

21.04.96

2-1775

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "מגדל העמק"
הועדה לבניה למגורים ולתעשייה

מגדל העמק - (מערב) רובע 2000

תוכנית מס' ג/במ/271

המהווה שינוי לתוכניות מס' ג/323 ולתוכנית ג/במ/139

הוגשה לפי חוק הליכי תכנון (הוראת שעה) התש"ן 1990 והוראות חוק
זה חלים עליה.

יוזם: משרד הבינוי והשכון מחוז הגליל, נצרת עילית טל: 06-574510

עורך התוכנית: טל אל אדריכלים, מצפה טל אל, טל+פקס: 04-9968818



2000-17

יוני 96 - למתן תוקף
 אוקטובר 95
 ספטמבר 95
 אוקטובר 94
 עדכונים

הודעה על אישור תכנית מס' ג/במ/271
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4445
 מיום 26.9.96 (תמונת ארץ)

פרק מס' 1

כללי

תוכנית מס' ג/במ/271 המהווה שינוי לתוכנית מתאר ג/323 ולתוכנית ג/במ/139.
אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990 והוראות חוק זה חלים עליה.

1.01 מקום התוכנית:

מחוז - הצפון
נפה - יזרעאל
המקום - מגדל העמק

גוש	חלקות	חלקי חלקות
17443		4
17448	2	3, 4, 5, 7, 97
17449		1
17451		1
17453	48, 49, 50, 54-62, 65-87 36, 38	43, 44, 45, 46, 47, 51, 52, 53, 88 37, 39
17454	1, 2, 3, 21-27, 43, 48, 50 51, 53, 54, 55, 56, 59-64 , 67, 68, 71	6, 20, 41, 42, 44, 45, 52, 57, 58 65, 69
17455	1-12, 16, 17, 36	13, 14, 15, 18, 19, 20, 21, 41
17456	5-30, 35, 39, 61	34, 36, 37, 38, 44, 51, 53, 62, 63 1, 2, 3, 4, 31, 32

1.02 תחום התוכנית:

גבולות התוכנית הם כמסומן בקו כחול בתשריט.

- 1.03 מסמכי התוכנית:
1. הוראות התוכנית (להלן "התקנון").
2. תשריט המצורף לתוכנית בקנ"מ 1:1250 (להלן: "התשריט").
3. תוכנית בינוי בקנ"מ 1:1250 המצורפת ל"תשריט".
4. נספח - נוף.
- 1.04 יוזם התוכנית:
משרד הבינוי והשכון מחוז הגליל רחי חרמון ו נצרת עלית
טל: 06-574510 פקס: 563093.
- 1.05 בעל הקרקע:
מנהל מקרקעי ישראל ת.ד. 580 נצרת עלית טל: 06-558211.
- 1.06 עורך התוכנית:
טל אל אדריכלים, טל אל מעלה הגליל טל+פקס: 04-9968818.
- 1.07 יועצים:
תכנון דרכים - י.אשד, חיפה רחי הולנד 28 טל: 04-251149
יועץ מים וביוב - בלשה ילון, חיפה דרך העצמאות 61
טל: 04-520221.
יועץ ונוף - מילר בלום, חיפה התשבי 14 טל: 04-339070
- 1.08 שטח התוכנית:
כ - 710 דונם (מדוד גרפית).
- 1.09 מטרת התוכנית:
א - תכנון רובע מגורים אשר בנינו יבנו בבניה רוויה: בנינים משותפים רגילים ומדורגים ובניה צמודת קרקע: בנה ביתך ומבנני שטיח.
ב - התווית דרכים חדשות בתאום עם המערכת הקיימת והאמורה להשתלב במערכת הדרכים העתידית בעיר.
ג - קביעת שטחים למבני צבור האמורים לשמש שטחים לשרותים מקומיים כגון: גני ילדים, בתי ספר, מתנ"סים ומסחר.
ד - קביעת שטחים ציבוריים פתוחים ואופיים.
ה - קביעת אופי הבינוי כקטע מהמערך האורבני הקיים והעתיד של מגדל העמק והתאמתו לנתוני השטח (טופוגרפיה), ולתכנון מפורט של המערכות (דרכים, ביוב, חשמל וכו').
- 1.10 יחס לתוכניות אחרות:
תוכנית זו, גב"מ 271, מפרטת את האזור שבתחום הקו הכחול ומהווה שנוי לתכנית מתאר ג/323 ולגב"מ 139. עם אישור תוכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תוכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.

1.11 תחילת בצוע תוכנית תחשב:

א. תוך שלוש וחצי שנים סיום כל התשתיות, מערכת הכבישים, ביוב ומים.

ב. תוך שלוש וחצי שנים סיום 25% מיסודות הבניה למגורים.

1.12 מספר יחידות די

:

אזור מגורים א' -	70	יח"ד	"בנה ביתך"
אזור מגורים ב' -	874	יח"ד	
אזור מגורים ג' מיוחד -	417	יח"ד	
אזור מגורים משולב -	104	יח"ד	
דזור מוגן	120	יח"ד	
~~~~~			
סה"כ	1585	יח"ד	

פרק מס' 2

2.01 באור סימני התשריט

פירוש הציון

1. אזור מגורים א'
2. אזור מגורים ב'
3. אזור מגורים ג' - מיוחד
4. אזור למבנה משולב: מסחרי+מגורים
5. אזור למבני צבור
6. אזור משולב צבורי+דיור מוגן
7. אזור למבני ציבור+שצ"פ
8. שצ"פ מיועד לשמור
9. שטח ציבורי פתוח
10. דרך/חניה צבורית קיימת ו/או
11. דרך/חניה צבורית מוצעת
12. דרך משולבת
13. דרך להולכי רגל
14. גבול התוכנית
15. גבול תוכנית מאושרת ומספרה
16. גבולות תחומי שיפוט
17. תחום אסור בניה בטחוני
18. תחום אסור בניה למגורים
19. זכות מעבר
20. דרך יער למכבי אש
21. מס' הדרך
22. מרווח בניה צדדי מינימלי
23. רוחב הדרך
24. גבול גוש
25. גבול חלקה קיימת
26. מס' גוש
27. מס' חלקה קיימת
28. גבול מגרש מוצע
29. מס' מגרש מוצע

ציונים בתשריט

- צבע כתום
- צבע תכלת
- צבע צהוב מותחם חום
- אפור - צהוב אלכסוני
- לסרוגין
- צבוע חום כהה מותחם חום כהה
- צבוע כתום חום אלכסוני
- לסרוגין
- צבוע פסים אלכסוניים
- חום-ירוק לסרוגין
- צבוע ירוק מותחם ירוק כהה
- צבוע ירוק
- צבוע חום בהיר
- מאושרת
- צבוע אדום
- צבוע אדום-ירוק אלכסוני
- לסרוגין
- ירוק עם 2 פסים אדומים
- קו כחול עבה
- קו כחול עבה מקוטע ומעליו
- מס' התוכנית
- קו נקודה כחול עבה
- ומצדדיו שמות תחומי השיפוט
- קו נקודה עבה בצבע אדום
- קו + נקודה עבה בצבע סגול
- (אכות סביבה)
- מקווקו מרוסק ע"ג צבע הרקע
- 2 קווים מרוסקים מקבילים
- ברבע העליון של העיגול
- ברבעים צדדיים של העיגול
- ברבע התחתון של העיגול
- קו סגול ועליו משולשים
- קו סגול דק
- מספר סגול בספרות
- גדולות בתשריט
- מספר סגול בספרות קטנות
- קו רצוף דק
- מספר בתוך אליפסה

2.02 טבלת שטחים ואחוזים בתשריט

שטח באחוזים	שטח בדונם	מספור מגרשים	יעוד השטח
5.4	38.1	1-70	אזור מגורים אי' בנה ביתך
17.4	123.3	20-224,251	אזור מגורים ב'
6.4	45.2	450-455	אזור מגורים ג' בניה מיוחדת
2.5	17.8	460-461	אזור למבנה משולב: מסחרי - מגורים
7.2	50.8	501-513	שטח למבני צבור
1.0	6.9	540	משולב צבורי - דיוור מוגן
1.0	7.2	550,551	אזור למבני צבור+שצ"פ
40.4	286.8	701,700 702 א,ב,ג	שצ"פ מיועד לשמור
12.0	14.5	703-712	שטח צבורי פתוח (שצ"פ)
0.9	6.1		דרך קיימת
12.2	86.4		דרך / חניה מוצעת
2.4	17.6		דרך משולבת
1.2	9.3		דרך להולכי רגל
100	710		סה"כ

2.03 פרוש 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"פ ההגדרה בחוק התכנון והבניה.  
מס' קומות: כל קומה הניתנת לניצול בשטח התוכנית תספר במנין הקומות, כולל קומת עמודים.  
הו ע ד ה: הועדה המקומית הממונה על יישום חוק התכנון והבניה לשטח תוכנית זו.  
מ ב נ ו: קבוצת בתים במגרשים סמוכים הנזונים מרחוב ללא מוצא אחד או מרחבה צבורית אחת וכולאים ביניהם חלל אורבני אחד

אזורים ותכליות

3.01 אזור מגורים א' - בנה ביתך מגרשים 1-70

ישמשו להקמת בתי מגורים חד משפחתיים בשיטת בנה ביתך. זכויות בניה בהתאם לטבלת זכויות והגבלות בניה בפרק 6. גגות הבתים יכוסו ברעפים. תותר מרפסת גג בשטח של 40% מהיטל הבית. רוחב מגרש מינימלי לחזית הרחוב 18 מ'. לא יותרו בנית מבני עזר מחוץ למבנה העיקרי למעט מבנה חניה שמותר יהיה לבנותו בקו בנין אפס כלפי הרחוב וכלפי השכן. על היזם להכין תוכנית בינוי מפורטת לפני שזוק המגרשים. התוכנית תקבע את אופי הבינוי, מפלסי הבתים, קווי הבנין ומערכות התשתית.

3.02 אזור מגורים ב' - מגרשים 201-224, 260

באזור זה יבנו בתי מגורים משותפים בני 3-4 קומות. המבנן כולו יוגדר כיחידת תכנון אחת ויש להגיש עבורו תוכנית בינוי מפורטת לפני תחילת הבצוע. הבינוי "יתפתל" בצורה דמוית "נחש", כך שיגדיר לכוון דרך 50 דרך משולבת לצורך גישה לבתים חניה וגנון ולכוון השני - שלוחת היער (מגרש 700) יגדיר אזורים ירוקים ש"חודרים" למגרשי בינוי. במגרשים: 202, 204, 207, 209, 212, 214, 217, 219, 222, יבנו 3 מבנים. בין המבנים יבנו בקומת הקרקע מחסנים. במידה ולא יבנו מחסנים מרחק מינימלי בין הבתים בתוך המגרש 4 מ'. במגרשים 203, 208, 213, 218, 223 יבנה בית אחד גבוה יותר - 7 קומות ע"ג ק. עמודים כדי לתת נקודת ציון לכל מבנן ומבנן. הבתים יהיו מדורגים לכוון השטחים הפתוחים. חניה בתחום המגרשים ובדרך המשולבת הכלואה בכל מבנן. זכויות והגבלות בניה כמפורט בפרק 6.

3.03 אזור מגורים ב' - מגרשים 251-259

ישמשו לבנית בתי מגורים מדורגים בהתאם לתוכנית הבנוי והחתיים המצורפים. בראש המבנה יותרו עד 5 קומות מעל מפלס הכניסה ובחלק המדרג יש להצמד לטופוגרפיה הקיימת כך שבחתך אחד לא יהיו יותר מ-2 קומות (עד 7 מ'). הגישה העיקרית לבית (במגרש 251-257) היא מק. כניסה לשני חלקי המבנה. הקשר לחלק המדרג באמצעות מדרגות בין שתי הדירות שבמפלס כך שבצידי המבנה תוצר חלקת חלקת קרקע פרטית אשר תוצמד לכל דירה מדרגת. במגרשים 258, 259 גישה למבנה מתחתית הדרוג במפלס הכביש ע"י מעלית. הדרוג ב"פסיעות" של מיני 3.0 מ' כך שבחתך הבית לפי המדרון תוצר זווית של כ-45 מעלות. התוך הכולל של המבנה (מס' קומות מדרגות ומס' קומות רגילות) ע"פ המפתח שמוצג בתכנית הבינוי-מהנדס הועדה רשאי לאשר הפחתה במספר הקומות במבנה בתנאי שהחתך יתאים לשטח ושישמרו מס' יח"ד במגרש כגון ע"י תוספת יח"ד בקומה. הגגות של החלק המדרג יהיו שטוחים וירוצפו בכל שטחם לשמוש הדיירים במפלס שמעליהם כמרפסות גג. במגרשים 253, 254 וכן הבית המזרחי במגרש 255 גובה בניה מקסימלי מעל הכביש הקיים 7 מ'.

חניה משותפת בתחום המגרש בהתאם לנספח הבינוי המנחה-הוועדה רשאית לאשר סדור חניות אחר בתנאי שיהיה בתחום המגרש ולא יפגע בסדרי התנועה של המגרשים הסמוכים. היזם יבנה מחסן לכל יח"ד בשטח מינימי של 3 מ"ר נטו. מספר הבתים במגרש בהתאם לתכנית הבינוי. זכויות והגבלות בניה כמפורט בפרק 6.

3.04 אזור מגורים ג' מיוחד מגרשים 450-455

ישמשו להקמת בתי מגורים משותפים. המבנים יצופו בחומר עמיד (כגון: אבן, פסיפס, גרניט פורצלן וכו'). זכויות והגבלות בניה מפורטות בפרק 6.

הבניה במגרשים אלו תהיה מיוחדת בעיצובה האדריכלי. לכל מגרש ינתן יחוד אדריכלי משלו כפי שיפורט להלן:

* מגרשים 453, 452 - מהווים את הכניסה לשכונה.

בכל מגרש יבנו 3 מבנים גבוהים בני 9, 7 קומות ע"ג קומת עמודים כמופיע בנספח הבינוי. מבנים אלו יהוו דגש ונקודת ציון לכניסה. ארבעת המבנים הפנימיים יעמדו בצורת "חצי גורן" כלפי הכניסה לשכונה.

* מגרשים 451, 450 - מן המבנה הגבוה יתמשך מבנה נמוך יותר שגובהו ירד בהדרגה מ-4 קומ' +ק.עמודים ל-3 קומות כמצויין בתכנית הבינוי. המבנה הנמוך יגדיר את הככר האורבנית הנוצרת בצומת ה-"ד" מול מרכז השכונה (מגרשים: 461, 460).

* מגרש 454 - יבנו ארבעה בתים המסודרים בהיקף כולאים בתוכם ככר שתהיה דו מפלסית. במפלס התחתון חניון מקורה ובמפלס העליון לשמוש הולכי רגל כניסות לבתים גנון ורהוט רחוב. גובה המבנים עד 6 קומות ע"ג ק. עמודים 24 יח"ד בכל מבנה.

* מגרש 455 - שני מבנים המחוברים ביניהם בצורה שידגישו את צומת הדרכים בה הם ממוקמים ויהוו תחילת הבינוי לכוון דרך 50 ודרך-53. המבנים בני 7 קומות ע"ג ק.עמודים. בקומת העמודים יבנו דירות קרקע, מחסנים, חניות מקורות ושטחים מרוצפים. הבינוי יאפשר מעבר ברור בין המבנים לחורש הטבעי שבמגרש 700. הקשר הבנייני יכול להעשות על ידי בנית קומה מלאה מעל המעבר לחורש בגובה מינימלי של 5.00 מ', בהתאם לתכנית הבינוי.

3.05 אזור למבנה משולב: מסחרי-מגורים מגרשים: 461-460

מגרשים אלו הם מרכז השכונה - ישמשו להקמת מבנה מיוחד כמתואר בתכנית הבינוי. הבנוי יגדיר ככר עירונית בשטח של 1800 מ"ר לפחות לפי הגבלות קווי הבניין המצוינים בנספח הבינוי

ויאפשר מעבר רגלי דרך המגרשים הסמוכים לככר במגרש 550.

מגרש 461-בקומת הקרקע תבנה חזית מסחרית סה"כ 1500 מ"ר בתוספת שטחי שרות 300 מ"ר. תתאפשר קומה גבוהה עם גלריה שלא תכלל באחוזי הבניה מעליהם יבנו קומות מגורים.

מגרש 460-בקומת קרקע תבנה חזית מסחרית בהמשך למגרש 461.

בשאר הקומות ישמש למגורים ולמשרדים. תבוצע הפרדה בין המשרדים למגורים בצורה שלא יפריעו אחד לשני או ע"י חלוקה בקומות או ע"י הקצאת אגף אחד למשרדים.

חניות בתחום המגרשים. יש להפריד בין החניות למסחר והמשרדים לבין החניה למגורים.

תנאי למתן היתר בניה הכנת תכנית בנוי מפורטת לשני המגרשים (461, 460) ביחד. זכויות והגבלות בניה כמתואר בפרק 6.



3.06 שטחים למבני צבור - מגרשים 501-513

ישמשו להקמת מבני צבור ונספחים כגון: בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום, מרפאות, תחנות טיפול באם ובילד, מועדוני נוער, ומבוגרים, בתי כנסת ומקוואות, מתנ"סים ומקלטים.  
זכויות והגבלות בניה כמפורט בטבלת יעודי קרקע (להלן פרק 6) יעודי מגרשים פרטניים ראה סעיף 6.02.  
בהגשת היתר בניה למגרשים אלה יצוינו פתרונות החניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה "התקנת מקומות חניה" תשמ"ג 1983 ודרישות מהנדס העיר.  
ע"פ בקשת הרשות המקומית רשאית הועדה לאשר שנוי והחלפה בין היעודים הספציפיים של מגרשי הצבור ובתנאי שהיעוד הכללי ישאר מגרש צבורי.

3.07 משולב צבורי - דיור מוגן מגרש 540

ישמש להקמת מבנה לדיור מוגן - 120 יח"ד + השרותים הנלווים אליהם כגון: מועדון לקשיש, ח.אוכל, חדרי סעוד, משרדים, ח.כביסה ועוד. כמו כן יכלול המבנה גם מרכז צבורי לטובת דיירי הדיור המוגן והסביבה כגון: בית כנסת, מרכז קטן, אולם הרצאות.  
סה"כ שטח בנוי 200% משטח המגרש, מתוכם: 120% עקרי למגורים (לפי 65 מ"ר ליח"ד), 20% עקרי לשטחים כללים, 20% עקרי לשטחי צבור, 20% לשטחי שרות שונים ו-20% לחניה מקורה. גובה הבנין 10 קומות ע"ג קומת עמודים, 34 מ'. תכסית על הקרקע: 40% לשטח בנוי, 30% לחניות ו-30% יפותח כשטח מגוון.

3.08 אזור למבנה צבור+שצ"פ מגרשים 551,550

מגרש 550 - מהווה את הככר הצבורית לרובע. מסביבו יבנו בי"ס מקיף, דיור מוגן ומתנ"ס וכן יהיה קשר בינו לבין הפארק העירוני והמרכז העסקי של הרובע.  
בתחום הככר תותר רק בניה נמוכה לצורך שרות כגון: מזנון, דוכני מכירה, מודיעין עירוני וכד'. בככר תפותח בימה ורחבה להתכנסות ומופעים.  
מגרש 551 - חורש טבעי שימש לפעילות לילדי בית הספר במגרש הסמוך לו. כל תכנון במגרש מחייב אשור ק"ל.

3.09 שטחים צבורים פתוחים (שצ"פ) - מגרשים 703-712

ישמשו לשטח צבורי פתוח ויחולו לגביהם ההוראות שלהלן:  
פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יעשה לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר. עקרונות לפתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יאושרו במסגרת נספח הנוף והפתוח ו/או לפי נספח הבינוי.  
בשטח הצבורי הפתוח יותרו מעברים ושבילי הולכי רגל ומגרשי משחקים. לא תותר כל בניה בשטח הציבורי הפתוח למעט מתקני משחק ונופש, ומקלטים ציבוריים. המקלטים ישולבו בפתוח הנופי. מיקום המקלטים הציבוריים יהיה בהתאם להנחיות הבינוי, הנוף והג"א.  
תותר העברת מערכות תשתית בשצ"פ בכל מקרה לא יעלה שטח המקלט הבנוי מעל הקרקע על 15% משטח המגרש. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשי הבניה השונים.  
מגרשים 710, 711 - מהווים את שער הכניסה לשכונה. בתכנון המפורט ינתן בטוי מיוחד לשצ"פ ע"י גן פסלים ו/או מתקן מים מיוחד.

3.10 שצ"פ מיועדים לשמור מגרשים 700, 701, 702 א, ב, ג  
יחולו עליהם כל הוראות השצ"פים כמתואר בסעיף 3.09 ובנוסף הפרוט  
כדלקמן:

מגרשים 700 ו-701 ישמשו לפארק העירוני של מגדל העמק. במגרשים  
אלו נמצא חורש טבעי לשימור. כל תוכנית פיתוח במגרשים אלו תיקח  
בחשבון את העצים הקיימים בשטח ותכיל עליו את כללי שמור היער  
והחורש כנדרש ע"י רשות שמורות הטבע. כל פיתוח בשטח מחייב  
תאום עם קק"ל.

במגרשים 702 א, ב, ג - קיים חורש טבעי לשמור. גם עליו יחולו  
כללי שמירת יער וחורש כנדרש ע"י רשות שמורות הטבע.

3.11 דרכים, דרכים משולבות ושבילים להולכי רגל

השטח הצבוע בתשריט באדום הוא דרך ו/או חניה צבורית. השטח הצבוע  
בתשריט באדום ובפסים אלכסוניים בצבע ירוק הוא דרך משולבת. השטח  
הצבוע בצבע ירוק ולאורכו 2 קוים מקבילים בצבע אדום הוא ציר  
הולכי רגל. הדרכים ישמשו כצירי תנועה עירוניים, שכונתיים  
ולחנתי מכוניות. צירי ההליכה לאורך הדרכים ירוצפו באבן משתלבת  
תוך שילוב אלמנטי רחוב, תאורה וגינון. הדרך המשולבת תשמש לתנועת  
הולכי רגל ולחניית רכב מוגבלת ותרוצף כמשטח אחד ללא הפרדה  
בין מיסעה ומדרכה, תוך שילוב אלמנטי גנון, תאורה ורהוט רחוב.  
המסעה תעוצב כך שתמנע נסיעה מהירה בתחום הדרך המשולבת.  
שביל הולכי רגל מהווה המשך טבעי של שטח ציבורי פתוח וישמש  
לתנועת הולכי רגל בלבד. תובטח מניעת אפשרות של כניסת רכב  
לתחומיו, אך יתאפשר מעבר לרכב חרום. שביל הולכי רגל יהיה מרוצף  
תוך שילוב אלמנטי רהוט רחוב, תאורה וגנון.  
במעברי החציה תתבצע הנמכת אבן שפה למעבר נכים ועגלות תינוקות.  
תוכניות הפיתוח והגנון ותוכניות השיקום הנופיים למדרונות, שפכים  
(מילוי) וחציבות. לכל השטחים דלעיל יוכנו ויוגשו לאישור הועדה  
יחד עם תכניות הכבישים. עקרונות התכנון - ראה הנחיות נספח הנוף  
והפתוח ו/או נספח הבינוי.  
הפיתוח, הגינון והשיקום הנופיים למדרונות השפכים ולחציבות בידי  
הכבישים והדרכים, כולל חיפוי באדמה ושיקום צמחי, יבוצעו בד בבד  
עם בצוע הכבישים ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים הגובלים.  
רוחב זכות הדרך ישמש נטו למיסעה למדרכות ולגינון רוחב הקירות  
התומכים הדרושים בשני צידי הדרך יהיה בתחום המגרש הגובל עם  
הדרך.

תקנות כלליות בנושא חזות הישוב ואיכות הסביבה:

על מנת לאפשר פיקוח נאות על פיתוח השכונה יהיה מסמכותה ומחובתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בתכנון ובצוע בנושאים הבאים:

- 4.1 חובה להשלים הבניין לפי התוכנית: כל בעל היתר להקמת בניין חייב להשלים את בניית הבניין לפי תוכנית הבניה המאושרת.
- 4.2 חובה להשלים בצוע שקום נופי של מדרונות חפירה, חציבה ומילוי.
- 4.3 אנטנות רדיו וטלוויזיה, דוודים, קולטי שמש וארובות: בבקשות להיתר בניה יסומנו הנ"ל. בבניינים משותפים יוצבו אנטנות מרכזיות. קולטי שמש ישולבו בגגות ודוודיהם יוסתרו במקנים מיוחדים לשביעות רצון הועדה. לא יוצבו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים.
- 4.4 צנרת מים, ביוב, טלפון, חשמל, טלוויזיה וגז: לא יועברו על הקירות החיצוניים של המבנה.
- 4.5 ניקוז מי גשם: צנורות ניקוז מי גשם יסומנו בתוכנית ובמידה יועברו לאורך קירות חוץ יש לפרט בתוכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הועדה.
- 4.6 מסתורי כביסה: במידה של תליית כביסה מעבר לקירות החיצוניים של המבנה יוקמו מסתורי כביסה לשביעות רצון הועדה. תאסר הקמת מתקני תליית כביסה בחזית הרחוב. המסתורים יהיו בתוך "נישה" בנויה ויבנו מחומר מתכתי צבעוני (אלומיניום, פח וכו' ולא מפלסטיק). בדירות צמודות קרקע תותר בניית מתלה הכביסה ע"ג קירות תומכים שאינם פונים לחזית הרחוב.
- 4.7 עיצוב גגות: הגגות העליונים של הבתים יעוצבו כך שיתנו פתרון נאות לשלוב המתקנים על הגג: מערכות סולריות, חשמליות, אנטנה מרכזית וכו'.
- ניתן להצמיד חלק מהגג העליון כשטח פרטי לדירות שמתחת על מנת לאפשר הרחבת הדירות בעתיד בתנאי שהרחבה תהיה קשורה ליחידה שמתחתיה בקשר פנימי בלבד.
- 4.8 תכנון ופיתוח המגרש: לבקשת היתר בניה תצורף תוכנית פתוח של המגרש בקנ"מ 1:100 כולל חתכים אופייניים וחזיתות כלפי הרחוב של המגרש. במסגרת התוכנית יסומנו גבהים סופיים של פתוח חצר וקירות תומכים בגבול המגרש, פתרונות ניקוז, יסומנו קווי חשמל, טלפון, מים וביוב. יסומנו מתקני גז ואשפה, מקומות לתליית כביסה ושעון מים. יסומנו הגדרות וכן ינתן מפרט עם חומריותם, צבעם ודוגמתם. יסומנו חניות וינתן מפרט בנושא זה. כמו כן, תוכן תוכנית לשיקום מדרונות חפירה, חציבה ומילוי כולל תכנון הצמחיה.

4.9 ציפוי חוץ: בבקשה להיתר בניה יסומנו ע"ג תוכנית החזיתות חומרי ציפוי חוץ של המבנה לאחר אישור מהנדס העיר. לא תותר העברת צנרת כלשהי ע"ג הקירות החיצוניים להוציא מרזבים שיאושרו לאחר הגשת פרוט מתאים (חומר וצורה).

4.10 שילוט: כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית בניני המגורים. לא יוצבו שלטי פרסומת אלא באישור המוסדות המתאימים בעירית מגדל העמק אשר תקבע מיקומם וגודלם.

4.11 הרחבות בעתיד: כל אפשרויות ההרחבה בדירות השונות יוגשו לאישור עקרוני לפני מתן היתר בניה-כפתרון אחיד להרחבות בעתיד לא תותר כל הרחבה שלא לפי התוכניות הללו.

4.12 שינויים במבנים  
לא ינתן לאחר האיכלוס בבתי המגורים לבצע שינויים בבינוי ובחזיתות המבנים ללא הסכמת כל דיירי המבן ואישור הועדה המקומית. בבתיים ובדירות הנתנים להגדלה תמסר תוכנית ההגדלה עוד לפני בנית השלב הראשון וההרחבה תעשה אך ורק עפ"י תוכנית זו.

4.13 מזג אוויר: בכל הדירות יתכננו ויוכנו הכנות למ"א ע"י מזגנים מפוצלים. יש להסתייר את היחידות החיצוניות בצורה נאותה. הפתרונות יסומנו בבקשה להיתר בניה או בנספח.

4.14 קווי מים וביוב בתוך המגרשים  
היזם יהיה רשאי להעביר קווי מים וביוב בתוך המגרשים הפרטיים עד למרחק של 1 מ' מקו הבניין.

4.15 זכות גישת הרשות לקו תשתית ציבוריים  
תשמר אחזקת קווי מים, ביוב, ניקוז וכל קווי תשתית ציבורית.

4.16 מסדים: כל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה על 1.50 מ' מפני הקרקע הסופיים.

4.17 גנון והשקיה: תכנון פתוח השטח יכלול שילוב גנון ונטיעות עצים במדרכות שרוחבן עולה על 1.5 מ'. בכל מקרה, בכל רוחב, לפחות במדרכה אחת ינטעו עצים בוגרים, לפחות כל 13 מ'. על כל יחידת דיור חובה על הקבלן לנטוע עץ בכיר אחד בתחום השטח הפרטי. מערכת ההשקיה בשטחים הציבוריים והמשותפים תתוכנן בתאום עם מחלקת הגנון של הרשות המקומית ובאישורה. עבור כל בניין או מבן בו שטח המגרש שאינו תפוס ע"י המבנה (הגינה, השטחים הפתוחים המרוצפים, החניה וכו') והוא רכוש משותף, בבעלות יותר מדייר אחד, תוגש למחלקת מהנדס העיר תכנית גנון והשקיה לבצוע. אישור התכנית יהווה תנאי למתן היתר בנית המבן.

- 4.18 תעודת גמר: תנאי לקבלת תעודת גמר: יסתיימו עבודות הפיתוח במגרש, בניית החניות כנדרש, יוסרו מבנים זמניים ופסולת עודפי בניה. כן יעשו חיבורים סופיים לרשת המים, ביוב, חשמל וטלפון. כמו כן יסתיימו עבודות שקום המדרונות המלוי והחציבה כולל שתילה ונטיעה של צמחיה.
- 4.19 גישה לבתים: כאשר לצורך גישה לכניסה הראשית לבית מן הכביש יש לרדת יותר מ-3 מ' יבנה גשר לכניסה לבית.
- 4.20 עצוב הרחוב: יש לרכז את מערכות התשתית בקירות התומכים (להצמיד "פילרים" של חשמל, בזק, גומחות לגז וכו').
- 4.21 שמוש בקרקע ובבניינים: לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניינים ובהתאם למגבלות הבניה הנוגעות לאזור.
- 4.22 הפקעת שטחים: כל השטחים המיועדים לצורכי צבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 189 בחוק התכנון והבניה 1965. על כל הצווים והתקנות הנוגעים בעניין.
- 4.23 רישום שטחים ציבוריים: השטחים הציבוריים כולל שבילים, דרכים ושטחים פתוחים יופקעו וירשמו על שם עיריית מגדל העמק. חלוקתם לצורכי רישום תעשה ע"י הקבלנים תוך שנתיים מיום סיום הבניה בהתאם לחוק.
- 4.24 כיבוי אש: לא תותר כל בניה בשטח התוכנית אלא אם אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה כיסוי השטח ברשת הידרנטים לפי דרישות מכבי אש ולשביעות רצונם. בנית בתים ע"פ תכנית זו בתחום חורש קיים או הגובלים בחורש קיים דורשים העתקת העצים במרחק מינימלי מכל בית כפי שיקבע ע"י מכבי אש. בתחום החורש הגדול (מגרש 700) יש לבצע דרך יער לצורך מעבר מכוניות כבוי ברוחב 5 מ' ע"פ המסומן בתשריט.
- 4.25 מקלטים: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא עם כלול בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לדרישות ותקנות הג"א. המקלוט יהיה בתוך הבתים או במקלוט משותף ברדיוס מתאים בהתאם לדרישות הג"א המעודכנות.
- 4.26 שרותים:
- כללי:  
לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תוכנית תשתית וחיבורי בתים למערכות הנ"ל. התוכנית טעונה אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ומחלקת מהנדס העיר.
- מים:  
מקור מי השתיה יהיה חבור לרשת המים של העיריה, המים יסופקו למבנים באמצעות צנורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

ביוב:

כל המבנים שיוקמו בשטח התוכנית יצויידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחברו למערכת הביוב המרכזית של העירייה. בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קו הביוב בשטח המגרשים ובחיבורם למערכת הביוב העירונית. קווים ציבוריים במגרשים פרטיים יותקנו עד 1.0 מ' מגבול המגרש.

סילוק אשפה:

יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של עיריית מגדל העמק ובתאום עם מח' מהנדס העיר.

חשמל, טלפון ותקשורת:

מערכות החשמל בשכונה יבוצעו באופן הבא: רשת חשמל מתח גבוה תהיה תת קרקעית. תחנות הטרנס' יהיו פנימיות וימוקמו בצד הגבוה של הדרך כלפי ההר כך שלא יבלטו בנוף. רשת המתח הנמוך, רשת תאורת הרחובות וקו' ההזנה למבנים יהיו תת קרקעיים, רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת קרקעיות. רשת התקשורת - תותקן רשת תת קרקעית והזנות תת קרקעיות לחיבורים לטלויזיה בכבלים.

חנייה: 4.27 יש להקצות שטחי חניה מתאימים, בהתאם לתקנות התכנון

והבניה - "התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983" או לפי התקנות התקפו בעת הוצאת היתרי הבניה. בכל מקרה לא יפחת מספר מקומות החניה מ-1.4 חניות ליח"ד בהתאם לשמוש בקרקע ולנספח הבינוי. מגרשי החניה יעוצבו עם נטיעות עצים ע"מ לא ליצור משטחי חניה גדולים ורצופים ללא ירק ונוי. לא יותר לתכנון יותר מ-7 מקומות חניה בניצב ברצף אחד ולא יותר מ-5 מקומות חניה במקביל ברצף אחד ללא איי גנון להפרדה. בכל איי הגנון ינטע עץ בכ"ר אחד. * לכל אורך הגבול בין חניה בתחום מגרשים פרטיים למגורים לבין הרחוב או בשצ"פ תשמר "ערוגת גנון" ברוחב של 2 מ'. לכל מגרש למגורים תותר כניסה אחת בלבד לרכב ברוחב מקס' של 5.5 מ'. לכל מגרש בו יבנו מעל 25 יח"ד מהנדס הועדה רשאי לאשר בצווע שתי כניסות לרכב כנ"ל. כל החניות יהיו בתחום המגרשים. פרט לחניות המסומנות לצידי הדרכים בנספח בינוי וחניות, חניות צבוריות/מזדמנות. באישור מהנדס העיר תותר "החלפת שטחים" כדי לאפשר חניה ניצבת צמודה לכביש ולאחריה מדרכה.

מבני עזר: 4.28

לא תותר הקמת מבני עזר בתחומי המגרש, מחוץ למבני המגורים. מקום חניה מקורה למכונית אחת שיותר יהיה לבנותו בתחום מרווח הבניה הקדמי. במיקום, בצורה ולפי פרטים וחומרים שיקבעו בנספח הנוף ו/או בנספח הבינוי. במגרשים של בניה רוויה יבנו חניות מקורות, חדרי אשפה, מבנים למיכלי גז ודלק ולטרנספורמטור, במיקום, בצורה, לפי פרטים וחומרים הזהים לאלו של קירות התמך או קירות המבנה באותו המגרש ויסומנו בתכנית ההגשה. ארונות חשמל ותקשורת ומוני מים ישולבו בקירות התמך.

4.29 תנאי למתן היתר בניה - הגשת תוכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני למבנים:

התוכניות הנ"ל תוגשנה לוועדה ולמח' מהנדס העיר כשהן כוללות מבנים שלמים כתנאי למתן היתרי בניה בתחום המבני. כמו כן יציגו התוכניות את אפשרויות הגדלת המבנים עד לגודלם המקסימלי המתוכנן. התוכניות תוגשנה בקנ"מ ופירוט כפי שידרש ע"י מהנדס הוועדה.

4.30 איסור בניה מתחת ובקרבת קו' חשמל:

4.30.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקו' חשמל עיליים. בקרבת קו' חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו' החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.

4.30.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו  
מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו  
מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

4.30.3 המרחקים האנכיים המינימלים מקו' חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4.31 עתיקות:

הוצאות היתרי בניה בשטח התוכנית תתואם עם רשות העתיקות.

4.32 היטל השבחה:

בשטח התוכנית ישולם היטל השבחה ע"פ חוק.

- 5.1 תוכנית נוף ופיתוח - תכנית נוף ופיתוח של השטח תוכן ותוגש לוועדה כחלק מתוכנית ההגשה לאישור הבינוי והמבנים.
- התוכנית תהיה בקנ"מ של 1:250 או 1:100 ותכלול את כל הקירות הגדרות השערים והמעקות, את המסלעות, השבילים והרחבות המרוצפות וכן את המדרגות בגבולות המגרש ואת גבהי הקרקע הסופיים במגרש, את פתרון בעיות הניקוז, את מיקום מיכלי האשפה, גז ודלק.
- התוכנית תכלול פתרונות לארונות חשמל ותקשורת ולמסתורי כביסה תוך ציון גבהים חומרים ואופי עיצובי.
- כחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים, חזיתות הגדרות והקירות הפונים אל הכבישים המדרכות ואל כל שטחי הצבור המרוצפים או המגוננים וכן פרטי פיתוח אופייניים.
- 5.2 בשטחים הציבוריים: בשבילים להולכי רגל ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תוכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.
- 5.3 עבודות פיתוח בשצ"פ יבוצעו ע"י יזם התוכנית במדורג יחסית למספר יחידות הדיור הנבנות.
- 5.4 גינון וצמחים: עבור כל מבנן תוגש למהנדס העיר תוכנית גינון והשקיה. אישור התוכנית יהווה תנאי למתן היתר בנית המבנן.
- 5.5 ניקוז מי גשם: תוכן תוכנית ניקוז כללית של הרובע ע"י היזם כאשר מי הנגר העילי מן המגרשים הפרטיים ינוקזו ישירות לכבישים מלבד מקרים מיוחדים. במקרים אלו, יותר ניקוז של מי הנגר העילי בין מגרש אחד למשנהו ולא תותר הקמת גדר בין מגרשים אשר תיצור הפרעה לזרימה חופשית של הנגר העילי. יש לנקז את מי הגשמים אל הכביש הקרוב או אל קולטן מערכת תעול באישור מח' התשתיות ברשות המקומית. אין לנקז מי גשמים מגוננים, מרפסות ואדניות בזרבוביות אלא בצנורות מי גשם.
- 5.6 מיכלי אשפה, דלק וגז:
- א. מבני מיכלי ופחי אשפה: במידת האפשר ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מן ה"כביש" במידה וימוקמו בסמוך ל"כביש" בחזית המגרש הם ימוקמו בנישה סגורה המשולבת בקיר התומך או הגדר. סגירת הנישה תעשה ע"י דלת פח צבועה. מיכלי ומבני האשפה ימוקמו בתאום עם הרשות המקומית.
- ב. מיכלי גז: מיכלים או בלוני גז ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מן הכביש.
- ג. מיכלי דלק: יותקנו בשילוב עם המבנה או עם עיצוב השטח באופן שיוסתרו ע"י קירות או יקברו בקרקע כך שהמיכל, כולל הצנרת ופתח המילוי, לא יראו מן הכביש.



5.7 תשתיות

מבנים, ארונות וקופסאות חשמל ותקשורת:

ימוקמו בחזית המגרש בתוך נישה סגורה. הנישה תשולב בגדר או בקיר התומך. סגירת הנישה תהיה ע"י דלת פח צבועה. הצנרת בין הארון לבית תהיה סמויה מאחורי הקיר או טמונה בקרקע.

5.8 הפרשי גבהים:

רוחב קירות בשני צידי הדרך יהיה בתחום המגרש הגובל עם הדרך כך שזכות הדרך תשמר כולה לצורך כבישים, מדרכות וגנון.  
א. הפרשי גובה כלפי דרכים, רחבות ושטחי ציבור יתמכו ע"י קירות תמך מאבן מסותתת בעיבוד טובזה או סלטיש. קירות תמך בין בניינים וקירות מתחת לפני הכביש יורשו באבן לקט.

ב. לאורך כבישים הקירות יבנו כך שתודגש אופקיות השפה העליונה (פני קיר יהיו אופקיים).

ג. בחזית כל הקירות הגבוהים מ-2.0 מ' ופונים לכבישים או לשצ"פים תוקם ערוגה בתוך שטח המגרש ברוחב 2.0 מ' ובהם נטיעות של שיחים ועצים מבוגרים כל 10 מ'.

ד. קיר מאבן מסותתת יהיה בעיבוד טובזה. קופינג ראש קיר יהיה מאבן בעובי 8 ס"מ לחילופין שקוע מאחורי אבן בחזית של הקיר.

ה. קירות אבן לקט יורשו בין חצרות ובשצ"פים ויבוצעו לפי-המפרט הבין משרדי. המישקים בין האבנים יהיו בעומק כ-2 ס"מ וברוחב בין 1-3 ס"מ. כמות האבן למ"ר לא תעלה על 10 אבנים.

1. קירות מפרידים בין המגרשים

יהיו מסומנים בבקשה להיתר בניה.  
גובה הקיר יקבע 1.5 מ' מעל גובה פני הקרקע הטבעיים. קיר מעל זה ידורג ויאפשר גינון בין שני חלקי הקיר. כל פתרון נוסף יעשה בתאום עם רשות מקומית.

2. מסלעות

המסלעות תבונה בהתאם למפרט הבין משרדי. מסלעות גובה 3.0 מ' ידורגו כאשר המרחק בין דירוג אחד לשני יהיה לפחות 1.5 מ' שייעדו לנטיעות.  
במסלעות ישולבו כיסי שתילה בכמות שתבטיח כיסוי מלא. גודל האבנים לא יהיה קטן מ-75/160 ובגובה 60 ס"מ.  
המסלעות תונחנה באופן אופקי ויהיו מאבן שלוקטה מעל פני השטח. (לא מחציבה).

לא תורשה מסלעה בשפוע הגדול מ-1 ל-1.5.  
באשור מיוחד של מהנדס העיר ויועץ הקרקע יותר לבצע גם שפוע של 1:1.

בשום מקרה לא תהיה מסלעה ברצף אחד בגובה מעל 250 ס"מ.  
במידה ויהיה צורך לגשר על הפרשי גובה גדולים יותר, יגושר  
הפער במספר מסלעות, כל אחת מהן בגובה מקסימלי של 250 ס"מ  
ובינהן מרווח אופקי של לפחות 150 ס"מ.  
המסלעה תהיה מסלע שלוקט מעל פני השטח (לא מחציבה).  
שכבת הסלעים התחתונה תהיה קבורה לפחות בשליש מגובה הסחף  
בקרקע. גודל האבנים לא יהיה קטן מ - 50 ס"מ/75 ס"מ/100 ס"מ  
הסלעים יונחו כאשר הפאה הרחבה כלפי הקרקע והקטנה כלפי מעלה  
ויבנו באופן אופקי.  
הסלעים יונחו אחד על השני בחפיפה לסרוגין. במסלעה יבוצעו  
כיסוי אדמת גן לשתילה.

#### 5.9 מעקות, גדרות ושערים קלים:

כל הגדרות והמעקות שלא יבנו מאבן לקט מקומית ושערי הכניסה  
למגרשים יהיו מפרופילי ברזל.  
כל הגדרות יבוצעו מחומרים ולפי פרטים כמופיע בהנחיות הועדה  
לא תותר הקמת גדרות רשת למעט גדרות הפרדה בין מגרשים שבהם  
תותר גדר רשת מרותכת ומגולבנת.  
פרטי הגדר יוגשו לאישור הועדה.

5.10 שמירת עצים:

בשטח התוכנית קיימים הרבה עצי חורש ויער טבעיים לפיכך  
במגרשי שמור היער ינהגו בהתאם להוראות רשות שמורות הטבע וקק"ל  
במגרשי המגורים יסומנו  
בתוכניות ההגשה כל העצים הקיימים בתחום התוכנית  
תוך סיווגם לפי גודל וסוג וציון כוונת התכנית לגביהם.  
יעשה נסיון לשלב את כל העצים המשמעותיים בתכנון המפורט.  
העצים ישמרו, יועברו או יכרתו על פי התוכנית הנופית,  
לפי הנחיות מהנדס העיר ובתאום עם מח' הגינון,  
באחריות ועל חשבון המבקש.

פרק מס' 6

6.01 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) תשנ"ב-1992  
ראה פרוט גם בטבלה 6.02

גובה בניה מקס	אחוזי בניה שטח בניה מקסימלי						קוי בנין			גודל מגרש מיני' (דונם) יח"ד במגרש	שם האזור ושמושים עיקריים ומספר מגרש
	סה"כ מס' מ' קומות	היטל לכסוי קרקע	מעל מתחת מפלס כניסה	חניה מקורה	שטחי שרות	שמוש עיקרי	צ ד ד י	א ה ו ר	ק ד ס י		
2 קומות 8 מ'	55	35%	היתרה עד 30%	10%	5%	40%	3	4	5	1/2 די 1 יח"ד	מגורים א בנה ביתך 1 - 70
4 קומות 12 מ'	(1+2)	30%	הכל	—	(2)	(1)	0/4	4	5	(4) (5)	מגורים ב 201,205,206 210,211,215 216,220,221 224,260
4 קומות 13 מ'	(1+2) + 300 מ"ר חניה	40%	הכל	300 מ"ר	(2)	(1)	3	4	4	(4) (5)	מגורים ב 202,204,207 209,212,214 217,219,222
7 קומות קומת עמודים 24 מ'	(1+2) 300+ מ"ר חניה	50%	הכל	300 מ"ר	(2)	(1)	5	5	5	(5)(4)	מגורים ב 203,208 218,213 223
5 קומות 500+ מעל מפלס מ"ר כניסה 16 מ' חניה 2-1 ק' מדורגות מתחת מפלס הכניסה	(1+2) 500+ מ"ר חניה	60%	היתרה עד 2000 מ"ר (8)	500 מ"ר	(2)	(1)	3	5	5	(5)(4)	מגורים ב 251
3 קומות מעל מפלס כניסה 10 מ' 3+ קומות מדורגות מתחת מפלס כניסה	(1+2) 300+ מ"ר לחניה	60%	היתרה עד 2200 מ"ר (8)	300 מ"ר	(2)	(1)	3	5	5	(4)(5)	מגורים ב 252,255 (9)

2 קומות (1+2) מעל מפלס כניסה 7 מ' + 2 קומות מתחת מפלס כניסה	200+ מ"ר	60%	היתרה ----- עד 600 מ"ר (8)	200 מ"ר	(2)	(1)	3	5	5	(4)(5)	מגורים ב 253,254
5 קומות (1+2) מעל מפלס כניסה 16 מ' + 3 קומות מתחת מפלס כניסה	250+ מ"ר	60%	היתרה ----- עד 1500 מ"ר (8)	250 מ"ר	(2)	(1)	3	5	5	(4)(5)	מגורים ב 256,257
5 קומות (1+2) 16 מ' + 150+ מ"ר	150+ מ"ר	60%	הכל ----- —	150 מ"ר	(2)	(1)	3	4	5	(4)(5)	מגורים ב 259 258
עד 4 ק' + קומת עמודים 16 מ' חניה (6)	(1+2) 300+ מ"ר	40%	הכל ----- —	300 מ"ר	(2)	(1)	5	5	5	(5)	מגורים ג מיוחד 450-451
עד 9 ק' + קומת עמודים 29 מ' חניה (6)	(1+2) 300+ מ"ר	40%	הכל ----- —	300 מ"ר	(2)	(1)	5	5	5	(5)	452,453 455
6 קומות (1+2) + ק.ע. 23 מ' לחניה	1500 מ"ר	40%	היתרה ----- עד 2000 מ"ר כולל חניון	1500 מ"ר	(2)	(1)	5	5	5	14 די'	מגורים ג 454
8 קומות (1+2) מעל קומת המסחר 32 מ' לפי תוכנית	2600 מ"ר	50%	הכל ----- —	800 מ"ר	(2)	(1)	5	5	5	(5)	משולב מסחר מגורים מגרש 461
(1+2) 2300 מ"ר	2300 מ"ר	50%	הכל ----- —	600 מ"ר	(2)	(1)	5	5	5	(5)	מגרש 460

3 קומות 9 מ'	40%	30%	הכל ----- —	-	5%	35%	5	5	5	(5)	שטח למבן צבור 501-510
10 קומות ע"ג ק. עמודים 34 מ'	200%	70%	הכל ----- —	20%	120% - מגורים 20% - ככלי 20% - צבורי		5	5	5	7 דונם (5)	משולב ד"ר מוג + צבורי 540
1 קומה 3.5 מ'	250 מ"ר	250 מ"ר	הכל ----- —	-	50 מ"ר	200 מ"ר	10	10	10	(5)	משולב צבורי + שצ"פ 550
כ ל ב נ י ה א ס ו ר ה											שטח צבורי פתוח 700-712
מיועדים לשימור											שצ"פ 702 701 700 (א, ב, ג)

הערות:

- (1) שטח בניה עיקרי - שווה למס' יח"ד המותרות במגרש (ע"פ טבלה 6.02) * 100 מ"ר.
- (2) שטח שרות - בכל מגרש לפי מס' יח"ד המותרות במגרש ע"פ טבלה 6.02 * 20 מ"ר (7 מ"ר למס"ד + 5 מחסנים + 8 לובי, ח.מדרגות, פירי שרות וחלקים צבוריים).
- (3) בין בניינים באותו מגרש יתכן קו בנין 0 בהתאם לתוכנית הבינוי.
- (4) מספר הביניינים במגרש בהתאם לתוכנית הבינוי.
- (5) שטחי המגרשים ומספר יח"ד בטבלה מס' 6.02.
- (6) בהתאם לתוכנית בינוי ואישור הועדה.
- (7) שטח שרות לחניה מקורה - לפי פרוט בטבלה 6.02. שטח זה לא ינוצל לכל תכלית אחרת אלא לחניה מקורה.
- (8) אחוזי בניה שלא ינוצלו מתחת למפלס הכניסה יותרו לניצול מעל מפלס הכניסה בתנאי שלא יסתור הוראות אחרות של התב"ע (כגון: גובה בנין) ובתנאי שלא צויין אחרת.
- (9) הבית המזרחי במגרש 255 יהיה בן 10 יח"ד 7 מ' מעל מפלס הכביש כמו בחתר הבנוי.

6.02 טבלת מנרשים שטחים ויעוד

שטח בניה מקסימלי במ"ר				מספר יח"ד	שטח בדונם		מספר מנרש	אזור
סה"כ	חניה מקורה	שטח שרות	לשמוש עיקרי		גרפי	מינימלי		
8450	ח 10% מש המנרש	1400	7000	70	1/2 די	מינימי	1-70	בנה ביתך
1440	-	240	1200	12	1980	1.9	201	מגורים ב'
3180	300	480	2400	24	3570	3.5	202	
3180	300	480	2400	24	2630	2.6	203	
3180	300	480	2400	24	3420	3.4	204	
1440	-	240	1200	12	1980	1.9	205	
1440	-	240	1200	12	2020	2.0	206	
3180	300	480	2400	24	3400	3.4	207	
3180	300	480	2400	24	2700	2.7	208	
3180	300	480	2400	24	3440	3.4	209	
1440	-	240	1200	12	1950	1.9	210	
1440	-	240	1200	12	2010	2.0	211	
3180	300	480	2400	24	3460	3.4	212	
3180	300	480	2400	24	2700	2.7	213	
3180	300	480	2400	24	3390	3.3	214	
1440	-	240	1200	12	2100	2.1	215	
1440	-	240	1200	12	2370	2.3	216	
3180	300	480	2400	24	3400	3.4	217	
3180	300	480	2400	24	2700	2.7	218	
3180	300	480	2400	24	3350	3.3	219	
1440	-	240	1200	12	2100	2.1	220	
1440	-	240	1200	12	2370	2.3	221	
2220	300	320	1600	24	3430	3.4	222	
3180	300	480	2400	24	2550	2.5	223	
1920	-	320	1600	12	2020	2.0	224	
				===== 456	===== סה"כ:		===== 	

שטח בניה מקסימלי מ"ר				מספר יח"ד	שטח בדונם		מספר מגרש	אזור
סה"כ	חניה מקורה	שטח שרות	לשמוש עיקרי		גרפי	מינימלי		
9140	500	1440	7200	72	11000	11.0	251	המשך- מגורים ב'
6060	300	960	4800	48	6470	6.4	252	
2600	200	400	2000	20	3010	3.0	253	
2600	200	400	2000	20	2930	2.9	254	
5340	300	840	4200	42	7960	7.9	255	
5530	250	880	4400	44	5570	5.5	256	
5530	250	880	4400	44	5480	5.4	257	
5910	150	960	4800	48	5310	5.3	258	
5910	150	960	4800	48	5710	5.7	259	
3990	150	640	3200	32	4890	4.8	260	
				===== 418	===== סה"כ:		===== 	
4740	300	740	3700	37	6120	6.1	450	מגורים ג' מיוחד
5580	300	880	4400	44	7230	7.2	451	
11640	600	1840	9200	92	8680	8.6	452	
11640	600	1840	9200	92	8870	8.8	453	
13220	1700	1920	9600	96	9050	9.0	454	
6640	400	1040	5200	56	5240	5.2	455	
				===== 417	===== סה"כ:		===== 	
4140	300	640	3200	32	7430	7.4	460	משולב:
600	-	100	500	מסחרי				
1400	300	100	1000	משרדים				
9140	500	1440	7200	72	10350	10.3	461	מסחר-
1800	300	300	1500	מסחרי				
				===== 104	===== סה"כ:		===== 	מגורים



אזור	מספר מגרש	שטח בדונם מינימלי	יעוד
מבני צבור	501	23.6	בי"ס מקיף
	502	10.2	מתנ"ס
	503	1.6	גן ילדים
	504	1.5	גן ילדים
	505	1.6	מעון
	506	1.6	מועדון
	507	1.6	מרפאה
	508	1.7	גן ילדים
	509	1.6	מועדון
	510	1.4	גן ילדים
	511	1.4	מרפאה
	512	1.1	מועדון
	513	1.2	בית הכנסת
צבורי- ד"ור מוגן	540	6.9	120 יח"ד
מבני צבור + שצ"פ	550	2.0	
	551	5.2	
שטח צבורי פתוח	700	151.4	פארק עירוני-חורש לשימור
	701	100.2	" חורש לשימור
	702	30.1	" חורש לשימור
	702	3.7	" חורש לשימור
	702	1.4	" חורש לשימור
	703	2.5	"
	704	1.3	"
	705	1.6	"
	706	1.2	"
	707	1.4	"
	708	0.4	"
	709	0.8	"
	710	1.5	"
711	1.5	כניסה לשכונה	
712	3.1	"	

חתימות: למתן תוקף - יוני 96

מניש ויוזם התוכנית:  
משרד הבינוי והשכון

משרד הבינוי והשכון  
מחוז תל אביב  
מחוז תל אביב

אין זה התנגדות פקדונית לתכנית, בתנאי שיש תהיה מתואמת עם  
השירות המסווג המוסמך.

התוכנית הוגשה לשרד הבינוי והשכון בלוח א' או ב' כדי להקנות כל זכות ליוזם  
התכנית או ליתר, על ענין זה, אחר בדיקת התוכנית, אין ענין לא התקנת התוכנית  
ונחתם לשרד הבינוי והשכון בלוח א' או ב' ויש להקנות או כונה במקום  
התכנית לשרד הבינוי והשכון, על בסיס התוכנית, ויש להקנות לשרד כל  
הזכויות הקשורות בה.

לשרד הבינוי והשכון יש כוחות מיוחדים על ידינו הסכם  
בדיקת התוכנית, ויש להקנות לשרד הבינוי והשכון, על בסיס התוכנית, או התוכנית  
בדיקת התוכנית, ויש להקנות לשרד הבינוי והשכון, על בסיס התוכנית, ענין  
כי יודעו מראש על ענין זה, ויש להקנות לשרד הבינוי והשכון, על בסיס התוכנית,  
אשר לא התקנתה לנו בדיקת התוכנית, כאמור, ויש להקנות לשרד הבינוי והשכון, על בסיס התוכנית,  
ניתנת אך ורק כפי המוגדרת.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

מנהל מקרקעי ישראל  
מחוז הצפון

אדרכלים  
טל. 04/961722  
חתימה

עורך התוכנית: טל אל אדרכלים