

המחנה החדש

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

סחנין צפון

שכונת הוואדי

תכנית מס' ג/9623

29.8.00

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 9623

הודעה המחויבת לתכנון לבניה החליטה
ביום 9.3.00... לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון 9169
יו"ר הועדה המחוזית

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/6386 ומס' ג/

מחוז: הצפון

נפת: עכו

מקום: סחנין

הקרקע: גוש 19269, חלקי חלקות: 20, 56, 58.

גוש 19270 חלק מחלקה 83.

גוש 19271, חלקות: 20-9, 26-37, 40.

חלקי חלקות: 25-21, 38, 39, 41, 42.

גוש 19283, חלקות: 63-67. וחלקי חלקות: 61, 62.

גוש 19315, חלקי חלקות: 20, 167.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים.

יוזם התכנית: מ.מ.י. - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית.
טל: 06-558211

באמצעות

ח.פ.ת. - חברה לפיתוח ותשתיות בע"מ. אוסישקין 96, תל אביב.
טל: 03-5467696, פקס: 03-5461240

עורך התכנית: צבי שקולניק - אדריכל מתכנן ערים השרון 22 חיפה.
טל: 04-8514085, פקס: 04-8522388

ספטמבר 1998
עדכון למתן תוקף: 24 באוגוסט 2000

.../.

מרחב תכנון מקומי - לב הגליל

תכנית מס' ג/9623 סחנין

שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/6386 מערב.

1. שם ותחולה: תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/9623 - שכונת הוואדי (להלן: התכנית). שינוי לתכנית מפורטת ג/6386, והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול ע"ג התשריט.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
 - 2.1 הוראות התכנית. 10 דפי הוראות בכתב (תקנון זה).
 - 2.2 תשריט בק.מ. 1:1250. גיליון אחד הערוך בעזרת מחשב.
 - 2.3 נספח בינוי מנחה. גיליון הכולל טיפוסי הבנינים בק.מ. 1:200, וסוגי הבינוי בק.מ. 1:500.
 - 2.4 נספח פיתוח נוף.
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: כמוראה בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו.
4. שטח התכנית: כ- 340 דונם. מדוד גרפית.
5. מספר יח"ד: כ-800 יח"ד נוספות על הקיים (כ-80 יח' קיימות).
6. מקום התכנית: סחנין
7. הקרע: גוש 19269, חלקי חלקות: 20, 56, 58. גוש 19270 חלק מחלקה 83. גוש 19271, חלקות: 9-20, 26-37, 40. חלקי חלקות: 21-25, 38, 39, 41, 42. גוש 19283, חלקות: 63-67. וחלקי חלקות: 61, 62. גוש 19315, חלקי חלקות: 20, 167.
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט.
8. מטרות התכנית: א. חלוקת קרקע בניהול מינהל מקרקעי ישראל למגרשים לשיווק לבניית מגורים על ידי ביטול ואיחוד חלקות קיימות וחלוקתן מחדש למגרשים לפי סוגי בינוי עירוני.
ב. שינוי יעוד של חלק משטחי המינהל ממגורים לשטחים לבנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים והרחבת דרכים.
ג. ביטול דרך קיימת והתוויה והקצאת שטחים לדרכים חדשות, שבילים ותשתיות הנדסיות.
ה. מתן הוראות בניה. קביעת תנאים להבטחת חזות שכונתית עירונית מתואמת.
9. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו משלימה וגובלת לתכנית ג/668 - מתאר סחנין וחלות עליה ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לסחנין, מס' ג/7514 המאושרת, לרבות השינויים לה בתכנית מס' ג/9169 מאושרת (הגדלת אחוזי בניה ומס' קומות במגורים א' מ-36% בקומה ל-42% וסה"כ 150%), הוראות התכנית ג/6386 לגבי איזור מגורים א' וכן חלות ההוראות שבתכנית זו, מס' ג/9623. במקרה של סתירה בין הוראות תכניות אחרות להוראות תכנית זו, תקבענה ההוראות שבתכנית זו.

10. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים.

11. יוזם התכנית: מ.מ.י. - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית.
טל: 06-558211

באמצעות

ח.פ.ת. - חברה לפיתוח ותשתיות בע"מ. אוסישקין 96, תל אביב.
טל: 03-5467696, פקס: 03-5461240

12. עורך התכנית: צבי שקולניק - אדריכל מתכנן ערים השרון 22 א' חיפה.
טל: 04-8514085, פקס: 04-8522388

13. הגדרות: כל ההגדרות תואמות את המונחים מתוך חוק התכנון והבניה.

13.1 סימונים בתשריט:

קו כחול עבה רציף	גבול תכנית
קו משונן בשני הכוונים בצבע שחור	גבול גוש-
קו רציף בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה-
קו מרוסק בצבע ירוק	גבול חלקה לביטול-
מספר בצבע ירוק	מספר חלקה קיימת-
מספר בצבע ירוק בעיגול	מספר חלקה לביטול-
קו רציף בצבע שחור	גבול חלקה מוצעת-
מספר בצבע שחור	מספר חלקה מוצעת-
קו מרוסק בצבע אדום	קו בנין-
מספר המסומן בתוך רבע עליון של עיגול	מספר דרך-
המסומן על הדרך, שניהם בצבע שחור	רוחב דרך במטרים-
מספר כנ"ל ברבע התחתון של אותו עיגול	מרווחים-
מספר כנ"ל ברבע הצידי של אותו עיגול	אזור למגורים א'-
צבע כתום	אזור למגורים ב'1-
צבע כחול בהיר עם פסים כתומים	אזור למגורים ב'2-
צבע כחול בהיר	אזור למגורים ג', מסחר
צבע סגול בהיר	ושרותים-
צבע חום תחום בחום כהה	אזור למבני ציבור-
צבע ירוק, אות עברית שחורה	אזור שצ"פ, מספר שצ"פ-
צבע חום בהיר	דרך קיימת-
צבע אדום	דרך מוצעת-
קוים אלכסוניים עבים בצבע אדום וירוק	דרך גישה -
קו מרוסק בשוליים עם קוים אדומים באלכסון.	דרך לביטול-

14. שימוש בקרקע: לא יעשה שימוש בקרקע כל שהיא אלא לפי תכליות המוגדרות בתכנית זו.

15. תכליות והוראות מיוחדות להן:

15.1. מגורים א': השטח המסומן בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים א', מגרשים פרטיים, בהם זכויות הבניה יהיו לפי התכנית הקודמת ג/6386, אחרי הפקעות מכח תכנית ג/9623 זו.

בניינים קיימים:

תותר לגליזציה של בניינים קיימים מלפני זמן הפקדת תכנית זו לשם היתר הרחבות ו/או תוספת קומות ובתנאי שאף חלק של הבניין הקיים לא חודר לתחום שטח הדרך.

15.2. מגורים ב'1: השטח המסומן בתשריט בצבע כחול בהיר עם פסים כתומים הוא אזור מגורים ב'1 לבתים חד משפחתיים צמודי קרקע עד 3 קומות גובה בצפיפות של 3.3 יח' לדונם, המאורגנים במקבצים בשני אופני בינוי:

בינוי A. סביב חצר פנימית משותפת, אליה הגישה מהרחובות הגובלים, פתוחה לכל, בדרך גישה ברוחב 6 מטר. סה"כ כ-158 יח"ד.

בינוי B. לאורך דרך. במגרש בודד או מקבצים של 2 מגרשים. סה"כ כ-18 יח"ד.

על שטח זה חלות ההוראות הבאות, בנוסף להוראות הטבלה:

(א) גודל מגרש ותנוחתו:
1. שטח קרקע מינימלי של "מגרש משנה" לבית חד משפחתי בתוך המקבץ יהיה 230 מ"ר.

2. עומקו יהיה 20 מ' לפחות, מדודים מגבול המגרש.
(ב) חלוקה חדשה ורישום:

המגרש (מקבץ) ירשם כמגרש אחד וההיתרים בו לבניה חדשה ו/או תוספות, יוצאו כנהוג לגי בתים משותפים. לא תותר חלוקת משנה של המגרש. החלוקה למגרשי משנה תהיה חלק מהיתר הבנייה ותירשם רק ברישום "בית משותף" בטאבו. שחט החצר והמעברים אליה ירשמו כרכוש משותף.

(ג) זכויות בנייה: בנוסף לאמור בטבלה,

1. מרווחים: ההוראות שבטבלה מתיחסות למגרשי המשנה שבמקבץ.
2. המרווח הצידי השני יכול להיות גם 0 בהסכמת השכן.
3. ניתן לשנות/להזיז הגבול בין שני מגרשי משנה במקבץ בהסכמת שני השכנים לגבול.

(ד) מבנה עזר -

1. לא תותר בניית מבנה עזר מלבד מוסך חניה צמוד למבנה העיקרי אשר שטחו לא יעלה על 18 מ"ר לכל יחידת דיור.
2. המוסך יבנה כחלק אינטגרלי של הבניין מבחינת האופי האדריכלי שלו ומבחינת חומרי הבנייה והגמר. גג המוסך יהיה משופע או שטוח בהתאם לאופי הבניין ויחולו עליו כל ההוראות הכלליות לגגות. הגובה הפנימי של המוסך לא יעלה על 2.2 מ'.
3. במידה ופני הקרקע במגרש נמוכים מפני הכביש הסמוך למגרש ונוצר מצב שבו ישנה אפשרות לנצל את החלל מתחת למוסך. תותר בניית מחסנים בחלל זה. המחסנים הללו לא יחושבו באחוזי הבנייה ובתנאי שלא יהיה מעבר ישיר בינם לבין חלל המגורים.

15.3. מגורים ב'2. השטח המסומן בתשריט בצבע כחול בהיר הוא איזור מגורים ב'2 של בתי דירות משותפים עד 4 קומות גובה, בצפיפות של 5.7 יח' לדונם לבתים של שתי קומות ו-8.6 יח' לדונם לבתים של שלוש קומות (הקומה הרביעית לדירות של הקומה השלישית), המאורגנים במקבצים בשני אופני בינוי:

בינוי C. סביב חצר פנימית משותפת פתוחה לרחוב. במקבצים של שני מגרשים זה לצד זה.

בינוי D. לאורך רחוב פנימי (הולנדי). במקבצים של שנים או ארבעה מגרשים המגשרים בין שני רחובות.

על שטח זה חלות ההוראות הבאות בנוסף להוראות הטבלה:

(א) גודל מגרש ותנוחתו:

גודל "מגרש משנה" מינימלי לבית של 4-6 יח"ד יהיה 700 מ"ר.

(ב) חלוקה חדשה ורישום:

המקבץ ירשם כמגרש אחד וההיתרים בו לבניה חדשה ו/או תוספות, יוצאו לפי חוק בתים משותפים. לא תותר חלוקת משנה של המקבץ.

(ג) זכויות בנייה: מרווחים: ההוראות שבטבלה מתיחסות למגרשי המשנה שבמקבץ.

(ד) מבנה עזר - לא תותר בניית מבנה עזר.

15.4. מגורים ג' - מסחר ושירותים: השטח המסומן בתשריט בצבע סגול בהיר הוא שטח מגורים בבניינים גבוהים עם מסחר ושירותים בקומת הקרקע היוצרים מרכז לינארי לשירות תושבי השכונה ושכונות נוספות ויכללו בו:

- א. חנויות
- ב. תחנת מד"א
- ג. סניף דאר
- ד. סניף קופת חולים

ההוראות הבאות הן בנוסף להוראות הטבלה.

(א) מרווח קדמי.

1. המרווח הקדמי של 9 מ' מיועד לחניה עבור שטחי המסחר שבחזית קומת הקרקע.
2. החזית בקומת הקרקע המיועדת למסחר ושירותים תהיה בנסיגה נוספת של 3 מ' על המרווח הקדמי (9 מ' מקו רחוב) ליצירת מעבר מקורה (קולונדה).
3. החזיתות שמעל גובה 12 מ' לגג רעפים ו-13 מ' למעקה גג שטוח (מרפסת גג), תהינה בנסיגה של 3 מ' לכל קומה נוספת.

(ב) מסחר ושירותים.

1. הפעילות המסחרית שתותר בשטח לא תהווה מפגע סביבתי ותהיה באישור הועדה המקומית.
2. הבקשה להיתר הבניה תכלול בין היתר, פתרונות לחניה פרטית ותפעולית, חמרי גמר של המבנה, פיתוח, הסתרת שטחי אחסון, אצירת אשפה, גידור ושילוט לאישור הועדה המקומית.

15.5. שטח לבניין ציבורי: השטחים המסומנים בתשריט בצבע חום במסגרת חומה מיועדים להקמת מבני ציבור לפי חלוקה הבאה שסומנה בתשרית באותיות:

- (א) מרכז מלחמה בסמים.
- (ב) מבנה דת.
- (ד) בית ספר.
- (ה) גן ילדים.
- (ו) בית ספר.
- (ח) גן ילדים.
- (י) גן ילדים.

כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש תכנית בנוי לאשור הועדה המקומית. במבני הציבור יותקנו סידורים לנכים להבטיח גישתם למבנה והשתתפות בפעילויות המתקיימות בו.

15.6. שטח ציבורי פתוח: השטחים המסומנים בתשריט בצבע ירוק מלא באותיות:

ט, יג, יז, יח, יט, כ - מיועדים לשטח פתוח ציבורי לפיתוח גינה ציבורית ומגרשי משחקים לילדים. השטח המסומן באות ג - יפותח כשטח מגונן המאפשר חניה לבאי מבנה הדת הסמוך בימי מועד. הבניה בשטחים אלה אסורה. כן ניתן להעביר בשטח מתקנים לאספקת מים, חשמל, ביוב, ניקוז וטלפון תת קרקעיים.

15.7. דרכים: (א) השטחים המסומנים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
(ב) הדרכים המסומנות בתשריט בקווקוב ירוק הינן דרכי גישה משולבות.

15.8. שטח למבני טרנספורמציה: יוקצה משטח שצ"פ ו/או שטח מבנן של 8 יח"ד דיור ומעלה ו/או שטח בניין של 8 דירות ומעלה, בתאום עם חברת חשמל ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

- 6 -
 15.9 .טבלת ריכוז תכליות - יעודי שטחים.

מצב קיים		מצב מוצע		יעוד השטח
% משטח כללי	גודל השטח בדונם	% משטח כללי	גודל השטח בדונם	
74.2	267.300	32.6	117.400	שטח מגורים א'
-	-	14.3	51.600	שטח מגורים ב'1
-	-	10.7	38.400	שטח מגורים ב'2
-	-	6.2	22.200	מגורים ג' מסחר+ש
6.7	24.000	11.5	41.300	שטח למבני ציבור
0.5	1.900	5.0	18.200	שטח ציבורי פתוח
18.6	66.800	19.7	70.900	דרכים
100	360.000	100	360.000	סה"כ

15.10 .טבלת זכויות והגבלות הבניה לפי תקנות התכנון והבניה.
 (1 חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יח"ד לדונם	מס' יח"ד למגרש מיני-מלי	גובה מירב		אחוזי בניה						קרי בנין מרווח 2 במטרים			גודל מגרש מיני-מלי במ"ר	שם האזור
		מספר קו-מות. ק.ט.	מטר4 מפני	סה"כ %	תכסית % מירבי	סה"כ % שטח שירות	סה"כ % עיקרי	מתחת למפלס הכניסה	מל 3 למפלס הכניסה	צד	א	קד		
10	4	15	4	150	42	# 6	# 36	0	150	3	3	3	@ 400	מגורים א'
3.3	2-3	11	3	108	36	30	78	0	108	5	5	0/3	@ 700	מגורים ב'1
8.6	4-6	14	4	120	30	34	86	0	120	5	5	3	@ 700	מגורים ב'2
12	10	21	7	180	30	60	120	0	180	9	9	3	@ 840	מגורים ג' מסחר+שירותים
-	-	14	3	150	50	45	105	0	150	0	5	5	@ 500	בנייני ציבור

@ או כפי שקיים (חלקה רשומה) אך לא פחות מ-240 מ"ר. במידה וגודל המגרש לא פחות מ-800 מ' הצפיפות המותרת תהיה 8 יח"ד לדונם וקווי הבניה הצדדיים 4 מ' והגובה המותר 4 קומות.

לקומה. כפי שמופיע בסעיף 19 - טבלת זכויות של תכנית ג/9169.

2. אלא אם צוין אחרת בתשריט בקו אדום דק ומרוסק בשטח המגרש. סימון כזה יהיה הקובע גם במקרה של סתירה עם המצוין ברוזטה של הכביש הסמוך למגרש.

3. בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא ישתנו.

4. בגג רעפים: המדידה תעשה מהקצה התחתון של הגג למפלס המדרכה באמצע חזית המגרש, פחות 1 מ' מהגובה המצוין בטבלה.
בגגשטוח: המדידה תעשה מהקצה העליון של מעקה הגג למפלס המדרכה באמצע חזית המגרש.

הוראות נוספות לפי איזורי/תכליות התכנית בהתאם למצוין בסעיף 15.

15.11 .סעיפים מיוחדים:

15.11.1 .במגרשים 16/6/1 ו- 16/6/3 זכויות הבניה יהיו עד 180%

משטח המגרש הקטן מ-400 מ"ר, ב- 4 קומות מעל קומת עמודים שתשמש לחניה.

15.11.2 .בחלקה 19 (בגוש 19271) קו הבניין כלפי דרך מס' 32

ודרך מס' 28 יהיה 0 (אפס).

16. עקרונות התכנון:

המגרש ובינוי: כוונת הרוח שמאחורי הוראות הבנייה היא ליצור מערכת הירארכית מגוונת של הזדמנויות פיתוח, בדרך לגיבוש ועיבוי מערך עירוני אינטנסיבי לסחנין עם הפיכתה לעיר. מגרשים בני גודל בסיסי של כ 700 מ"ר, מצטרפים למערכי בינוי של מבנים בגודל, צפיפות ואופי שונים. מצרפים של:

- 6 מגרשים ליצירת מבנן של 14 בתי פטיו צמודי קרקע סביב חצר פניהמית משותפת. (בינוי A).
- 4 מגרשים למבנן של 4 בתי דירות 4-6 יח"ד כ"א. סה"כ 16-24 יח"ד סביב "רחוב משולב" פנימי משותף. (בינוי D)
- 2 מגרשים ליצירת מבנן של שני בתי דירות סביב "חצר" משותפת פתוחה לרחוב עם 12-16 יח"ד. (בינוי C)

פיתוח הרחוב והמרווח הקדמי: על מנת לשמור על רמה גבוהה של עיצוב הרחוב, ניתן מרווח קדמי של 5 מ' לבתים, כשמבני החניה בנויים לפניהם לכוון הרחוב, במרווח הקדמי של המגרש. לקבלת שתי שכבות חזית לרחוב: האחת של החניות, השניה של הבתים עם גינות קדמיות מטופחות. הרחוב הראשי יקבל בדופן הדרומית שלו, חזית חנויות מוצלת עם חניות לפניה.

17. הוראות בניה כלליות: מתן היתר הבניה יותנה בעמידה בהוראות הבניה המפורטות

להלן הנוספות על ההוראות לפי איזורי/תכליות התכנית (פרק 15):

- א. קשר בניין קרקע - קירות הבניין יצמדו לקרקע. לא תותר קומת עמודים.
- ב. מרתפים - לאחסנה ביתית, או חדרים מיוחדים למתקנים למזוג אויר, קירור או חימום ובתנאי שגובהם לא יעלה על 2.2 מ' ותקרתם לא תעלה על 0.80 מ' מעל פני הקרקע הסופית.
- ג. קומת המרתף לא תחשב במניין הקומות ושטחה יחשב כשטחי שירות. גגות - יותרו גגות משופעים ושטוחים. שיפועים: הגגות יהיו משופעים בזווית שלא תעלה על 30 מעלות מהאופק ולא תרד מ- 22 מעלות. חלל הגג ניתן לניצול. יותר שילוב של גגות משופעים ושטוחים באותו מבנה. גמר גגות משופעים יהיה: רעפי חרס או רעפי בטון. יאסר שימוש בפלסטיק, פח או לוחות אספלט. גמר גגות שטוחים יהיה: ריצוף, חלוקי נחל או פיתוח גנני. לא יותר גמר אספלט מסוייד בלבד.
- ג.1. ארובה - גובהה לא יעלה על 1.5 מ' משיא הגג. היא תהיה חלק ארכיטקטוני אינטגרלי של הבניין.
- ג.2. אנטנות טלוויזיה ורדיו - בכל מתחם, בתאום עם הרשות, תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
- ג.3. קולטי שמש על הגג - בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע כאשר הדוודים יוצבו בתוך חלל הגג.
- ד. גמר קירות החוץ יהיה: טיח חלק בגוון בהיר, טיח שפריץ לחוץ, עץ מעובד, צפוי באבן מקומית או שילוב בין שניים מהחומרים הנ"ל.
- ה. גדרות על גבולות המגרש הפונים לרשות הרבים - דרכים, שבילים, ש.צ.פ. יש לבנות גדר אבן מקומית באחד משני הגבהים - 0.6 מ' או 1.2 מ' מעל פני הקרקע. מעל הגדר הבנוייה תותר תוספת גדר מברזל או עץ (לא גדרות רשת למיניהן). בתוך הגדר הבנוייה יותרו "חלונות" שיסרגו בסורג ברזל צבוע. קירות תמך - לא תותר בניית קירות תמך בגובה העולה על 2.5 מטר. מעקות מעל קירות התמך, גם אם יהיו בנויים מאותו חומר של קיר התמך עצמו לא יחשבו כחלק מגובהו של הקיר. המרחק בין קיר תמך אחד למשנהו, המתרוסס מעליו, לא יהיה קטן מ- 90 ס"מ.

1. פתוח שטח למגרשי בניה. בעלי היתר הבניה יהיו חייבים לבצע את עבודות הפיתוח בשטח המגרשים שלהם ע"פ תכנית פיתוח שתהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה. תכנית זו תכלול תיאור של:

- גדרות וקירות תמך כולל הפתחים בהם לאדם ולרכב.
 - שטחים מרוצפים לפני הבית כולל החניה/מוסך.
 - מתקן לתליית כביסה אשר יהיה חלק מהפתרון העצובי של הבניין או פתוח השטח ויהיה מוסתר מהרחוב ו/או שטח ציבורי קרוב.
 - מכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעצוב הבניין ו/או הגינה ויוסותרו מהרחוב ו/או שטח ציבורי צמוד.
 - מתקן איסוף אשפה יהווה חלק בלתי נפרד מעצוב גדר המגרש ויהיה מוסתר. גודל מכלי האשפה ומקומם המדויק יתואם ויאושר ע"י מהנדס הרשות.
 - פתרון ניקוז כולל גבהים סופיים ביחס לגבהים קיימים.
 - מיקום צמחייה ושבילים ומדרגות כולל מיקום 3 עצים בוגרים לפחות וסוגם.
 - תרשים המראה התחברות לקווי מים וביוב ראשיים ואת מקומו של מונה המים.
 - מוני המים יקבעו במקום נגיש אך ישולבו בעצוב הארכיטקטוני של הגדרות או קירות התמך.
- ז. מזגנים - ינתן פתרון להתקנת מזגנים כחלק אינטגרלי של פתוח השטח ו/או הבניין כחלק מהבקשה להיתר בניה.
- ח. זיזים - לא יבלטו מעבר ל- 1.2 מ' מקיר הבניין ובתנאי שלא יהיו חודרים לתחום שטח הדרך. הזיזים יקבלו טיפול אדריכלי מיוחד. פרוט הזיז יופיע בבקשה להיתר. סה"כ השטח המקורה ע"י זיזים לא יעלה על 5 מ"ר. שטחים מעבר לכך יחושבו במניין אחוזי הבנייה.
- ט. חניה בתחום מקבץ מגרשים. - פיתוח השטחים המשותפים שבתחום כל מקבץ (חצרות ורחובות פנימיים) יהיה באופי "רחוב משולב" הכולל בתוכו פתרונות חניה לפי התקן בזמן הוצאת היתר הבניה.

18. חניה פרטית: החניה תהיה בתחומי המגרשים על פי תקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה, התשמ"ג, 1983 ועדכונה.

19. דרכים: על ה"נוף" של הרחוב להיות מעוצב ע"י: עצים, צמחייה, מגוון

חומרי ריצוף, רהוט רחוב, מתקנים לחניית אופניים וכד' שהינם מקצת מהאמצעים שיש להשתמש בהם.

1. ברחוב הראשי (מס' 19) יהיו תחנות אוטובוס משתלבות בעיצוב הרחוב, בהתאם לנספח תנועה ונספח נוף.

2. דרכי גישה תהינה כפופות להוראות הבאות:

- א. חנית מכוניות תהיה מוגבלת לאותם שטחים ואותם מקומות בהם היא מותרת. שטחים אלה יהיו מזוהים באמצעות עצוב הריצוף. במקומות בהם החניה אינה רצויה, ייעשה שימוש במכשולים המעוצבים בדקדקנות.
- ב. כל השטח יעוצב כיחידה אחת עבור הולכי הרגל, אך עם מגבלות לתנועת כלי רכב.
- ג. יש לכלול בעצוב פרטים אשר ישמשו הגבלה למהירות כלי רכב - גבנוניות בדרך, סיבובים חדים וחלקי רחוב צרים הנם דוגמאות לאמצעים בהם ניתן להשתמש כדי להגביל את מהירות המכונית. יש לשמור על מרחקי ראייה סבירים כדי למנוע תאונות, יש להימנע ממרחקי ראייה ארוכים היות ואלה מעודדים נסיעה מהירה.

3. מעברים להולכי רגל. יעוצבו כחלק אינטגרלי של פיתוח הנוף של השכונה.

- 20.1. תשתית: 1. כל עבודות התשתית בשטחים ציבוריים כולל קו ביוב, קו ניקוז, דרכים, פיתוח שצ"פים ותאורה, מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בגבולות התכנית, יתוכננו ויבוצעו ע"י מגישי התכנית או מי שיבוא במקומם.
2. יזמי התכנית יהיו רשאים להעביר בתוך המגרש של הבונה בסמוך לגבולותיו צינורות לשירותים תת-קרקעיים ויבצעו בשטחים הציבוריים את כל עבודות הפיתוח לפי תכניות שיתואמו ויאושרו ע"י מהנדס המועצה המקומית.
3. העבודות יבוצעו בשלבים בתאום עם מהנדס המועצה המקומית, בתוך מהלך הבנייה ויכללו את העבודות הבאות:
- (1) סלילת דרכים, מדרכות, מדרגות ושבילים להולכי רגל, המיועדים לשימוש ציבורי בלבד.
 - (2) מערכת ניקוז בדרכים בלבד.
 - (3) התקנת מערכת ביוב וחיבורה לביוב המרכזי העירוני.
 - (4) התקנת רשת מים וחיבורה למערכת המים העירונית, כולל הידרנטים לכיבוי אש לפי הצורך.
 - (5) ביצוע פעולות גינון בשטח הציבורי הפתוח.
 - (6) ביצוע פעולות גינון בשטח הדרכים.

20.1. חשמל, בזק, טל"כ, תאורת רחובות.

1. חשמל:

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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 מטר)	11.0 מ'

הערה:

במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

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

- ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים, יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

2. בזק:

- תוואי צנרת ראשית בזק יהיה תת-קרקעי.
- תוואי צנרת משנית בזק יהיה תת-קרקעי.
- תוואי צנרת חיבור טלפון לבתים יהיה תת-קרקעי.

3. טל"כ:

- תוואי צנרת טל"כ יהיה תת-קרקעי.

4. תאורת רחובות:

- קווי תאורה יהיו תת-קרקעיים.
- מיקום מרכזיות מאור יתואם עם מחלקת מהנדס העיר.

21. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 ויועברו ע"ש העירייה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

22. פטור מתשריט חלוקה: אם גודל המגרש עולה על 600 מ"ר, רשאית הועדה המקומית לאשר היתרי בניה ללא תשריט חלוקה, בתנאי שחישוב השטחים יעשה עפ"י גודל כל החלקה והמרחק בין הבתים לא יפחת מ- 6 מטר והצפיפות תהיה בהתאם לזכויות הבנייה והצפיפות המוגדרים בתכנית ג/9169 - המאושרת.

23. כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

חתימות:

בעל הקרקע: מ.מ.י. - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית. טל: 06-558211.

יוזם התכנית: מ.מ.י. - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית. טל: 06-558211.
באמצעות

ח.פ.ת. - חברה לפיתוח ותשתיות בע"מ.
אוסישקין 96, תל אביב.
טל: 03-5467696, פקס: 03-5461240.

עורך התכנית: צבי שקולניק - אדריכל מתכנן ערים.
השרון 22 א' חיפה - 35012.
טל: 04-8514085, פקס: 04-8522388

