1/15/11

1/15/15

1/15/17

ת.ב.ע. ג' 2236/

ת.ב.ע. ג' 1864/

ת.ב.ע. ג' 4818/

ת.ב.ע. ג' 6565/

היזמים והמגישים:

עמיגור בע"מ

עיריית מגדל העמק

משב"ש - מחוז הגליל

עורך התכנית:

ארכיטקט רוברט גל, רח' דישראלי 13 א', חיפה

מחוז הצפון

הועדה לבניית מגורים ותעשייה. (הוראת שעה)

מרחב תכנון מקומי - מגדל העמק

תכנית מפורטת מס' ג/כמ/160

המהווה שינוי לתכניות; —————

מתאר מגדל העמק ג' 332/ (כשלבי מתן תוקף)

ת.ש.צ. 1/15/5

1/15/8

1/15/11

1/15/15

1/15/17

ת.ב.ע. ג' 2236/

ת.ב.ע. ג' 1864/

ת.ב.ע. ג' 4818/

ת.כ.ע. ג' 6565/

היזמים והמנישים:

עמיגור בע"מ

עיריית מגדל העמק

משב"ש - מחוז הגליל

עורך התכנית:

ארכיטקט רוברט גל, רח' דישראלי 13 א', חיפה

פרק א' - כללי

1. המקום

מחוז: הצפון  
נפה: יזרעאל  
ישוב: מגדל העמק.

2. בושים

17445 ✓ בשלמות.  
17446 ✓ בחלקו.  
17344 ✓ בשלמות.  
17343 ✓ בשלמות.  
17457 ✓ בשלמות.  
17801 ✓ בחלקו.  
17803 ✓ בחלקו.  
17804 ✓ בחלקו.  
17805 ✓ בחלקו.  
17806 ✓ בשלמות.

3. שטח התכנית

כ-1000 דונם נמדד וחושב כאופן גרפי.

4. שם ותחולה

תוכנית זו תקראה בשם תכנית מפורטת ג/כמ160 - מגדל העמק, להלן:  
"התכנית". התוכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתוכנית זו, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. התשריט הוא בקנה מידה 1:2500.

5. תוקף התוכנית

תוך שנתיים מיום אישור התכנית, 20% מיסודות הבניה למגורים חדשים ובהתאם תשתיות.

6. מסמכי התוכנית

התוכנית כוללת את מסמך "הוראות התוכנית" (תקנון זה).  
תשריט תוכנית מפורטת צבוע בקנה מידה 1:2500 - נספח א'.  
תוכנית בינוי בקנה מידה 1:1250 - נספח ב'.  
תוכנית אבי טיפוס בנינים בקנה מידה 1:200 נספח ג'.  
חוברת מפתח לכתובות, טיפוס בנינים וגודל הרחבות ותוספות נספח ד'.  
כל הנספחים הם חלק כלתי נפרד מהתכנית, הם מסמכים מתייכים.

7. יחס לתוכניות אחרות

תוכנית זו מתייחסת לתוכנית מתאר מגדל העמק ג' 332/ הנקראת: "המתאר" (הנמצאת בשלבי מתן תוקף), לתוכניות שכון צבורי 1/15/17, 1/15/15, 1/15/11, 1/15/8, 1/15/5 ותוכניות בנין ערים קודמות, ג-6565, ג-4818, ג-2236, ג-1864 אשר בתחום הקו הכחול העבה.  
במקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין כל תוכנית אחרת הקודמת לתוכנית הזו ומתייחסת לשטחים הבלולים בתחומי התוכנית הזו תהיה עדיפות לתוכנית זו על פני קודמותיה.

8. גבולות התוכנית

הגבולות המסומנים על גבי התשריט בקו כחול כהה עכה.

9. מטרת התוכנית

לתכנן את השטח בתחם הקו הכחול הנ"ל, ולקבוע הנחיות תכנון, סייגים והוראות לתכנון מפורט:

- א. לקבוע אזורים למגורים ואופי הבניה בהם, גובה הבניינים (מספר קומות) אופי הבינוי, מספר יחידות מירבי על כל מגרש, כולל הקמת יח"ד חדשות בקומות העמודים, באגפים נוספים ועל הגגות.
- ב. יעוד שטחים צבוריים פתוחים, לגינון, מגרשי משחקים, מעברים להולכי רגל וכיו"ב.
- ג. יעוד השטחים לבניית מבני צבור: גני ילדים, מעונות יום, בתי-כנסת, בתי-ספר, מועדונים וכד', המשרתים את דיירי מגדל העמק.
- ד. יעוד שטחים למבני צבור המשולבים בשטחים צבוריים פתוחים אשר יבנו ללא הגדרת מגרשים.
- ה. יעוד שטח לדרכים.

10. בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל

11. היזמים ומגישי התוכנית

עיריית מגדל העמק.

משב"ש - מחוז הגליל.

עמיגור בע"מ.

12. המתכנן

ארכיטקט רוברט גל.

רח' ד/ישראלי 13 א' חיפה

טלפון: 04-242121

## פרק ב' - פרשנות

### 1. הגדרות

לכל מונח הנזכר בתכנית זו יש ממשעות עפ"י חוק התכנון והבניה 1965 והתקנות - על פיו שבתוקף, וכן תיקונים לחוק זה ולתקנות כפי שיעודכנו.




### 2. תשריטים, נספחים ותקפותם

- הנספח הצבוע מיועד להגדיר את יעודי השטחים וחלוקתם למגרשים ממוספרים (נספח א').
- הנספח לבנינוי מיועד להגדיר את מקום התוספות לגבי המכנה הקיים (נספח ב').
- הנספח השלישי מגדיר את גודל וצורת התוספות (נספח ג').
- הנספח הרביעי מקשר בין המפות והשרטוטים לבין המערכת העירונית. (נספח ד').

### 3. טבלת שטחים

| יעוד השטח | שטח בדונמים  | אחוזים |
|-----------|--------------|--------|
| מגורים    | 329,90 ד'    | 52.99% |
| מסחרי     | 21,60 ד'     | 2.16%  |
| ציבורי    | 133,50 ד'    | 13.35% |
| דרכים     | 216,70 ד'    | 21.67% |
| ש.צ.מ.    | 798,30 ד'    | 9.83%  |
| סה"כ      | 1,000,000 ד' | 100.0% |

4. באור סימני התשריט וגוונים

|                              |   |
|------------------------------|---|
| קו כחול עבה                  | 1. גבול תכנית   |
| צבעכתום                      | 2. מגורים א'  |
| צבע כתום תחום נכתום כהה      | 3. מגורים א' מיוחד  |
| צבע כחול כהיר (תכלת)         | 4. מגורים ב'  |
| צבע תכלת, מקווקו בתכלת כהה   | 5. מגורים ב' מיוחד  |
| צבע צהוב                     | 6. מגורים ג'  |
| קווקו צהוב-אדום              | 7. מגורים רב קומות  |
| צבע חום                      | 8. דרך צבורית קיימת   |
| צבע חום מותחם כחום כהה       | 9. שטח למכנה צבור   |
| נופש וספורט-קווקו צהוב וירוק | 10. שטח צבורי משולב   |
| קווקו חום-אפור               | 11. שטח מרכז עירוני מסחרי   |
| אפור                         | 12. שטח מסחרי   |
| ירוק                         | 13. שטח צבורי פתוח  |
| תוספת קומה על גגות .         | 14. מסגרת אדומה   |
| כרבע העליון של העיגול        | 15. מספר הדרך   |
| כרבע השמאלי של העיגול        | 16. קו בנין משמאל לדרך  |
| כרבע הימני של העיגול         | 17. קו בנין מימין לדרך  |
| כרבע התחתון של העיגול        | 18. רוחב דרך  |
| קו דק רצוף כצבע התשריט       | 19. גבול חלקה ומספרה  |
| קו עבה כצבע התשריט           | 20. גבול גוש  |
| קומת קרקע                    | 22.  |
| גגות                         | 23.  |
| אגפים                        | 24.  |

מס' יחידות דיור תוספת



.25

קווקו לבן-צהוב

.26 שטח לתכנון בעתיד

קו כחול מקוטע.

.27 גבול תכניות קיימות

קו לפי צורת המכה בצבע התשריט

.28 מבנה קיים

5. מטרת התכנית:

א. תוספת 349 יח"ד חדשות במסגרת המערך העירוני הקיים.

ב. מתן אפשרויות בניה וקביעת קווי בנין, אחוזי בניה וגובה מכנים.

באיזורים הכנויים לפי תכנית שכונן ציבורי, תכניות שאינה קובעות

את המגבלות והאפשרויות הנ"ל.



טבלת זכויות והגבולות בניה לפי תקנות התכנון ובניה (חישוב שטחים ואחוזי ירייה מתוכננות ובהיתרים חשג"ב 1992

| מס' יח"ד במגרש סה"כ | צפיפות נטו/מס' יח"ד למגרש | גובה בניה מקסימלי |           | אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי |                           |                  |                   |                 |                   | קווי בניה |      |        | גודל מגרש (במ"ר)  | שם האזור (שמורים עיקריים)              |
|---------------------|---------------------------|-------------------|-----------|-----------------------------|---------------------------|------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------|------|--------|-------------------|--|
|                     |                           | במטר              | מס' קומות | לכסוי קרקע                  | שטחי שירות                | שמורים עיקריים   | מתחת למפלס כניסה  | מעל למפלס כניסה | קדמי              | אחורי     | צדדי |        |                   |  |
| 2                   | 2                         | 8 מ'              | 2         | סה"כ 70% לא יותר מ-260      | לכסוי לא יותר מ-40% בקומת | 10% לא יותר מ-40 | 60% לא יותר מ-220 | *               | 70% לא יותר מ-260 | 5 מ'      | 3 מ' | 3 מ'-0 | 2 מ' <sup>2</sup> | מגורים א' א' מגורים ב' א' מגורים ב' א' |
| במתאם לנספח ד'      |                           | 8 מ'              | 2         |                             |                           |                  |                   | *               | 70% לא יותר מ-260 | 3 מ'      | 2 מ' | 3 מ'-0 | 2 מ' <sup>2</sup> | מגורים א' א' מגורים ב' א' מגורים ב' א' |
| במתאם לנספח ה'      |                           | 9.5 מ'            | 2+1       |                             |                           |                  |                   | *               | 70% לא יותר מ-260 |           |      |        | 2 מ' <sup>2</sup> | מגורים ב' א' מגורים ב' א'              |
| במתאם לנספח ד'      |                           | 9.5 מ'            | ע+2+1     |                             |                           |                  |                   | *               | 70% לא יותר מ-260 |           |      |        | 2 מ' <sup>2</sup> | מגורים ב' א' מגורים ב' א'              |
| במתאם לנספח ד'      |                           | 15 מ'             | ע-4       |                             |                           |                  |                   | *               | 70% לא יותר מ-260 |           |      |        | 2 מ' <sup>2</sup> | מגורים ב' א' מגורים ב' א'              |
| במתאם לנספח ד'      |                           | 27 מ'             | ע+8       |                             |                           |                  |                   | *               | 70% לא יותר מ-260 |           |      |        | 2 מ' <sup>2</sup> | מגורים ב' א' מגורים ב' א'              |
| במתאם לנספח ד'      |                           | 12 מ'             | 3         |                             |                           |                  |                   | *               | 70% לא יותר מ-260 |           |      |        | 2 מ' <sup>2</sup> | מגורים ב' א' מגורים ב' א'              |
|                     |                           | 7 מ'              | 2         |                             |                           |                  |                   | *               | 70% לא יותר מ-260 |           |      |        | 2 מ' <sup>2</sup> | מגורים ב' א' מגורים ב' א'              |
|                     |                           | 20 מ'             | 4+2       |                             |                           |                  |                   | *               | 70% לא יותר מ-260 |           |      |        | 2 מ' <sup>2</sup> | מגורים ב' א' מגורים ב' א'              |
|                     |                           | 8 מ'              | 2         |                             |                           |                  |                   | *               | 70% לא יותר מ-260 |           |      |        | 2 מ' <sup>2</sup> | מגורים ב' א' מגורים ב' א'              |

\* לפי החלטת הועדה אפ"ר לתעביר במסגרת הבנין בין מעל ומתחת מפלס הכניסה בתנאי שלא יעגור את המקסימום המותר

## פרק ג' - רשימת תחליות

### 0. מגורים א'

אזור בניית בניה נמוכה, מקסימום שתי קומות + גג רעפים. גובה המבנה לא יעבור שמונה מטרים מגובה הקרקע המתוכנן. לא יבנה יותר מ-60% לכל הקומות (לא יותר מ-220 מ<sup>2</sup>) ומקסימום 40% לקומת קרקע. תוספת של 10% לנספחים (לא יותר מ-40 מ<sup>2</sup>) כגון: חניה, מחסן, מרחב מוגן וכו'. לכל יח"ד יוכנו פתרון חניה למינימום שתי מכוניות בתוך גבולות המגרש ולמגרשים שאינם גובלים עם דרך צבורית ישולם כופר חניה לרשות המקומית.

דיירים סמוכים יוכלו לבנות סככת חניה משותפת.

גודל מגרש מינימלי 400 מ<sup>2</sup>.

קוי בנין לחזית - 5 מטר.

קוי בנין לצד - 3 מטר.

קוי בנין לאחור - 3 מטר.

לפחות 60% מגגות יכוסו בגגות רעפים.

### 1. אזור מגורים א' מיוחד

אזורבניה נמוכה, דירות צמודות, גובה הבניה מקסימום 2 קומות + גג רעפים. גובה המבנה לא יעבור 8 מטרים מגובה הקרקע המתוכנן. לא יבנו יותר מ-110% לכל הקומות ומקסימום 60% בקומת הקרקע<sup>צ</sup>. תוספת של 10% לנספחים - כגון חניה, מחסן, מרחב מוגן וכו'. המחסן יהיה חלק בלתי נפרד מגוף המבנה.

גודל מגרש מינימלי - 300 מ<sup>2</sup>.

קוי בנין לחזית - 3 מטר, או הקו הקיים במידה והוא פחות..

קוי בנין לצד - 3 מטר, או 0 - ללא פתחים.

קוי בנין לאחור - 3 מטר.  
לפחות 60% מהגגות יכוסו בגגות רעפים.

## 2. אזור מגורים ב'

מגורים בבתים בני שתי קומות. לכנינים אלו תהיה אפשרות (כמידה וקיים גג יצוק), לכניית תוספת על הגגות, בהתאם לתוכנית הכינוי.  
גובה מכסימלי 9.5 מטר מעל גובה הרצפה של קומת הקרקע. אחוזי בניה וקוי בנין בהתאם לתוכנית הכינוי והנספחים. פתרון התניה יהיה על חשבון המגרשים או על הדרכים הציבוריות תמורת כופר תניה. אותם בניינים שבהם תתאפשר תוספת קומה, צבע התכלת יהיה מותחם בצבע אדום.

## א.2 אזור מגורים ב' מיוחד

כמידהו קיימות קומות עמודים, ניתן לצרפן לקומות שמעליהן, וגובה המבנה ימדד מפני הקומה הראשונה שמעל העמודים ולא מתחתית קומת העמודים. הכל שוב בהתאם לתוכנית הכינוי. גגות התוספות כקומה העליונה יהיו מרעפים.

## 3. אזור מגורים ג'

מגורים בבתים בני ארבע קומות. תוספת בניה בהתאם לנספחים ותוכנית הכינוי, כנ"ל עם אחוזי הבניה. בכניה מדורגת: תוספת קומה מעל לקומה העליונה, יתר התוספות כמפורט במסמכים. כמידהו קיימות אפשרות לתוספת קומה, הצבע הצבוח יהיה מותחם במסגרת אדומה. כמו כן קיימות אפשרות של סגירת קומות עמודים לצורך תוספת דירות או לצורך הרחבת הדירות שמעל קומת העמודים.

## 4. בנייני רבי-קומות

תתאפשר תוספת בניה בהתאם לתוכניות הכינוי והנספחים האחרים.

5. דרך צבורית קיימת

כוללת מדרכות, חניות, נתיבי תחבורה.

6. שטח למבנה צבור

יכנו בהתאם לתוכנית כינוי מפורטת, לגבי כל מבנה ומבנה, לפי דרישת ועדות התכנון.

אחוזי הבניה - לא יותר מ-60%.

7. שטח צבורי משולב בנופש וספורט

כנ"ל.

8. שטח מרכז עירוני-מסחרי

ניתן לבנות מעל המבנה הקיים, מבנה שרדים בגובה 4 קומות נוספות מעל הקיים ובשטח של כ-2000 מ"ר, הכל לפי תוכנית כינוי מפורטת כאישור ועדות התכנון בהתאם לקוי הבנין הקיימים.

כל יתר המרכז המסחרי ישאר ללא שינוי אך יוקפד על שיפוץ החזיתות בהתאם לדרישות ועדות התכנון.

9. שטח מסחרי

ניתן לבנות עד 160% על שתי קומות. קו בנין "0" מכל הצדדים, אך לכיוון חלקות שכנות מלבד דרך, ללא פתחים; במידה ויהיו פתחים, קו הבנין ההכרתי הוא 3 מטר. ניתן לשלב יחידות מגורים בשטח הנ"ל כאישור מיוחד של ועדות התכנון והכניה.

10. שטת צבורי פתוח

מיועד לגיבון, נטיעות, מגרשי משחקים ושעשועים, שכילים, בתאום עם הועדה המקומית לתכנון ובניה ועם המחלקה הטכנית של העיריה. תהיה אפשרות להקצות שטחים לבניית מתקני גז מרכזיים. העברת השטח לטיפול ואחריות חברת הגז תבוצע בתהליך חוקי עפ"י הנחיות המחלקה הטכנית ובתאום עם היועץ המשפטי של העיריה.

### פרק ד' - תנאים מיוחדים

1. כל הבנינים הכלולים בתכנית זו יהיו בעלי עיבוד ארכיטקטוני מגובש.
2. לא תותר כל פעולה שיש בה פגיעה שלמות החצרנית של הבנינים כולל:  
צביעה וסיווד המרפסות וחלק מהחזיתות.
3. לא יותקנו צנורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החצוניים.
4. לא תותר פתיחה או סגירת מרפסות, חלונות ופתחים אחרים (כגון מזגנים), ללא אישור הועדה לתכנון ובניה.
5. לחא תותר הנחת דודי שמש על גבי הגגות, אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה.
6. לא יותקנו חוטי טלפון על קירות חצוניים.
7. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזית.
8. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות מאושרים ע"י הועדה.
9. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראוה על כניני מגורים, אלא אם צוין אחרת.

10. באזור מגורים א' - יחידות משנה יאושרו בתאום עם מנהל מקרקעי ישראל ורק במסגרת אחוזי הבניה המותרים.
11. באזור הנ"ל יאושרו הקמת מחסנים מגורים רק כחלק בלתי נפרד מבנין המגורים.
12. על כל מתכנן שמגיש תכנית להיתר בניה לציין את חמרי הגמר, גוונים ופרטי בנין אפיינים כגון: מעקות, ארגזי פתחים, מסתורי כביסה וכדומה. כמו כן יש להציג בפני הועדה פרט גידור וקירות תומכים.
13. במידה ובנית התוספות תפגע בתשתית הקיימת כגון: קירות תומכים, גדרות, מערכות ביוב ומים או תח"ב הזנתן, הוזה תופיע בתכנית ההגשה ותבוצע על תשבון הדייר.
14. על המתכנן של מגיש הבקשה להיתר כבית משותף, להציג חזית כללית של כל המבנה וכן תכניות מתואמות עם ראשויות חוץ, כגון: הג"א, רשות כבאות מחלקת הנדסה וכו'.
15. בסמכות הועדה לשנות או לבטל טיפולס הרחבה מסויים אם הסיבה היא על רקע תכנוני, כגון: קירכה לתשתית, קוי בנין וכו'.
16. בנינים קיימים
- הבנינים שהיו קיימים מפני אישורה של התכנית הזו, בנקוי בנין קטנים ובאחוזי בנין החורגים מהנחיות תכנית זו, יאושרו כדין אך בקומות שיבנו מעל התוספות החורגות, תאושר תוספת אך ורק לפי הנקבע בתכנית זו.

## פרק ה' - תקנות כלליות

### ה-1 שימוש בקרקע ובנינים

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

### ה-2 הפקעת שטחים

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

### ה-3 רישום שטחים צבוריים

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

### ה-4 כיבוי אש

לאת ותר כל בניה בשטח התכנית אלא אם אישרה הועדה המקומית לתכנון ולבניה כיסוי ברשת הידרנטים לפי דרישת מכבי-אש ולשביעות רצונם.

### ה-5 מקלטים

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית, אלא אם כלול בו מקלט כהתאם לדרישות ולתקנות הג"א. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המקלט או המרחב המוגן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א, כמפורט מטה:

דרישות הג"א בתכנית מפורטת שיקום שכונות



1. יח"ד בתוספת עד כ-12 מ"ר יקבלו פטור במידה ומכוסים במקלט עפ"י מפת סקר.

2. בתוספת מעל 12 מ"ר;

א. בתים המכוסים במקלטים חצוניים חייכים ככנית מרחב מוגן.

ב. בתים המכוסים במקלטים נקומת עמודים יקבלו פטור מכנית מרחב מוגן.

ג. התיחסות הג"א תהיה כתוכנית הגשה לכל המבנהכולו בתיק הגשה אחד.

ד. המתכנן יתן דעתו על מצבים אפשריים של כניה לא רציפה של התוספות (דוגמא: כניה קיית בקומה ראשונה ושניה ואחריה כל אחד בקצב אחר מדובר כפתרון קונסטרוקטיבי).

#### ה-6 שירותים

#### כ ל ל י

לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תוכנית תשתיות וחבורי בתים למערכות הנ"ל. התוכנית טעונה אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ומחלקת מהנדס העיר.

#### א. מ י ס

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

ב. ב י ו ב

כל המבנים שיוקמו בשטח התוכנית יצויידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחין ויתוכרו למערכת הביוב המרכזית של העיריה. בעלי המבנים ו/או התוכרים ישאו בהוצאות הנחת קוי הביוב שטח מגרשים וחיבורם למערכת הביוב העירוניים. קוים צבורים פרטיים יותקנו עד 1.00 מטר מגבול מגרש.

ג. סילוק אשפה

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

ד. חשמל, טלפון ותקשורת

מערכת החשמל בשכונה יבוצעו כאופן הכא: רשת חשמל מתת גבוה תבוצע כאופן עילי. שנאים יבוצעו על-פי תאום עם חכרת החשמל ע"ג עמודי המתח הגבוה. רשת המתח הנמוך, רשת תאורת הרחובות וקוי ההזנה למבנים יהיו תת-קרקעיים.

ה. רשת הטלפונים, התקשורת והזנות לחבור אנטנות טלוויזיה

יהיו תת קרקעיות לכל בניה חדשה.

ו. ניקוז

ניקוזי הגגות באיזורי מגורים ג' ורבי קומות, ציבורי ומסחרי וחבורו למערכת הניקוז העירונית בתאום עם מח' מהנדס העיר.

#### ה-7 תכניה

א. יש להקצות שטחי חניה מתאימים, עפ"י תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה, תשמ"ג 1983, בהתאם לשימוש נקרקע ולתכנית. מגרשי החניה יעוצבו בשילוב עם נטיעות עצים ושיחים על-מנת לא ליצור משטחי חניה גדולים ורצופים לא ירק ונוי. פתרונות החניה יתואמו עם מחלקת מהנדס העיר.

ב. באיזורי מגורים א' וב' תותר בניית מבני חניה כתוך שטח המגרש בשטח של עד 25 מ"ר ליחידת דיור. ניתן להצמיד מכנים אלה לגבול המגרש. עיצוב המבנים יהיה טעון אישור הועדה המקומית עפ"י עיצוב אחיד שיגובש.

#### ה-8 עבודות פיתוח

כתנאי להוצאת היתר בניה תדרש הצגת תוכנית פיתוח לכל מבנן בשלמותו:

א. עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בועדה לתכנון ולבניה ולשביעות רצונו של מהנדס העיר. לא תנתן תעודת גמר טרם השלמת העבודות עפי התכנית המאושרת.

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

ג. עבודת פיתוח בש.צ.פ. יבוצעו ע"י יזם התוכנית כמדורג, יחסית למספר יחידות הדיור הנכנות.

ד. תוכנית הפיתוח תכלול את תוכנית מערכת הביוב ושילוכה כמערך ובמתקני הביוב הקיימים. כמו כן תכלול תוכנית הפיתוח מערכת ניקוז מי גשמים.

ה. לא יוכל באכלוס בתחום התוכנית טרם חיבורה למערכת הביוב העירונית הקיימת.

#### ה-9 גינון וצמחיה

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

#### ה-10 תוכניות בינוי למבננים

כתנאי למתן היתרי בניה בתחום במבנן, תוגשנה לודעה ולמחלקת מהנדס העיר תוכניות בינוי הכוללות מבננים שלמים. כמו כן יציגו ההוכחות את אפשרויות הגדלת המבנים עד לגודלם המכסימלי המוכנן. התוכניות תוגשנה בק.מ. כפי שידרש ע"י מהנדס הועדה.

#### ה-11 הגבלות בניה בקרבת קווי השמל

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

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| מרשת מתח נמוך            | - 3 מטר  |
| מקו מח גבוה עד 22 ק"ו    | - 5 מטר  |
| מקו מח גבוה עד 110 ק"ו   | - 8 מטר  |
| מקו מתח עליון עד 161 ק"ו | - 10 מטר |

2. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קוי השמל תת קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קוי השמל תת קרקעי לא תחת מ-2 מטר. אין לחפור מעל ובקרבת קוי השמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישורו הסכמה מחברת השמל.
3. חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי השמל תת קרקעיים ועמודי השמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| מעמודי השמל מתח נמוך      | - 2.5 מטר |
| מעמודי השמל מתח עד 33 ק"ו | - 5 מטר.  |
| מעמודי השמל כמתח עליון    | - 10 מטר. |
4. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| מכבל השמל תת קרקעי             | - 10 מטר. |
| מעמודי השמל מתח נמוך           | - 5 מטר   |
| מעמודי השמל מתח גבוה עד 33 ק"ו | - 5 מטר.  |
| מעמודי השמל מתח עליון          | - 10 מטר. |
5. ככל העניינים הנדונים בסעיף זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.
6. קו השמל ע"י במתח גבוה הקיים בשטח והמסומן בתשריט, יעתק בתאום עם חברת השמל ע"י יוזמי התוכנית או ע"י מבצעה.

ה-12 מס השבחה

מס השבחה יגבה כתוק.

ה-13 עתיקות

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

ה-14 שטחים מיוערים

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

חתימות

היזם/מגיש התוכנית:

בעל הקרקע:

ר. ג. ערובי סוף בע"מ  
דניאל ג. ערובי  
טל. 04-2421,211

המתכנן:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מגדל - העמק

ועדה מקומית:

ועדה מחוזית:

100/1000  
 100/1000  
 100/1000  
 100/1000  
 100/1000  
 100/1000

100/1000  
 100/1000  
 100/1000  
 100/1000  
 100/1000  
 100/1000

100/1000  
 100/1000  
 100/1000  
 100/1000