

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

תכנית מתאר מקומית מס' ג./9680 מחוז הצפון

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ג/ב"מ/55 (מחוז הצפון)

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס. 9680 ..עדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 24/09/02 לאשר את התכנית.	יקנעם עלית - שכונת שער הירוק 1,345 יחידות דיור מועצה מקומית יקנעם עלית
---	---

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון

קריית הממשלה נצרת עלית

ת.ד. 580 מיקוד: 17105

טל': 06-6558211 פקס: 06-5605210

ואחרים

חודעה על אישור תכנית מס. 9680 מורשמה בילקוט המרשומים מס. 5311 6.7.02 מיום

יוזמי ומגישי התכנית:

משרד הבינוי והשיכון, מחוז חיפה

שד' הפלי"ם 15, חיפה - 33095

טל': 04-8630666 פקס: 04-8630698

עורכי התכנית:

דוד בטט, אדריכלים ומתכנני ערים

דוד בטט זהר בטט אהוד בטט

רח' קפלנסקי 49, תל-גנים, גבעתיים 53605

טל': 03-5719302 פקס: 03-5718891

תאריך:	מאי 1997	ינואר 2001
עידכון:	דצמבר 1997	יולי 2001
מרץ	1998	אוק' 2001
יוני	1998	ינואר 2002
נובמבר	1998	דצמבר 2002
מרץ	2000	ספט. 2003
אוק'	2000	

תוכן העניינים

<u>מס'</u>	<u>שם הסעיף</u>	<u>עמודים</u>
1	שם התכנית	3
2	מסמכי התכנית	4-3
3	גבול התכנית	4
4	יחס לתכניות אחרות	4
5	מקום התכנית	4
6	בעל הקרקע	4
7	יוזמי ומגישי התכנית	4
8	עורכי התכנית	4
9	הקרקע הכלולה בתכנית	4
10	שטח התכנית	4
11	סימני התשריט וטבלת שטחים	5
12	מטרות התכנית	7
13	הקלה	7
14	הגדרות ופירוש מונחים	8-7
15	שימוש בקרקע באיזורים	9-8
16	הוראות כלליות לאזורי מגורים	14-10
17	הוראות לאיזורי מגורים וטיפוס בניינים	18-15
18	טבלת הוראות למבני מגורים	24-19
19	שלבי ביצוע	25
20	הוראות כלליות למבני ציבור, מסחר ומוסדות	27-26
21	אזור מסחרי	28-27
22	משרדים ושרותי רווחה	30-29
23	שטח לבנייני ציבור	33-31
24	שטח ציבורי פתוח	35-34
25	פארק כלל-עירוני	36-35
26	שטח טבעי כולל יעור	36
27	זכות מעבר לציבור	37
28	דרך להולכי רגל	37
29	הוראות פיתוח נוף	40-37
30	שטח לתכנון בעתיד	41
31	תחבורה, כבישים וחניה	44-41
32	הוראות כלליות למערכות תשתית ופסולת	44
33	מערכות חשמל וטלפונים	46-44
34	מים והידרונטים	46
35	ביוב ושפכים	46
36	תנאים למתן היתר בניה	48-46
37	עתיקות	48
38	הפקעה	48
39	חלוקה חדשה ורישום	48
40	היטל השבחה	48

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

תכנית ג 9680 שינוי לתכנית ג/ב"מ/55 - מחוז צפון

יקנעם עלית - שכונת שער הגיא

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס' ג/9680 מחוז צפון יקנעם עלית שכונת שער הגיא 1,345 יחידות דיור.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 49 דפי הוראות בכתב, תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 וכן 10 נספחים מנחים ושלושה נספחים מחייבים כמפורט להלן:
 - א. נספח מס' 1 - תכנית מפתח ובינוי ערוך בק.מ. 1:1000 (1 גיל').
 - ב. נספח מס' 2 - תכנית בינוי ופיתוח מוקדמת ערוך בק.מ. 1:1000 (1 גיל', 6 דפי פרטים מצורפים לחוברת תקנון).
 - ג. נספח מס' 3 - חתכים טיפוסיים ערוך בק.מ. 1:1000 (1 גיל').
 - ד. נספח מס' 4 - חוברת טיפוסי בנינים ערוך בק.מ. 1:1000 (21 דפים מצורפים לחוב' תקנון).
 - ה. נספח מס' 5 - תכנית כבישים וניקוז ערוך בק.מ. 1:1250 (1 גיל').
 - ו. נספח מס' 6 - תכנית מערכת כבישים, חנייה והולכי רגל ערוך בק.מ. 1:2000 (1 גיל').
 - ז. נספח מס' 7 - חתכים לתאום תשתית (3 דפים מצורפים לחוברת תקנון).
 - ח. נספח מס' 8 - תכנית ביוב ומים ערוך בק.מ. 1:1250 (1 גיל').
 - ט. נספח מס' 9 - תכנית חשמל, תקשורת ותאורת כבישים ערוך בק.מ. 1:1250 (1 גיל').
 - ~~י. נספח מס' 10 - תכנית שלבי ביצוע ונגזרות ערוך בק.מ. 1:5000 (1 דף מצורף לחב' תקנון)~~
 - יא. נספח מס' 11 - תכנית תנועה ערוך בק.מ. 1:1250 (1 גיל'). נספח זה מחייב.
 - יב. נספח מס' 12 - תכנית מתחמים (1 דף מצורף לחוברת תקנון) נספח זה מחייב.
 - יג. נספח מס' 13 - טבלאות איזון (6 דפים מצורפים לחוב' תקנון) נספח זה מחייב.

דוד בנט אדריכלים ומתכנני ערים
רחוב קפלנסקי 49 גבעתיים 53605
טל: 5718991 פקס: 5719302
mailto:dbent@inter.net.il

בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית והתשריט לבין נספחי התכנית יקבע כאמור בהוראות התכנית והתשריט

3. גבול התכנית: הקו הכחול הרציף בתשריט הוא גבול התכנית.
4. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מאושרת מס' ג/ב"מ/55 מחוז צפון. הוראות תכנית זו עדיפות על כל תכנית אחרת.
5. מקום התכנית: יקנעם עלית, נפה יזרעאל. שטח מדרום ליער יקנעם, ממערב לאתר "רמות-יקנעם", ממזרח ומצפון לדרך איזורית מס' 672.
6. בעל הקרקע: 1. מינהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון קריית הממשלה נצרת עלית ת.ד. 580 מיקוד: 17105 טל': 06-6558211 פקס: 06-5605210 2. אחרים
7. יזמי ומגישי התכנית: משרד הבינוי והשיכון, מחוז חיפה שד' הפלי"ם 15, חיפה - 33095 טל': 03-8630666 פקס: 04-8630698
8. עורכי התכנית: משרד דוד בסט, אדריכלים ומתכנני ערים דוד בסט זהר בסט אהוד בסט רח' קפלנטקי 49, תל-גנים, גבעתיים 53605 טל': 03-5719302 פקס: 03-5718891
9. הקרקע הכלולה בתכנית: גוש 11070 - חלקות שלמות: 16-1, 30, 19, 66, 69 חלקי חלקות: 43, 44, 65, 67 גוש 11834 - חלקות שלמות: 48-58 חלקי חלקות: 16-11, 20, 46, 47 גוש 11835 - חלקי חלקות: 9-4, 35, 34 הערה: חלקי החלקות 43, 44 בגוש 11070 ו-34 בגוש 11835 רשומים גם כחלקה 26/67 עפ"י תכנית ג/במ/55 במחוז צפון המאושרת.
10. שטח התכנית: כ- 535.78 דונם. המדידה בוצעה באופן גרפי.

קו כחול עבה	גבול התכנית
קו מרוסק שחור קטן מצומצם	גבול התכנית במחוז חיפה
קו מרוסק שחור	גבול בין מחוז חיפה למחוז צפון
קו, נקודה, קו - בצבע כחול	גבול שיפוט של יקנעם עלית
קו מרוסק צפוף בצבע צהוב	גבול בין ו.מ. מבוא העסקים לו.מ. יזרעאלים
קו נקודה מרוסק קטן בצבע תכלת	גבול תכנית קיימת
קו מרוסק דק בצבע שחור	קו בניין
שטח צבוע בצבע חול	דרך קיימת ו/או מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
פסים אלכסוניים בצבע ירוק ואדום	דרך משולבת
מספר ברבע העליון של העגול	מספר הדרך
מספר ברבעים הצדדים של העגול	קו בנין לדרך
מספר ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע תכלת	אזור מגורים ב'
שטח צבוע צהוב	אזור מגורים ג'
שטח צבוע צהוב תחום בקו חום	אזור מגורים ד'
שטח צבוע צהוב תחום בקו חום	אזור מגורים מיוחד
ופסים אלכסוניים חומים	
שטח צבוע אפור	אזור מסחרי
קוים אלכסוניים לבן ירוק לסרוגין	שטח חקלאי
קו מרוסק בצבע חום אדום	קולונדה (סטווין)
קו בצבע סגול	חזית מסחרית
שטח צבוע כתום תחום בקו חום	שטח למשרדים ומבני רווחה
שטח צבוע חום	שטח לבניני ציבור
שטח צבוע חום עם פסים	שטח וזרבי לבניין ציבורי
אלכסוניים שחורים	
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע טורקיז עם פסים	דרך להולכי רגל
אלכסוניים ירוקים	
שטח צבוע ירוק בהיר	פארק כלל-עירוני
שטח צבוע ירוק זית	שטח טבעי כולל יעור
פסים אלכסוניים בצבע צהוב	שטח לתכנון בעתיד
ולבן לסירוגין	
קווים אלכסוניים בצבע שחור	זכות מעבר
קו עם משולשים בצבע שחור	גבול גוש
קו ומספר בצבע ירוק דק	גבול חלקה קיימת ומספרה
קו ומספר בצבע שחור	גבול מגרש מוצע ומספרו
עיגול ומספר בתוכו בצבע שחור	מספר יחידות דיוך
מתומן ומספר בתוכו בצבע שחור	מספר מקומות חניה
קו, נקודה, קו - בצבע אדום	קו חשמל קיים
קו מרוסק דק בצבע שחור	אתר עתיקות
קו מרוסק עבה בצבע אדום	

מחוז הצפון

טבלת טמחים				
השטח ב- %	שטח מוצע ב- ד'	השטח ב- %	שטח קיים ב- ד'	היעוד
7.9	50.55	---	---	מגורים א'
9.4	42.38	---	---	מגורים ב'
6.7	35.62	---	---	מגורים ג'
8.1	43.38	---	---	מגורים ד'
4.7	24.92	---	---	מגורים מיוחד
13.8	74.02	---	---	מבני ציבור
0.7	3.90	---	---	מש' ומב' רווחה
1.9	10.15	---	---	מסחר
4.1	21.73	---	---	תכנון בעתיד
9.8	52.62	0.06	0.34	שצפ אינסטיבי
3.1	16.51	---	---	שצפ אקססנטיבי
6.0	32.23	---	---	פארק עירוני
9.6	51.69	9.65	51.69	דרך מאושרת
13.7	73.25	---	---	דרך מוצעת
0.5	2.83	---	---	דרך משולבת
---	---	90.29	483.75	חקלאי
100.0%	535.78	100.00%	535.78	סה "כ

12.1 מטרות התכנית: 12.1 איחוד וחלוקה מחדש, טגורים טטרויט ושרותי רווחה, בנייני ציבור, איזור מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים, פארק כלל-עירוני, שטחים טבעיים הכוללים ייעור, מעברים להולכי רגל, דרכים ושטח לתכנון בעתיד.

12.2 שינוי יעוד שטח משטח חקלאי, לשכונת טגורים הכוללת יעודים שונים המפורטים בתכנית.

12.3 קביעת הוראות בניה ליעודים השונים.

12.4 קביעת התווית דרכים חדשות לרבות דרכים משולבות.

12.5 קביעת פתרונות לתנועה וחניה.

13. הקלה: כל תוספת יחידות דיור מעבר למצויין בתכנית זו תהיה תוך התאמה של מערכות התשתית והשרותים הציבוריים (גני ילדים, מעונות, בתי ספר וכו') עפ"י התקן ובהתאם לחוק. תוספת יחידות דיור בבניין תחייב ביצוע כל החניה תת קרקעית באותו בניין. כל הקלה המותרת עפ"י החוק ותקנות התכנון והבניה תהיה באישור הועדה המקומית ותצויין על גבי הבקשה להיתר.

14. הגדרות ופרוש מונחים: בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות של חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, בתוספותיו ובתקנות התכנון והבניה, ולמונחים הבאים המשמעויות הרשומות בצידם:

14.1 מתחם:

יחידת קרקע הכוללת מגרש אחד או יותר כמסומן בנספח מס' 12 - תכנית מתחמים. מתחם יוכל לכלול בגבולותיו קבוצות מגרשים, דרכים ושטחי ציבור אחרים אשר יהוו מתחמי בניה רצופים.

14.2 מגרש רורבי:

שטח קרקע המיועד לבנייני ציבור שטרם נקבעו לו הוראות בינוי ופיתוח.

14.3 מפלס ה-0.00±:

קומת ה-0.00± של בניין כמודגם בנספח מס' 2 המפלסים המצוינים בנספחי הבינוי הינם מנחים בלבד וניתן לשנותם בעת התכנון המפורט באישור מהנדס המועצה המקומית והועדה המקומית.

14.4 קו בניין:

במקום שיש הפניה מפורשת לסעיף זה ניתן יהיה לסגת מקו בניין קדמי המצויין במסמכי התכנית לתוך המגרש עד 1 מ' ב- 80% מאורך חזית המגרש הקדמי.

14.5 קולונדה (סטנוין):

מעבר מקורה לאורך חזית הבניין הפתוח לחזית הקדמית.

14.6 ועדה מקומית:

הועדה המקומית לתכנון ובנייה מבוא העמקים.

15. שימוש בקרקע באיזורים:

לא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים באזור מאזורי התכנית לשום תכלית אלא לתכלית המפורשת והמותרת באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

15.1 אזור מגורים: באזור מגורים בנוסף למגורים תותר פעילות מקצועית של הדיירים בתוך בניין המגורים בתנאים הבאים:

- א. השימושים יהיו כאלה שאין בהם כדי לגרום מטרד לדירות המגורים ויהיו כפופים לאישור הועדה המקומית.
- ב. השטחים המיועדים לפעילות מקצועית בתוך הדירות יותרו אך ורק בדירות עם כניסות ישירות מבחוץ, בתנאים הבאים:

1. השטח המיועד לפעילות זו לא יעלה על 20 מ"ר.

2. הכניסה לשטח המיועד לפעילות זו תהיה נפרדת

מהכניסה ליחידת הדיור.

ג. לכל יתר הדירות שאין להן כניסות ישירות מבחוץ, יותר ריכוז של שטחים המיועדים לפעילות מקצועית בחלל משותף בקומת הכניסה של הבנין ו/או בקומה התת-קרקעית.

ד. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם לתכנית שילוט שתוכן על ידי הרשות המקומית.

15.1.1 אזור הבינוי באזור זה מיועד למגורים במבנים
מגורים א': נמוכים עד 3 קומות כאשר לכל יחידת דיור
כניסה ישירה וגינה פרטית.

15.1.2 אזור הבינוי באזור זה מיועד למגורים במבנים
מגורים ב': בעלי 4-7 קומות מעל פני הקרקע הסופיים.
לרוב הגדול של יחידות הדיור כניסות
ישירות, ליחידות דיור הצמודות לקרקע
מצורפות גינות פרטיות. ליחידות דיור
בקומות העליונות מרפסות גג.

15.1.3 אזור הבינוי באזור זה מיועד למגורים במבנים
מגורים ג': עד 4 קומות מעל פני הקרקע הסופיים.
לרוב יחידות הדיור כניסות משותפות.
ליחידות הדיור הצמודות לקרקע גינות
פרטיות.
ליחידות דיור בקומות העליונות מרפסות
גג.

15.1.4 אזור הבינוי באזור זה מיועד למגורים במבנים
מגורים ד': מדורגים בעלי 5-8 קומות מעל למפלס הדרכים
הסמוכות, כאשר לרוב הגדול של יחידות
דיור מרפסת גג או חצר פרטית.
לרוב יחידות הדיור כניסות משותפות
מהחצרות הפנימיות.
ליחידות הדיור הצמודות לקרקע כניסות
ישירות וגינות פרטיות.

15.1.5 אזור הבינוי באזור זה מיועד למגורים במבנים
מגורים
מיוחד: עד לגובה 6 קומות **מעל מפלס הכביש**.
כל מבנה מורכב משלושה בניינים.
הבניינים מצורפים יחד ע"י חצר משותפת
וחניה תת קרקעית. ליחידות הדיור הצמודות
לקרקע כניסות ישירות וגינות פרטיות.

16. הוראות
כלליות
לאזורי
מגורים:

ההוראות שבסעיף זה חלות על כל בניה למגורים שבתחום התכנית. בנוסף חלות הוראות בניה מיוחדות על טיפוס הבניה השונים המיועדים למגורים, הכל לפי האמור בהוראות תכנית זו, טבלאות הוראות הבניה וכדוגמת המתואר בנספחים.

16.1 שינוי חלוקה

יותר שינוי בחלוקת המשנה של מתחם עד 10% מגודל שטח המגרש, הבניה ומס' יח"ד, ובלבד, שתשמרנה הוראות הבניה, דרישות החוק ואופי הבינוי הכללי, כמודגם בנספח 2,3,4. אין לשנות את סה"כ יחידות הדיוור, שטחי הבניה ומספר הבנינים הכולל בכל מתחם.

16.2 גובה בנינים:

גובה הבנינים יהיה כמפורט בטבלה שבסעיף 18 דלהלן וכמודגם בנספחים 2,3,4. גובה כל קומת מגורים הוא עד 3.20 מ' ברוטו.

16.3 מרתפים:

תותר הקמת מרתפים, גובהם נטו לא יעלה על 2.30 מ' ומפלס תיקרתם לא יעלה על 0.70 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.

16.4 מסד:

לא תותר הקמת מסד הבולט מעל 1.00 מ' מעל פני הקרקע הסמוכים אליו אלא לצורך חניה תת-קרקעית.

16.5 קומה מפולשת:

לא תותר סגירת קומה מפולשת, גובהה יהיה בהתאם לתנאי הטופוגרפיה אך לא יותר מ-4.60 מ'.

16.6 מרפסת גג:

שטחי הגגות הנוצרים מדרוג הבניין ישמשו כמרפסת. גגותיהם ירוצפו ויגוננו ויכללו בבקשה להיתר בניה. עומק מינימלי של מרפסת גג יהיה 3.00 מ'. תותר הקמת פרגולות פתוחות עשויות עץ או פלדה בתנאי שהפתרון האדריכלי יהיה אחיד לכל בניין או קבוצת בניינים ויצורף לבקשה להיתר בניה. מרפסת כנ"ל לא תכללנה, לא תחושבנה במניין שטחי הבניה.

16.7 מרפסות זיזיות:

מרפסות זיזיות לא תבלוטנה יותר מ-2.00 מ' מקיר חזית הבניין.

16.8 גגות:

גגות המבנים יתוכננו כחזית חמישית למניעת מפגעי נוף. גג חדר המדרגות והמעלית יהיה שטוח ותותר עליו התקנת מתקן סולרי לפי סעיף 16.11. גגות שטוחים שאינם משמשים מרפסות גג יכוסו בחצץ או בריצוף. גגות משופעים יבנו בשיפוע שלא יותר מ-40%. יותר שימוש בחלל הגג המשופע לצורך מגורים ובלבד שתשמרנה הוראות הבניה ודרישות החוק. תותר פתיחת חלונות בקירות חלל הגג רק במקביל ובמישור השיפוע. כיוון שיפוע הגג בהתאם למודגם בנספח 4 ולמפורט בהוראות לכל אזור מגורים ומתחם.

16.9 קוי בניין:

קוי הבניין יהיו כמצויין על גבי התשריט ועל פי המצויין בהוראות בניה וטבלאות הוראות הבניה. במקרה של אי התאמה בין קו בניין ברוזטה שבתשריט לבין קו בניין המסומן בתשריט או הכתוב בתקנון יקבע קוי הבניין המחמיר יותר.

16.10 קו בניין קידמי:

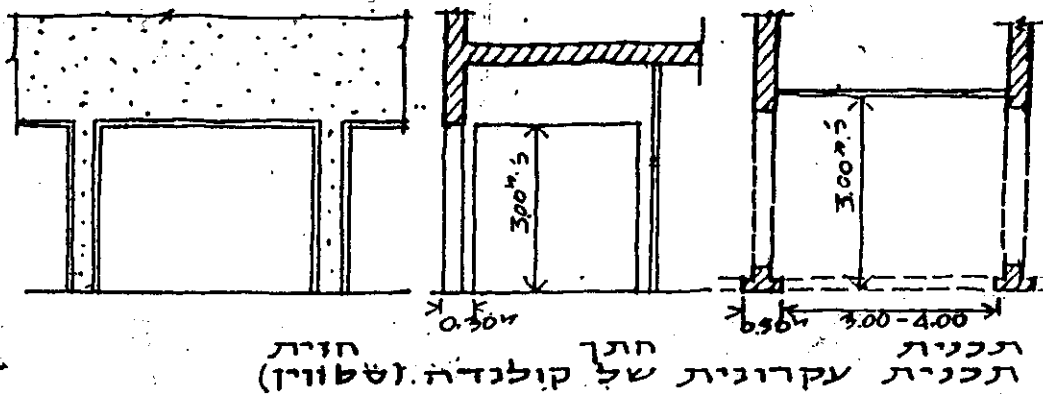
במקום שצויין במפורש קו בניין קידמי הוא מחייב, כמצויין בתשריט, בטבלאות ובסעיף 14.4 וכמודגם בנספח 4,2.

16.11 קולטי שמש ודודי שמש:

קולטי שמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים על ידי מסתור שיהווה חלק אורגני מהבניין או בצמוד למישור הגג בגג משופע. בכל הבנינים יוסתרו הדודים בחלל הגג, בגג משופע, או, בתוך הבניין. לא תותר הצבת דודים על גגות המבנים.

16.12 קולונדה (סטווין):

אופי החזית הפתוחה של הקולונדה יהיה של פתחים בקיר החיצוני של הבניין.
גובה מרבי של הפתחים יהיה כ-3.00 מ', עומקה 3.00 מ', ורוחבה יהיה בין 3.00-4.00 מ'. רוחב העמוד במישור החזית יהיה כ-0.50 מ' ועומקו כ-0.30 מ'.
הקולונדה תבנה מחמרי גמר קשיחים ועמידים על פי הוראות הבנייה של המבנה בו היא תבנה ותוך התאמה עם קולונדות סמוכות.



16.13 צנרות לבניין:

כל צנרת בבניין (כנון: צנרות ביוב, מים, ניקוז גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק, הסקה ומזגנים) תהיה פנימית בלבד.
תאסר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.

16.14 מסתורי כביסה:

מסתורי הכביסה יהוו חלק מעיצוב חזית הבניין ויהיו בנויים מחומרים עמידים מלבד פלסטיק שיותאמו לחומרי הבניה של החזית כולה וישתלבו בה. פרטי הביצוע יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה, ובאישור מהנדס המועצה המקומית.

16.15 מזגנים:

לא תותר הרכבת מזגנים בקיר חיצוני אלא על פי פתרון שיהווה חלק בלתי נפרד מהחזית ויוגש יחד עם הבקשה להיתר בניה וכחלק ממנה.
חובה להתקין בידוד נגד רעש למזגנים וצנרת נסתרת לניקוז מי עיבוי.

16.16 אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
במידה ותותקן אנטנה שכונתית, תהיה הצנרת תת-קרקעית.

16.17 מבני עזר:

לא תותר בניית מבני עזר במרווחים מלבד:
א. באזור למגורים א' יותר לבנות מוסך כמפורט בהוראות
הבניה בסעיף 17.1 פרט למגרשים $1/2, 1/4$
22/130, 22/128.
ב. יותר קירוי חניה כמפורט בהוראות הבניה.

16.18 חומרי גמר וציפוי חיצוני:

במתחמים: 1, 32, 3, 3א, 3ב, 4, 4א, 14, 15, 16, 19, 20, 20א+ב, 22, 30, 31 יהיו חמרי הגמר והציפוי החיצוני של המבנים
נטיח דקורטיבי עמיד ברקמה גסה. יותר שימוש בטיח
ברקמה עדינה או בטיח חלק עד 20% משטח הקירות החיצוני.
בשאר המתחמים יהיו חמר הגמר והציפוי החיצוני אבן,
זכוכית, לוחות מתכת וקרמיקה באריחים.
בשילוב עם חומרים אלה ניתן להשתמש בטיח חלק או מותו
ברקמה עדינה על בסיס אקרילי, עד למכסימום של 20%
מסה"כ שטח קירות החוץ. לא יותר השימוש בבטון גלוי,
כל חמרי הגמר יהיו באישור מהנדס המועצה המקומית.

16.19 גגות משופעים:

הגגות המשופעים יהיו רעפים אדומים בגוון אחיד
בכל מתחם פרט למתחמים 2, 13, 21, 27 במ יהיו הגגות
המשופעים עשויים נחושת.

16.20 פתחים:

חלונות, דלתות ותריסים יהיו מעץ, פלדה, אלומיניום,
מגלון (אנודיז) או צבוע בתנור.
לא יותרו ארגזי תריסי גלילה חיצוניים.

16.21 ספי מעקות וחלונות:

לכל החלונות והמעקות יהיו ספים עשויים מאבן נטורה
מלוטשת בעובי מינימלי של 2 ס"מ עם אף מים ויבלטו
מפני חמר הציפוי של הקיר 3.5 ס"מ מינימום.
אלטרנטיבה שונה לספי מעקות וחלונות תינתן באישור
מהנדס המועצה המקומית, ותפורט בבקשה להיתר בניה.

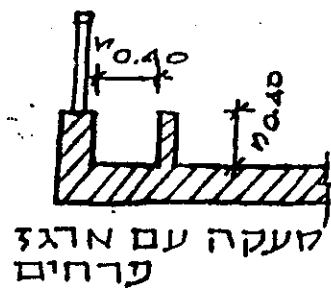
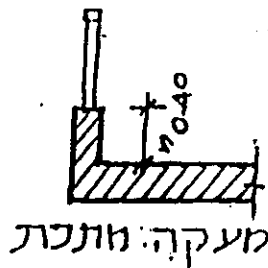
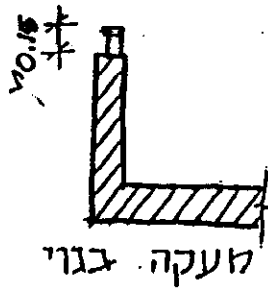
16.22 עמודי תאורה:

לא תותר הקמת עמודי תאורה על הבניינים. כל גופי התאורה על הבניינים יהיו צמודים לקירות הבניין.

16.23 מעקות מרפסות:

מעקות מרפסות יהיו מ-3 סוגים עקרוניים:

- א. מעקה בנוי - על פי התקן עם צינור אחד עליון כ-0.15 מ' מעל פני המעקה.
- ב. מעקה מתכת - מעקה מתכת על פי תקן על גבי סף בנוי בגובה של כ-0.40 מ'.
- ג. מעקה עם ארגז פרחים - על פי התקן בתוספת ארגז פרחים ברוחב מינימלי של כ-0.40 מ'. במרפסת נג בצד שפונה למרפסת שמתחתיה יהיה מעקה כנ"ל.



16.24 מרחב סוגן:

חלון הפלדה של מרחב סוגן יהיה חלון נגרר לתוך הקיר בלבד עפ"י תקנות הג"א.

16.25 סורגים:

סורגים יהיו עפ"י התקן, במקביל לפני הקיר ולא יובלטו יותר מ-10 ס"מ כלפי חוץ מפני הקיר.

17. הוראות
לאזורי
מגורים
וטיפוסי
בניינים

17.1 אזור מגורים א' במתחמים - 3,3א, 3,4ב, 4,4א, 19,20

וכן בחלק מ-1,22 - טיפוס ט':

עיצוב אדריכלי - בכל מתחם יהיו עד 3 טיפוסים בעיצוב אדריכלי שונה. כל בניין דו משפחתי יהיה טיפוס אחד בעיצוב אדריכלי אחיד.

גגות - בכל המתחמים באזור זה יבנו גגות חד שיפועיים. במתחמים 3,4,19,20 שיפוע הגג יהיה בניגוד לשיפוע הקרקע הטבעי. במתחם 1, 22 שיפוע הגג יהיה במקביל לשיפוע הקרקע הטבעי.

א. חניה תהיה בתחום המגרשים בחזית או לצד הבניין כמודגם בנספח 2.

ב. תותר הקמת מוסך בנוי ומקורה לרכב שישולב במבנה הבניין על פי מגבלות הבניה של הבניין.

ג. קרוי המוסך יהיה בגג רעפים חד או דו שיפועי.

ד. גובה קודקוד גג המוסך לא יעלה על 3.75 מ' מגובה הרצפה.

ה. שטח המוסך לא יעלה על 15 מ"ר.

ו. ניתן יהיה לקרות את שטח החניה בפרגולה כמפורט בסעיף חניה מס' 31.5.

ז. ניתן יהיה לבנות מוסך בקו בניין 0 בתנאי שדלתות המוסך בפתיחה לא יבלטו מעבר לקו בניין 0.

הכל כמודגם בנספח 2,4.

ח. במתחמים הנ"ל יהיה קו בניין כמצויין בתשריט, בטבלה ובסעיף 14.4.

ט. הכל כמודגם בנספחים 2,4.

17.1.1 אזור מגורים א' טיפוס י במתחם א1:

הבינוי מורכב משני בניינים נפרדים בכל מגרש. כל בניין יהיה מורכב ממס' יח"ד צמודות קרקע ב-2 קומות מעל פני הקרקע המתוכננת סביב חצר פנימית בשטח שלא פחות מ-600 מ"ר שחלקה תהיה משותפת לכל בעלי הזכויות שבמגרש, ואחזקתה תחול עליהם, החצר תכיל גם מקומות חניה. הבניינים יהיו מדורגים בתכנית. גישת הולכי רגל מהחצר הפנימית, לשצ"פ, תתאפשר, לבעלי הזכויות שבמגרש.

17.2 אזור מגורים ב' במתחמים 1, 22 - טיפוס ו':

הבניין יבנה מדורג, בכיוון שיפוע הקרקע בחתך ובתכנית. הוא יורכב משני אנפים המחוברים בחזית המגרש וביניהם חצר פנימית שדרכה יהיו הכניסות לדירות המדורגות. שטחה של החצר הפנימית לא יפחת מ-400 מ"ר ורובו יהיה משותף לכל בעלי הזכויות שבמגרש ואחזקתו תחול עליהם. החצרות החיצוניות יהיו פרטיות בלבד. הדירות העליונות בחזית הקדמית יהיו בשתי קומות (דופלקס). שטח הקומה העליונה לא יעלה על 60% משטח הקומה התחתונה. גג הקומה העליונה יהיה משופע בכיוון אחד במקביל לשיפוע הקרקע הטבעי. בכל המתחמים הנ"ל יהיה קו בניין כמצויין בתשריט, בטבלה ובסעיף 14.4. הכל כמודגם בנספחים 4,2.

17.3 אזור מגורים ב' במתחמים מס' 32,31,30 - טיפוס ג':

הבינוי מורכב משלושה בניינים נפרדים בכל מגרש סביב חצר פנימית בשטח שלא פחות מ-600 מ"ר שרובה תהיה משותפת לכל בעלי הזכויות שבמגרש, ואחזקתה תחול עליהם, החצר תכיל גם מקומות חניה. הבניינים בשני צדי המגרש יהיו מורכבים מדירות בקומת הקרקע ומעליהם דירות בשתי קומות (דופלקס) שטח הקומה העליונה לא יעלה על יותר מ-60% משטח הקומה התחתונה. הבניין השלישי, בקצה המגרש בנוי מ-4 יחידות דיור, כל יחידה תהיה בשתי קומות (דופלקס - ללא מגבלת אחוז משטח הקומה התחתונה), או בקומה אחת בהתאם לסופוגרפיה. הגגות של הקומות העליונות יהיו חד שיפועיים ודו-שיפועיים. גישת הולכי רגל מהחצר הפנימית לשצ"פ ולשטח טבעי כולל יעור תתאפשר לבעלי הזכויות שבמגרש. החצרות החיצוניות יהיו פרטיות בלבד. בכל המתחמים הנ"ל יהיה קו בניין כמצויין בתשריט, בטבלה ובסעיף 14.4. הכל כמודגם בנספחים 4,2.

17.4 אזור מגורים ב' במתחמים 16,15,14 - טיפוס ז':

הבינוי מורכב ממספר בניינים בכל מגרש.
כל בניין יהיה מורכב ממספר חלקים דומים המהווים
בניין אחד, בכל חלק 2 או 3 יחידות דיור.
הדירה העליונה בכל חלק תהיה בשתי קומות (דופלקס).
שטח הקומה השניה לא יעלה על 60% משטח הקומה התחתונה.
הגגות של הקומות העליונות יהיו חד שיפועיים יורדים
לכיוון מרפסת הגג. הכל כמודגם בנספחים 4,2.

17.5 אזור מגורים ג' במתחמים 6,6א,9,10,18,29 - טיפוס ה':

הבניין יבנה משני אנפים הניצבים אחד לשני בצורת
"T". חתך הבניין מדורג.
גג הקומה העליונה יהיה דו שיפועי: שיפוע אחד יורד
לכיוון מרפסת הגג והשני לכיוון הנגדי.
בכל המתחמים הנ"ל יהיה קו בניין כמצויין בתשריט,
בטבלה ובסעיף 14.4. הכל כמודגם בנספחים 4,2.

17.6 אזור מגורים ד' במתחמים 7,11,17 - טיפוס א':

הבניין יבנה בצורת "ח" שחלקו הפתוח פונה לצד
האחורי. הבניין מדורג בכיוון שיפוע הקרקע
וסביב חצר פנימית שדרכה יהיו הכניסות לדירות.
שטחה של החצר הפנימית לא יפחת מ-450 מ"ר ורובו
יהיה מגונן (לא מרוצף), משותף לכל בעלי הזכויות
שבמגרש ואחזקתו תחול עליהם.
קומת הקרקע של החזית הקדמית תהיה מפולשת ותשמש
לחניה ולכניסת הולכי רגל לחצר הפנימית. הדירות
העליונות בחזית הקדמית יהיו בשתי קומות (דופלקס).
גג הקומה העליונה יהיה דו שיפועי: שיפוע אחד
יורד לכיוון הרחוב והשני לכיוון הנגדי.
בכל המתחמים הנ"ל יהיה קו בניין כמצויין בתשריט,
בטבלאות ובסעיף 14.4. הכל כמודגם בנספחים 4,2.

17.7 אזור מגורים ד' במתחמים 12,5 - טיפוס ב':

הבניין יבנה בצורת "ח" שחלקו הפתוח כלפי הרחוב.
הבניין מדורג בכיוון שיפוע הקרקע וסביב חצר
פנימית שדרכה יהיו הכניסות לדירות.
שטחה של החצר הפנימית לא יפחת מ-450 מ"ר, ולפחות
60% ממנו יהיה מגונן (לא מרוצף) רובו יהיה משותף
לכל בעלי הזכויות שבמגרש ואחזקתו תחול עליהם.
קומת הקרקע של החזית האחורית תהיה בחלקה מפולשת.
החניה תהיה ברובה תת קרקעית ומפולשת.
בחזית הרחוב יהיו 4 דירות של שתי קומות (דופלקס).
2 יח' מכל צד של פתח החצר. רוחב הפתח יהיה 10 מ'
לפחות. הדירות העליונות בחזית האחורית יהיו
בשתי קומות (דופלקס). גג הקומה העליונה יהיה דו
שיפועי. שיפוע אחד לכוון הרחוב והשני לכוון הנגדי לו.
בכל המתחמים הנ"ל יהיה קו בניין כמצויין בתשריט,
בטבלאות ובסעיף 14.4 הכל כמודגם בנספחים 4,2.

17.8 אזור מגורים מיוחד במתחמים 27,21,13,2 - טיפוס ח':

הבינוי מורכב משלושה בניינים סביב חצר פנימית
והמחוברים בחניון תת קרקעי.
כל בניין מורכב ממספר אגפים ומדורג.
חלק מקומת הקרקע של כל בניין תהיה מפולשת ותשמש
כמובאת כניסה ראשית. הקומה המפולשת תהיה מחוברת
לפרגולה, או, לקולונדה, אשר, תהיה סביב החצר הפנימית.
החניה תהיה תת קרקעית אך לא מתחת לחצר הפנימית.
בדירות עליונות בעלות שתי קומות (דופלקס). שטח
הקומה השניה לא יעלה על 60% משטח הקומה התחתונה.
גג הקומות העליונות יהיה חד שיפועי בכוון מרפסת
הגג פרט לאגף הגדול בבניין המרכזי.
מתחם 27 יהיה מורכב רק מאגף אחד צדדי של טיפוס ח'
תותר בו חניה על קרקעית.
הכל כמודגם בנספחים 4,2.

מרווחים מינימליים			שטח בניה מירבי ומספר קומות מירבי								מספר מבנים למגרש	מספר יח"ד	שטח מגרש במ"ר	מספר מבן ומגרש
אחורי	צדדי	קדמי	סה"כ גובה במ' מעל פני הקרקע	סה"כ מספר קומות	מתחת למפלס ה- +0.00		מעל למפלס ה- +0.00		שטחי שירות למגרש במ"ר	שטח עיקרי למגרש במ"ר				
					ק	שטח	ק	שטח						
5	3	10	9.60	3	70%	2	30%	1	50	300	1	2	583	1/2
5	3	10	9.60	3	70%	2	30%	1	50	300	1	2	590	1/4
5	3	5	6.40	3	15 %	1	85%	2	250	1500	2	10	3458	* 1/5
3	3	5	6.40	3	15 %	1	85%	2	200	1200	2	8	2656	* 1/7
5	3	5	6.40	3	15 %	1	85%	2	250	1500	2	10	3473	* 1/9
5	4	5	6.40	2	-	-	100%	2	50	300	1	2	637	3/11
5	4	5	6.40	2	-	-	100%	2	50	300	1	2	665	3/12
5	4	5	6.40	2	-	-	100%	2	50	300	1	2	663	3/13
5	4	5	6.40	2	-	-	100%	2	50	300	1	2	668	3/14
5	4	5	6.40	2	-	-	100%	2	50	300	1	2	730	3/15
5	4	5	6.40	2	50%	1	50%	1	50	300	1	2	637	א3 /16
5	4	5	6.40	2	50%	1	50%	1	50	300	1	2	631	א3 /17
5	4	5	6.40	2	50%	1	50%	1	50	300	1	2	617	3/18
5	4	5	6.40	2	50%	1	50%	1	50	300	1	2	619	3/19
5	4	5	6.40	2	-	-	100%	2	50	300	1	2	620	3/20
5	4	5	6.40	2	-	-	100%	2	50	300	1	2	665	א4 /21
5	4	5	6.40	2	-	-	100%	2	50	300	1	2	638	א4 /22
5	4	5	6.40	2	-	-	100%	2	50	300	1	2	670	א4/23
5	4	5	6.40	2	-	-	100%	2	50	300	1	2	674	א4/24
5	4	5	6.40	2	-	-	100%	2	50	300	1	2	619	א4/25
5	4	5	6.40	2	-	-	100%	2	50	300	1	2	626	א4/26
5	4	5	6.40	2	-	-	100%	2	50	300	1	2	632	א4/27
5	4	5	6.40	2	-	-	100%	2	50	300	1	2	730	א4/28
5	4	5	6.40	2	-	-	100%	2	50	300	1	2	770	א4/29
5	4	5	6.40	2	-	-	100%	2	50	300	1	2	662	א4/30
5	4	5	6.40	2	-	-	100%	2	50	300	1	2	604	א4/31
5	4	5	6.40	2	-	-	100%	2	50	300	1	2	600	א4/32
5	4	5	6.40	2	-	-	100%	2	50	300	1	2	665	א4/33
5	4	5	6.40	2	-	-	100%	2	50	300	1	2	602	4/34
5	4	5	6.40	2	50%	1	50%	1	50	300	1	2	609	4/35
5	4	5	6.40	2	50%	1	50%	1	50	300	1	2	602	4/36
5	4	5	6.40	2	50%	1	50%	1	50	300	1	2	600	4/37
5	4	5	6.40	2	50%	1	50%	1	50	300	1	2	600	4/38
5	4	5	6.40	2	50%	1	50%	1	50	300	1	2	605	4/39
5	4	5	6.40	2	50%	1	50%	1	50	300	1	2	605	4/40
5	4	5	6.40	2	50%	1	50%	1	50	300	1	2	616	4/41
5	4	5	6.40	2	50%	1	50%	1	50	300	1	2	605	4/42
5	4	5	6.40	2	50%	1	50%	1	50	300	1	2	605	4/43
5	4	5	6.40	2	50%	1	50%	1	50	300	1	2	612	4/44
5	4	5	6.40	2	-	-	100%	2	50	300	1	2	743	4/45
5	4	5	6.40	2	-	-	100%	2	50	300	1	2	740	19/91
5	4	5	6.40	2	-	-	100%	2	50	300	1	2	614	19/92

יגובה +0.00 יקבע ביחס לכל יחידת דיוור בפני עצמה

אחוז (%) השטח המצויין לבניה מעל ומתחת +0.00 מתייחס לאחוז מסך כל שטח הבניה ולא משטח המגרש.

מספר מבן ומגרש	שטח מגרש במ"ר	מספר יחיד למגרש	מספר מבנים למגרש	שטח בניה מיני ומספר קומות מירבי								סה"כ גובה במטרים מעל פני הקרקע	קדמי	צדדי	אחורי
				שטח עיקרי למגרש במ"ר	שטח שירות למגרש במ"ר	מעל למפלס ה- +0.00		מתחת למפלס ה- +0.00		סה"כ מספר קומות					
						ק	שטח	ק	שטח						
19/93	596	2	1	300	50	2	100%	-		2	6.40	5	4	5	
19/94	599	2	1	300	50	2	100%	-		2	6.40	5	4	5	
19/95	597	2	1	300	50	2	100%	-		2	6.40	5	4	5	
19/101	686	2	1	300	50	2	100%	-		2	6.40	5	4	5	
19/102	600	2	1	300	50	2	100%	-		2	6.40	5	4	5	
19/103	600	2	1	300	50	2	100%	-		2	6.40	5	4	5	
19/104	596	2	1	300	50	2	100%	-		2	6.40	5	4	5	
19/105	602	2	1	300	50	2	100%	-		2	6.40	5	4	5	
20/106	635	2	1	300	50	2	100%	-		2	6.40	5	4	5	
20/107	600	2	1	300	50	2	100%	-		2	6.40	5	4	5	
20/108	635	2	1	300	50	2	100%	-		2	6.40	5	4	5	
20/109	633	2	1	300	50	2	100%	-		2	6.40	5	4	5	
20/110 ב	589	2	1	300	50	2	100%	-		2	6.40	5	4	5	
20/113 א	611	2	1	300	50	2	100%	-		2	6.40	5	4	5	
20/114	641	2	1	300	50	2	100%	-		2	6.40	5	4	5	
20/115	633	2	1	300	50	2	100%	-		2	6.40	5	4	5	
20/116	681	2	1	300	50	2	100%	-		2	6.40	5	4	5	
20/117	624	2	1	300	50	2	100%	-		2	6.40	5	4	5	
20/118	643	2	1	300	50	1	50%	1	50%	1	6.40	5	4	10	
20/119	607	2	1	300	50	1	50%	1	50%	1	6.40	10	4	5	
20/120	624	2	1	300	50	1	50%	1	50%	1	6.40	5	4	10	
20/121	624	2	1	300	50	1	50%	1	50%	1	6.40	5	4	10	
20/122	624	2	1	300	50	1	50%	1	50%	1	6.40	5	4	10	
20/123	627	2	1	300	50	1	50%	1	50%	1	6.40	10	3	5	
22/128	541	2	1	300	50	2	85%	1	15%	3	9.60	10	3	5	
22/130	540	2	1	300	50	2	85%	1	15%	3	9.60	10	3	5	

סה"כ

3810	25100	68	158	50,546	
------	-------	----	-----	--------	--

הערות לטבלאות:

אחוז (96) השטח המצויין לבניה מעל ומתחת +0.00 מתייחס לאחוז מסך כל שטח הבניה, ולא משטח המגרש.

מרווחים מנימליים במטרים			סה"כ גובה במטרים מעל פני הקרקע	שטח בניה מירבי ומספר קומות מירבי								מספר מבנים למגרש	מספר יחיד למגרש	שטח מגרש במ"ר	מספר מבן ומגרש
אחורי	צדדי	קדמי		סה"כ מספר קומות	מתחת למפלס ה- + - 0.00		מעל למפלס ה- + - 0.00		שטחי שירות למגרש במ"ר	שטח עיקרי למגרש במ"ר					
					שטח	ק	שטח	ק							
5	3	5	16	5	35%	2	65%	3	500	1836	3	18	3013	32/1	
2	4	6	22.4	7	45%	3	55%	4	500	1300	1	14	2413	1/3	
5	4	15	12.8	4	50%	2	50%	2	940	4935	7	47	8714	14/74	
*	*	*	12.8	4	50%	2	50%	2	800	4200	4	40	2440	15/75	
3	3	*	12.8	4	50%	2	50%	2	360	1800	2	18	3292	16/76	
*	*	*	12.8	4	50%	2	50%	2	400	2100	3	20	3594	16/77	
5	4	5	16	5	35%	2	65%	3	500	1836	3	18	2990	31/126	
5	4	5	19.2	6	45%	2	55%	4	500	1300	1	14	2730	22/127	
5	4	5	16	5	45%	1	55%	4	500	1300	1	14	2582	22/129	
5	4	5	16	5	45%	1	55%	4	500	1300	1	14	2730	22/131	
5	3	5	16	5	35%	2	65%	3	500	1836	3	18	2876	30/132	

	6,000	23,743	39	235	42,382	סה"כ
--	-------	--------	----	-----	--------	------

* לפי המסומן בתשריט

מרווחים מינימליים במטרים					סה"כ גובה במ' מעל פני הקרקע	שטח בניה מירבי ומספר קומות מירבי								מספר מבנים למגרש	מספר יחיד למגרש	שטח מגרש במ"ר	מספר מבן ומגרש
אחורי		צדדי		קדמי		סה"כ מספר קומות	מתחת למפלס ה- +0.00		מעל למפלס ה- +0.00		שטחי שירות למגרש במ"ר	שטח עיקרי למגרש במ"ר					
							ק	שטח	ק	שטח							
18	18	8	3	5	12.8	4	-	-	100%	4	400	765	1	11	2545	6/49	
18	18	3	3	5	12.8	4	-	-	100%	4	400	765	1	11	1696	6/50	
18	18	3	3	5	12.8	4	-	-	100%	4	400	765	1	11	1732	6/51	
18	18	3	3	5	12.8	4	-	-	100%	4	400	765	1	11	1795	6/52	
18	18	3	9	5	12.8	4	-	-	100%	4	266	508	1	11	1430	6/53 ***	
17	5	5	5	5	12.8	4	-	-	100%	4	350	765	1	11	2279	10/60	
5	17	5	3	5	12.8	4	-	-	100%	4	350	765	1	11	1524	10/61	
5	5	26	3	5	12.8	4	-	-	100%	4	350	765	1	11	1677	10/62	
*	*	*	*	*	16	5	10%	1	90%	4	2,000	3,825	5	**55	7928	9/63	
5	5	15	15	5	12.8	4	-	-	100%	4	350	765	1	11	1801	18/81	
8	8	5	2	5	12.8	4	-	-	100%	4	350	765	1	11	1358	18/82	
8	8	3.5	5	5	16	5	10%	1	90%	4	400	765	1	11	1394	18/83	
8	8	3	3.5	5	16	5	10%	1	90%	4	350	765	1	11	1393	18/84	
8	-	2	5	5	16	5	10%	1	90%	4	400	765	1	11	1390	18/85	
8	-	5	2	5	16	5	10%	1	90%	4	400	765	1	11	1361	29/87	
8	-	3.5	5	5	16	5	10%	1	90%	4	400	765	1	11	1425	29/88	
8	-	5	3.5	5	16	5	10%	1	90%	4	400	765	1	11	1509	29/89	
8	-	2	5	5	16	5	10%	1	90%	4	400	765	1	11	1383	29/90	

סה"כ

8,366	16573	22	242	35,620
-------	-------	----	-----	--------

* לפי המסומן בתשריט

** לפי חלוקה משנית המסומנת בתשריט

י = ימין ש = שמאל כאשר מביטים אל חזית הבניין הקדמית.

*** מגרש 6/53 א - שטח המגרש המצוין בטבלה זו הוא חלקו של המגרש במחוז חלקו השני של המגרש נמצא בתכנית המשלימה במחוז חיפה.

הערות לטבלאות:

א. אחוז (96) השטח המצוין לבניה מעל ומתחת +0.00 מתייחס לאחוז מסך כל שטח הבניה ולא משטח המגרש.

מרווחים מינימליים במטרים			סה"כ גובה במטרים	שטח בניה מירבי ומספר קומות מירבי								מספר מבנים למגרש	מספר יח"ד למגרש	שטח מגרש במ"ר	מספר מבן ומגרש	
אחורי	צדדי			קדמי	מעל פני הקרקע	סה"כ מספר קומות	מתחת למפלס ה- + - 0.00		מעל למפלס ה- + - 0.00		שטחי שירות למגרש במ"ר					שטח עיקרי למגרש במ"ר
	ש	י					ק	שטח	ק	שטח						
5	5	10	5	25.6	8	-	-	100%	8	1700	2600	1	32	3285	5/46	
5	4	7	5	25.6	8	-	-	100%	8	1700	2600	1	32	3338	5/47	
5	5	5	5	25.6	8	-	-	100%	8	1700	2600	1	32	3513	5/48	
5	5	5	5	22.4	7	25%	2	75%	5	1440	2352	1	32	2617	7/54 ...	
5	5	10	5	22.4	7	25%	2	75%	5	1500	2450	1	32	2946	7/55	
5	10	10	5	22.4	7	25%	2	75%	5	1500	2430	1	31	3161	7/56	
8	7	8	5	22.4	7	25%	2	75%	5	1500	2450	1	32	3243	11/68	
5	8	10	7	22.4	7	25%	2	75%	5	1500	2450	1	32	3211	11/69	
8	6	4	5	25.6	8	-	-	100%	8	1700	2600	1	32	3241	12/70	
5	4	6	5	25.6	8	-	-	100%	8	1700	2600	1	32	3084	12/71	
5	8	4	5	25.6	8	-	-	100%	8	1700	2600	1	32	3076	12/72	
5	5	7	5	22.4	7	25%	2	75%	5	1500	2450	1	32	3062	17/78	
5	7	7	5	22.4	7	25%	2	75%	5	1500	2450	1	32	2864	17/79	
5	7	5	5	22.4	7	25%	2	75%	5	1500	2450	1	32	2734	17/80	

סה"כ

22,140	35,082	14	447	43,375
--------	--------	----	-----	--------

*** מגרש 7/54 - שטח המגרש המצויין בטבלה זו, הוא חלקו של המגרש במחוז צפון, חלקו השני נמצא בתכנית המשלימה במחוז חיפה. .
 י- ימין ש-שמאל כאשר מביטים אל חזית הבניין הקדמית.

הערות לטבלאות:

אחוז(%) השטח המצויין לבניה מעל ומתחת +-0.00 מתייחס לאחוז מסך כל שטח הבניה ולא משטח המגרש.

מספר מבן ומגרש	שטח מגרש במ"ר	מספר יחיד למגרש	מספר מבנים למגרש	שטח בניה מירבי ומספר קומות מירבי								סה"כ גובה במ' מעל פני הקרקע	מרווחים מינימליים במטרים		
				שטח עיקרי למגרש במ"ר	שטחי שירות למגרש במ"ר	מעל למפלס ה- + 0.00		מתחת למפלס ה- + 0.00		סה"כ מספר קומות	קדמי		צדדי	אחורי	
						ק	שטח	ק	שטח						
2/10	6,765	82	3	8,200	7,000	6	75%	3	25%	9	20.6	5	*	*	*
13/73	7,982	86	3	8,600	7,200	6	75%	2	25%	8	20.6	5	*	*	*
21/125	8,017	84	3	8,400	7,000	6	75%	2	25%	8	20.6	5	*	*	*
27/156	2,153	22	1	2,200	1,500	6	80%	1	20%	7	20.6	5	*	*	*

סה"כ

22,700	27,400	10	274	24,917
--------	--------	----	-----	--------

• לפי המסומן בתשריט

הערות לטבלאות:

- שטחי הבנייה כאמור מחושבים בהתאם לנקודות התכנון והבנייה (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992, לרבות השינויים שאושרו מזמן לזמן.
- ניתן להעביר אחוזי בנייה מהמפלסים שמעל גובה +0.00 למפלסים שמתחת לגובה +0.00 באישור הועדה המקומית, בתנאי שלא יוגדלו סך כל אחוזי הבנייה ויישמרו תוראות הבנייה...
- גובה +0.00 הוא כמודגם בספח בינוי ופיתוח מס' 2.
- י-ימין ש-שמאל כאשר מביטים אל חזית הבניין הקדמית.
- שטחי המגרשים נמדדו באופן גרפי ושטחים הסופי ייקבע ע"י מורדד מוסמך עם הגשת מפת החלוקה החדשה.
- גובה הבניין נמדד מעל פני הקרקע, ואינו כולל גגות משופעים, חדרי יציאה לגג, מעוקות ומתקנים על הגג.
- אחוז (%) השטח המצויין לבניה מעל ומתחת +0.00 מתחם לאחוז מסך כל שטח הבניה ולא משטח המגרש.

19. שלבי ביצוע: שלבי הביצוע של המתחמים המיועדים למגורים יהיו
בהתאם לנספח מנחה מס' 10 וכן על פי המתואר
בהוראות הבאות:

שלב א' - יכלול את מתחם מס' 1-6, 32 ודרכי
הגישה אליהם. סה"כ כ- 356 יחידות
דיוור.

שלב ב' - יכלול את מתחם מס' 7, 9, 12-15.
סה"כ כ- 419 יחידות דיוור.

שלב ג' - יכלול את מתחם 10, 11, 16-22, 27, 29, 30, 31 בסה"כ
כ- 570 יח' דיוור

שלב ד' - יכלול את מתחם 8 ו-א6
סה"כ כ- 44 יחידות דיוור.

ייתכן שינוי בשלבי הביצוע באישור מהנדס המועצה המקומית,
ובלבד שתישמר החלוקה למתחמים השונים עפ"י נספח מס' 12.

דוד בסט אדריכלים ומתכנני ערים
רחוב קפלנסקי 49 גבעתיים 53605
טל: 5719302 פקס: 5718991
e mail: dbest@inter.net.il

א.ב.ס

שני שלבים לפימל פסבאנה
בשלב א' יכלול גם סמ"א 19.1

בשלב ב' יכלול גם יח' א' לפימל פסבאנה
הינה גישה מוגדלת לשאר חלקי האזור
סבאנה לפימל 19.2

א.ב.ס

דוד בסט אדריכלים ומתכנני ערים
רחוב קפלנסקי 49 גבעתיים 53605
טל: 5719302 פקס: 5718991
e mail: dbest@inter.net.il

20. הוראות כלליות למבני ציבור מסחר ומוסדות:
- 20.1 ההוראות שבסעיף זה חלות על כל מבני הציבור, המסחר והמוסדות. בנוסף חלות הוראות בניה מיוחדות למבנים השונים. הכל לפי המתואר בהוראות תכנית זו וכדוגמת המתואר בנספחי הבינוי מס' 2,3,4.
- 20.2 כל ההוראות החלות על מרתפים, מסד, קומה מפולשת, מרפסת גג, מרפסות קו בניין, קולטי שמש, צנרת לבניין, מוגנים, אנטנות טלוויזיה ורדיו, קולונדה (סטווין) תלונות מרחב מוגן יהיו כמו בהוראות כלליות למגורים, סעיף מס' 16.
- 20.3 שילוט על קירות חיצוניים - לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין, אלא בהתאם לתכנית השילוט העירונית ו/או חוק עזר עירוני. תיכנוני ומיקמו יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה.
- 20.4 במבנים גדולים כגון: בתי-ספר, מתנ"ס, מוסדות, בית-כנסת מרכזי, מרפאה ודיוור מוגן, ציפוי הקירות יהיה מאבן נסורה ומלוטשת בפלטות מלבניות גדולות. רוב הפלטות יהיו בגודל מינימלי של 0.50 מ"ר. הפלטות יורכבו בשיטה יבשה בקוים אופקיים עם ההדגשה של התפריט האופקיים ביחס לתפרים האנכיים. יותר שימוש של קרמיקה באריחים ו/או זכוכית ו/או מתכת עד 20% של שטח הקירות החיצוני.
- 20.5 במבנים קטנים כגון: גני ילדים, מעונות יום, מועדון נוער, מועדון קשישים, בתי כנסת קטנים וכן בתחנות טרנספורמציה יבנו הקירות מלבני סיליקט בבניה נקיה, או אבן בעיבוד עדין(מטבא). יותר שימוש בטית חלק עד 20% משטח הקירות החיצוני.
- 20.6 במרכזים מסחריים, בריכת שחיה ומרכז טלקומוניקציה שכוונתי, יצופו הקירות החיצוניים במתכת ו/או זכוכית ו/או באבן נסורה בהתאם להוראות מבנים גדולים בסעיף מס' 20.4.

20.7 נגות:

נגות המבנים יתוכננו כחזית חמישית למניעת מפגעי נוף. בגגות שטוחים שאינם משמשים מרפסות גג יבוצע כיסוי הגג בחצץ או ריצוף. נגות משופעים יצופו מתכת. כיוון שיפוע הגג כמודגם בנספח 4 וכמפורט בהוראות לכל מגרש.

20.8 פתרונות הצללה:

לכל הפתחים בבניין יהיו פתרונות הצללה.

20.9 סורגים:

לכל הפתחים בבניין שידרשו יתוכננו סורגים.

21. אזור מסחרי:

21.1 בשטח לאזור מסחרי יותרו שימושים מעורבים, שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי כגון: מרפאות, תחנות לאם ולילד וכדומה. השימושים יהיו כאלה שאין בהם כדי לגרום למטרד ויהיו כפופים לאישור הרשות המקומית.

21.2 הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם להוראות הבניה סעיף מס' 20, 21, 29 כמודגם בנספחים מס' 2, 3, 4.

21.3 במגרש מס' 1 תבנה קולונדה כמפורט בסעיף 16.12 לאורך כל חזית הבניין הפונה לכבישים מס' 1, 12, 13, 3 וקו הבניין יהיה כמצויין בתשריט, בטבלאות ובסעיף 14.4. במגרש מס' 2 תבנה קולונדה לאורך כל חזית הבניין הפונה לכביש מס' 1 וקו הבניין יהיה כמצויין בתשריט, בטבלאות ובסעיף 14.4.

21.4 אזורי השירות של השטחים המיועדים לאזור מסחרי כגון: כניסות שירות ואיזורי פריקה וטעינה יהיו מוצנעים מעיני הציבור.

21.5 בכל מרכז מסחרי יוקצה שטח לצורך מחזור פסולת שיעמוד לרשות הציבור, כולל מתקנים מתאימים עפ"י דרישות המועצה המקומית ואישור רשויות התכנון.

הכל כמודגם בנספחים 2, 3, 4, 6.

21.6 טבלת הוראות בנייה:
יעוד: מסחר

מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	מספר מבנים במגרש	שטח בניה מירבי ומספר קומות מירבי								סה"כ גובה במטרים מעל פני הקרקע	מרווחים מינימליים במטרים		
			שטח עיקרי למגרש במ"ר	שטח שירות למגרש במ"ר	מעל למפלס ה- +/- 0.00		מתחת למפלס ה- +/- 0.00		סה"כ מספר קומות	קדמי		צדדי	אחורי	
					ק	שטח	ק	שטח						
ממ 1	8054	1	3000	3500	3	60%	1	40%	4	13	5	*	*	*
ממ 2	2093	1	300	200	1	100%	-		1	5	*	*	*	*

סה"כ:

3,700	3,300	10,147
-------	-------	--------

* לפי המסומן בתשריט

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובחקיקה) תשנ"ב 1992, לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן.
- ניתן להעביר אחוזי בניה מהמפלסים שמעל לגובה $+0.00$ למפלסים שמתחת לגובה $+0.00$ באישור הועדה המקומית, בתנאי שלא יוגדלו סך כל אחוזי הבניה, וישמרו הוראות הבניה.
- גובה $+0.00$ הוא כמודגם בנספח בינוי ופיתוח מס' 2.
- י = ימין ש = שמאל כאשר מביטים אל חזית הבניין הקדמית.
- שטחי המגרשים נמדדו באופן גרפי ושטחים הסופי יקבע ע"י מודד מוסמך עם הגשת מפת החלוקה החדשה.
- גובה הבניין נמדד מעל פני הקרקע ואינו כולל גגות משופעים, חדרי יציאה לגג, מעקות ומתקנים על הגג.
- אחוז(%) השטח המצויין לבניה מעל ומתחת $+0.00$ מתייחס לאחוז מסך כל שטח הבניה, ולא משטח המגרש.

22. משרדים
ושרותי
רווחה:

22.1 בתחומי מגרש מס' 1 תותר הקמת מרפאה הכוללת בנוסף שימושים מסחריים המשתלבים ו/או משרתים את השימוש הנ"ל כגון: בתי מרקחת, קליניקות פרטיות, חנויות למכשירים רפואיים וכדומה. השימושים המסחריים הנוספים ימוקמו אך ורק בקומת הקרקע של המבנה. במגרש זה תיבנה קולונדה כמפורט בסעיף 16.12 לאורך כל החזית הפונה למגרש מס' 8, וקו בניין יהיה כמצויין בתשריט, בטבלאות ובסעיף 14.4. השילוט יהיה בהתאם להוראות שבסעיף 20.3.

22.2 מגרש מס' 2 מיועד להקמת מרכז טלקומוניקציה. מרכז זה מיועד:

- א. לתת שירותי משרד ושירותים חברתיים לתושבי השכונה העובדים בבית.
- ב. השכרת שטחים לחברות המעסיקות את תושבי השכונה לצורך הדרכה וכינוסים.

יותר שימוש מסחרי כגון: חנויות לציווד משרדי, מיחשוב וכו'.

מיקום המסחר יהיה בקומת הקרקע בפסג' הבניין כמודגם בנספח 2.

יותר להקים על הבניין אנטנות נוספות המשמשות את צרכי הבניין, ואנטנות לתקשורת לוויינית לצורך שימוש תושבי השכונה. הקמת האנטנות תהיה באישור הרשויות המוסמכות והמועצה המקומית.

22.3 הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם להוראות בניה סעיפים 20, 22, 29 וכן כמודגם בנספחים מס' 2, 3, 4, 6.

22.4 במגרשים המיועדים לשטח משרדים ושרותי רווחה, הוראות הבניה יהיו גם על פי הטבלה שלהלן:

טבלת הוראות בניה :
יעד : משרדים ושדות רווחה

מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	מספר מבנים למגרש	שטח בניה מירבי ומספר קומות מירבי								סה"כ גובה במטרים מעל פני הקרקע	מרווחים מינימליים במטרים		
			שטח עיקרי למגרש במ"ר	שטחי שירות למגרש במ"ר	מעל למפלס ה- + 0.00		מתחת למפלס ה- + 0.00		סה"כ מספר קומות	קדמי		צדדי	אחורי	
					ק	שטח	ק	שטח						
סד 1	2133	1	1500	2000	4	60%	2	40%	6	16	5	12	0	5
סד 2	1768	2	1200	600	3	80%	1	20%	4	12	5	5	0	5

סה"כ :

							2,600	2,700				3,901	
--	--	--	--	--	--	--	-------	-------	--	--	--	-------	--

הערות לטבלה :

- שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992, לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן.
- ניתן להעביר אחוזי בניה מהמפלסים שמעל גובה $+0.00$ למפלסים שמתחת לגובה $+0.00$ באישור הועדה המקומית, בתנאי שלא יוגדלו סך כל אחוזי הבניה, וישמרו הוראות הבניה.
- גובה $+0.00$ הוא כמודגם בנספח ביטוי ופיקוח מס' 2.
- י = ימין ש = שמאל כאשר מביטים אל חזית הבנין הקדמית.
- שטחי המגרשים נמדדו באופן גרפי ושטחים הסופי יקבע ע"י מודד מוסמך עם הגשת מפת החלוקה.
- על קו בנין צידי שמאלי חלות הוראות סעיף 14.4.
- גובה הבנין נמדד מעל פני הקרקע ואינו כולל גגות משופעים, חדרי יציאה לגג, מעקות ומתקנים על הגג.
- אחוז (%) השטח המצויין לבניה מעל ומתחת $+0.00$ מתייחס לאחוז מסך כל שטח הבניה, ולא משטח המגרש.

23. שטח

לבנייני

ציבור:

23.1 השימושים המותרים, שטחי הבניה המירביים ומספר קומות מירבי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 23.8 להלן.

23.2 הועדה המקומית תהא רשאית לצרף במגרש אחד כמה שימושים של בנייני ציבור.

23.3 בבנייני ציבור במגרשים מס' צ'7, צ'8, צ'11, יוקצה שטח לפעילות משותפת למוסד הציבורי ותושבי השכונה בקומת הקרקע לאורך החזית עם הקולונדה הפונה לרחוב ולשביל הציבורי.
א. השטחים מיועדים לפעילויות כגון: סדנאות אמנות, מוסיקה, מחשב, חללי תצוגה, ספריה, חדרי התעמלות וכושר מזנון ומכירת כלי כתיבה (לצרכי ביה"ס בלבד), סדנאות טכנולוגיה, חדרי הרצאות וכו'.
ב. כמות השטחים הנ"ל ומיקומם לאורך הקולונדה, יקבע לעת מתן היתר הבניה.
ג. לשטחים הנ"ל תהיה גישה ישירה מהרחוב וגישה מהבניין הציבורי, שתוגבל בהתאם לדרישת המוסד הציבורי ו/או המועצה המקומית.
ד. המוסד הציבורי ו/או המועצה המקומית יקבעו בהסכמים מיוחדים שיחתמו עם מפעילי השטח הנ"ל בדבר סוג ואופן השימוש בשטח זה שהוא ציבורי.

23.4 במגרשים המיועדים לבנייני ציבור ניתן יהיה להקים מבני עזר כגון: מרכזונים לחלוקת דואר באישור הועדה המקומית.

23.5 במגרש צ'7, צ'8, צ'11 תבנה קולונדה (סטווין) כמסומן בתשריט וקו הבניין יהיה כמצויין בתשריט, בטבלאות ובסעיף 14.4. כמפורט בהוראות הכלליות למגורים סעיף 16.12.

23.6 מגרש מס' צ'9 מיועד להקמת בריכת שחיה ציבורית מקורה כלל-עירונית. במגרש זה יותרו שימושים נלווים כמפורט בטבלה שבסעיף 23.8 שלא יהוו מטרד למגורים באישור הועדה המקומית.

תנאי למתן היתר בניה במגרש זה הוא: הכללת הפתרון האקוסטי, אישור ממשרד הבריאות ואיכות הסביבה, וחוות דעת סביבתית אשר תקבע את התנאים ואת הדרכים למניעת מטרדים ששימושים אלו עלולים לגרום לסביבה. במקרה שלא תוקם בריכת השחיה על מגרש זה ישאר היעוד לבניין ציבורי, בהתאם להחלטת המועצה המקומית והועדה המקומית.

התחום מגרש מס' 9 תותר חניה ציבורית על-קרקעית.
יותר קרוי החניה בתנאי שגובהו לא יעלה מעל פני הדרך
הסמוכה ויהיה כמודגם בנספח מס' 6,2. קרוי החניה יהיה
בנוי ממתכת עם כיסוי גג רעפים או מתכת.
קו בניין במגרשים הנ"ל - צ' 6, צ' 10, צ' 5 יהיה כמצויין בתשריט,
בטבלאות ובסעיף 14.4.
יותר לבנות חניה תת-קרקעית משותפת במגרש צ' 8, סד' 1 -
ע"י גישה מכביש 2 וכמודגם בנספח מס' 2.

23.7 מגרשים רזרבים - מיועדים לשימושים ציבוריים לפי דרישת
המועצה המקומית ובאישור הועדה המקומית.

מספר מגרש	שימושים מותרים	שטח המגרש במ"ר	שטח בניה מירבי במ"ר		מס' קומות מירבי ואחוזי בניה				סה"כ ק	סה"כ גובה במ' מעל פני הקרקע	מרווחים מינימליים במטרים			
											א	צדדי		ק
ע	ש	מעל קומת ה-0.00 +-	מתחת לקומת ה-0.00 +-	ק	שטח	ק	שטח	י	ש					
1צ ...	גן ילדים	925	240	48	2	100%	-	-	2	8	0	3	3	0
2צ	בית כנסת קטן	536	150	30	2	100%	-	-	2	8	5	5	5	5
4צ	גן ילדים + תחנה לבריאות המשפ'	1,007	500	100	2	100%	-	-	2	8	5	5	3	10
5צ	מעון יום	1,566	600	120	2	100%	-	-	2	8	*	*	*	*
6צ	גן ילדים	1,020	300	60	2	100%	-	-	2	8	*	*	*	*
7צ	בית ספר יסודי (כמפורט בסעיף 23), חניה.	8,543	3000	1000	3	100%	-	-	3	12	0	*	*	*
8צ	בייס מקיף, מתנייס, (כמפורט בסעיף 23) שטחי ספורט, חניה ציבורית עלית ותת-קרקעית.	32,415	9000	9000	4	100%	-	-	4	16	*	*	*	*
9צ	בריכת שחיה כלל עירונית מקורה, פעילות חברתית וספורט, מזנון	12,545	3000	6000	2	100%	-	-	2	16	*	*	*	*
10צ	גן ילדים	1,087	300	60	2	100%	-	-	2	8	0	10	0	0
11צ	בייס יסודי (כמפורט בסעיף 23), חניה	6,924	2500	1000	3	100%	-	-	3	12	*	*	*	*
12צ	מעון יום	1,436	600	120	2	100%	-	-	2	8	5	5	5	3
13צ	בית כנסת מרכזי, מקווה	2,185	600	120	2	100%	-	-	2	8	5	5	5	5
14צ	גן ילדים	1,142	300	60	2	100%	-	-	2	8	5	*	*	5
15צ	מגרש רזרבי למוסד ציבורי	1,208	500	100	2	100%	-	-	2	8	5	5	5	5
18צ	מגרש רזרבי למוסד ציבורי	1,488	700	140	2	100%	-	-	2	8	5	5	5	5

סה"כ :				17,958	22290	74027	
--------	--	--	--	--------	-------	-------	--

*לפי המסומן בתשריט
1צ - שטח המגרש המצויין בטבלה זו הוא חלקו של המגרש במחוז צפון, חלקו השני נמצא בתכנית המשלימה במחוז חיפה.

הערות לטבלה :

- שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992, לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן.
- ניתן להעביר אחוזי בניה מהמפלסים שמעל לגובה 0.00+ למפלסים שמתחת לגובה 0.00+ באישור הועדה המקומית, בתנאי שלא יוגדלו סך כל אחוזי הבניה וישמרו הוראות הבנייה.
- גובה 0.00+ הוא כמודגם בספת בינוי ופיתוח מס' 2.
- י-ימין ש-שמאל כאשר מביטים אל חזית הבנין הקדמית.
- שטחי המגרשים נמדדו באופן גרפי ושטחם הסופי יקבע ע"י מודד מוסמך עם הגשת מפת החלוקה החדשה.

24. שטח ציבורי
פתוח:

24.1 המגרשים המיועדים לשטח ציבורי פתוח מיועדים לגינות ציבוריות שכונתיות, גינות מטחקים, מעברים להולכי רגל וכדומה, שיושלמו עם גמר איכלוס הבניינים הסמוכים.

24.2 הוראות כלליות לשטחים ציבוריים פתוחים:
בשטח זה תותר בניית מקלטים, מבני שירות, מחסני תחזוקת גן, מרכזונים לחלוקת דואר, מתקנים הנדסיים שונים כגון בריכת אגירה, מבני שנאים ותשתיות תת-קרקעיות בתנאי שהוגשה תכנית בינוי מפורטת שנעשתה בתאום עם אדריכל נוף ואושרה ע"י הועדה המקומית ומהנדס המועצה המקומית, בכל מקרה שה"כ שטח המבנים מעל פני הקרקע לא יהיה יותר מ-5% משטח המגרש או 100 מ"ר - הנמוך שבין השניים, בקו בניין של 5 מ' מכל כיוון של קצה המגרש ועד גובה קומה אחת, או אם צויין במפורש אחרת.
המתקנים ו/או הבניינים ישולבו במידת האפשר בנוף ובשימושי השטח.
במגרש מס' 2, ש7-11, ש13-14 תותר הקמת פרגולות עשויות מעץ או פלדה בתנאי שהפתרון האדריכלי יתואם ויאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית והועדה המקומית.

24.3 הוראות מיוחדות לשטחים ציבוריים פתוחים:

- 24.3.1 מגרש ש2 הנמצא בצמוד למבני הציבור והמסחר המרכזיים של השכונה מיועד לגן המרכזי של השכונה. בתכנית הפיתוח תהיה התייחסות לכך, וכן לקשר עם הככר המרכזית של השכונה במגרש ש4, ש8.
- 24.3.2 מגרש מס' ש8, ש4 מיועד למדרחוב ולככר העירונית וחלות על מגרש זה ההוראות הבאות:
א. למסחר שמסביב הככר יותר להשתמש בשטח הככר ו/או המדרחוב לצורך הצבת שולחנות, כסאות, דוכנים ארעיים וכו'. הכל עפ"י תכנית שתוגש לאישור הועדה המקומית ובתנאי שלא יחסם מעבר הולכי רגל חופשי בככר ובמדרחוב ברוחב שלא יפחת מ- 4.0 מ'.
ב. בתחום שטח זה לא תותר בניה של קבע מעל פני הקרקע פרט לפרגולות אשר גובהן המירבי לא יעלה על 4.0 מ' מעל פני הקרקע הסופי.

ג. קיים איסור מוחלט על חניה במגרש ש'8, ש'4.
איכוף תקנה זו יתאפשר על ידי מחסומי רכב
מתפרקים אשר יוצבו לאורך הדרכים הציבוריות
הסמוכות.

ד. פרטי ריצוף הככר והמדרחוב ונטיעת צמחיה
יכללו, בין היתר, בתכנית הפיתוח שתוגש בעת
הבקשה להיתר בניה של מגרש צ'7 או צ'8, הראשון
מביניהם שיבנה.

25.1 מגרשים פא, פב מיועד לפארק כלל-עירוני הכולל גן בוטני
חקלאי לימודי לשימוש תלמידי בית-הספר ותושבי יקנעם,
מועדון נוער, אמפיתאטרון קטן, גינות משחקים, מצפורים,
חניה לבאי הפארק, מעברים להולכי רגל וכו'.

25. פארק כלל-עירוני:

25.2 הוראות לפארק כלל-עירוני:

25.2.1 הוראות פיתוח כלליות לשצ"פ בסעיף 24.2.

25.2.2 תותר הקמת מבני עזר לגן הבוטני כגון: חממה,
משרד, כיתות לימוד ומחסן. כמפורט בטבלת הזכויות.

25.3.3 תותר הקמת מבנה שרותים ציבוריים, מבנה לבית-קפה
כמפורט בטבלת זכויות.

25.3.4 תכנית הבינוי והפיתוח תהיה בהתאם להוראות הנ"ל
ולהוראות פיתוח ונוף סעיף 29 וכמודגם בנספח
בינוי ופיתוח מס' 2. התכנית תבוצע ע"י הרשות
המקומית באישור הועדה המקומית.

יעוד: גן בוטני

מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	מספר מבנים מירבי למגרש	יעוד	שטח בניה מירבי ומספר קומות מירבי				מרווחים מינימליים במטרים לכל הצדדים
				שטח עיקרי למגרש במ"ר	שטחי שירות למגרש במ"ר	סה"כ מספר קומות	סה"כ גובה במ'	
פב ...	23,630	5	חממה	328	42	1	7	5
		2	כיתות לימוד	168	42	2	6	
		2	מחסן	84	-	1	3.5	
		1	בית קפה	34	8	2	6	
		1	שרותים	21	-	1	3.5	

*** פב – שטח המגרש המצויין בטבלה זו הוא חלקו של שטח הגן הבוטני במחוז צפון, חלקו השני נמצא בתכנית המשלימה במחוז חיפה (פא).

הערות לטבלאות:

- שטחי הבנייה כאמור מרושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובחיתורים) תשנ"ב 1992, לרבות השינויים שאושרו מזמן לזמן.
- ניתן להעביר אחוזי בניה מהמפלסים שמעל לגובה -0.00 למפלסים שמתחת לגובה -0.00 באישור הועדה המקומית, בתנאי שלא יוגדלו סך כל אחוזי הבניה וישמרו הוראות הבניה.
- שטחי המגרשים נמדדו באופן גרפי ושטחים הסופי יקבע ע"י מודד מוסמך עם הגשת מפת החלוקה.
- גובה הבנין נמדד מעל פני הקרקע ואינו כולל גגות משופעים, חדרי יציאה לגג, מעקות ומתקנים על הגג.

26. שטח טבעי

- 26.1 מגרשים ט1, ט2 הם שטח ציבורי, שטח זה ישמר בצורתו הטבעית. תותר פריצת דרכי עפר, אחזקה טיפול במצפורי נוף, נטיעה וטיפול בחורש ושימושי נופש מסויימים שאין בהם חניה, עפ"י תכנית שתוגש לרשויות התכנון.

כולל

יעור:

- 26.2 בשטח זה לא ישפכו כל שפכי עפר מעבודות פיתוח באיזורים שכנים ולא פסולת מכל סוג שהיא.

- 26.3 טיפוח הצמחיה הטבעית או היעור באזור זה יהיו רק בהסכמת ובהנחיית הרשות המקומית.

- 26.4 שטח זה יפותח בהתאם להתקדמות העבודה במתחמי המגורים הגובלים כחלק בלתי נפרד של הבינוי והפיתוח. התכנון יכלול את כל פרטי הפיתוח לפי דרישות הועדה המקומית.

27. זכות מעבר
לציבור:

השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים ברקע הם מעברים להולכי רגל ללא מגבלת זמן ושימוש הציבור. לאבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. רוחב זכות המעבר יהיה כמסומן בתשריט וכמודגם בנספח מס' 2.

ביצוע ואחזקת השטחים עם זכות מעבר לציבור הוא באחריות בעלי הזכויות בשטח המגרש ובהתאם להוראות הועדה המקומית.

28. דרך
להולכי רגל:

28.1 המגרשים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע טורקיז וירוק הם שטחים למעבר ציבורי ונועדו לאפשר מעבר להולכי רגל, תשתיות ותותר בהם הקמת פרגולות.

28.2 מגרש ש30 מהווה ככר כניסה למבני הציבור במגרשים 10צ, 11צ, 12צ וקשר עם מגרש 11. תותר כניסת רכב חרום ושירות למגרש ש30 והיא תתוכנן בצורה שתאפשר זאת כמודגם בנספח 2.

29. הוראות
פיתוח
וננוף:

29.1 תכנית ננוף ופיתוח:

תכנית ננוף ופיתוח של מגרשים ומתחמים תוכן ותוגש לוועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר בניה לאישור הבינוי והמבנים. תכנית המגרש תהיה בקנה מידה של 1:250, ותכנית המתחם תהיה בק.מ. 1:500 ותכלול את כל המבנים, הקירות, החומרים, הגדרות, השערים והמעקות, המסלעות, השבילים והרחבות המרוצפות, את המדרגות בגבולות המגרש ואת גבהי הקרקע הסופיים במגרש, את הניקוז, את מיקום מיכלי האספה, הגז והדלק, מיקום ארונות החשמל והתקשורת, מסתורי כביסה, מדרגות רמפות, תאורה, חניות נסיעות וכו'.

בתכנית יצויינו גבהים, חומרי הגמר והאופן העיצובי ויותאם מפלס כניסת החניה למפלס הדרך.

תכנית פיתוח השטח תלווה בחתכים אופייניים של המגרשים, בק.מ. של 1:250 לפחות, בחזיתות של הקירות והגדרות הפונים אל הכבישים, המדרכות ואל כל שטחי הציבור המרוצפים או המגוננים.

כמו כן, יצורפו לתכנית פרטי פיתוח אופייניים.

29.2 שטחים ציבוריים פתוחים:

- א. בשבילים להולכי רגל ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצובית לאורך הצירים.
- ב. עבודות פיתוח בשצ"פ יבוצעו ע"י יזם התכנית במקביל למספר יחידות הדיור הנבנות.

29.3 גינון והשקיה:

- א. עבור כל מתחם תוגשנה לרשות המקומית תכניות גינון ונטיעות ותכנית השקיה. אישור התכניות יהווה תנאי למתן היתר בנית המתחם.
- ב. תכנון פיתוח השטח יכלול שילוב גינון ונטיעת עצים במדרכות שרוחבן עולה על 1.5 מ' בכל מקרה בכל רוחב, ינטעו עצים בוגרים לפחות במדרכה אחת, במרווח מינימלי של 10 מ'.
- ג. מערכות ההשקיה הציבוריות יחוברו למחשב השקיה מרכזי.
- ד. באזורי המגורים ינטעו עצים מבוגרים בגובה מינימלי של 2.5 מ' ובקוטר מינימלי של 2" בכמות של עץ אחד לכל 80 מ"ר גינה. בשטח חניה ינטע עץ אחד לכל 5 מקומות חניה.

29.4 ניקוז מי הגשם:

- מי הנגר העילי מן המגרשים הפרטיים ינוקזו ישירות לכבישים מלבד מקרים מיוחדים. במקרים אלה, יהיה הניקוז של מי הנגר העילי בין מגרש אחד למשנהו. במקרים אלו פתרון לבעיית הניקוז יהיה חלק מתכנית הפיתוח שתוגש בעת הבקשה למתן היתר בניה.
- יש לנקז את מי הגשמים אל הכביש הקרוב או אל קולטן מערכת תעול באישור מחלקת התשתיות ברשות. אין לנקז מי גשמים מגגונים, מרפסות ואדניות בזרבוביות, אלא בצינורות מי גשם (מרזבים סמויים בלבד).
- תכניות הניקוז יאושרו ע"י רשות הניקוז.

29.5 מתקני אשפה, דלק וגז:

א. מבנים, מיכלים ופחים לאשפה:

- במידת האפשר ישולבו אלו במבנה או בעיצוב השטח כך, שלא יראו מן הכביש. במידה וימוקמו סמוך לכביש ו/או בחזית המגרש הם יוצבו בנישה סגורה, המסולבת בקיר

התומך או הגדר. סגירת הנישה תעשה ע"י דלת פח צבועה. בכל מקרה, מיכלי מבני האשפה ימוקמו בתחומי השטחים המסומנים בתכנית זו כאיזורי מגורים ולא בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים.

29.6 ארונות תשתית:

מבנים, ארונות וקופסאות חשמל ותקשורת ומוני מים ימוקמו בחזית המגרש בתוך נישה סגורה שתשולב בגדר או בקיר התומך. הצנרת בין הארון לבית תהיה סמויה מאחורי הקיר או סמונה בקרקע.

29.7 הפרשי גבהים - קירות:

א. קירות תומכי כביש, יבוצעו בתחום רצועת הדרך.

קירות תומכי מגרשים יבוצעו בתחום המגרש.

בקירות התומכים יעוגנו מעקות בגובה של 1.10 מטר

מעל מפלס השטח הגבוה (מדרכה, כביש או מגרש).

ב. הפרשי הגובה כלפי דרכים, רחובות ושטחים ציבוריים

יתמכו ע"י קירות - תמך מאבן מסותת בעיבוד "טלטיש".

קירות תמך בין בניינים וקירות מתחת לפני הכביש

יבנו באבן לקט מקומית.

ג. לאורך כבישים יבנו הקירות כך, שתודגש אופקיות השפה

העליונה (פני קיר יהיו אופקיים), פרט למקרים

מיוחדים באישור מהנדס המועצה.

ד. הקירות הגבוהים מ-2.0 מ' ושחזיתם פונה לכבישים או

לשצ"פים, ילוו לכל אורכם בערוגה, שתוקם בתוך שטח

המגרש. הערוגה תהיה ברוחב 1.0 מ' ובה נטיעות של

עצים מבוגרים כל 10 מ' ומטפסים.

ה. בקיר מאבן מסותת בעיבוד "טלטיש" יהיה קופינג

ראש הקיר מאבן בעובי 8 ס"מ.

ו. קירות אבן לקט יורשו בין חצרות ובשצ"פים ויבוצעו

לפי המפרט הבינמשרדי. המישקים בין האבנים יהיו

בעומק של כ-5 ס"מ וברוחב שבין 1-3 ס"מ. כמות האבן

לא תעלה על 10 אבנים למ"ר.

ז. גובה הקירות המפרידים בין המגרשים לא יעלה על 3.0

מ' מעל פני הקרקע. קירות גבוהים יותר ידורגו ויקבע

בינהם מרווח של לפחות 1.5 מ' לנטיעות.

במידה והמרחק בין בניינים לא יאפשר זאת, תותר באופן

חריג בניית קירות גבוהים יותר. קירות אלה יופיעו

בהדגשה בבקשה להיתר בניה.

29.8 הפרשי גבהים - מסלעות:

המסלעות תבנה בהתאם למפרט הבינמשרדי. מסלעות, שגובהן 3.0 מ', יורגו כך שהמרחק בין זירוג אחד למשנהו יהיה לפחות 1.5 מ', ויעודו לנטיעות.
במסלעות ישולבו כיסי שתילה בכמות שתבטיח כיסוי מלא.
המסלעות תונחנה בבניה אופקית, כשהפאה הרחבה כלפי הקרקע והקטנה כלפי מעלה. הסלעים יונחו זה על זה בחפיפה לסרוגין. המסלעה תבנה מאבן, שלוקטה מעל פני השטח (ולא מחציבה) גודלה לא יהיה קטן מ-75/160 מ"ר וגובהה 60 ס"מ.

29.9 מעקות, גדרות ושערים קלים:

כל הגדרות, המעקות שנבנו ע"י קירות אבן וכן כל שערי הכניסה למגרשים יהיו מפרופילי ברזל מגלוון עפ"י פרטים שיוגשו יחד עם תכנית הפיתוח.
לא תותר הקמת גדרות רשת למעט גדרות הפרדה בין המגרשים. במקרה זה תוקם גדר מרשת מרוחקת ומגולוונת.

29.10 שמירת עצים:

בתכניות ההגשה בעת הבקשה למתן היתר(י) בניה יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית ויוצג סיווגם לפי גודל וסוג, כמו כן, תצויין כוונת המתכנן לגביהם.
יעשה ניסיון לשלב את כל העצים בתכנון המפורט.
העצים ישמרו, יועתקו או יכרתו עפ"י התכנית הנופית, לפי הנחיות הרשות המקומית באחריות ועל חשבון מבקש היתר בניה. סעיף זה מתייחס גם לפריצת דרכים וביצוע תשתיות כגון: ביוב, חשמל, מים וכו'.

29.11 שפך ועודפי קרקע:

- א. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים באזורי שצ"פ.
- ב. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים מחוץ לאזור התכנית אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית והועדה המקומית.
- ג. בעל היתר הבניה יחדש את הצמחיה הטבעית באזור המדרונות אשר יפגעו במשך תהליך הבניה לפי תכנית שתילה, שתוגש לאישור הרשות המקומית.
- ד. לא תותר שפיכת עפר במדרונות מעבר לגבולות המגרש. לפני וחילת כל עבודה במגרשים הגובלים עם שצ"פים מכל סוג שהוא, יבנו קירות תמך או גדר להבטחת האמור לעיל.
- ה. בנית קיר או גדר כאמור ונהיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות העפר.
- ו. במקרה שיהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות המגרש, ינתנו הנחיות ואישור מהנדס המועצה המקומית והועדה המקומית לכך.
- ז. סעיף זה גם כן מתייחס לפריצת דרכים וביצוע תשתיות.

תנאי למתן היתר(י) בניה בשטח זה הוא אישור תכנית מפורטת ע"י הועדה המחוזית, אשר תכלול, בין היתר, את הגדרת זכויות הבניה, את פירוט שימושי הקרקע, ואת פרטי הבינוי והפיתוח.

30. שטח לתכנון
בעתיד:

31.1 דרכים וחניות - כללי:

תנאי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. סלילת והרחבת הדרכים תבוצע עפ"י התנאים המסומנים בתשריט ועפ"י תוכניות פיתוח שתאושרנה ע"י אגף הדרכים ברשות המקומית. סלילת הדרכים והחניות תשולב בגינון ונטיעות.

31. תחבורה,
כבישים
וחניה:

א. כביש מס' 1 הינו רחוב מאסף, המתחבר לכביש הוואדי ב-2 נקודות. באיזור הצמתים הכביש יהיה דו מסלולי, כמו גם בקטע מהחיבור המזרחי ועד לאיזור הככר המרכזית. בקטעים האחרים הכביש יהיה חד מסלולי, עם חניה מקבילה בשני הצדדים.

ב. כביש מס' 2 הינו רחוב מאסף, חד מסלולי, עם חניה מקבילה בשני הצדדים.

ג. כבישים מס' 3, 4, 5 הינם רחובות מקומיים, עם חניה מקבילה בשני הצדדים.

ד. כבישים מס' 6, 8, 10 ו-13 הינם רחובות מקומיים, עם חניה מקבילה בצד אחד.

ה. כביש מס' 9 הוא רחוב משולב לרכב והולכי רגל.

31.2 המפלסים המצויינים על הדרכים בנספחים ה'נס פנחים' אולם ניתן לשנותם בעת התכנון המפורט באישור הרשות המקומית והועדה המקומית.

31.3 צמתי הכניסה לשכונה:

כביש הוואדי מתוכנן ללא צמתי הכניסה לשכונה. יש לתכנן ולבצע את הצמתים, כולל נתיבים לפנייה שמאלה ונתיבי האטה והאצה. שתי הצמתים יבוצעו ע"י יזם התכנית במסגרת בניית שכונה לאחר שתכנונם יאושר ע"י משרד התחבורה ומהנדס המועצה המקומית.

31.4 צמתים אחרים:

א. בצמתים הנוצרים במפגש שתי דרכים יקויימו משולשי ראות, לצורך הבטחת מרחקי ראות נאותים לנוהגים ברכב, בהתקרבות לצומת.

בשטח משולשי הראות לא תותר הצבת עצמים וצמחיה, שגובהם עולה על 60 ס"מ מעל פני המיסעה הקרובה.
ב. צומת כביש 1 עם כביש 3, בחיבור הצפוני, יתוכנן כצומת מפוצל, חצי סיבובי, במטרה לפתח את אזור הככר המרכזית.

31.5 חניה:

31.5.1 החניה תהיה בתחום המגרש.

31.5.2 מספר מקומות החניה למגורים תהיה כדלקמן:

א. לבתים חד-משפחתיים או דו-משפחתיים:

2 מקומות לכל דירה.

ב. לבתים משותפים - 1.3 מקומות לדירה.

ג. בכל מקרה כמות החניה לא תפחת מהתקן התקף.

31.5.3 הועדה המקומית רשאית לאשר לביצוע במסגרת ההיתר לא לרצף או לסלול את כל שטח החניה, ובלבד שיבוצעו עבודות הפיתוח האחרות הנדרשות לביצוע עתידי של החניה עפ"י התקן.

31.5.4 כמות החניה לשימושים שאינם למגורים תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה שבתוקף, ועפ"י דרישת הועדה המקומית.

31.5.5 במקרים בהם קיימת כניסה משותפת לחניה של יותר ממגרש אחד תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית לנושא זיקת הנאה וזכות מעבר בין המגרשים.
הכל על פי המודגם בנספחים מס' 2, 5, 6, 11.

31.5.6 נתיבי החניה לאורך הכבישים לא יהיו המשכיים באורך העולה על 40 מ' ויסגרו לקראת הצמתים. המדרכות בתוך נתיבי החניה יובלטו ב-0.50 מ' פחות מרוחב נתיב החניה ובהן ינטעו עצים ויותר להתקין בהן עמודי תאורה. החניות תהינה מופרדות מהכביש ע"י אבן שפה מוגבהת, ומוגבהות לעומת מפלס הכביש.

הכניסות אל מגרשי החניה של מגרשים בודדים תורשנה דרך מפרצי החניה האורכיים. כניסות למגרשי חניה פנימיים מרוכזים יתוכננו בצומת מרוכז מהכביש.

31.5.7 יותר קרוי חניות בתחום המגרש בפרגולות מעץ או מתכת ובתנאי שיהיה אחיד בכל מתחם ויהיה חלק מהיתר הבניה.

31.5.8 תותר לבנות חניה תת-קרקעית עד קו בניין 0.

31.5.9 כל מגרשי החניה הפרטיים (מסעות ושטחי חניה), יהיו מאבן משתלבת מלבד חניה תת-קרקעית ומוסכים בהם יותר שימוש בחומר אחר.

31.6 כבישים וניקוז:

כבישי השכונה יהיו בעלי אופי עירוני, כלומר עם אבני שפה ומדרכות משני הצדדים. מערכת הניקוז תהיה תת-קרקעית בכבישים ובשצ"פים המחברים בין הכבישים. תעלות פתוחות תבוצענה רק במוצאי הניקוז החיצוניים, אל השטחים הירוקים. בכיוון המזרחי מוצא הניקוז יהיה אל מערכת הניקוז של השכונה הקיימת לכיוון דרום הניקוז יתחבר למעבירי המים של כביש הואדי ויתנקז דרכם אל הואדי. בשאר האזורים מוצא הניקוז יהיה דרך הקוטר המינימלי של צינורות הניקוז יהיה 40 ס"מ וקולטני הניקוז יהיו בעלי שתי סבכות לפחות. ביצוע עבודות הניקוז יהיה עפ"י תכנית באישור מהנדס המועצה המקומית, הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית.

31.7 תחנות אוטובוסים:

תחנות אוטובוסים תבוצענה בתוך מיפרצים ברוחב 3 מטר. עפ"י תכנית שתוכנן ע"י מהנדס תנועה מוסמך ובתיאום ואישור הרשויות המוסמכות. מקום תחנות האוטובוסים מופיע בנספח מס' 5, 11 אך יתכנו שינויים לפני הנחיות הרשות המקומית בתאום עם מהנדס התנועה וחברת האוטובוסים.

31.8 מעברי חציה:

במדרכות, במקומות המיועדים למעברי חציה תבוצענה הנמכות באבני השפה באורך מינימלי של 2 מטר.

31.9 איסור הקמת מבנים בשטחי דרכים:

לא תותר הקמת מבנים או ביצוע כל עבודה אחרת בשטח המיועד לדרך לפי התכנית, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך עצמה, אחזקה ותיקונים, מתקני דרך או מערכות תשתית.

31.10 תאורת דרכים:

הרחובות יוארו בתאורת רחובות לפי "הנחיות לתכנון התקנת מאור בדרכים", מאת המפקח על התעבורה ובאיסור הרשות המקומית. תאורה דקורטיבית אינה באה בשום מקרה במקום תאורת הרחוב ובכל מקרה יש לקבל אישור הרשות המקומית שאיננה מהווה מכשול פיזי, אינה מסתירה ראות ואינה מסנוורת.

32.1 כל מערכות התשתית כגון מים, ביוב, חשמל, אנרגיה (למעט אנרגיה סולרית) תקשורת וכיו"ב, תהינה תת-קרקעית.

32.2 בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות התכנוניות והטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.

32.3 פסולת:

יובטחו דרכי טיפול יזימי פסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים, כל זאת, בתאום ואישור הרשות המקומית.

33.1 הוראות בינוי ופיתוח:

א. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל.
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 נבזה עד 33 ק"ו - 5.0 מ'
- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) - 11.0 מ'.

- בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 25.0 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

32. הוראות

כלליות

למערכות

תשתית

ופסולת

33. מערכות

חשמל

וטלפונים

- ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי 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.
אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
ג. אסור להתקין מתקני דלק או מתקני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי דין.
ד. המרחקים האנכיים המינימלים מקווי חשמל עד לפני כבישים סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
ה. היזם יכשיר דרך בתחום שטח הפארק הכלל עירוני, מעמוד חשמל מס' ה-140 דרך שצ"פ 25 עד כביש מס' 2. לאורך הדרך יונח כבל חשמל תת קרקעי במקום העילי הקיים.
ו. שינויים במערכת חשמל שהעתקתן תידרש עקב ביצוע התכנית, יבוצעו באישור ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

33.2 אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל. רשת החשמל בקווי מתח גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, יהיו תת-קרקעיים ופנימיים. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים). רק במתחמים שתחנת הטרנספורמציה משרתת יותר ממסלול אחד, יותר למקמה בשצ"פ ו/או בשולי הפארק הכלל עירוני. בכל מקרה לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמודים. כמותן, מיקומן ופירוטן של תחנות הטרנספורמציה, כולל דרכי הגישה, יתוכננו כמודגם בנספחים מס' 9,2 בתאום עם חברת החשמל, באישור הועדה המקומית ומהנדס המועצה המקומית בעלי היתר הבניה יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקצות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא ינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

33.3 תשתיות הטלפונים:

- א. רשת הטלפונים והחיבור למבנים יהיו תת-קרקעיים ופנימיים.
- ב. תשתיות הטלפונים (צנרת ושוחות) בתחום כבישים משניים ודרכים והחיבור למבנים, יתוכננו ויבוצעו בתאום ובאישור "בזק". ביצוע התכנית יהיה על חשבון יזמי התכנית.

33.4 תשתיות תקשורת:

- א. רשת הכבלים והחיבור למבנים יהיו תת-קרקעיים ופנימיים.
- ב. תשתיות הכבלים צנרת ושוחות בתחום המתחם יתוכננו ע"י יזם התוכנית בתיאום ואישור חברת הכבלים הזכיינית באזור ותבוצע ע"י חברת הכבלים.

הספקת המים למבנים תעשה ממערכת הספקת המים שיתכנן ויבצע יזם התכנית. בעלי היתרי בניה יבצעו הידרנטים במספר וסוג שיקבעו על ידי רשות הכיבוי. לחץ המים בכל יחידות הדיור לא יפחת משתי אטמוספרות. בתאום עם משרד הבריאות ובאישור הועדה המקומית.

34. **מים**

והידרנטים:

35.1 סילוק שפכים יעשה למערכת הביוב הציבורית שתבוצע על ידי יזם התכנית. על הנ"ל לקבל אישור מראש על ידי מהנדס הועדה המקומית או מהנדס העיר. במקרים מיוחדים שבהם אין פתרון אחר להעברת מערכות ביוב יותר מעבר מערכות ביוב בשטחים פתוחים בבעלות פרטית שבתחום המגרשים. כן יותר מעבר ניקוז עילי ממגרש למגרש בין הכבישים. פתרון הביוב יאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

35. **ביוב**

ושפכים:

36.1 הגשת תכנית בינוי ופיתוח ע"י בעלי היתר הבניה,

המבוססת על מפת מדידה מצבית של מודד מוסמן

36. **תנאים למתן**

היתר בניה:

בק.מ. 1:250 אשר תכלול, בין היתר, העמדת בניינים, מפלסי ה-0.00±, צורתם, גובהם, פיתוח שטח, פתרון עקרוני לגדרות לכיוון השצ"פים, חניות ושיון חניה, התאמה של מפלס החניה למפלס הכביש דרכי גישה, מתקני תברואה וקווי ביוב וניקוז עקרוניים. כמו כן תכלול התכנית סימון של חלוקה לצרכי רישום במגרש. תכנית הבינוי והפיתוח האמורה כפופה לאישור הועדה המקומית.

36.2 הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים במפלסים וכן שינויים בלתי מהותיים בתכנית הבינוי, כולל כניסות לחניות בתוך המגרש ומחוץ למגרש, העמדת מבנים ושינויים בחלוקה לצרכי רישום במגרש.

36.3 תנאי לאיכלוס הדירות יהיה שיקום נופי ופיתוח של השטח, כיסוי בורות, סילוק פסולת בניין וערימות עפר, כיסוי שטחים (המיועדים לכך) באדמת גן, גינון וכד' ע"י מגישי ההיתר לבניה ובאחריותם.

36.4 כל בקשה להיתר בניה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה וניתן למצותם, תראה את אופן הרחבת הבניה העתידית עד מיצוי מלוא זכויות הבניה בק.מ. 1:100. התוספת תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבניין הקיים ובחומרי גימור תואמים לבניין המקורי.

36.5 חומרי הגמר של הבניין יפורטו בבקשה להיתר בניה.

36.6 הכנת תכנית בינוי לביצוע בק.מ. 1:500 ע"י יזם התכנית.

36.7 פתרון אקוסטי ואישור משרד הבריאות לבריכת שחיה במגרש צ.9.

36.8 הסעיף בוטל.

36.9 תכנית פיתוח למגרש 30 תהיה חלק בלתי נפרד מתכנית היתר הבניה של אחד משלושת המגרשים צ10, צ11, צ12. הראשון מביניהם שיוגש להיתר בניה. תכנית זו תהיה כמודגם בנספח מס' 2 ותאפשר כניסת רכב חרום ושירות.

36.10 העתקת קו מתח גבוה החוצה את האתר, יהיה תנאי לפיתוח השכונה.

36.11 באזור מגורים א' (בתים דו-משפחתיים) תוגש הבקשה להיתר לשתי יחידות דיור ביחד, שיהיו בעיצוב אדריכלי אחיד.

36.12 הסעיף בוטל.

36.13 מיקלוט - לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית, אלא אם כן, כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א.

דוד גוט אדריכלים ומתכננים
רחוב קפלנסקי 49 גבעתיים 53605
טל: 07-18991111 e-mail: d-gut@inter.net.il

36.14 ביצוע בפועל של כל מרכיבי תכנית הביוב המאושרת בהתאם לשלבים שייקבעו במסגרת התכנית הנ"ל.

(ה/ה 18.09)

36.15 תנאי לפיתוח השכונה יהיה, תכנון מפורט ובדיקה חוזרת של ההתחברות לדרך עורקית עירונית בהתאם להנחיות משרד התחבורה ואישורו.

37. עתיקות: בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מראש מרשות העתיקות

עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

בשטח התכנית ישנו אתר עתיקות המסומן בקו שחור מרוסק בתשריט.

38. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לחוק

התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וירשמו על שם הרשות

המקומית בלשכת רשם המקרקעין.

39. חלוקה חדשה: 39.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם זהים לגבולות

האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.

39.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות

הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם

ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר

בתשריט.

39.3 חלוקת משנה של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי

רישום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה

הטעונה אישור רשויות התכנון.

39.4 על יוזם התכנית ו/או בעלי הקרקע להגיש תכנית

חלוקה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין לפני הוצאת

היתר בניה.

39.5 זיקת הנאה לציבור תרשם ע"י מגיש התכנית ועל

חשבונו. הערת אזהרה תרשם אצל רשם המקרקעין בדבר

זיקת הנאה בלתי מוגבלת לציבור בשטחים הבאים:

א. בשטח של חניה המשותפת לשני מגרשים או יותר.

ב. בשטח שהוא זכות מעבר לציבור.

ג. בשטח של קולונדה (סטווין) המחוייבת להיבנות

על פי הוראות תכנית זו במגרשים: מ"מ, 1, מ"מ, 2,

17, 7, 8, 11.

היטל השבחה יגבה כחוק.

40. היטל

השבחה:

חתימת בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון
קריית הממשלה נצרת עילית
ת.ד. 580 מיקוד: 17105
טל': 06-558211 פקס: 06-5605210

חתימת יוזמי ומגישי התכנית:

משרד הבינוי והשיכון
אדר. סלית יונג
סגנית מנהל חטי טכנית
(תכנון)

9/11/03

משרד הבינוי והשיכון, מחוז חיפה
שד' הפלי"ם 15, חיפה - 33095
טל': 04-8630666 פקס: 04-8630698

חתימת עורכי התכנית:

דוד בסט אדריכלים ומתכנני ערים
רחוב קפלנסקי 49 גבעתיים 53605
טל: 5719302 פקס: 5718991
e mail:dbest@inter.net.il

משרד דוד בסט אדריכלים ומתכנני ערים
דוד בסט זהר בסט אהוד בסט
רח' קפלנסקי 49, תל-גנים, גבעתיים 53605
טל': 03-5719302 פקס: 03-5718891

תאריך: מאי 1997	עידכון: דצמבר 1997
יוני 2001	מרץ 1998
יולי 2001	יוני 1998
אוק' 2001	נוב' 1998
ינו' 2002	מרץ 2000
דצמ' 2002	אוק' 2000
פבר. 2003	

צבי מילר אדריכל נוף
משה בלום אדריכל נוף
יאיר אשל אדריכל
יורם מילר אדריכל נוף
לני רביב אדריכל
אמיר בלום אדריכל נוף
מוריס דהן מתכנן בכיר
חנה ברקן אדריכלית נוף
רחל וינר אדריכלית נוף
איריס טל אדריכלית נוף
מיכאל קאסן אדריכל
ענדר גולדשטיין אדריכל נוף
דליה אילת אדריכלית נוף
ורד סינגר אדריכלית נוף
אורית אלחייני אדריכלית נוף
שוש פרג אדריכלית נוף
ענת מאור אדריכלית נוף

יקנעם - שכונת שער הגיא

תוספת לנספח מס' 2 - תכנון נופי ופיתוח

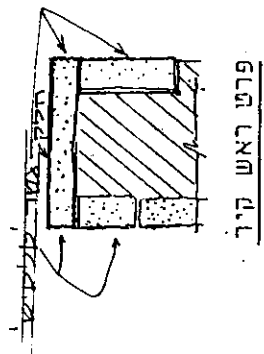
פרטים (6 ציורים)

מילר-בלום ושות' תכנון סביבתי בע"מ

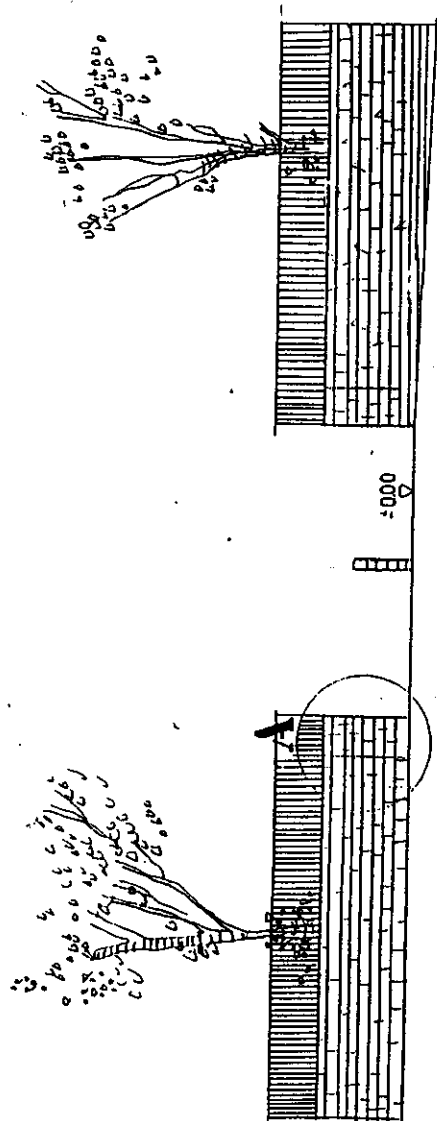
קירות בחזית לרחוב ולכנר מרכזית



קטע חכנית 1:100



פרט ראש קיר



חזית אפינית 1:100

מפרט לבנין הקיר:

1. קיר בטון עם אבן חצד חזית הרחוב לפי דרישה מאושרת מאחור. טיח - התזה בצמנט לבן.
2. סוג האבן:
3. אבן קשה מנוסרת במלבנים בסתות טובה.
4. ראש הקיר לפי הפרט.
5. הבניה בתבניות אפניים שקועים.
6. כלי הפרים אנכיים בין האבנים.

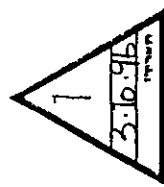
יקנעם - שכונת "שער הגיא"

נספח מס' 4 - תכנון נוף ופיתוח

פרט 1 - קירות בחזית לרחוב ולשטחים ציבוריים

מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ ENVIRONMENTAL PLANNING

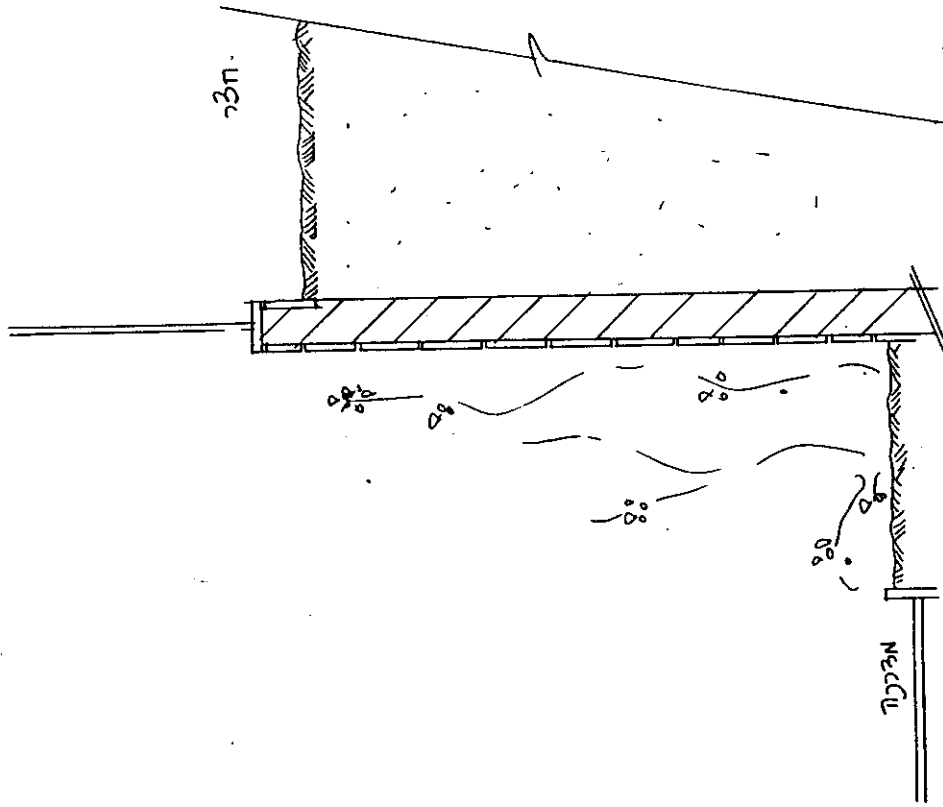
HAIFA 34827, 14 MATZPETA STREET, PHONE: 04-833070 (100-100) 14 טלפון: 04-833070 (100-100)
JERUSALEM 9102, 28 MATZPETA STREET, PHONE: 02-664940 28 טלפון: 02-664940
TEL-AVIV 5251, 23 AMINADAB STREET, PHONE: 03-642123 23 טלפון: 03-642123
TEL-AVIV 5251, 23 AMINADAB STREET, PHONE: 03-642123 23 טלפון: 03-642123



3745.12

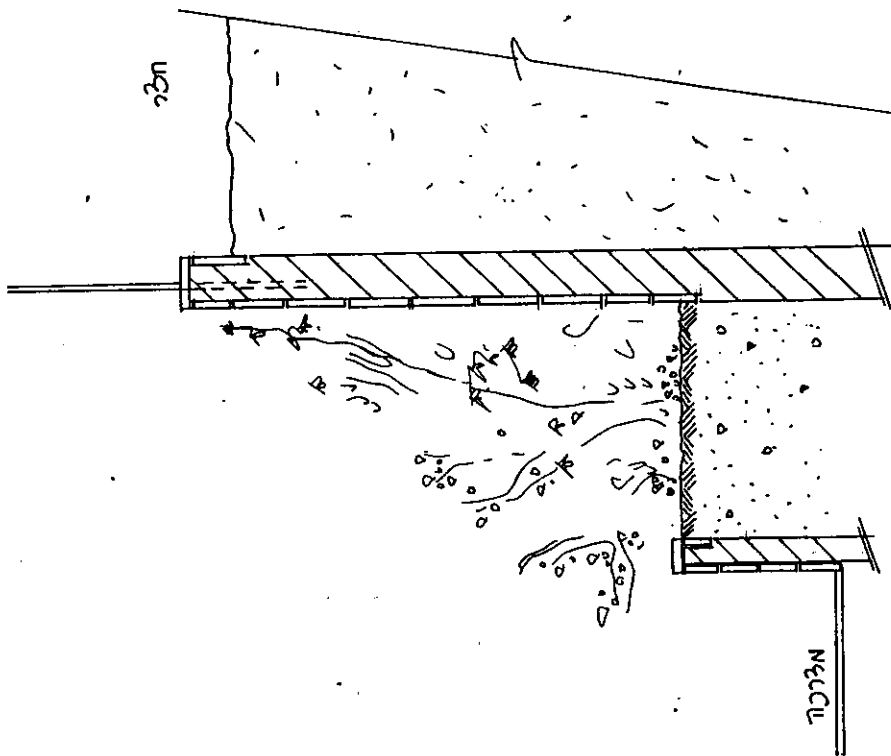
פרט 2 - קירות בחזית לכביש
(קיר עם חיפוי אבן הגבוה מ-2.0 מ')

-3-



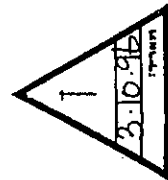
100 מטר
100 מטר

חתך - חלון א'
קנה 1:20



100 מטר
100 מטר

חתך - חלון ב'
קנה 1:20



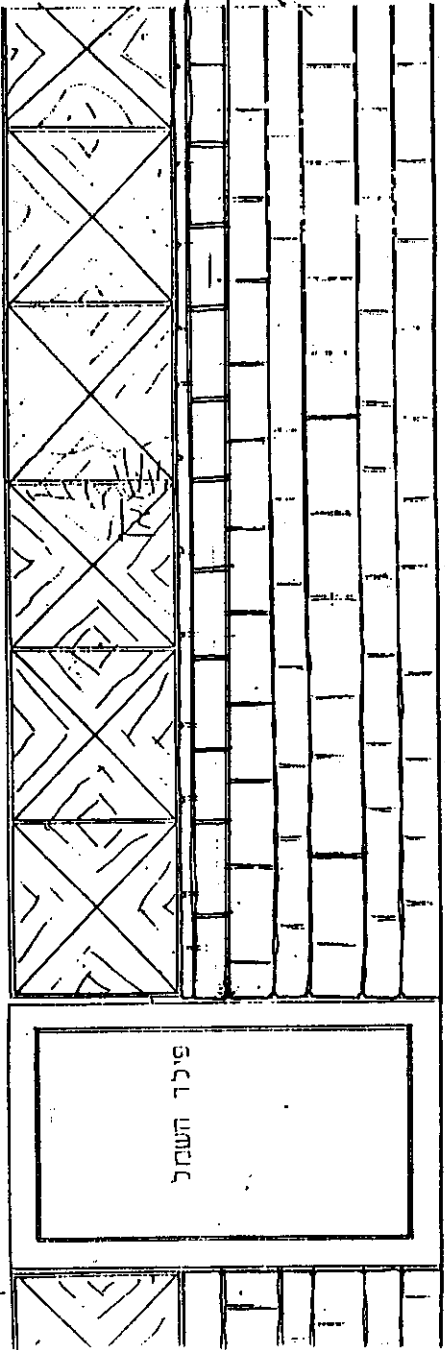
3745.25

יקנעם - שכונת "שער הגיא"

נספח מס' 4 - תכנון נוף ופיתוח

פרט 3 - פילרים בקיר הפונה לחזית כביע
ושטחים ציבוריים

החלק הזה
הוא חלק
מהחלק
הזה
הוא חלק
מהחלק
הזה



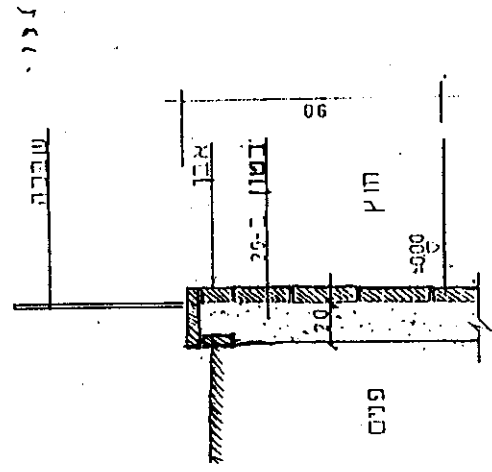
א

חזית קמ. 1:20

3745.35

קונס שכות "שער הגיא"
נספח מס' 4 - תכנון נוף ופיתוח
פרט - פילרים בקיר הפונה לחזית כביש ושטחים ציבוריים

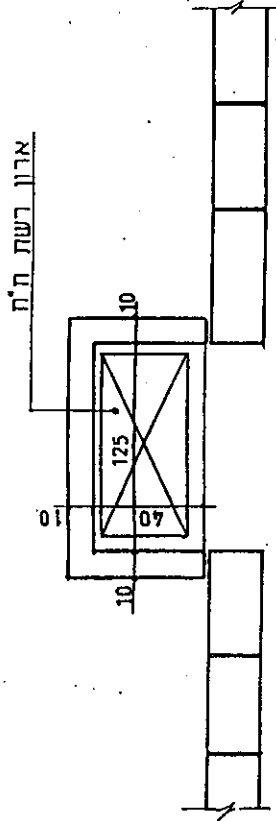
מילר-בליום ושות' תכנון סביבתי, פנימי, תכנון, תכנון, תכנון
מילר-בליום ושות' תכנון סביבתי, פנימי, תכנון, תכנון, תכנון
מילר-בליום ושות' תכנון סביבתי, פנימי, תכנון, תכנון, תכנון
מילר-בליום ושות' תכנון סביבתי, פנימי, תכנון, תכנון, תכנון



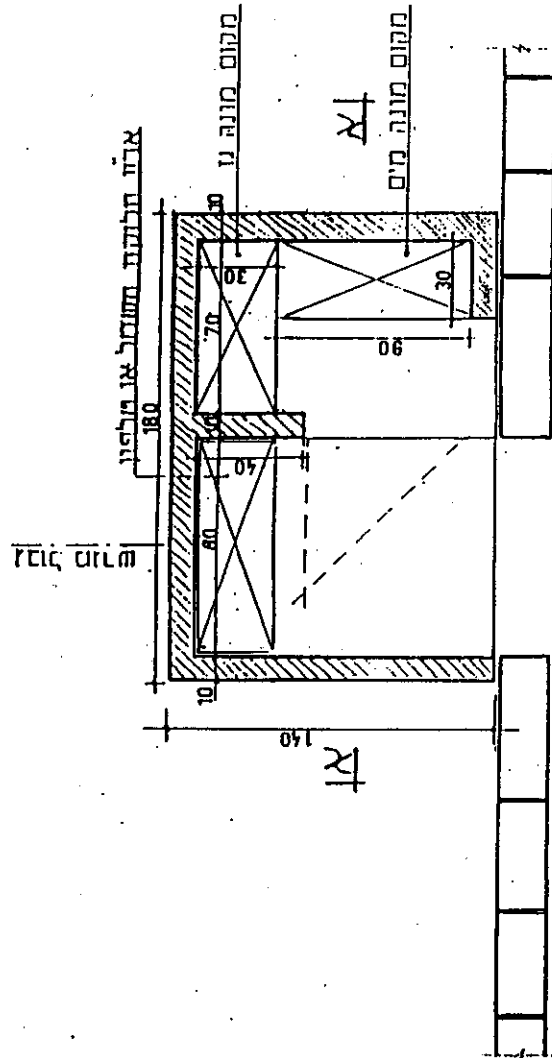
החזית א-א קמ. 1:20

פתרון אופייני ל"פילרים" בבית דו-משפחתי הפונה לכביש - בחזית
ובחזית לא יבלוט ה"פילר" מעל פני הגדר או הקיר.

"פילרד" - 5075



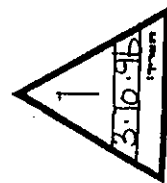
חלופה א' - תכנית קנ"מ 1:20



יקנעם - שכוונת "שערד - הגיא"

נספח מס' 4 - תכנון נוף ופיתוח

חלופה ב' - תכנית קנ"מ 1:20



3745.5

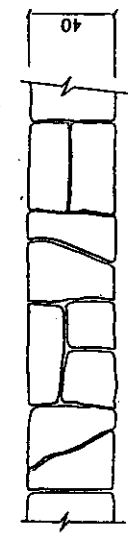
5 - "GLAD"

[illegible]

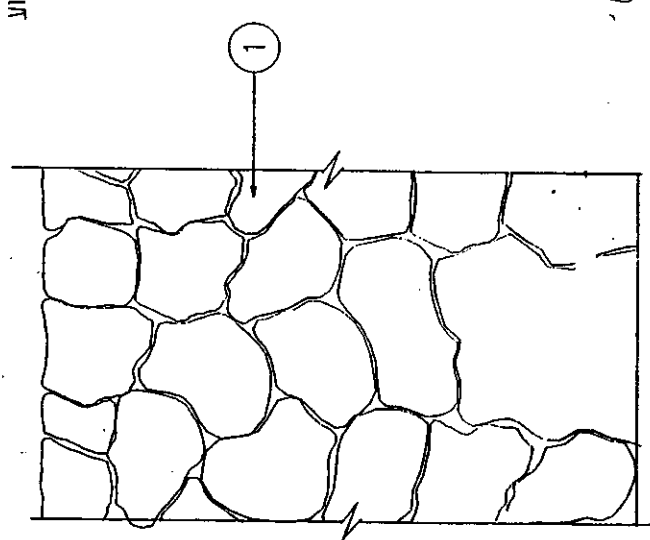
פרט 4 - קירות בגבולות אחוריים שאינם גובלים במדרכות ובשטחים ציבוריים.

הערות

- סוג ראבוב אבן לקט אפורה לא עגולה כ-10אבנים למ"ר.
- במון ב-20.
- מ"שקים: לכל במון.בניה 'בשה'.
- רוחב המ"שקים 3-1 ס"מ.
- עומק המ"שקים 5-3 ס"מ.
- חורר ניקוז- צינור p.v.c 4" בצבע אפור שקוע 5 ס"מ מפני העלר. הצנורות יותקנו 10 ס"מ מפני העלרוע.
- יש לקרוא תכנית זו עם תכנית קונסטרוקציה

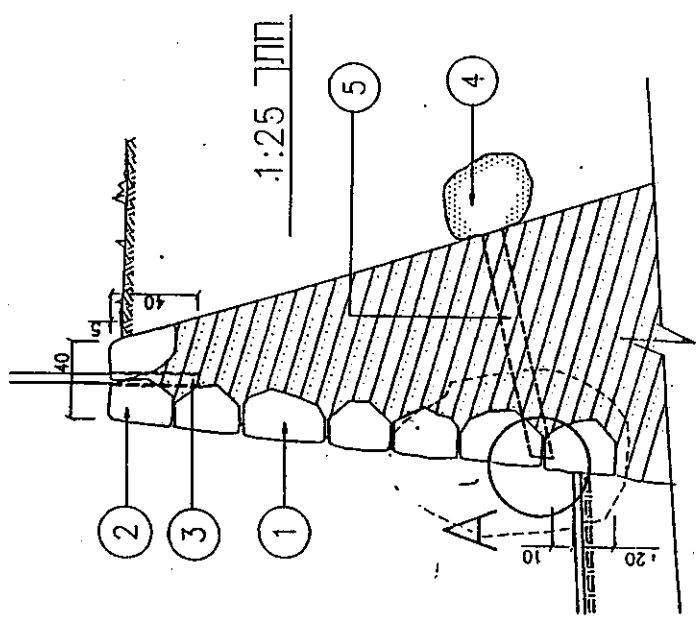


ראש קיר 1:25



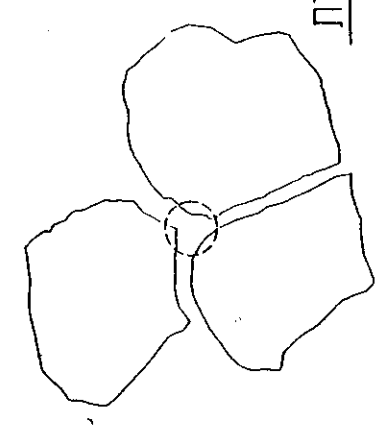
חזית הקיר 1:25

- 1 אבן לקט אפורה.
- 2 עסק פוגות 5 ס"מ.
- 3 ראש הקיר מאבן
- 4 שרורים p.v.c 4" ששורר
- 5 כל 1,5 מ' שקועים 5 ס"מ מפני ראבוב
- 4 חומר מנעל עמודי שקע בד גומי.
- 5 במשקל 500 גר' 30/30
- 4 צינור 4"
- 5 קערה אפור כהה



חתך 1:25

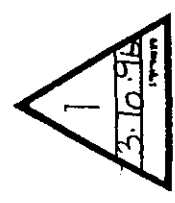
-6-



חזית

פרט A צינור ניקוז 1:10

יקנעם - שכונת 'שער הגיא'
נספח מס' 4 - תכנון נוף ופיתוח
פרט 4 - קירות בגבולות אחוריים שאינם גובלים במדרכות ובשטחים ציבוריים.



3745.45

מילר-אלום תכנון סביבתי בע"מ MILLER-ELUM ENVIRONMENTAL PLANNING
מיקום: 34837, 14 HATZMAH STREET, PHONE: 04-838070
ירושלים: 3102, 28 HATZMAH STREET, PHONE: 02-5864840
תל אביב: 57898, 23 ANNAHAY STREET, PHONE: 03-6633123

דוד בסט אדריכלים ומתכנני ערים
רחוב קפלנסקי 49 גבעתיים 53605
טל: 5719302 פקס: 5718991
mail:dbest@inter.net.il

דוד בסט

נספח דס. 4

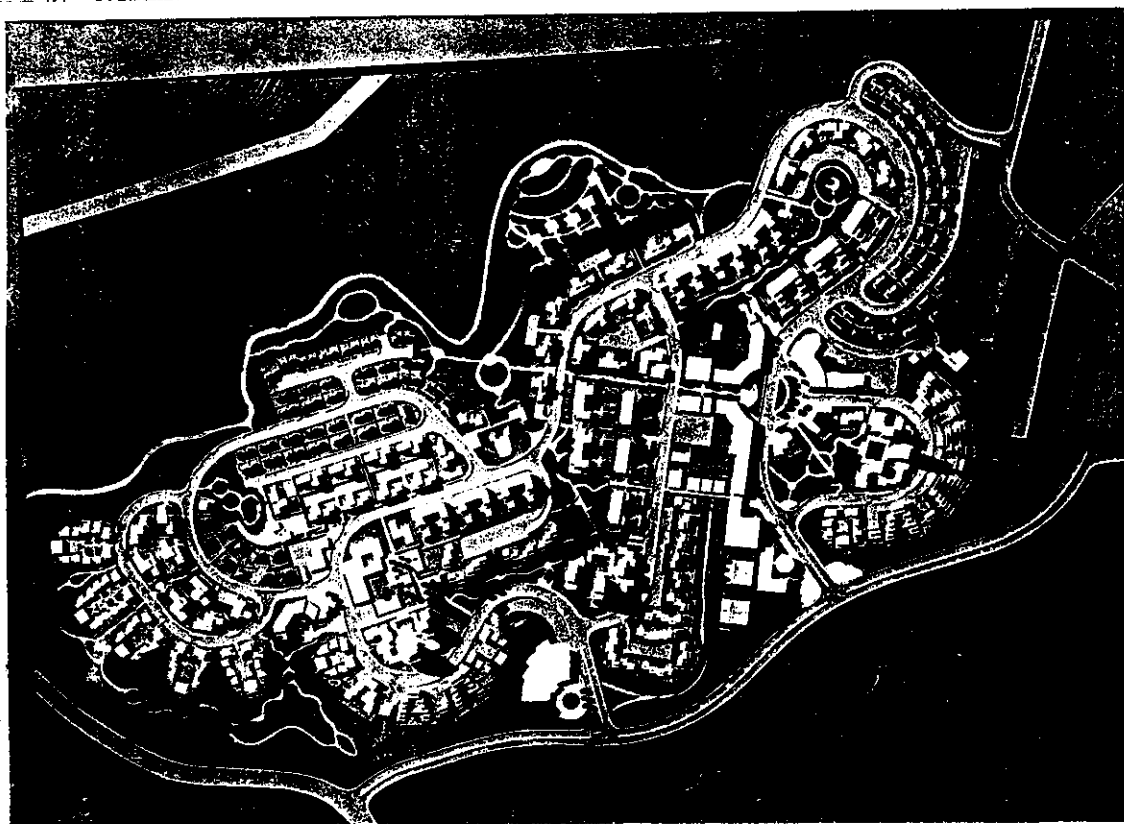
ת.ד. 10000

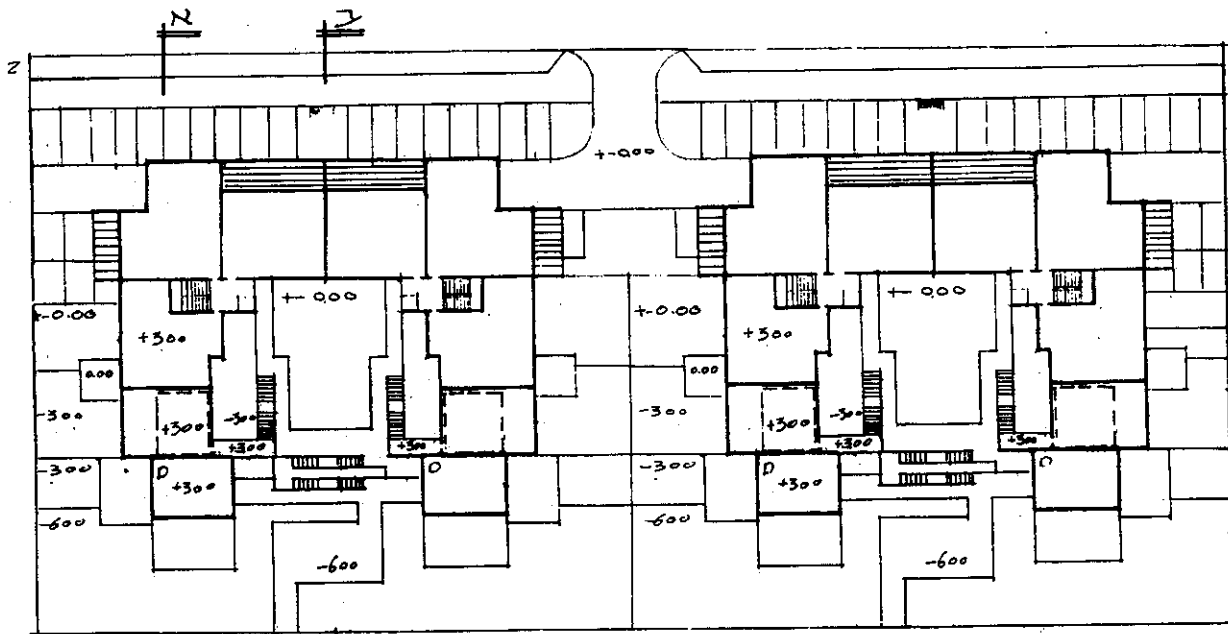
דבני חגורים - טיפוסים

יקנעם עילית - שכונת שער הגיא

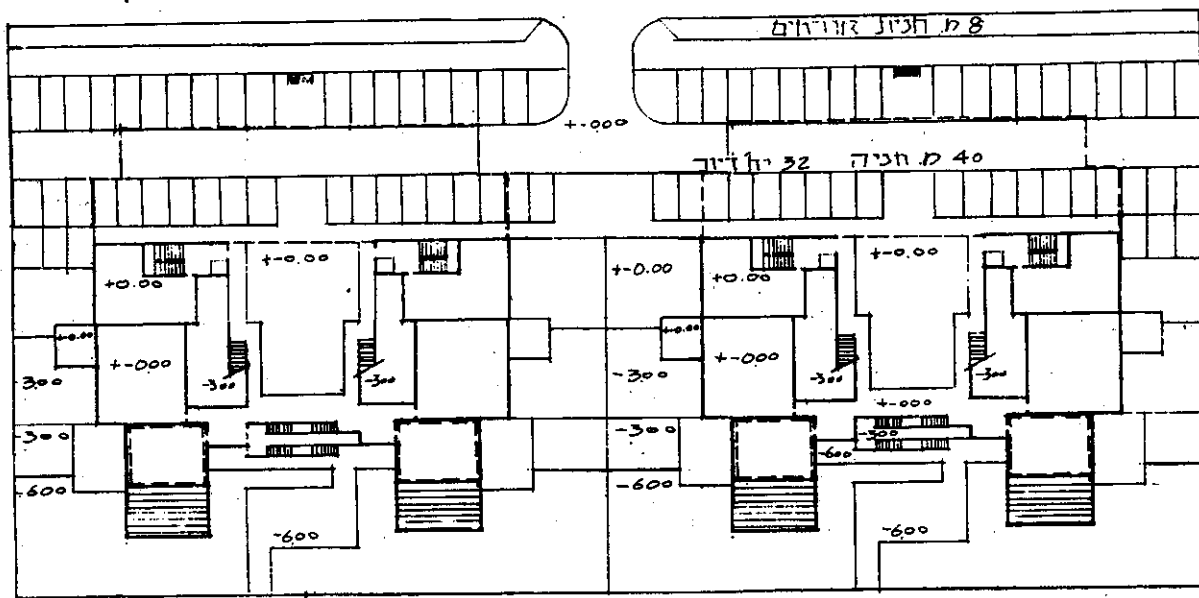
דוד בסט אדריכלים ומתכנני ערים

רח' קפלנסקי 49, גבעתיים 03-5719302

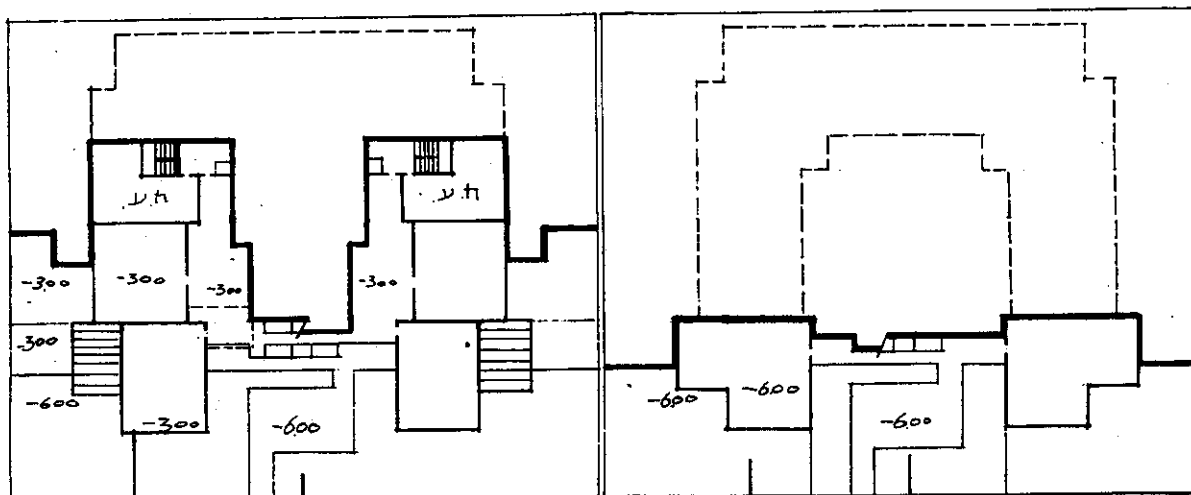




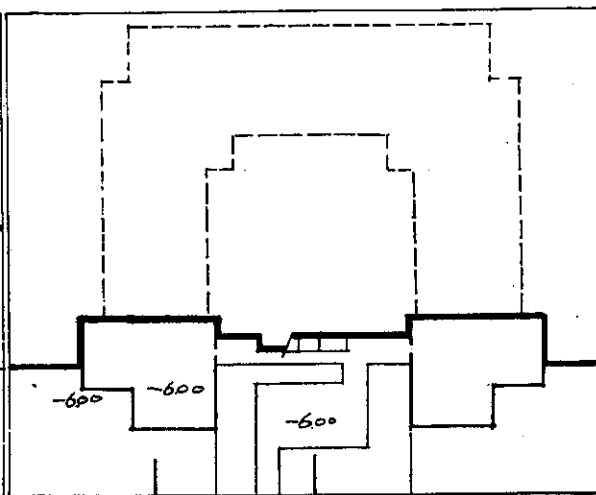
קומה 4 +3.00



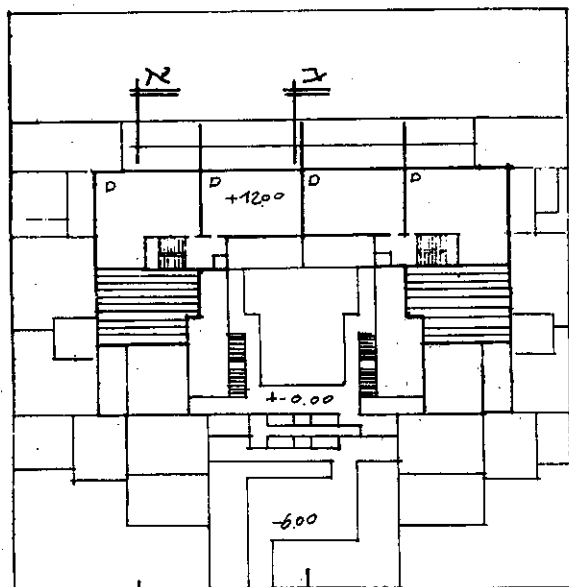
קומה 3 קרקע +0.00



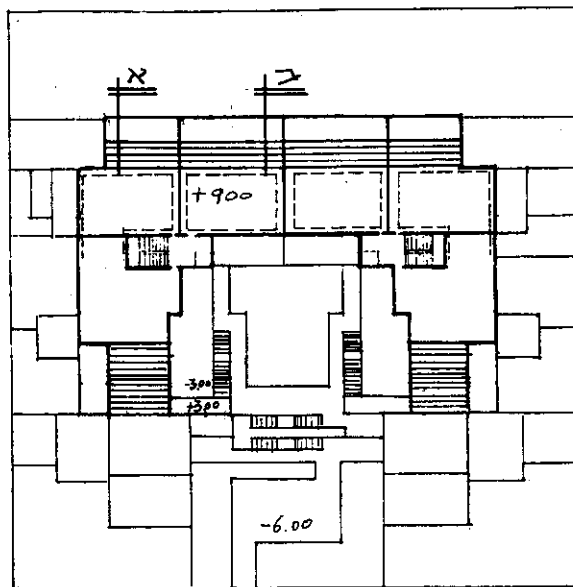
קומה 2 -3.00



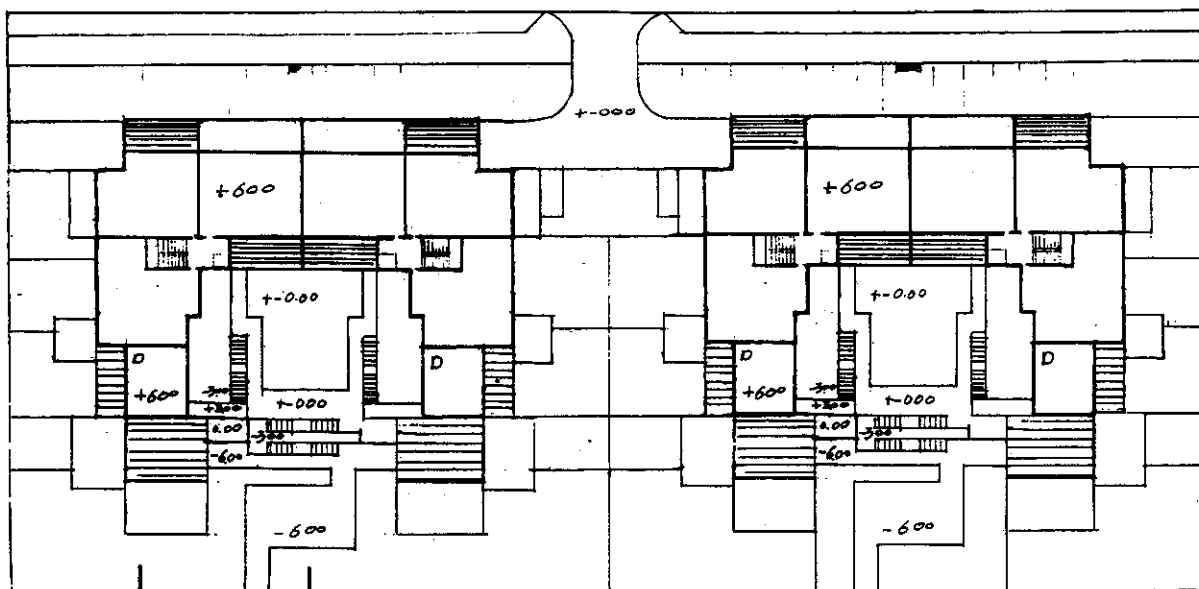
קומה 1 -6.00



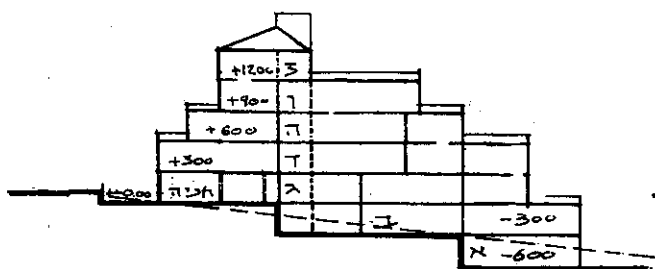
קומה 7 +12.00



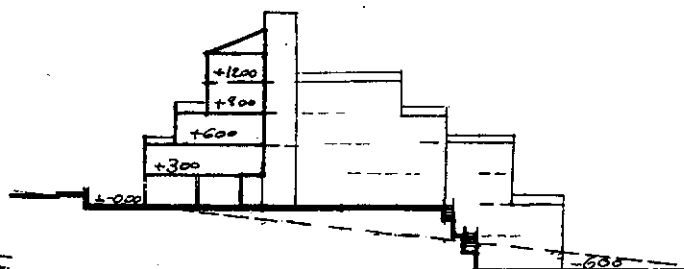
קומה 6 +9.00



קומה 5 +6.00

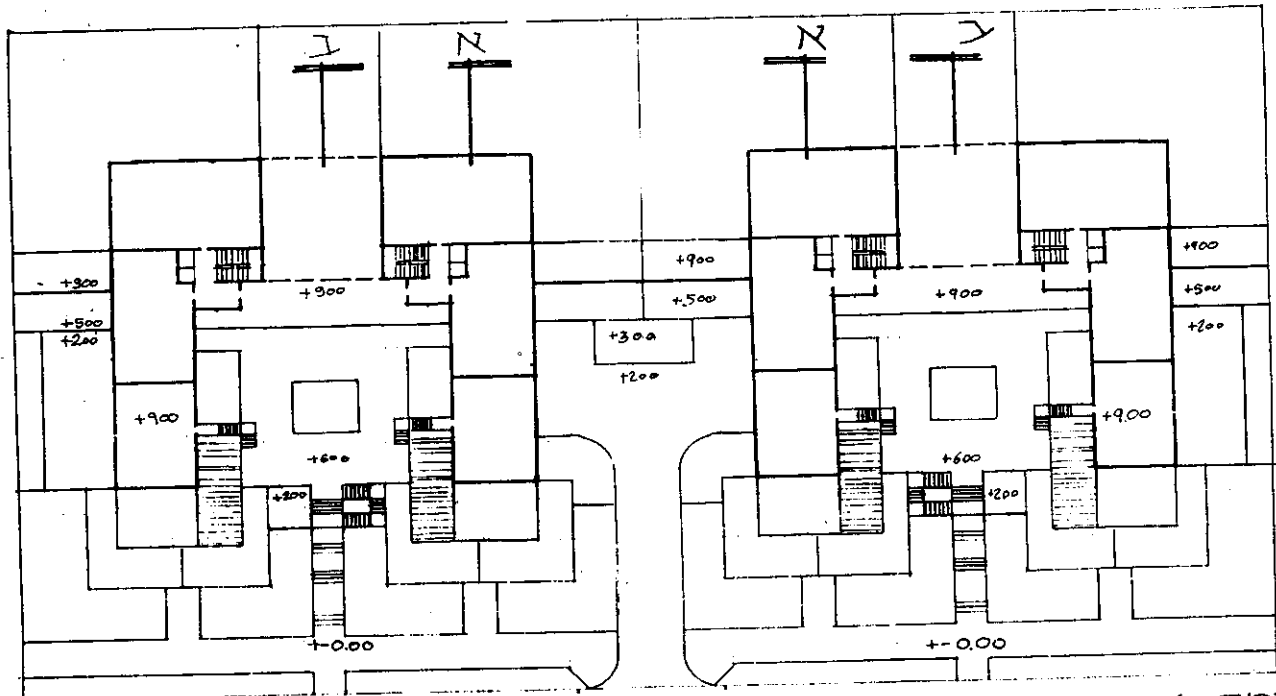


חתך N-N



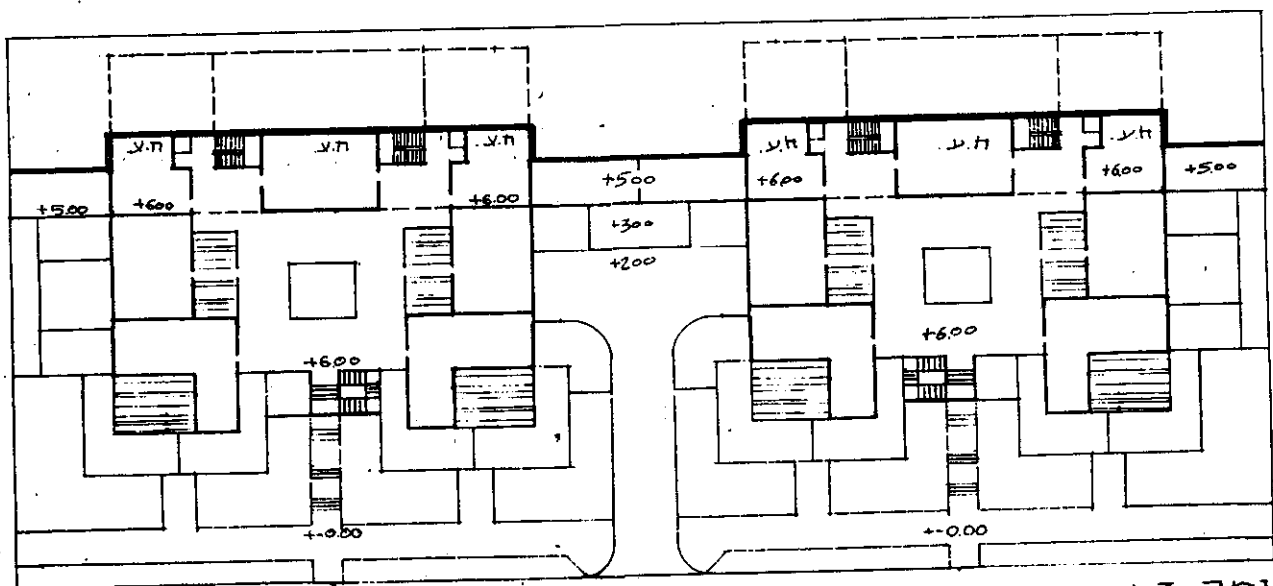
חתך Y-Y

טיפוס N 1/16



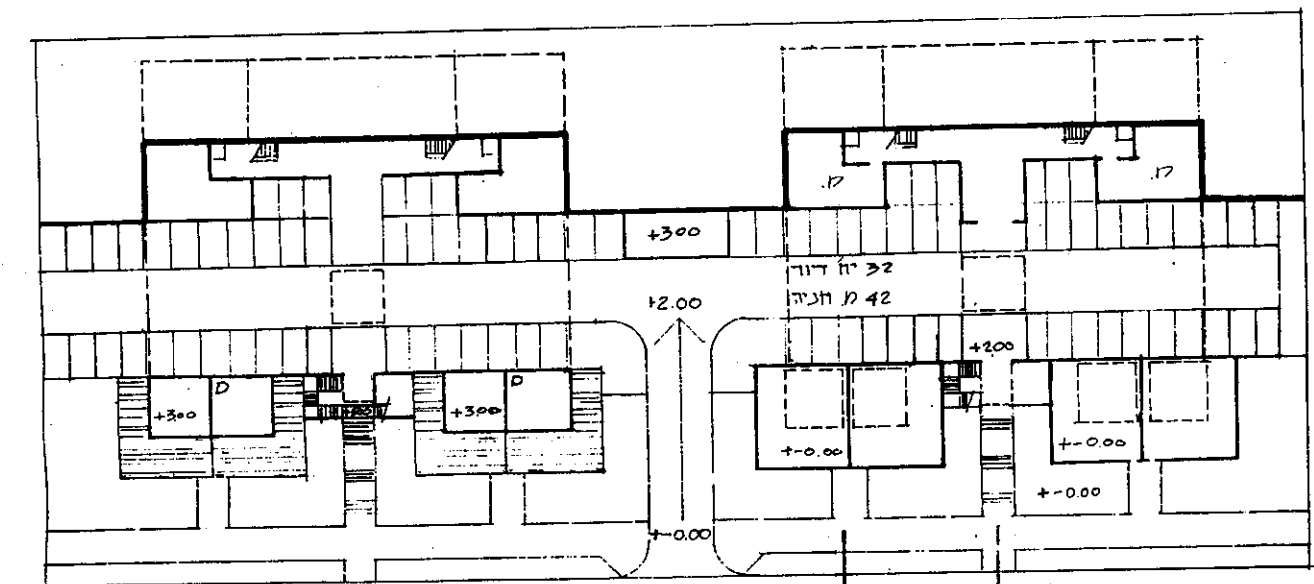
קומה 4 (+900)

קומה 4 (+900)



קומה 3 (+600)

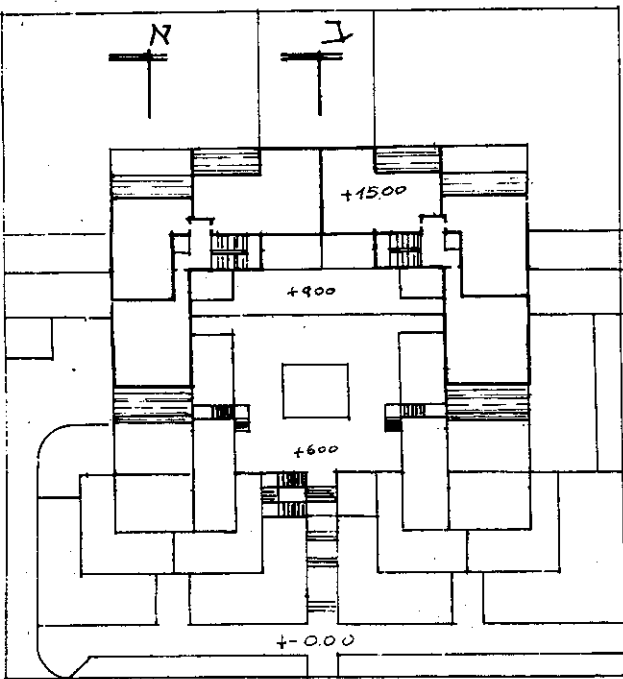
קומה 3 (+600)



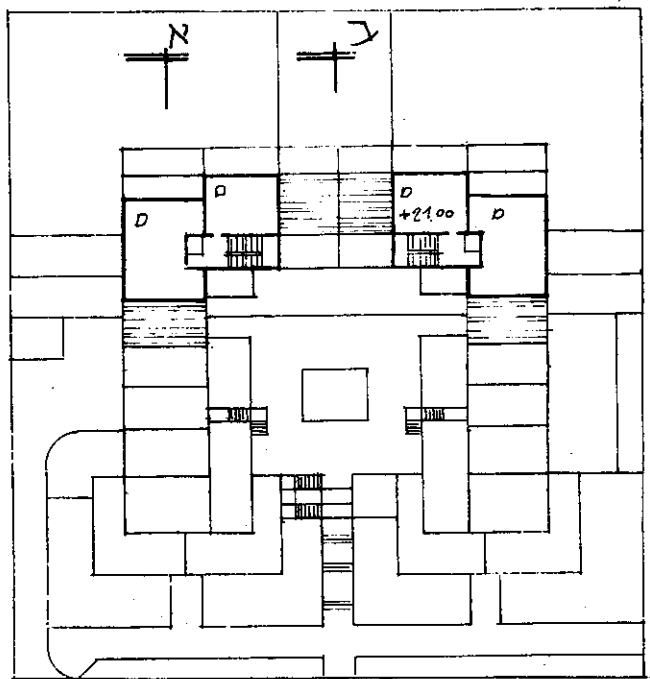
קומה 2 (+300)

קומה 1 (+0.00)

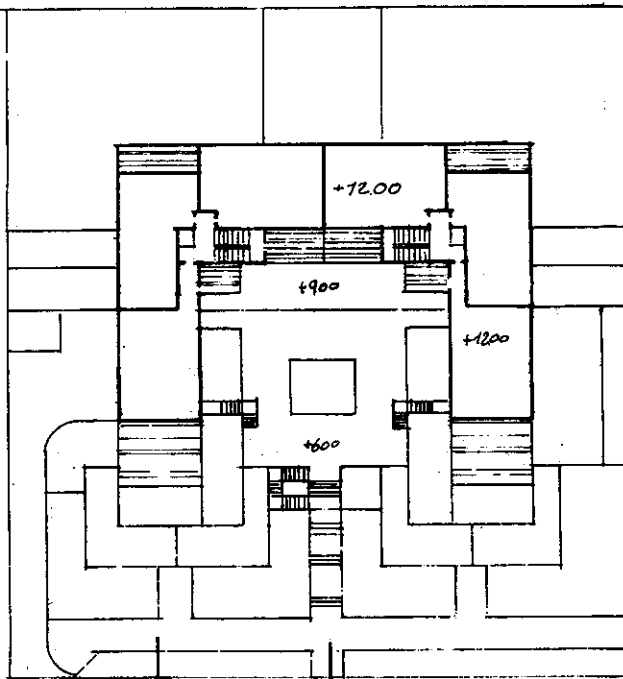
ט.י.פ.ס.ר. 1/11/84



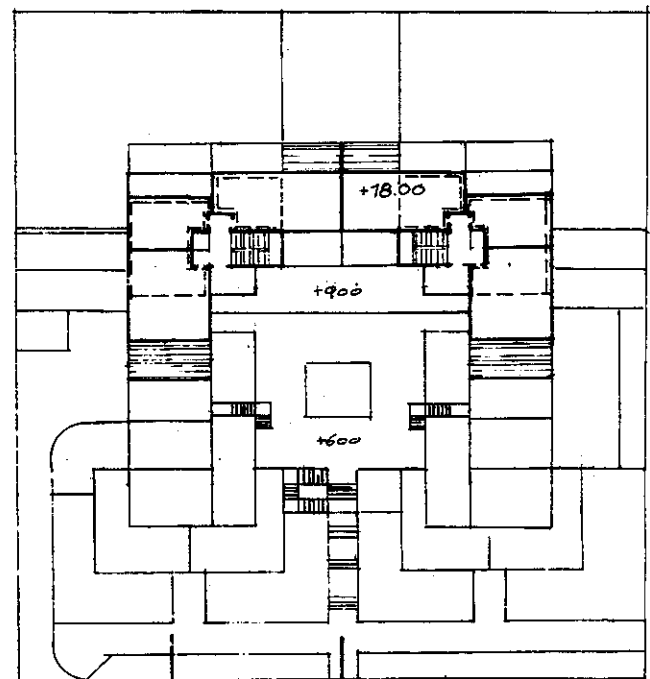
קומה 6 (+15.00)



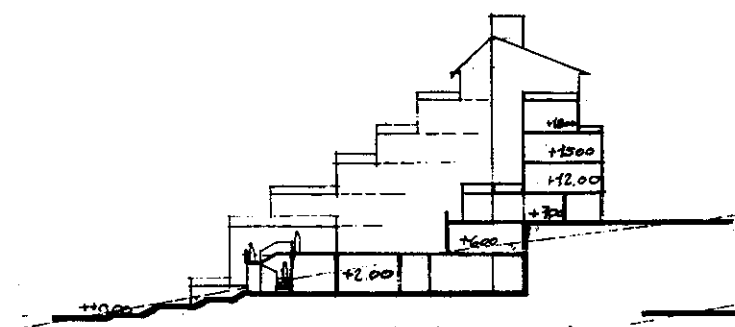
קומה 8 (+21.00)



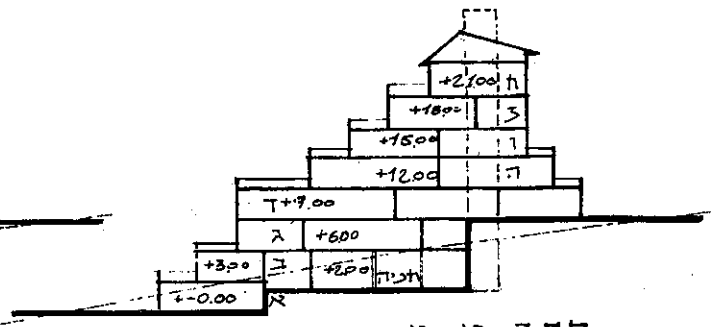
קומה 5 (+12.00)



קומה 7 (+18.00)

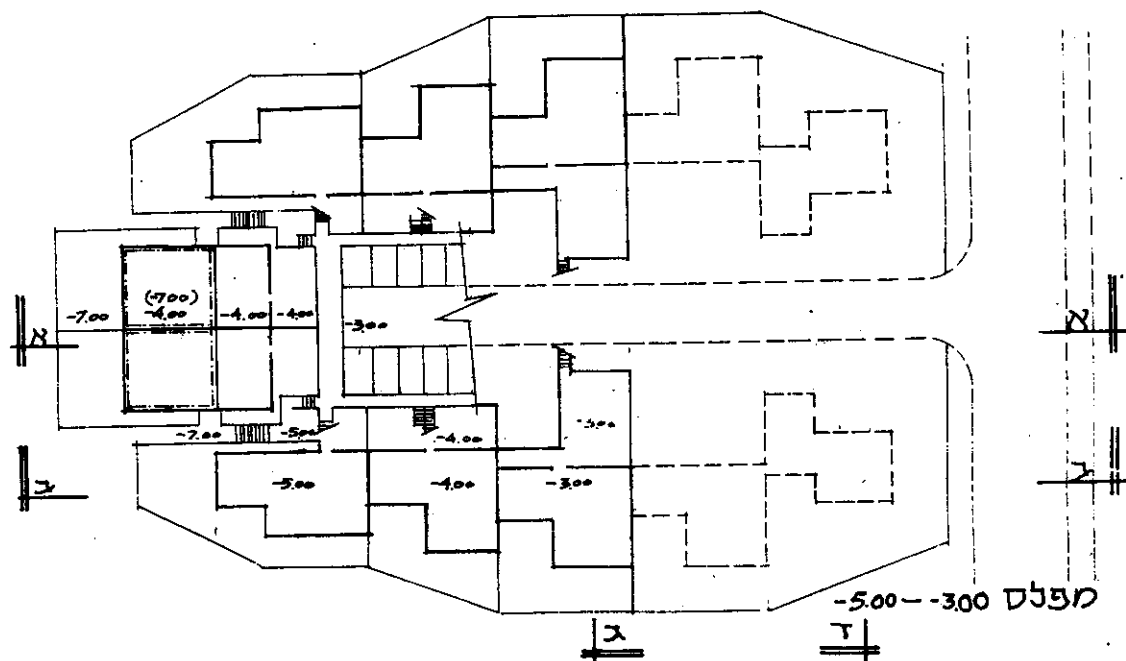
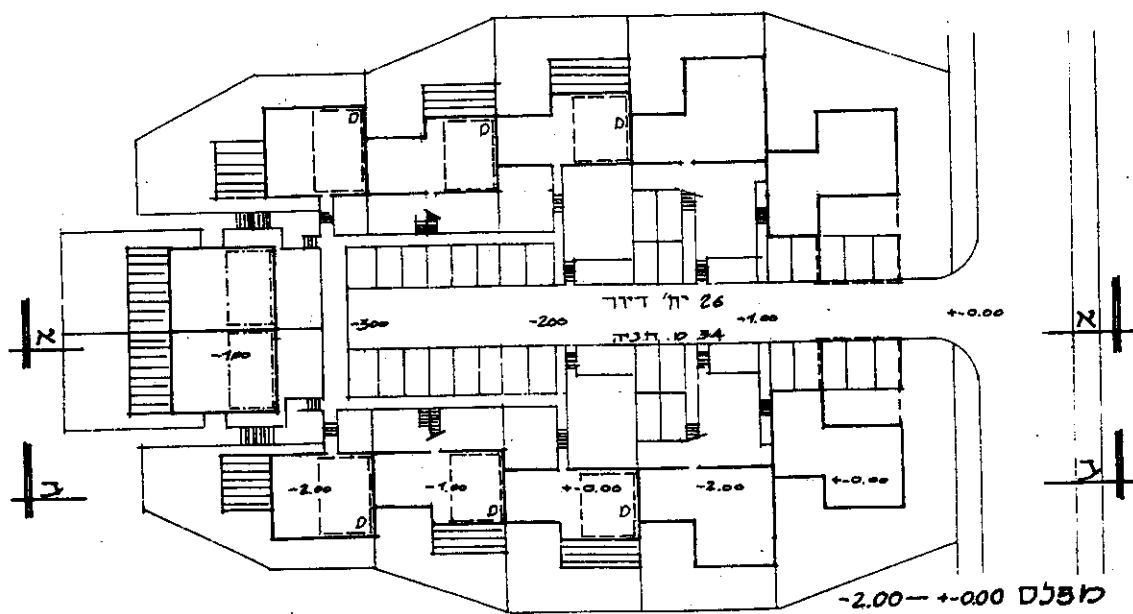
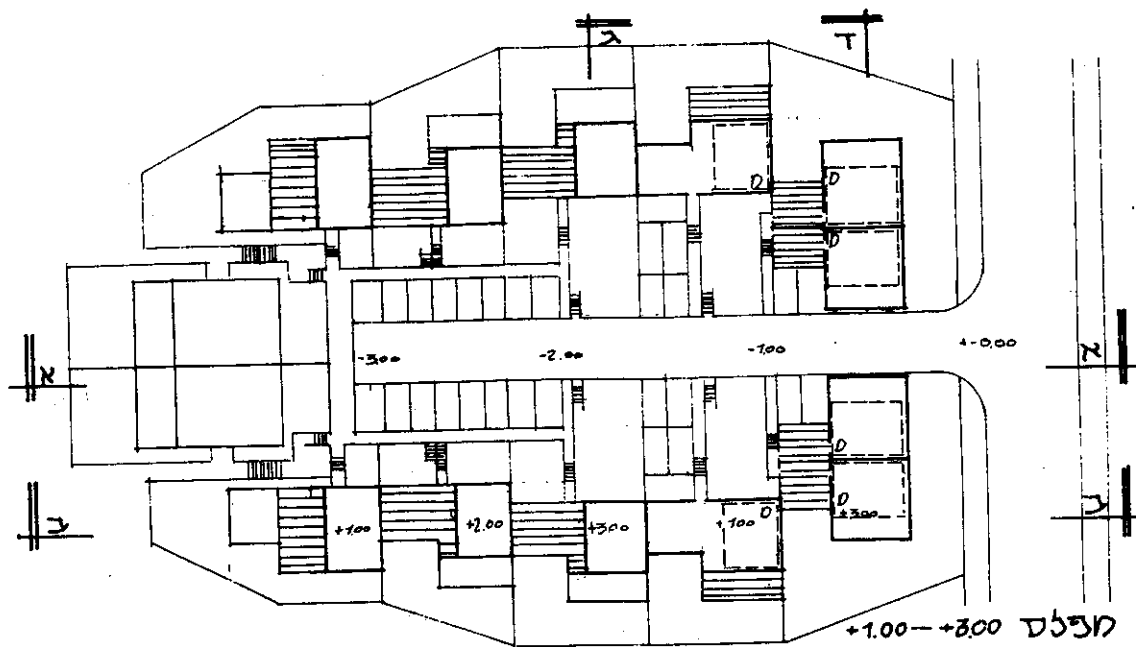


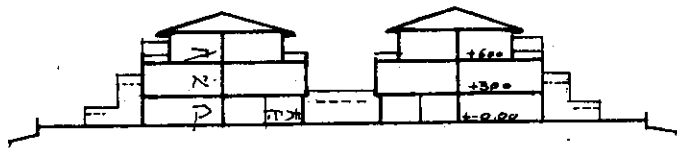
חתך ב-ב



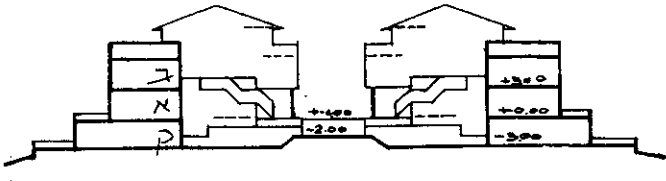
חתך א-א

טיפוס ב' 1/16

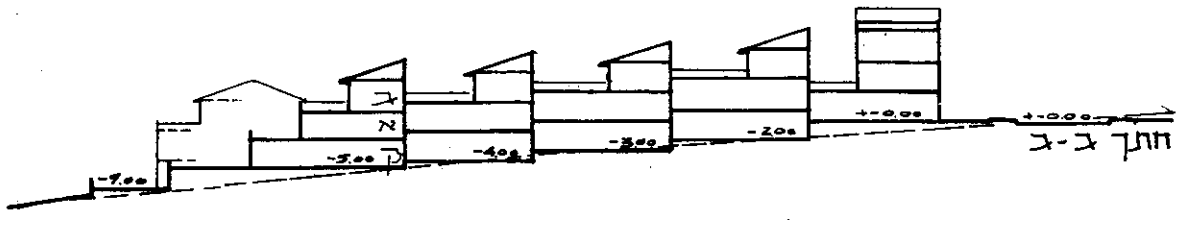




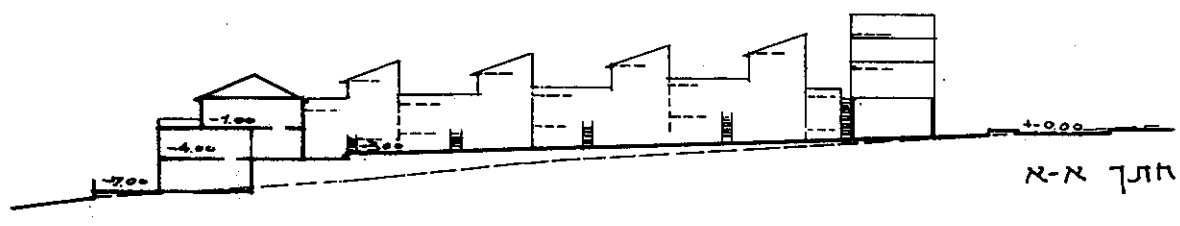
חתך ד-ד



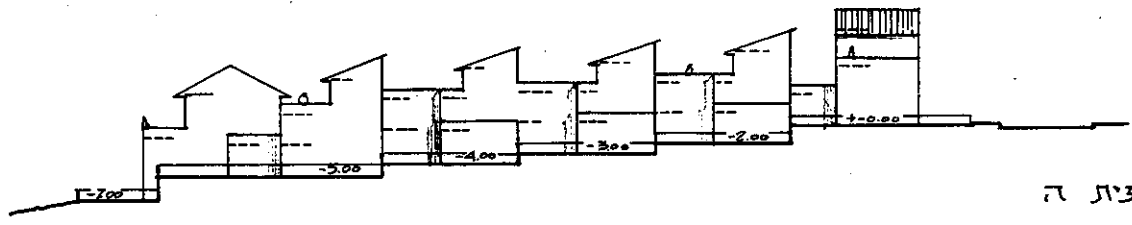
חתך ג-ג



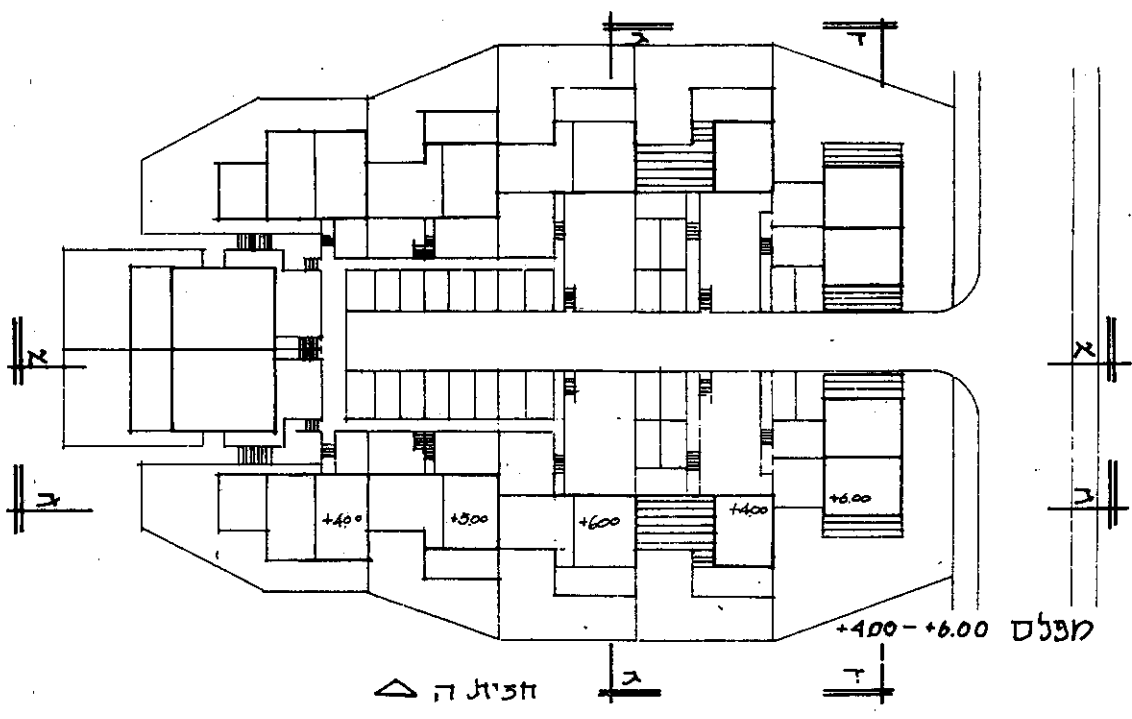
חתך ג-ג



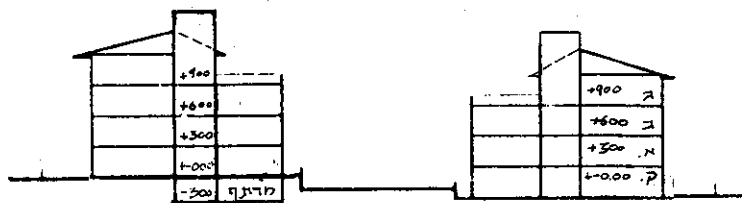
חתך א-א



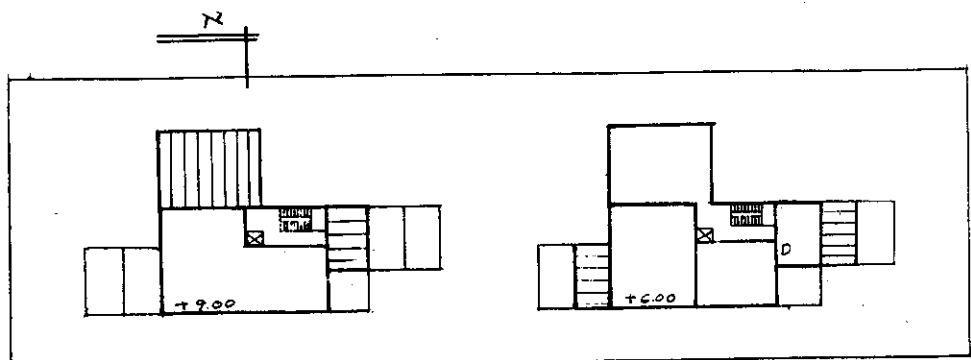
חזית ה



חזית ה

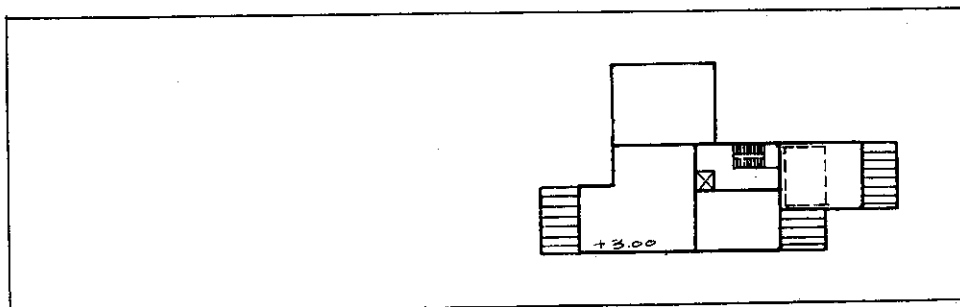


חזית א-א



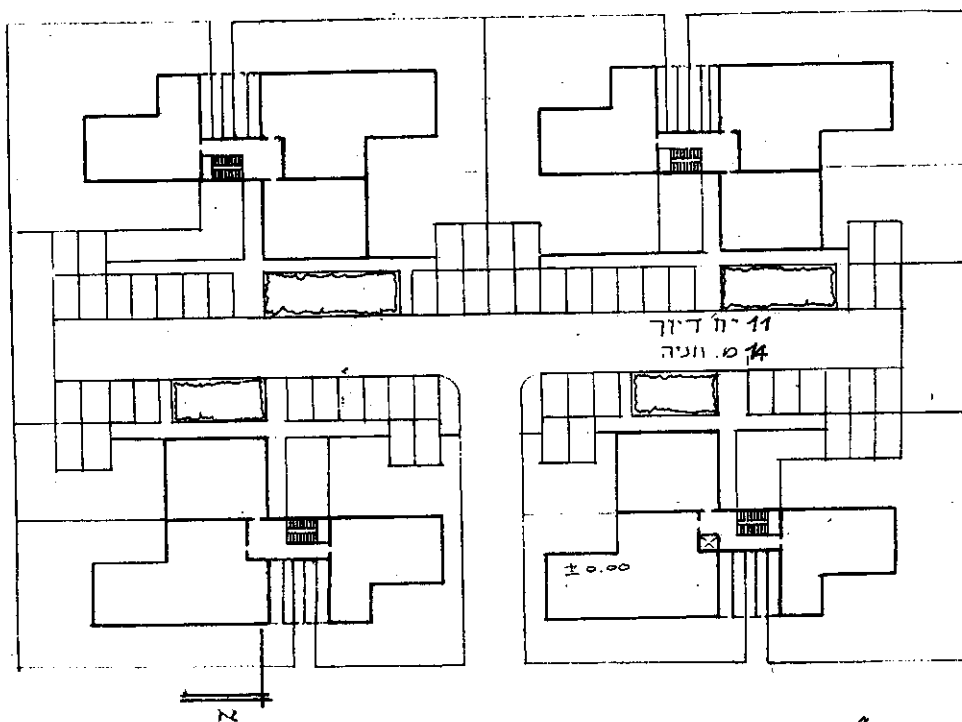
קומה ג +9.00

קומה ב +6.00



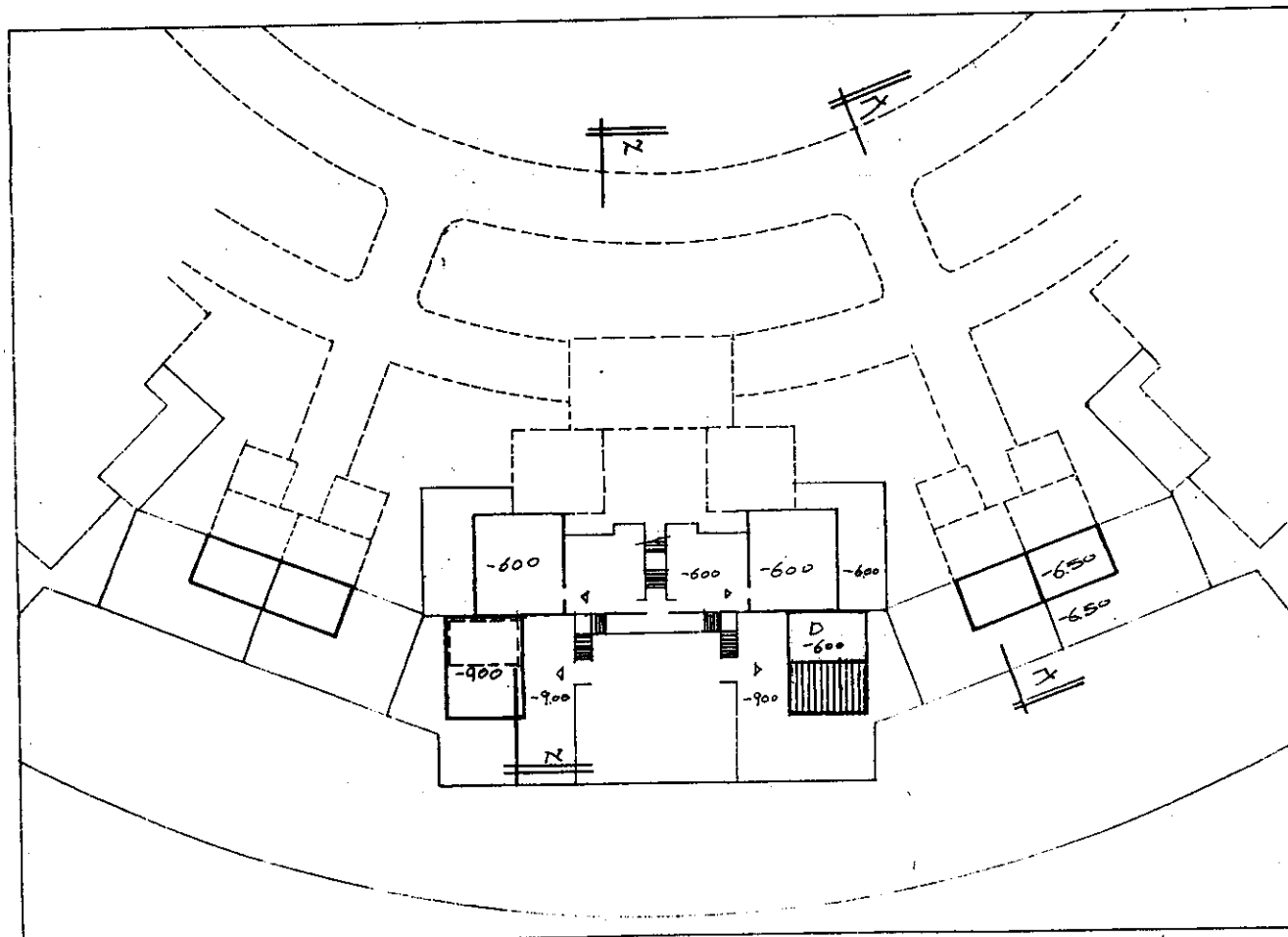
+3.00

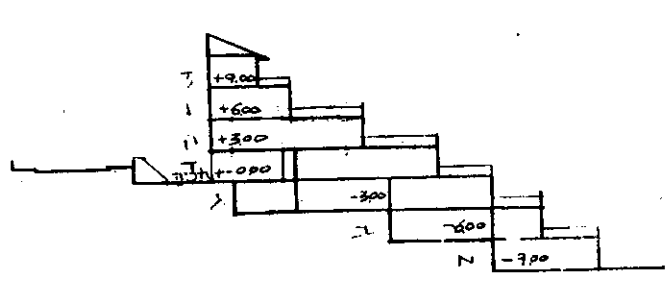
קומה א



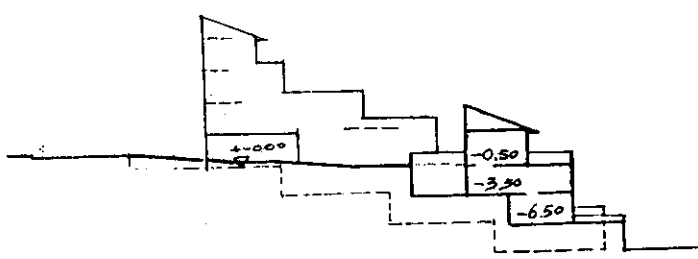
קומת קרקע ±0.00

קומה ג' -300

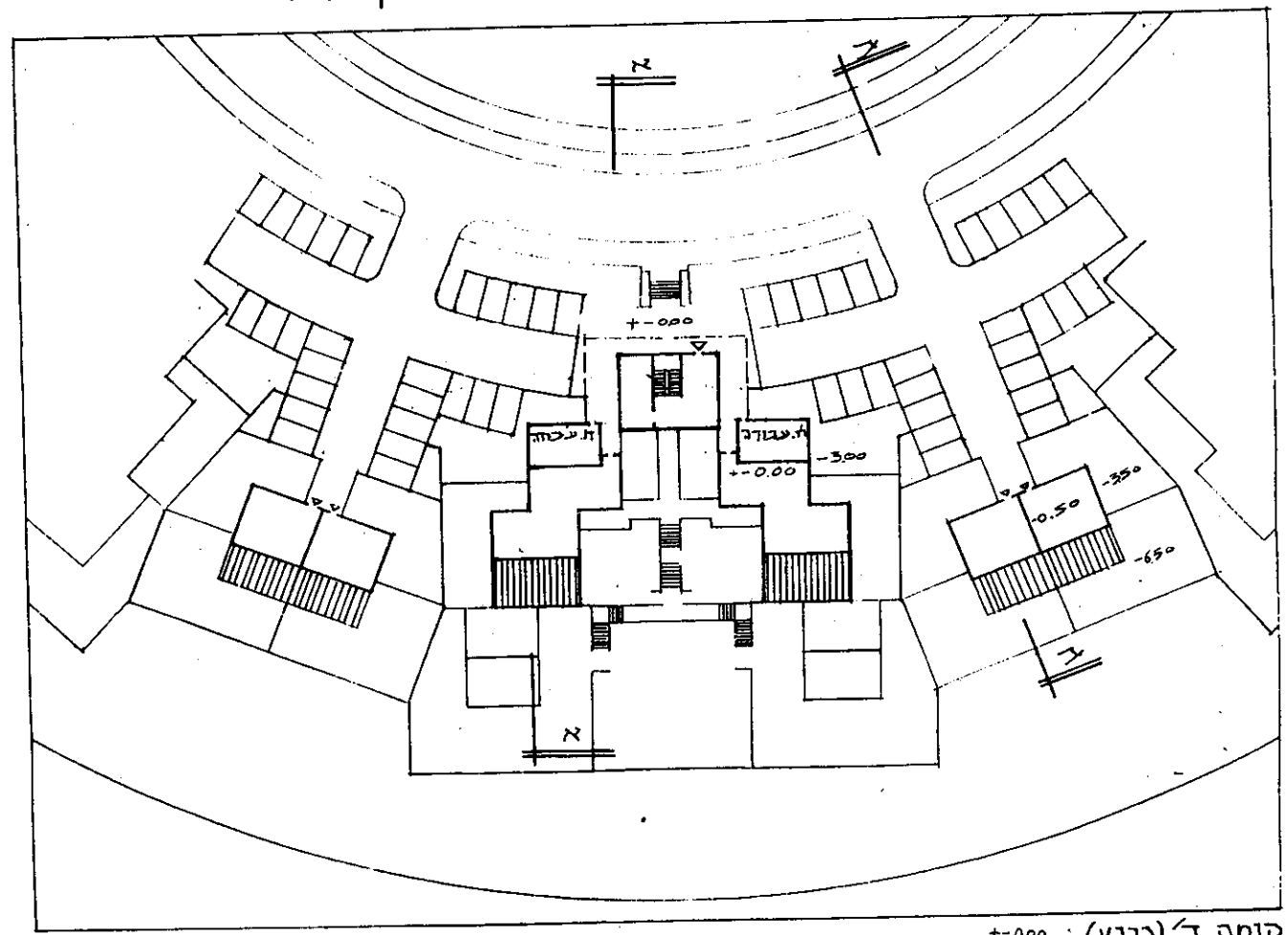
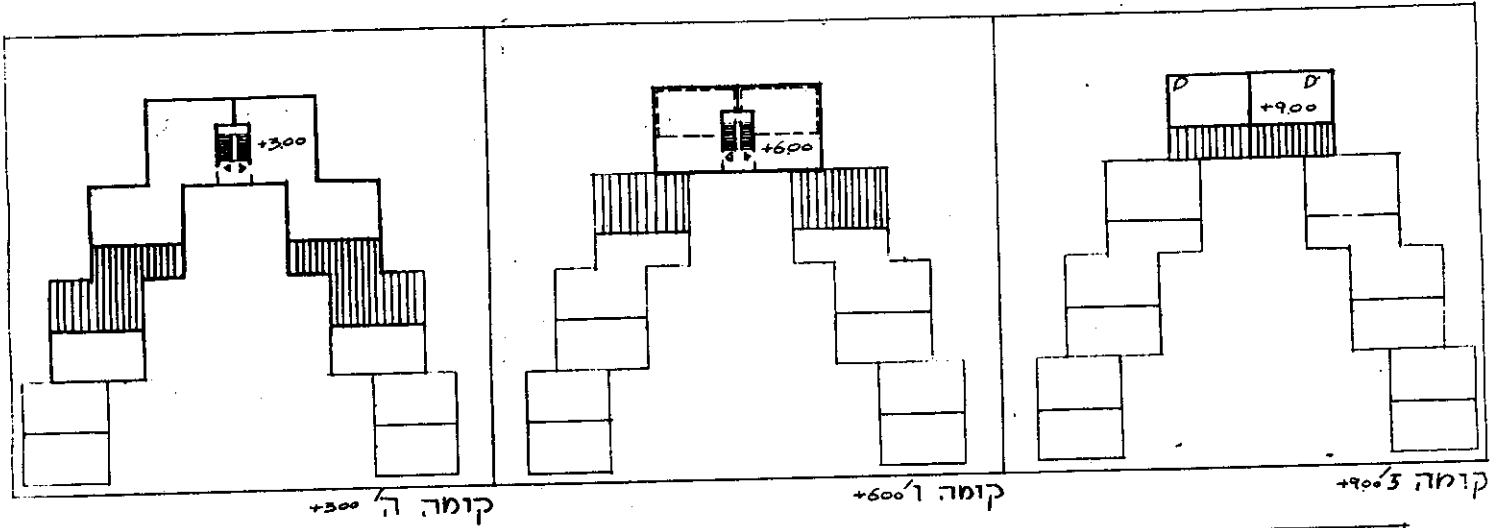




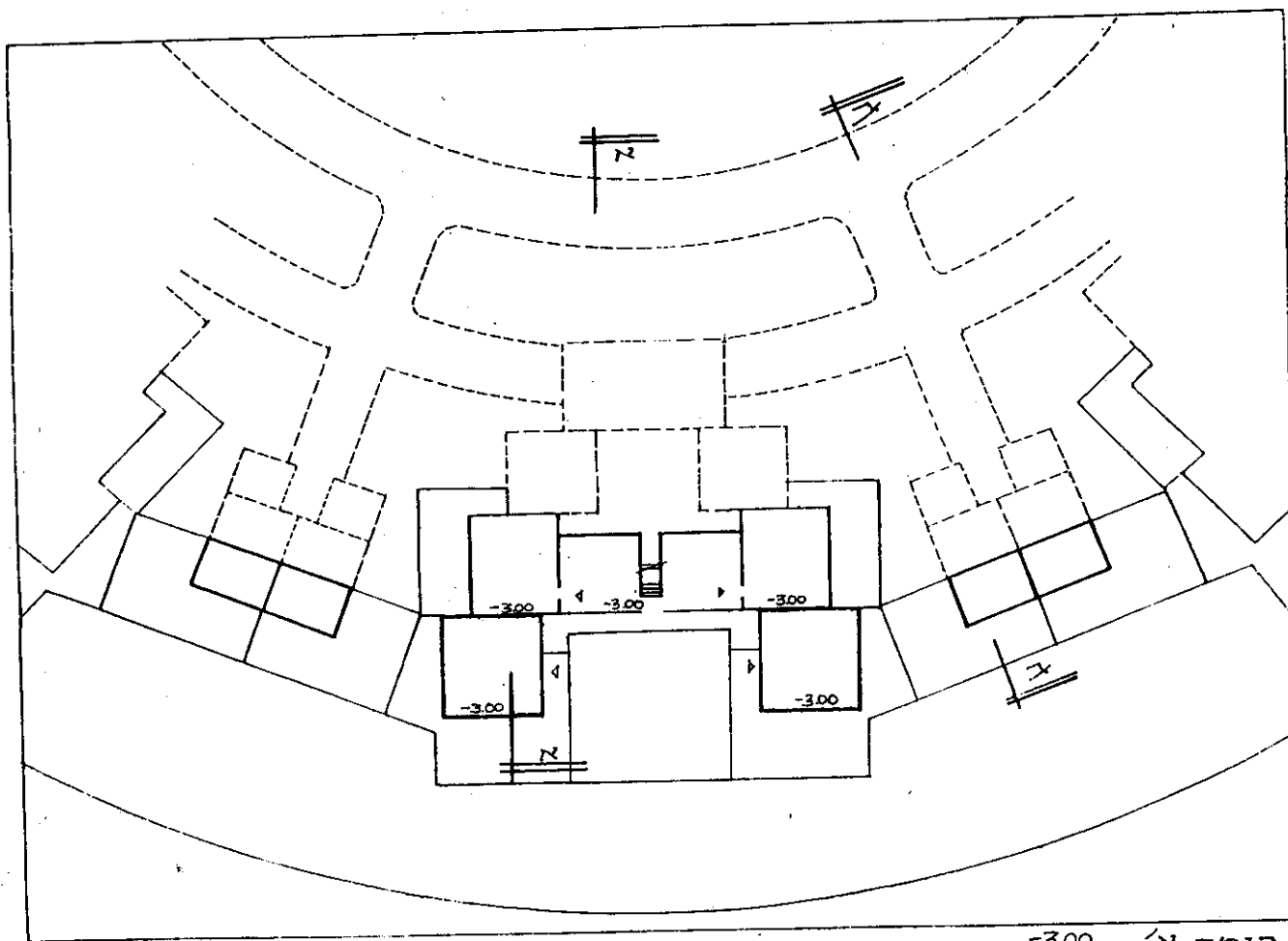
חתך א-א



חתך ב-ב

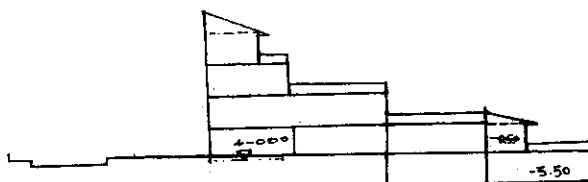
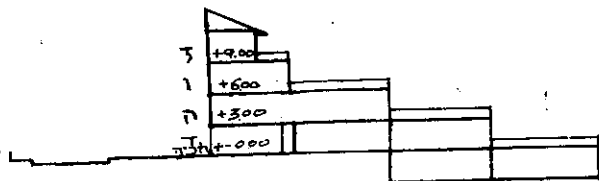


קומה ד' (קרקע)



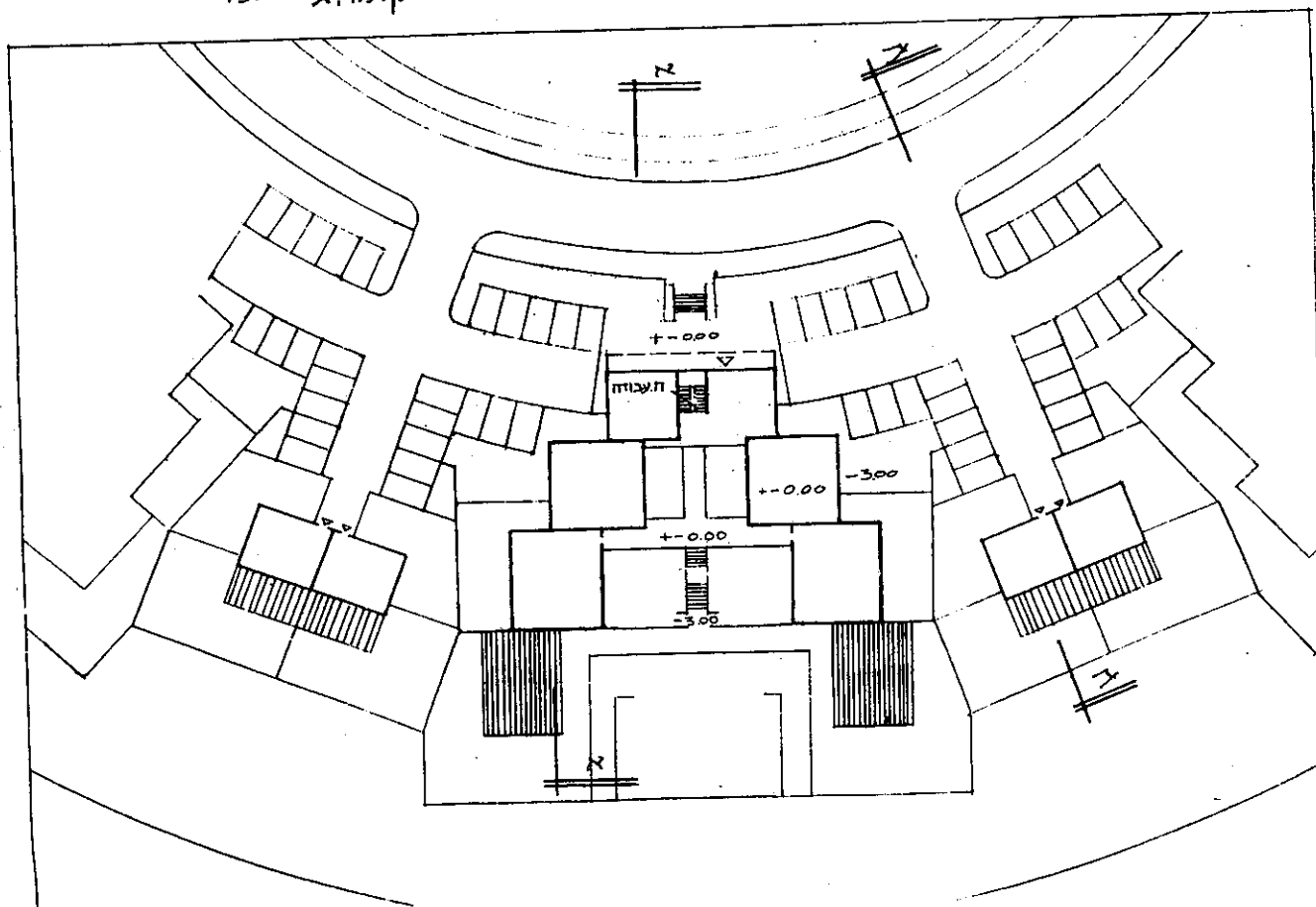
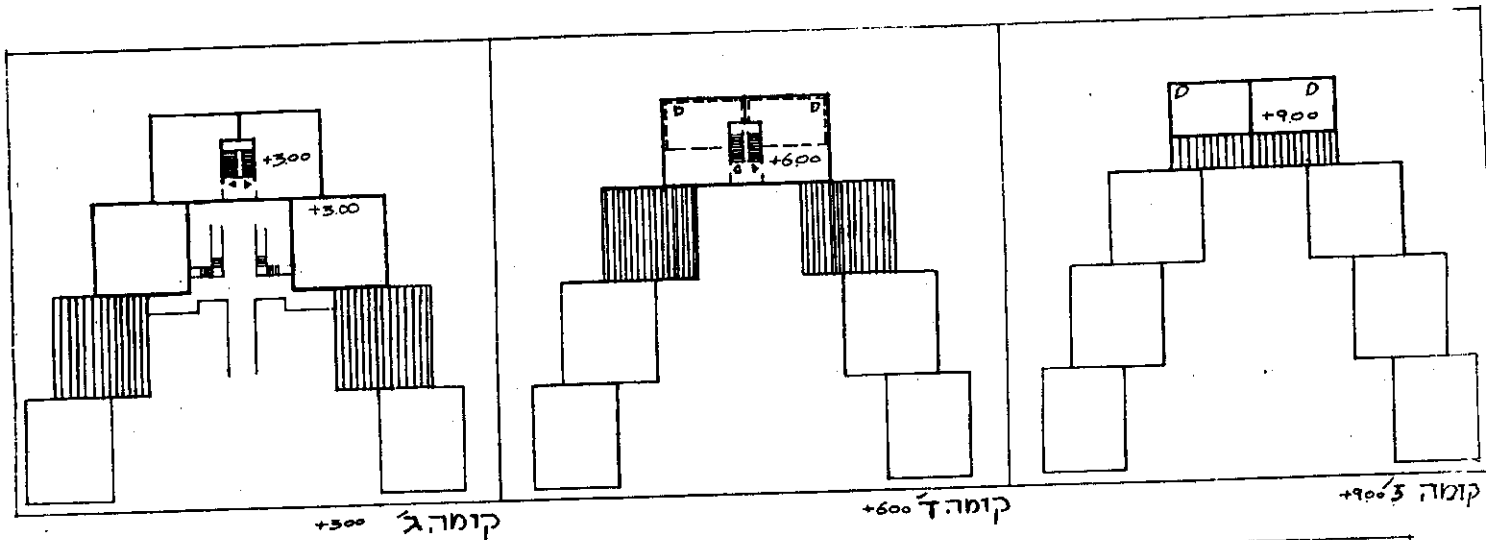
קומה א' -3.00

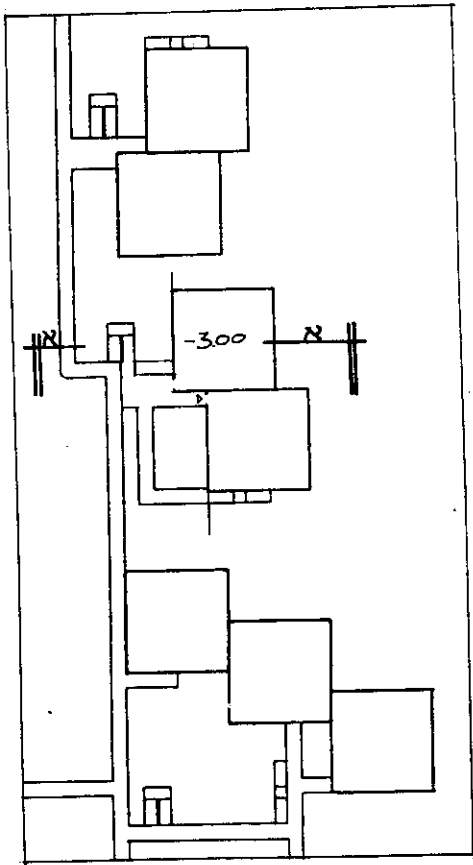
טיפוס ו' אלטרנטיבה ב' 1/11/86



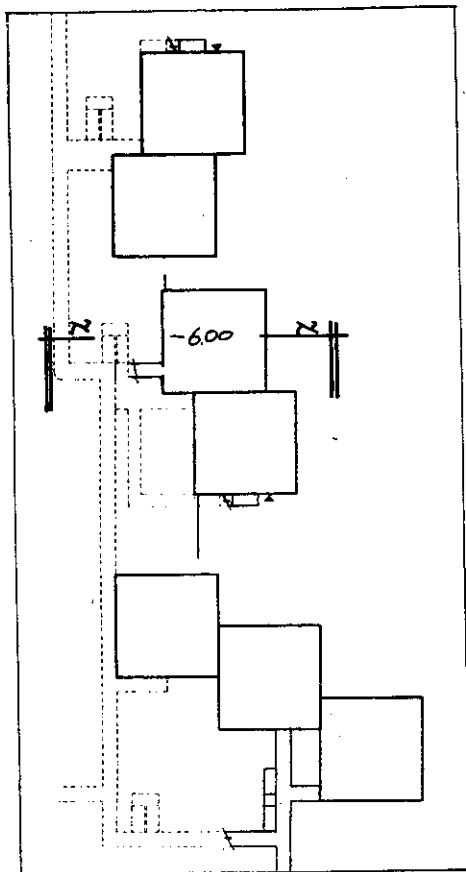
חתך א-א

חתך ב-ב

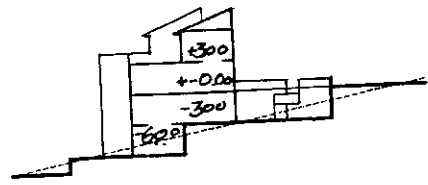




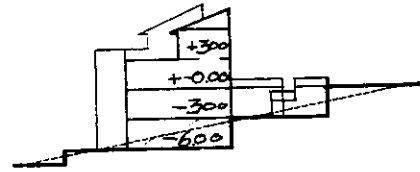
קומה ב'



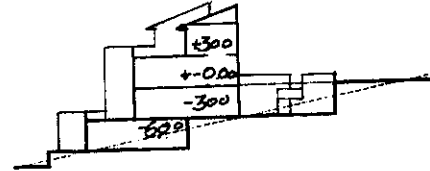
קומה א'



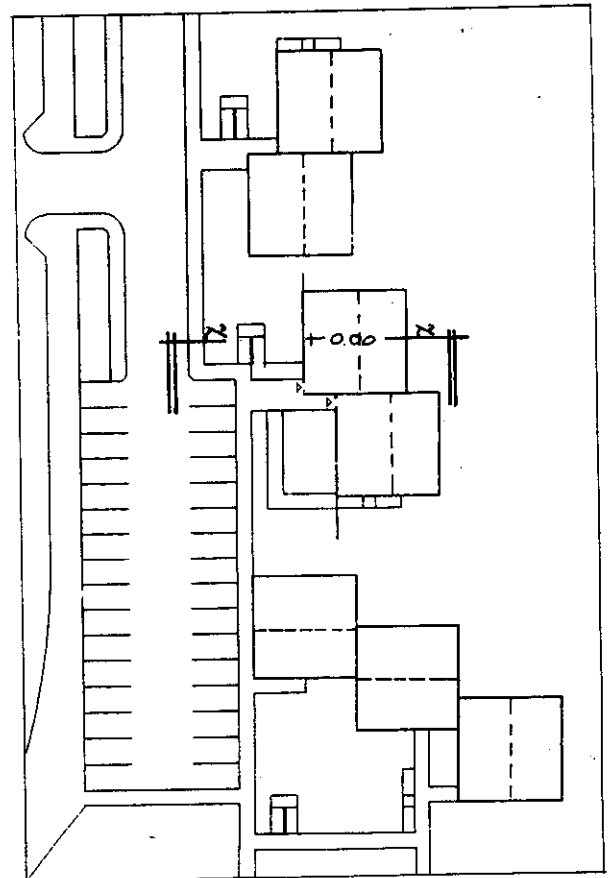
חיתך א-א
אלט' צ'-2 יח' דיור'



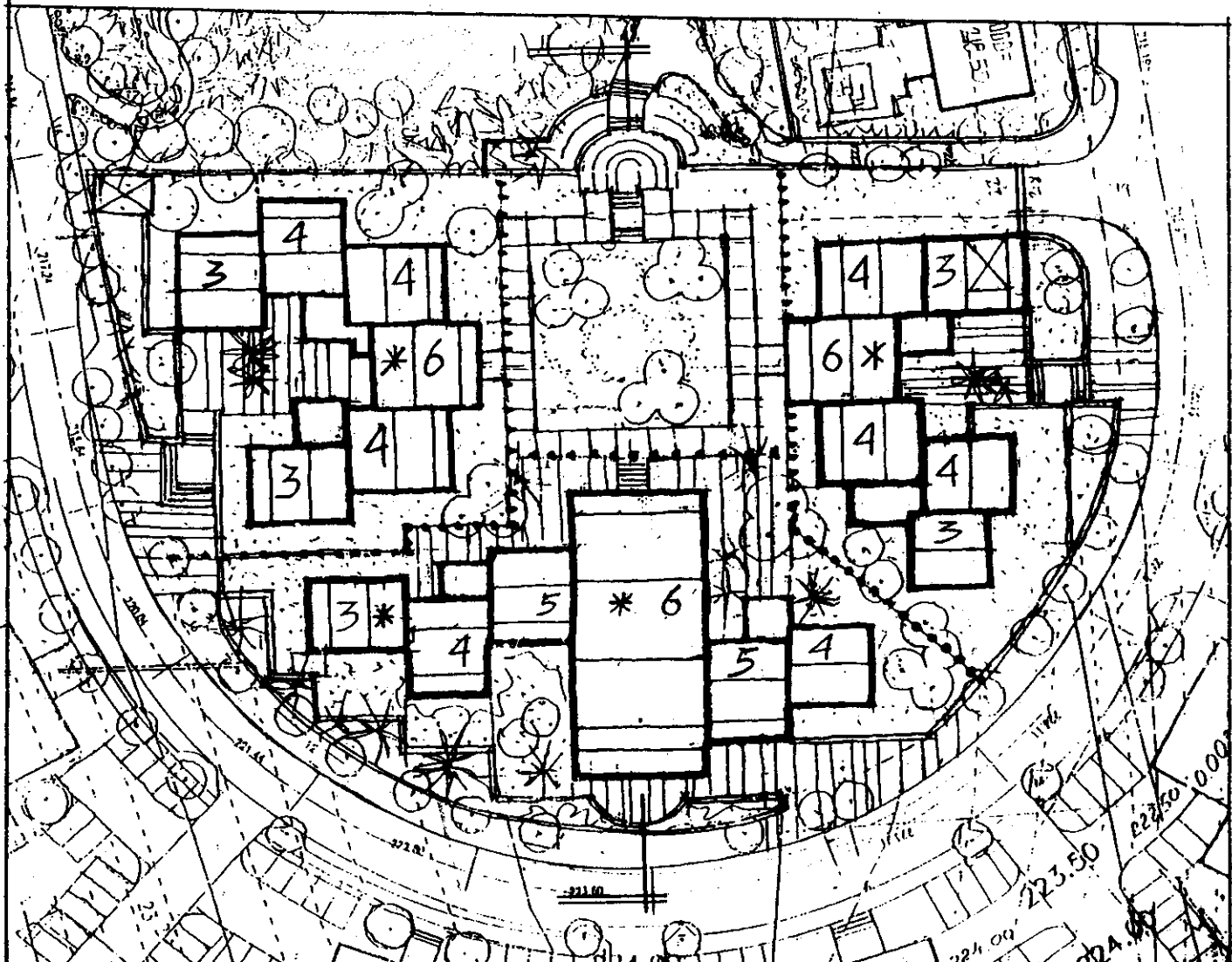
חיתך א-א
אלט' א'-3 יח' דיור'



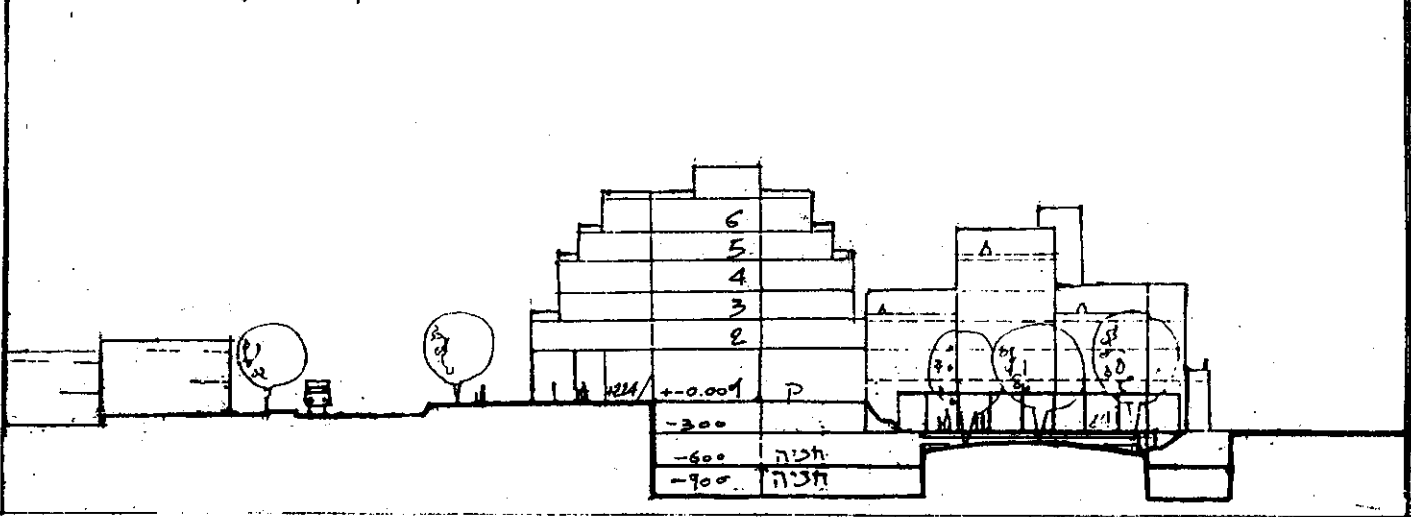
חיתך א-א
אלט' ג'-3 יח' דיור'

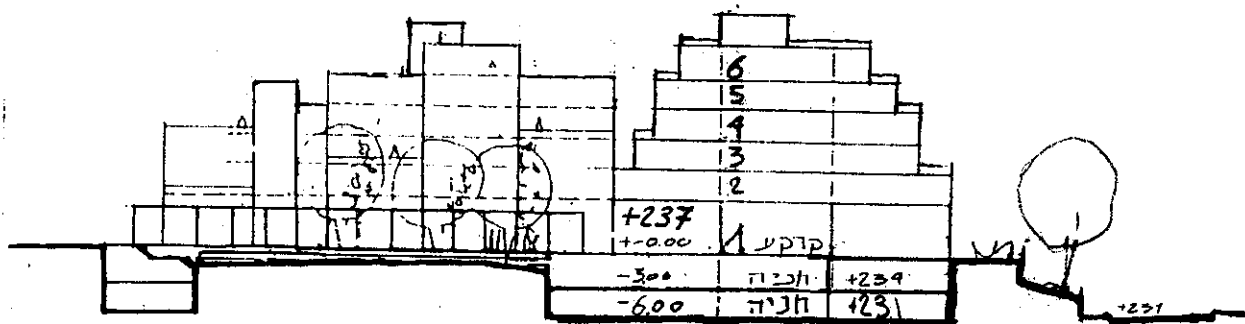
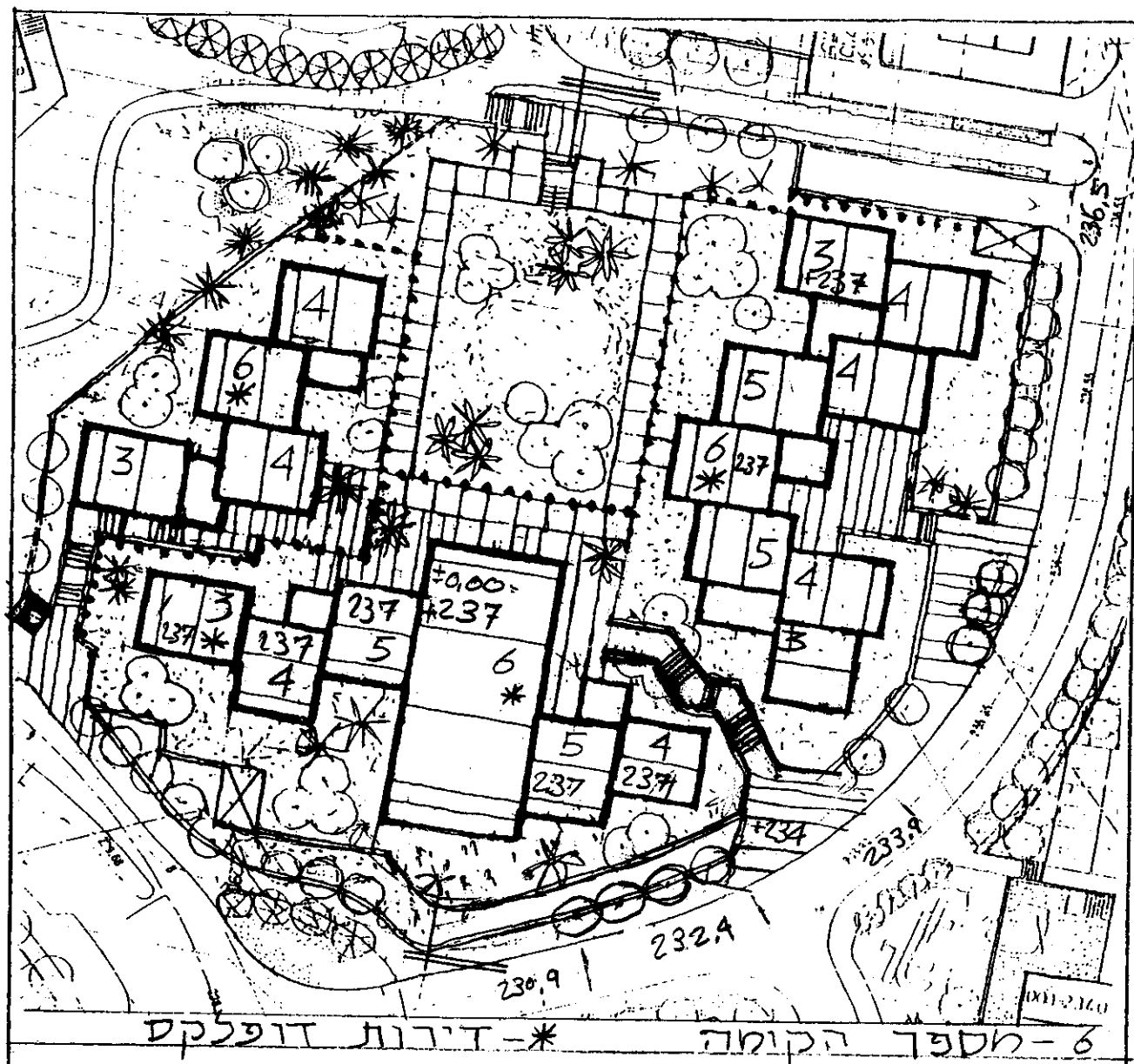


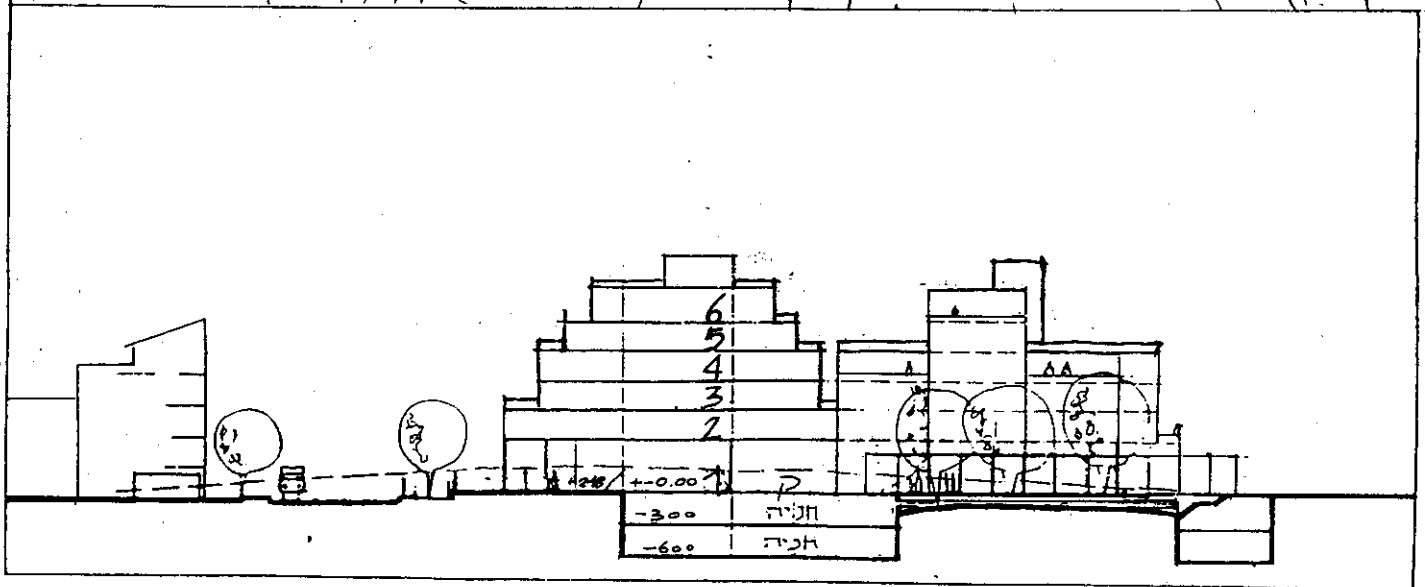
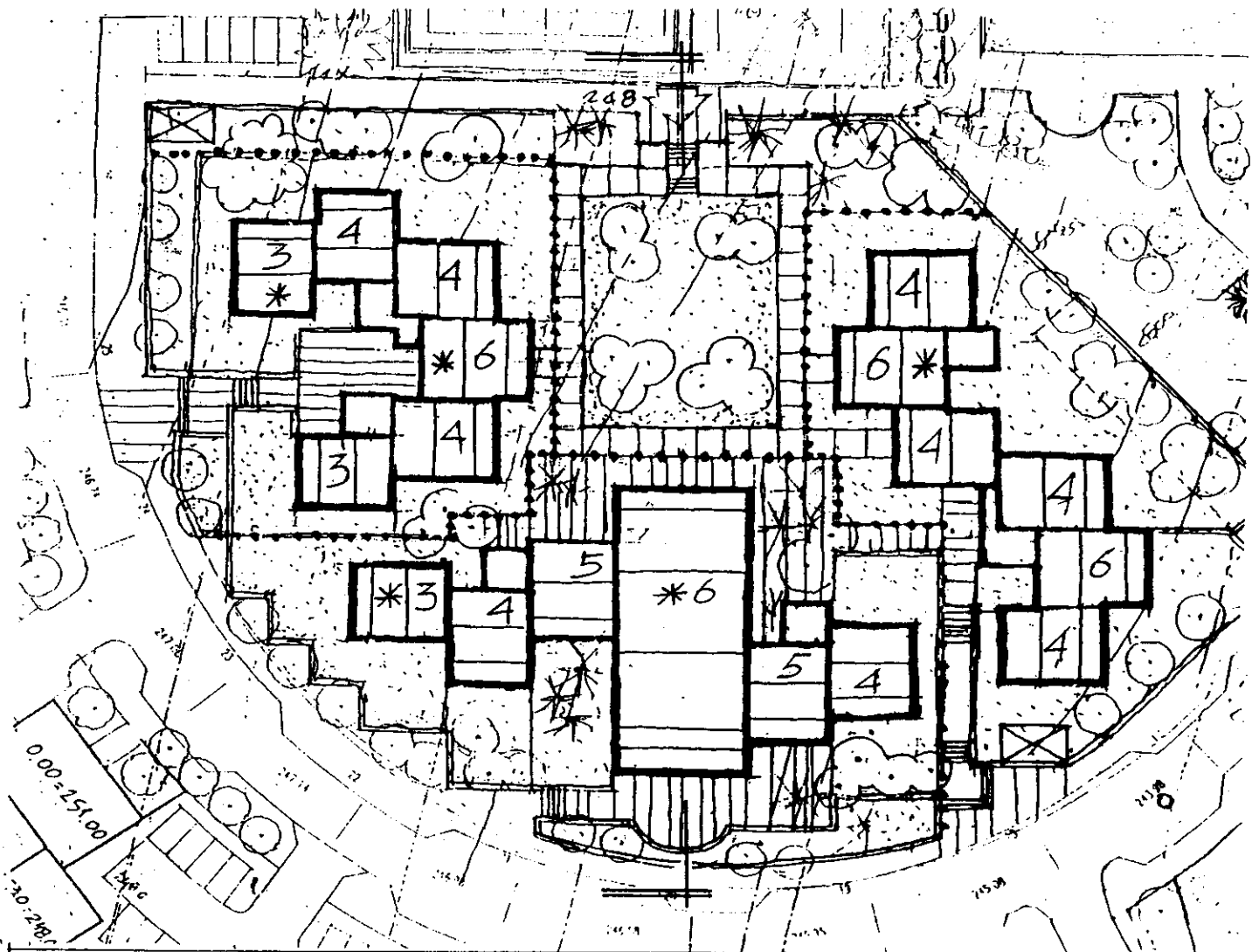
קומה ג'



6- מספר הקומה * - דירות דופלקס







Architectural site plan of a residential complex. The plan shows building footprints, parking lots, and landscaping. Elevation data is provided for various points and building footprints.

Building Footprints and Elevations:

- Top right building: 0.00 = 250.30, 0.00 = 252.00, 0.00 = 252.00, 0.00 = 252.00
- Bottom right building: 0.00 = 252.00, 0.00 = 252.00, 0.00 = 252.00, 0.00 = 252.00
- Top left building: 0.00 = 252.00, 0.00 = 252.00, 0.00 = 252.00, 0.00 = 252.00
- Bottom left building: 0.00 = 252.00, 0.00 = 252.00, 0.00 = 252.00, 0.00 = 252.00

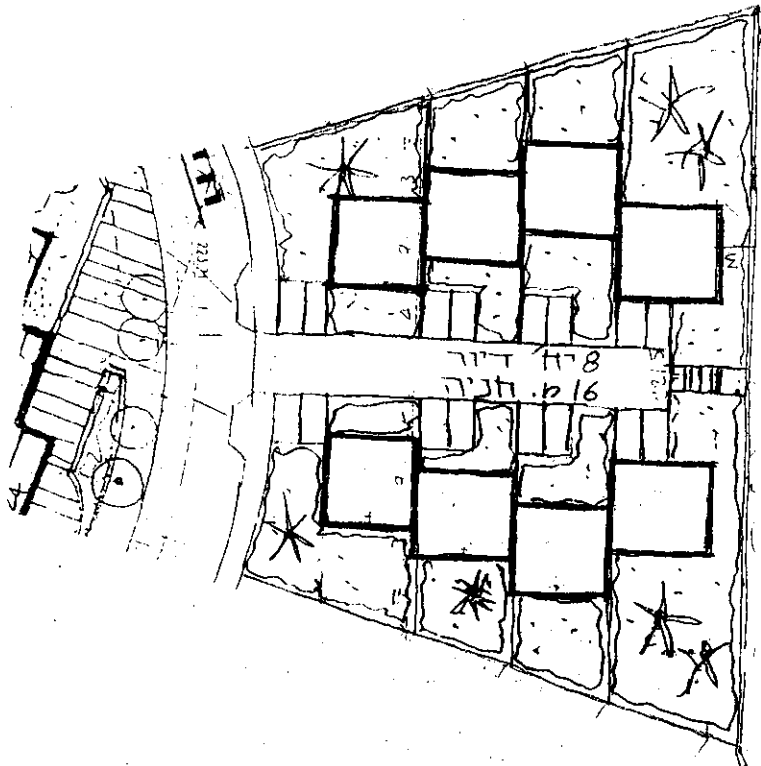
Other Elevation Data:

- Top right: 0.00 = 250.30, 0.00 = 252.00, 0.00 = 252.00, 0.00 = 252.00
- Bottom right: 0.00 = 252.00, 0.00 = 252.00, 0.00 = 252.00, 0.00 = 252.00
- Top left: 0.00 = 252.00, 0.00 = 252.00, 0.00 = 252.00, 0.00 = 252.00
- Bottom left: 0.00 = 252.00, 0.00 = 252.00, 0.00 = 252.00, 0.00 = 252.00

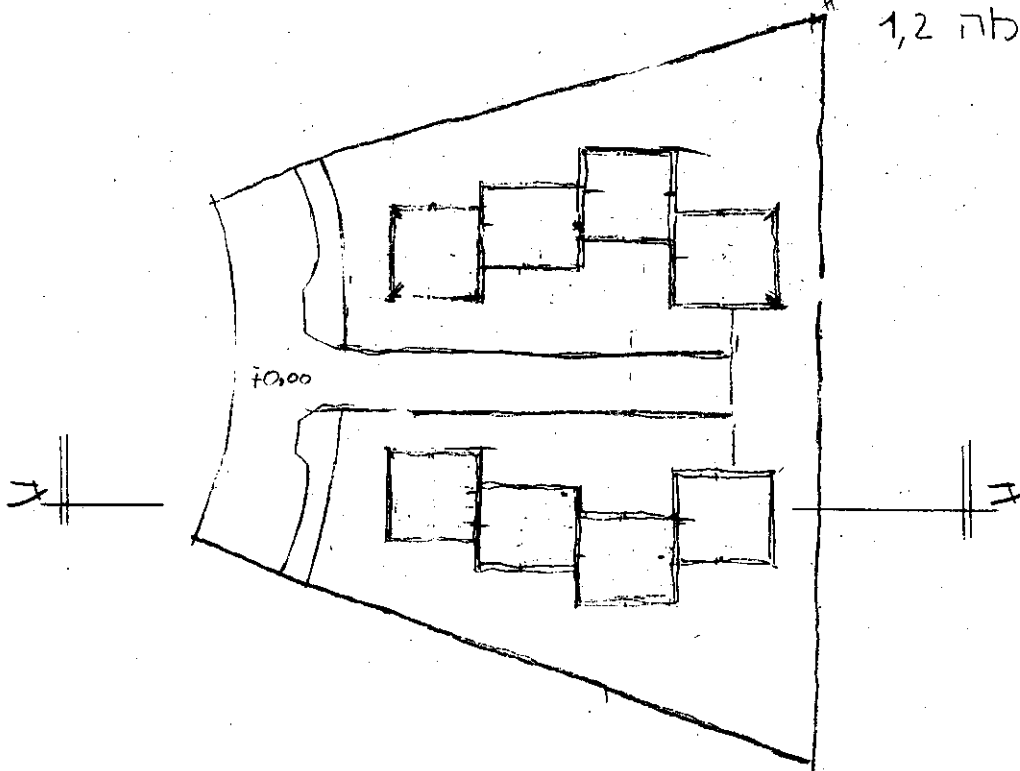
Other Features:

- Top right: 0.00 = 250.30, 0.00 = 252.00, 0.00 = 252.00, 0.00 = 252.00
- Bottom right: 0.00 = 252.00, 0.00 = 252.00, 0.00 = 252.00, 0.00 = 252.00
- Top left: 0.00 = 252.00, 0.00 = 252.00, 0.00 = 252.00, 0.00 = 252.00
- Bottom left: 0.00 = 252.00, 0.00 = 252.00, 0.00 = 252.00, 0.00 = 252.00

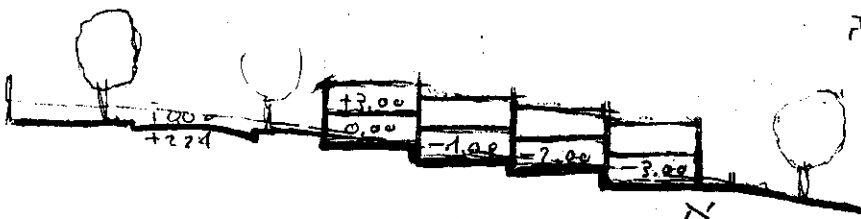
ט' כ'ס' 5745



קוטה 1,2

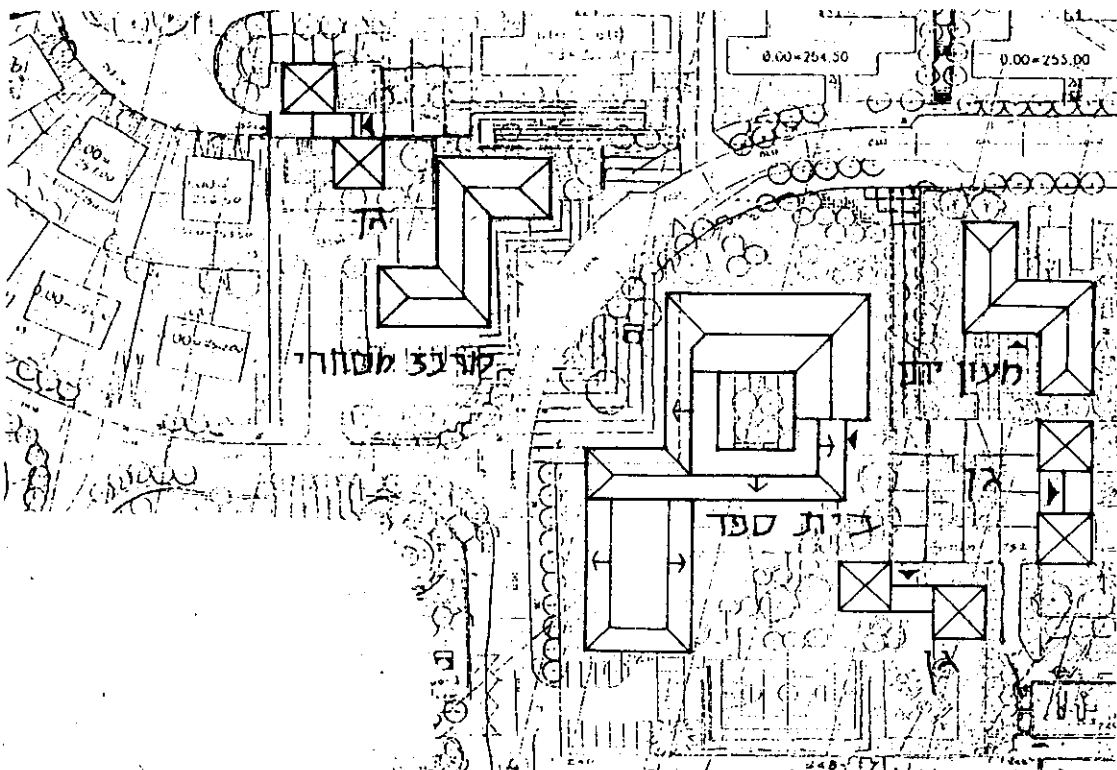
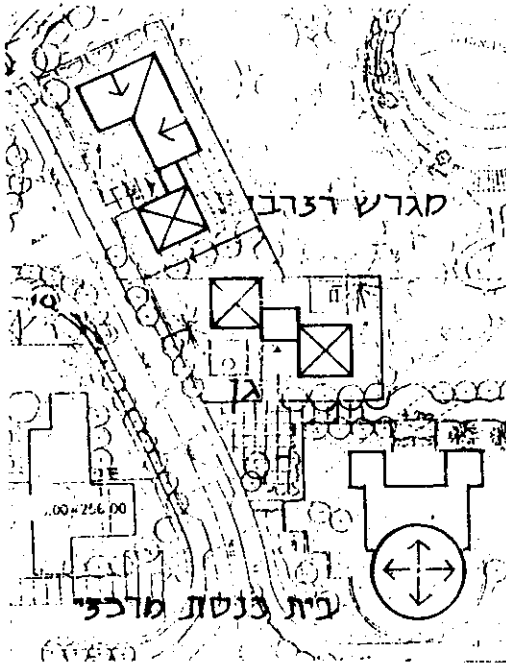
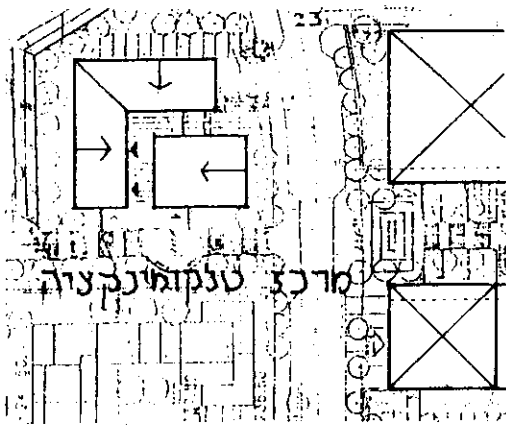


גג



חגך עקויה

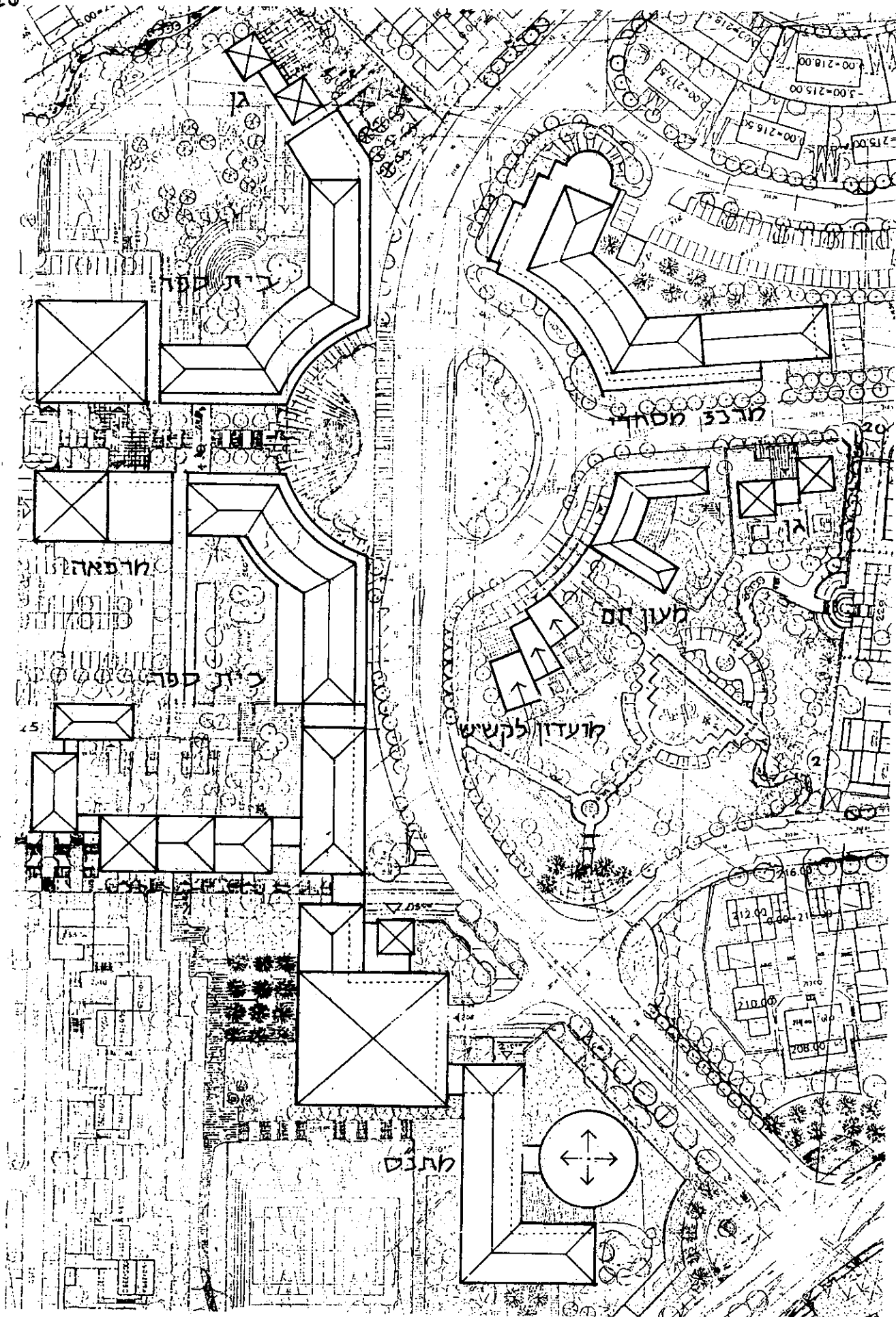
סיכום 9/2

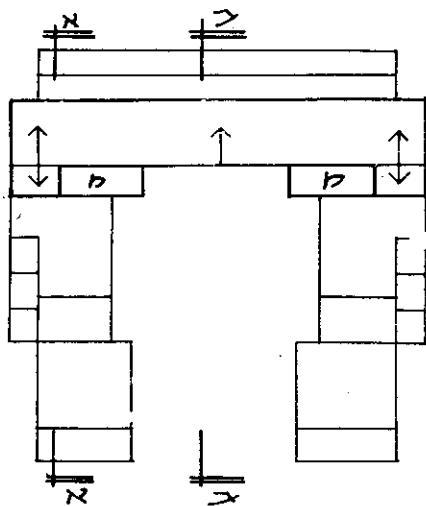


מקרא: מ- מדרגות, ← - כיוון שפיע הגג, גג משופע- □

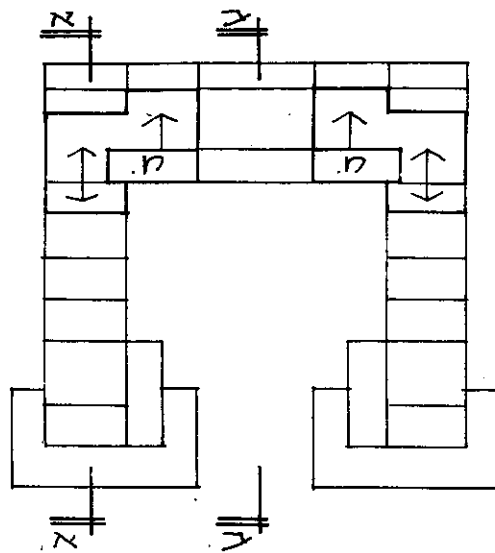
1/11/96

תכנית גגות

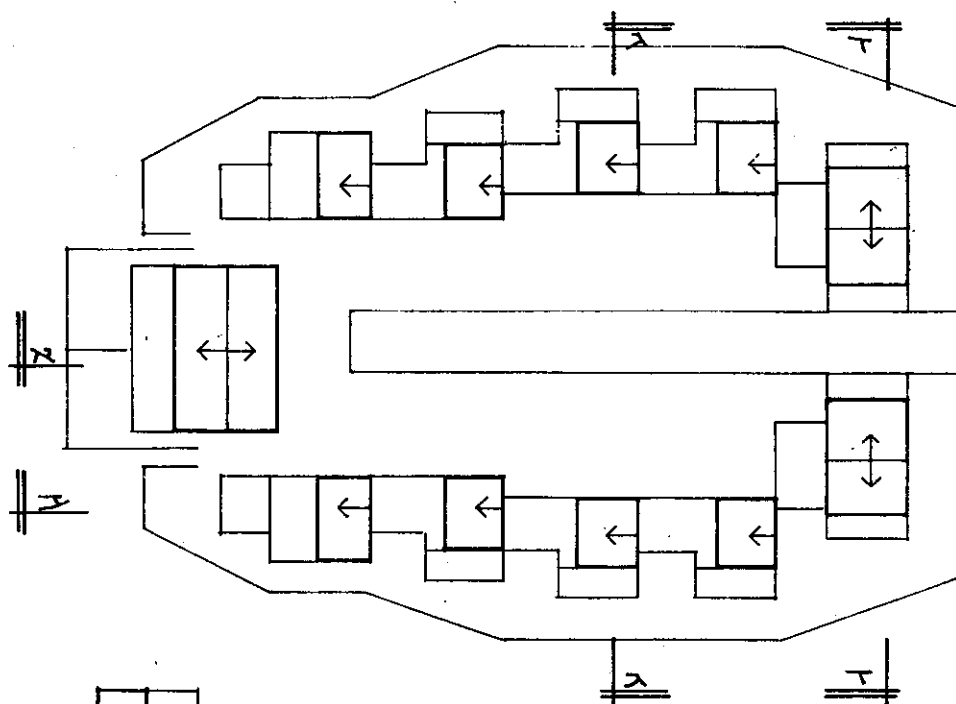




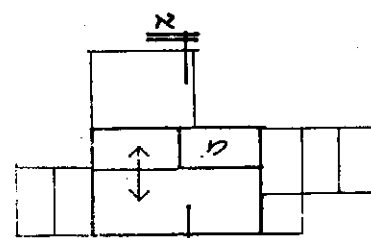
טיפוס א



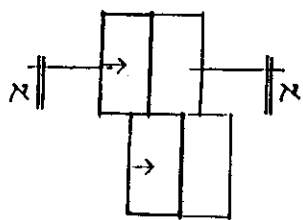
טיפוס ב



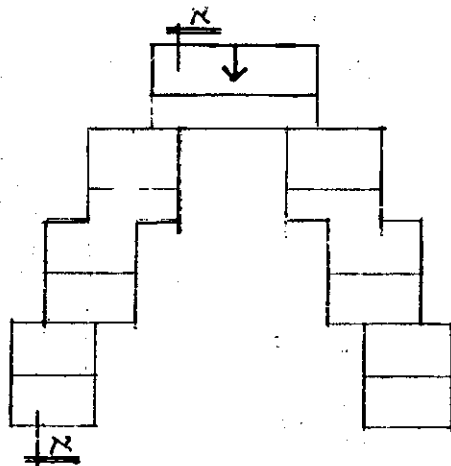
טיפוס ג



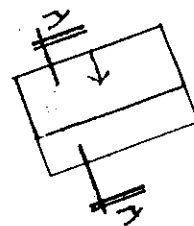
טיפוס ה

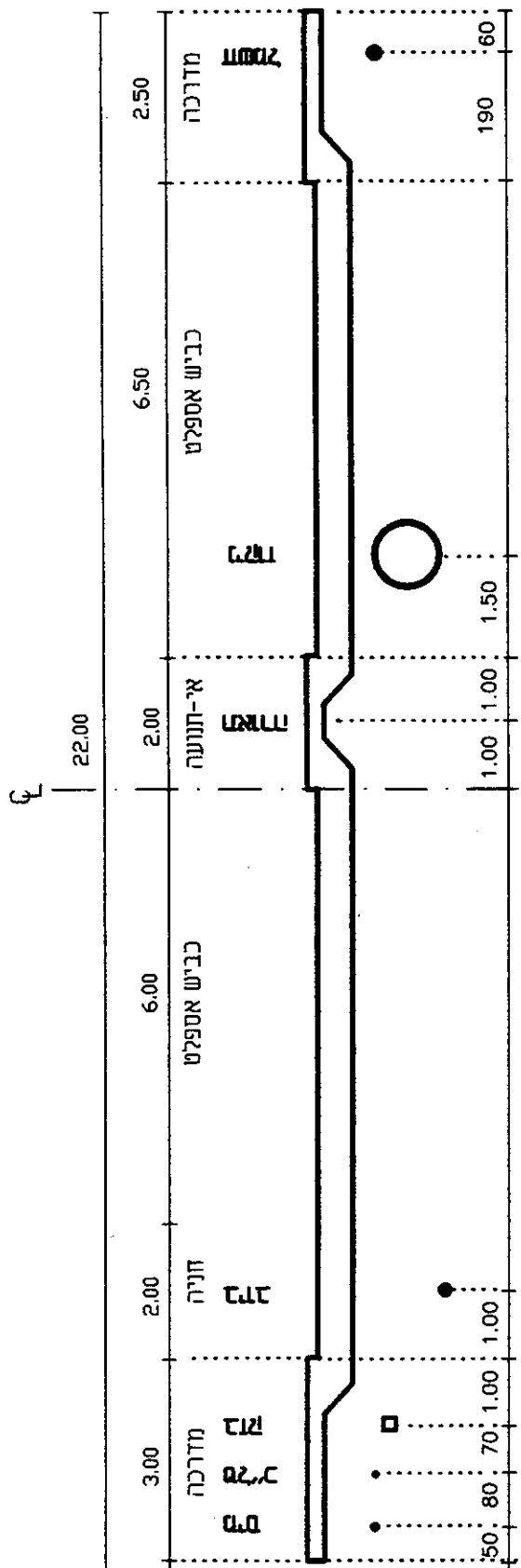


טיפוס ז



טיפוס י



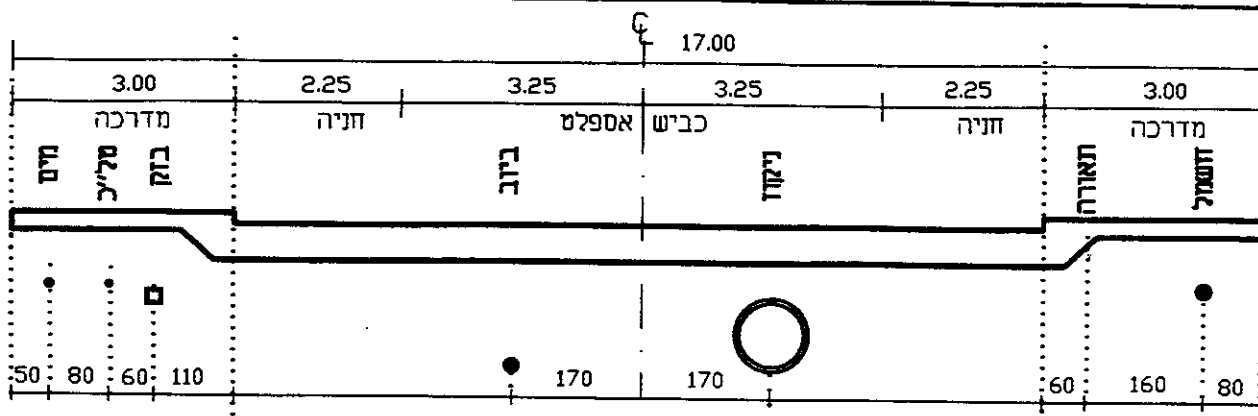


כביש ברוחב רצועה של 22 מ' כביש מס' 1 (בחלקו)

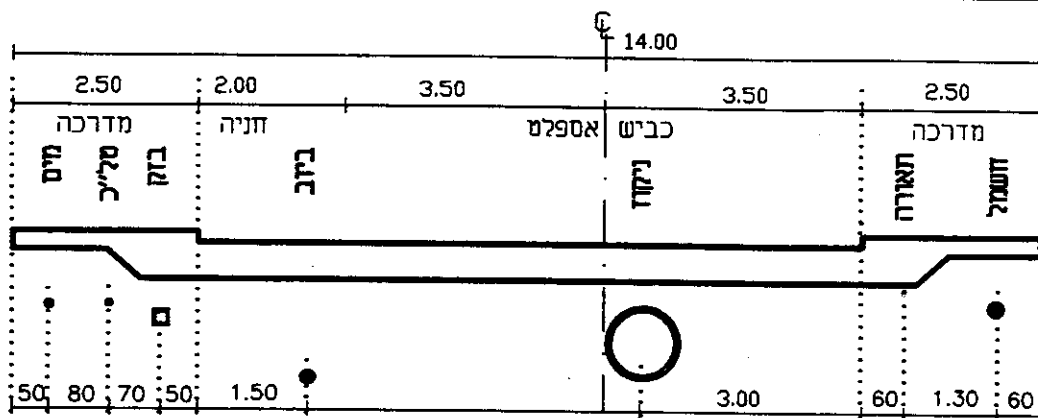
קרן אדריכלים פא"מ
 משרד ייעוץ במדסה אורזית
 ישראל
 חיפה 34334
 טלפון 04-244468

נספח מס' 7
 דף 1/3

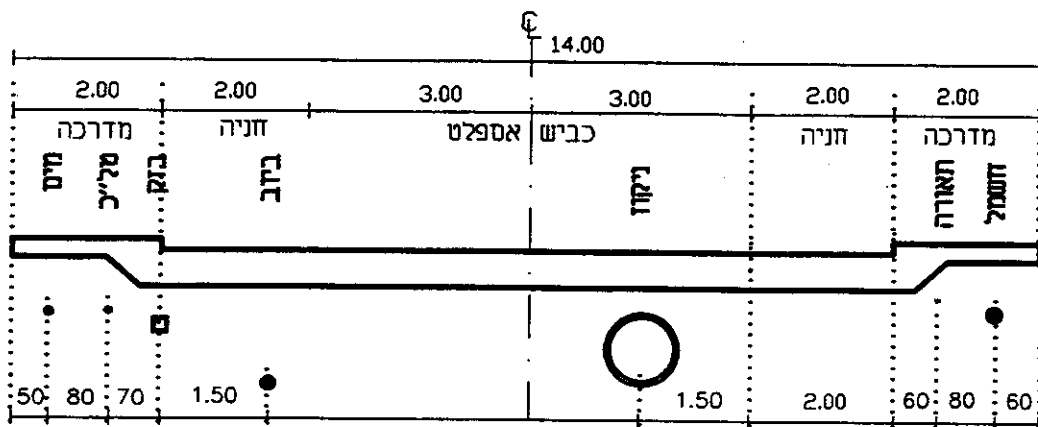
17.3.03	עידסן כביש 4	5
27.1.03	ביסול כביש 4	4
27.12.98	שטי חתך כביש מס' 3 ושטי אירטון גלזן	3
12.6.97	ענדסון עקב במול החלק והערבי ברבע	2
21.6.96	ענדסון	1
תאריך	תאריך	מס'
הערות ושטיים		
רשימת קבצים: 19.3.2003 Dina G:\842-1\dwg\HATAHEV.DWG		
☐ למכרז	☐ לעיון	
☒ לביצוע	☐ לאשר	
המבצע אחראי לבדיקת המידות ולהתאמתן. במקרה של טעות או אי והטאה עליו להודיע מיד למתכנן.		
שם הפרויקט:		
יוקנעם עילית		
שכונה מערבית		
שם הגליון:		
חתך טיפוסי בכביש, וחתכים טיפוסים בתאום מערכות		
מחזור:	מס. גליון:	קנה מידה:
1	7.01N	1:100
תכנון:		
מס. פרויקט:		שם:
95/842		ליאת
תאריך:		בדיק:
מאי 1996		אשר:
שם המוסד:		
מוסד ויטסן, ביה עיריית, חיפה		
קרן אדריכלים פא"מ		
תכנון וייעוץ במדסה אורזית		
רח' דישראל 46 א', ודיפה 34334, סל' 04-8244468		



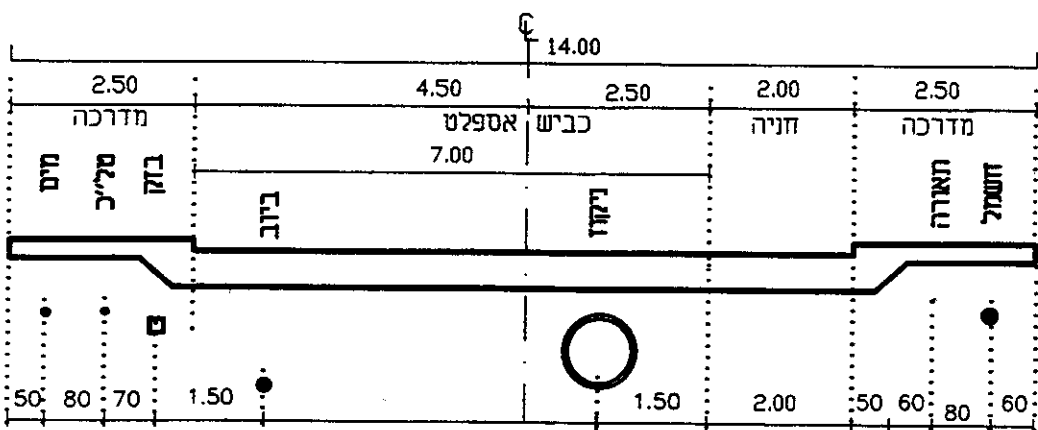
כביש ברוחב רצועה של 17 מ' כבישים מס' 1 (בחלקו), 2



כביש ברוחב רצועה של 14 מ' כבישים מס' 4



כביש ברוחב רצועה של 14 מ' כבישים מס' 5, 12, 13



כביש ברוחב רצועה של 14 מ' כביש מס' 3

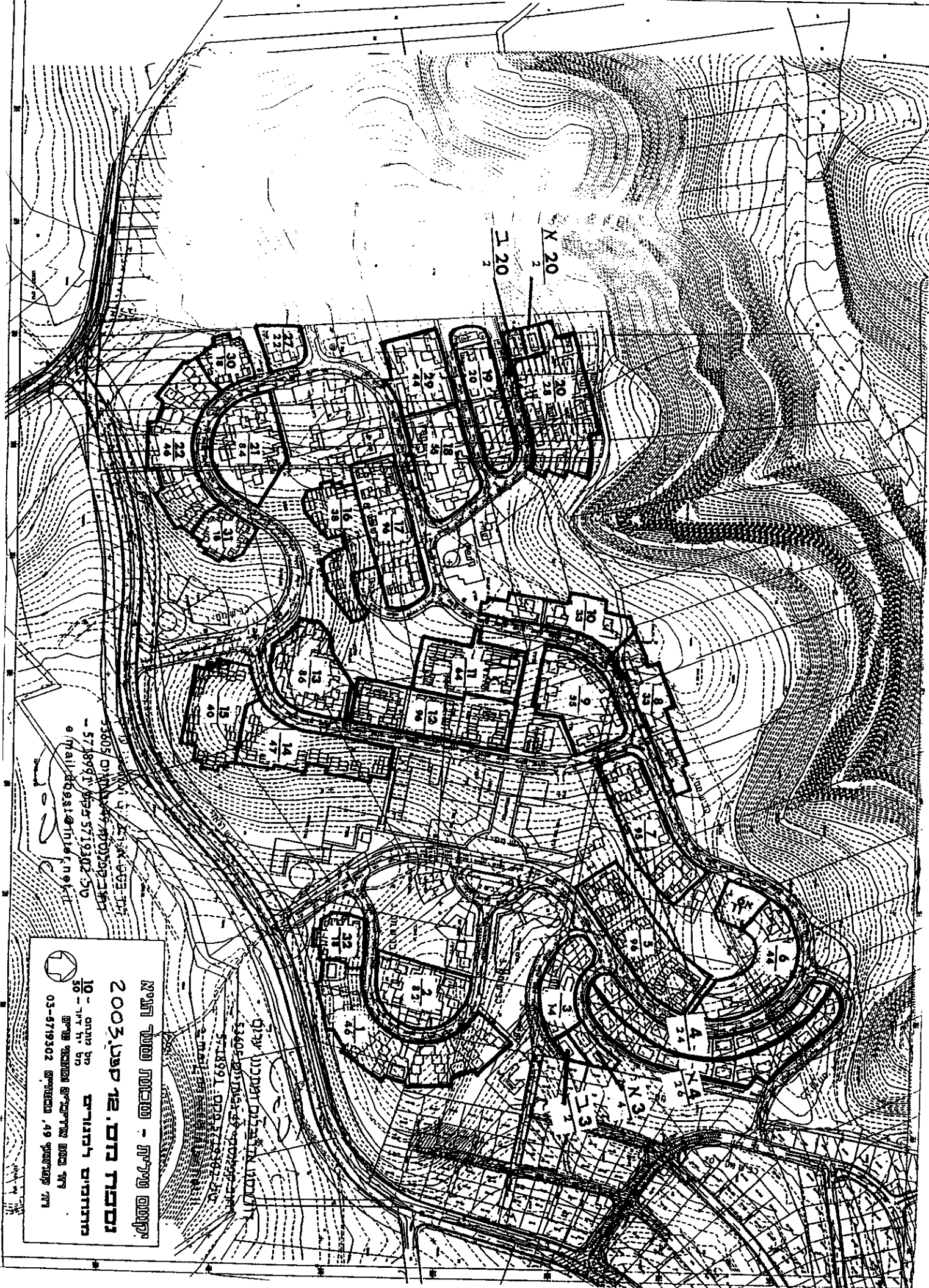
משרד התחבורה
המחלקה לתכנון ותכנון
המחלקה לתכנון ותכנון
34334 חיפה
04-244468

נספח מס' 7
דף 2/3

רחוב קפלנסקי 49, בת ים 53605
טל 5719302 פקס 5718993
e mail: dbest@inter.net.il

לשטח אורניכלים מאתכונן ערים
ע"י קסטר 49, בת ים 53605
טל 5718993-065 5719302
e mail: dbest@inter.net.il

נספח חס. 10 **ח.מ. סגסגו**
נעליבי **ביצוע ספט. 2003.**
יקטנס פניליק - נספחית נספח חס. 10
רחוב ספט אורניכלים ומתחם ערים
רחוב קפלנסקי 49, בת ים 53605
03-5719302



יקנעם עירליך - טעכטער פון רבי'א

2003.09.12.07 11:11

מחציתאים ולחצונאים

THE NATIONAL DEFENSE
03-5719302 THE NATIONAL DEFENSE

[illegible]

DAN BERLINER - Civil Engineer, Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

ARIEH ARIEL - Economist & Real Estate Appraiser

MICHAEL DEMBINSKI - Real Estate Appraiser

דן ברלינר - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך
ושמאי מקרקעין

אריה אריאל - כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכאל דמבינסקי - שמאי מקרקעין

תאריך: 2.10.2003
מספרנו: 11004/972

נספח מספר 13

טבלאות איזון

נספח לתכנית מיתאר מקומית ג/ 9680 יקנעם עילית

טבלת האיזון נערכה על פי הוראות פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965, לגבי חלוקה חדשה שלא הושגה לגביה הסכמת הבעלים.

בהכנת הטבלה נלקחו בחשבון העקרונות והמרכיבים הבאים:

1. כל חלקה קיבלה מגרש הקצאה סמוך "ככל האפשר" למיקומה המקורי, בהתחשב בשוני המוחלט בין צורת המגרשים הקיימים (חלקות חקלאיות צרות וארוכות) והמגרשים החדשים בעלי מידות וצורה שיאפשר בנייה למגורים.

2. בקביעת שווים היחסי של המגרשים במצב הקיים והחדש, התחשבתי בשטחים, מיקומם, צורתם ויעודם של המגרשים במצב התכנוני הקיים והחדש.

3. בקביעת השווי במצב החדש הותאמו שטחי המגרשים באופן שהשווי היחסי המגיע יהיה ביחס פרופורציונלי לשווי היחסי הקודם ללא תשלומי איזון.

אריה אריאל
שמאי מקרקעין



לוטה: טבלת מצב קיים.
ריכוז בעלויות.
טבלת מצב תכנוני מוצע והקצאת מגרשים.
הקצאת מגרשים.

ברלינר - אריאל - שמאות מקרקעין

דורך העצמאות 55, חיפה טל: 04 8643593

מצב קיים

תאריך עדכון: 2.10.03

מספר סדורי	גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח משותף במ"ר	בעלים	יעוד	מקדם אקווילנטי	שוי אקווילנטי	שוי יחסי % - 3
1	11070	1	9,156	9,156	קס"ל	חקלאי	1	9,156	1.8551%
2	11070	2	8,778	8,778	קס"ל	חקלאי	1	8,778	1.7785%
3	11070	3	8,703	8,703	קס"ל	חקלאי	1	8,703	1.7633%
4	11070	4	8,698	8,698	קס"ל	חקלאי	1	8,698	1.7623%
5	11070	5	8,640	8,640	קס"ל	חקלאי	1	8,640	1.7505%
6	11070	6	8,641	8,641	קס"ל	חקלאי	1	8,641	1.7507%
7	11070	7	8,654	8,654	קס"ל	חקלאי	1	8,654	1.7534%
8	11070	8	8,450	8,450	קס"ל	חקלאי	1	8,450	1.7120%
9	11070	9	8,541	8,541	קס"ל	חקלאי	1	8,541	1.7305%
10	11070	10	8,542	8,542	קס"ל	חקלאי	1	8,542	1.7307%
11	11070	11	8,527	8,527	בלום ושות'	חקלאי	1	8,527	1.7276%
12	11070	12	5,510	5,510	בלום ושות'	חקלאי	1	5,510	1.1164%
13	11070	13	2,597	2,597	קס"ל	חקלאי	1	2,597	0.5262%
14	11070	14	8,575	8,575	אסלן מנשה	חקלאי	1	8,575	1.7374%
15	11070	15	8,566	8,566	קס"ל	חקלאי	1	8,566	1.7355%
16	11070	16	8,560	8,560	קס"ל	חקלאי	1	8,560	1.7343%
17	11070	17	18,282	18,282	שמי שלמה	חקלאי	1	18,282	3.7041%
18	11070	18	8,551	8,551	קס"ל	חקלאי	1	8,551	1.7325%
19	11070	19	8,519	8,519	קס"ל	חקלאי, דרך	1	8,519	1.7260%
20	11070	20	8,466	8,466	קס"ל	חקלאי, דרך	1	8,466	1.7153%
21	11070	21	8,502	8,502	קס"ל	חקלאי, דרך	1	8,502	1.7226%
22	11070	22	5,125	5,125	קס"ל	חקלאי	1	5,125	1.0384%
23	11070	23	18,298	18,298	קס"ל	חקלאי	1	18,298	3.7073%
24	11070	24	10,569	10,569	קס"ל	חקלאי	1	10,569	2.1414%
25	11070	25	5,668	5,668	קס"ל	חקלאי	1	5,668	1.1484%
26	11070	26	4,520	4,520	קס"ל	חקלאי	1	4,520	0.9158%
27	11070	27	5,572	5,572	קס"ל	חקלאי	1	5,572	1.1289%
28	11070	28	4,838	4,838	קס"ל	חקלאי	1	4,838	0.9802%
29	11070	29	3,222	3,222	מדינת ישראל	חקלאי, דרך	1	3,222	0.6528%
30	11070	30	3,759	3,759	מדינת ישראל	חקלאי	1	3,759	0.7616%
31	11070	31	5,302	5,302	מדינת ישראל	חקלאי, דרך	1	5,302	0.2683%
32	11834	32	1,324	1,324	מדינת ישראל	חקלאי, דרך	1	1,324	0.0513%
33	11834	33	29,201	29,201	רשות הפתוח	חקלאי	1	29,201	0.9087%
34	11834	34	28,316	28,316	רשות הפתוח	חקלאי	1	28,316	0.1603%
35	11834	35	21,571	21,571	רשות הפתוח	חקלאי	1	21,571	0.2480%
36	11834	36	24,185	24,185	רשות הפתוח	חקלאי	1	24,185	0.2480%
37	11834	37	13,318	13,318	רשות הפתוח	חקלאי	1	13,318	0.2178%
38	11834	38	19,757	19,757	רשות הפתוח	חקלאי	1	19,757	0.0223%
39	11834	39	20,628	20,628	מדינת ישראל	חקלאי	1	20,628	0.8911%
40	11834	40	9,642	9,642	רשות הפתוח	חקלאי	1	9,642	1.9535%
41	11834	41	8,003	8,003	רשות הפתוח	חקלאי	1	8,003	1.6215%
42	11834	42	8,176	8,176	רשות הפתוח	חקלאי	1	8,176	3.1603%
43	11834	43	15,598	15,598	רשות הפתוח	חקלאי, דרך	1	15,598	3.0987%
44	11834	44	15,294	15,294	רשות הפתוח	חקלאי, דרך	1	15,294	3.2739%
45	11834	45	16,159	16,159	רשות הפתוח	חקלאי, דרך	1	16,159	2.0800%
46	11834	46	10,266	10,266	רשות הפתוח	חקלאי, דרך	1	10,266	2.1162%
47	11834	47	10,445	10,445	רשות הפתוח	חקלאי, דרך	1	10,445	4.4320%
48	11834	48	21,875	21,875	רשות הפתוח	חקלאי	1	21,875	5.5786%
49	11834	49	27,534	27,534	רשות הפתוח	חקלאי	1	27,534	2.0390%
50	11834	50	10,064	10,064	רשות הפתוח	חקלאי	1	10,064	4.8719%
51	11834	51	24,046	24,046	רשות הפתוח	חקלאי	1	24,046	7.9302%
52	11834	52	39,141	39,141	רשות הפתוח	חקלאי, דרך	1	39,141	0.1663%
53	11835	53	821	821	רשות הפתוח	חקלאי	1	821	1.1010%
54	11835	54	5,434	5,434	רשות הפתוח	חקלאי	1	5,434	0.9375%
55	11835	55	4,627	4,627	רשות הפתוח	חקלאי	1	4,627	0.8862%
56	11835	56	4,374	4,374	רשות הפתוח	חקלאי	1	4,374	0.9646%
57	11835	57	18,562	18,562	רשות הפתוח	חקלאי	1	18,562	1.2503%
58	11835	58	23,503	23,503	רשות הפתוח	חקלאי	1	23,503	0.0871%
	11835	59	40,903	40,903	רשות הפתוח	חקלאי	1	40,903	0.4443%
	11835	60	13,075	13,075	רשות הפתוח	חקלאי	1	13,075	
	11835	61	5,909	5,909	רשות הפתוח	חקלאי	1	5,909	

100.0000%

493,567

493,567

795,009

סה"כ



ברלינר - אריאל - שמאות מקרקעין

ריכוז בעלויות

תאריך עדכון: 2.10.03

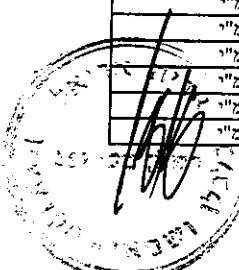
שם	שוי יחסי
ממ"י (קק"ל, מדינת ישראל, רשות הפיתוח)	91.7146%
בלום ושות' (בעל חלקה 11,12/11070)	2.8440%
אסלן (בעל חלקה 14/11070)	1.7374%
שמשי (בעל חלקה 19/11070)	3.7041%
סה"כ	100.0000%



מצב תכנוני מוצע

תאריך עדכון: 2.10.03

מספר סדורי	מספר מגרש	מבן	שטח מגרש	מספר יחידות	יעוד	שטח בניה עיקרי במ"ר	מקדם שווי	שווי יחסי	הקצאה
1	2	1	583	2	מגורים א	300	1.021	0.2401%	ממ"י
2	4	1	590	2	מגורים א	300	1.023	0.2408%	ממ"י
3	11	3	637	2	מגורים א	300	1.053	0.2477%	בעלי חלקה 14/11070
4	12	3	665	2	מגורים א	300	1.066	0.2509%	בעלי חלקה 14/11070
5	13	3	663	2	מגורים א	300	1.065	0.2507%	בעלי חלקה 14/11070
6	14	3	668	2	מגורים א	300	1.068	0.2512%	בעלי חלקה 14/11070
7	15	3ב	730	2	מגורים א	300	1.078	0.2536%	ממ"י
8	16	3א	637	2	מגורים א	300	1.044	0.2457%	בעלי חלקה 19/11070
9	17	3א	631	2	מגורים א	300	1.042	0.2451%	בעלי חלקה 19/11070
10	18	3	617	2	מגורים א	300	1.043	0.2453%	בעלי חלקה 14/11070
11	19	3	619	2	מגורים א	300	1.044	0.2456%	בעלי חלקה 14/11070
12	20	3	620	2	מגורים א	300	1.044	0.2457%	בעלי חלקה 14/11070
13	21	4א	665	2	מגורים א	300	1.054	0.2479%	בעלי חלקה 19/11070
14	22	4א	638	2	מגורים א	300	1.043	0.2454%	בעלי חלקה 19/11070
15	23	4א	670	2	מגורים א	300	1.056	0.2484%	בעלי חלקה 19/11070
16	24	4א	674	2	מגורים א	300	1.057	0.2488%	בעלי חלקה 19/11070
17	25	4א	619	2	מגורים א	300	1.035	0.2436%	בעלי חלקה 19/11070
18	26	4א	626	2	מגורים א	300	1.038	0.2443%	בעלי חלקה 19/11070
19	27	4א	632	2	מגורים א	300	1.041	0.2448%	בעלי חלקה 19/11070
20	28	4א	730	2	מגורים א	300	1.080	0.2540%	בעלי חלקה 19/11070
21	29	4א	770	2	מגורים א	300	1.096	0.2578%	בעלי חלקה 19/11070
22	30	4א	662	2	מגורים א	300	1.053	0.2476%	בעלי חלקה 19/11070
23	31	4א	604	2	מגורים א	300	1.029	0.2422%	בעלי חלקה 19/11070
24	32	4א	600	2	מגורים א	300	1.028	0.2418%	בעלי חלקה 19/11070
25	33	4א	665	2	מגורים א	300	1.054	0.2479%	בעלי חלקה 19/11070
26	34	4	602	2	מגורים א	300	1.006	0.2367%	בעלי חלקות 11,12/11070
27	35	4	609	2	מגורים א	300	1.007	0.2369%	בעלי חלקות 11,12/11070
28	36	4	602	2	מגורים א	300	1.006	0.2367%	בעלי חלקות 11,12/11070
29	37	4	600	2	מגורים א	300	1.006	0.2367%	בעלי חלקות 11,12/11070
30	38	4	600	2	מגורים א	300	1.006	0.2367%	בעלי חלקות 11,12/11070
31	39	4	605	2	מגורים א	300	1.006	0.2368%	בעלי חלקות 11,12/11070
32	40	4	605	2	מגורים א	300	1.006	0.2368%	בעלי חלקות 11,12/11070
33	41	4	616	2	מגורים א	300	1.007	0.2370%	בעלי חלקות 11,12/11070
34	42	4	605	2	מגורים א	300	1.006	0.2368%	בעלי חלקות 11,12/11070
35	43	4	605	2	מגורים א	300	1.006	0.2368%	בעלי חלקות 11,12/11070
36	44	4	612	2	מגורים א	300	1.007	0.2369%	בעלי חלקות 11,12/11070
37	45	4	743	2	מגורים א	300	1.018	0.2396%	בעלי חלקות 11,12/11070
38	91	19	740	2	מגורים א	300	1.082	0.2546%	ממ"י
39	92	19	614	2	מגורים א	300	1.033	0.2430%	ממ"י
40	93	19	596	2	מגורים א	300	1.026	0.2413%	ממ"י
41	94	19	599	2	מגורים א	300	1.027	0.2416%	ממ"י
42	95	19	597	2	מגורים א	300	1.026	0.2414%	ממ"י
43	101	19	686	2	מגורים א	300	1.061	0.2496%	ממ"י
44	102	19	600	2	מגורים א	300	1.027	0.2417%	ממ"י
45	103	19	600	2	מגורים א	300	1.027	0.2417%	ממ"י
46	104	19	596	2	מגורים א	300	1.026	0.2413%	ממ"י
47	105	19	602	2	מגורים א	300	1.028	0.2419%	ממ"י
48	106	20	635	2	מגורים א	300	1.041	0.2449%	ממ"י
49	107	20	600	2	מגורים א	300	1.027	0.2417%	ממ"י
50	108	20	635	2	מגורים א	300	1.041	0.2449%	ממ"י
51	109	20	633	2	מגורים א	300	1.040	0.2447%	ממ"י
52	110	20ב	589	2	מגורים א	300	1.023	0.2407%	ממ"י
53	113	20א	611	2	מגורים א	300	1.032	0.2427%	ממ"י
54	114	20	641	2	מגורים א	300	1.043	0.2455%	ממ"י
55	115	20	633	2	מגורים א	300	1.040	0.2447%	ממ"י
56	116	20	681	2	מגורים א	300	1.059	0.2491%	ממ"י
57	117	20	624	2	מגורים א	300	1.037	0.2439%	ממ"י
58	118	20	643	2	מגורים א	300	1.044	0.2457%	ממ"י
59	119	20	607	2	מגורים א	300	1.030	0.2423%	ממ"י
60	120	20	624	2	מגורים א	300	1.037	0.2439%	ממ"י
61	121	20	624	2	מגורים א	300	1.037	0.2439%	ממ"י
62	122	20	624	2	מגורים א	300	1.037	0.2439%	ממ"י
63	123	20	627	2	מגורים א	300	1.038	0.2442%	ממ"י
64	128	22	541	2	מגורים א	300	1.004	0.2363%	ממ"י
65	130	22	540	2	מגורים א	300	1.004	0.2362%	ממ"י

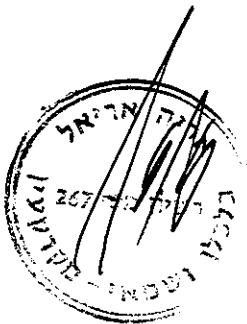


תאריך עדכון: 2.10.03

מצב תכנוני מוצע

מספר סדורי	מספר מגרש	מבנן	שטח מגרש	מספר יחידות	יעוד	שטח בניה עיקרי במ"ר	מקדם שווי	שווי יחסי	הקצאה
66	1	32	3,013	18	מגורים ב	1,836	6.168	1.4511%	ממ"י
67	3	1	2,413	14	מגורים ב	1,300	4.367	1.0275%	ממ"י
68	5	1	3,458	10	מגורים א	1,500	3.909	0.9198%	ממ"י
69	7	1	2,656	8	מגורים א	1,200	3.159	0.7433%	ממ"י
70	9	1	3,473	10	מגורים א	1,500	3.909	0.9198%	ממ"י
71	74	14	8,714	47	מגורים ב	4,935	17.658	4.1544%	ממ"י
72	75	15	7,440	40	מגורים ב	4,200	15.028	3.5356%	ממ"י
73	76	16	3,292	18	מגורים ב	1,800	6.441	1.5153%	ממ"י
74	77	16	3,594	20	מגורים ב	2,100	7.055	1.6597%	ממ"י
75	126	31	2,990	18	מגורים ב	1,836	6.168	1.4511%	ממ"י
76	127	22	2,730	14	מגורים ב	1,300	4.652	1.0944%	ממ"י
77	129	22	2,582	14	מגורים ב	1,300	4.652	1.0944%	ממ"י
78	131	22	2,738	14	מגורים ב	1,300	4.652	1.0944%	ממ"י
79	132	30	2,876	18	מגורים ב	1,836	6.168	1.4511%	ממ"י
80	49	6	2,545	11	מגורים ג	765	2.988	0.7030%	ממ"י
81	50	6	1,696	11	מגורים ג	765	2.570	0.6046%	ממ"י
82	51	6	1,732	11	מגורים ג	765	2.570	0.6046%	ממ"י
83	52	6	1,795	11	מגורים ג	765	2.570	0.6046%	ממ"י
84	53	א 6 מגרש חלקי	1,430	7	מגורים ג	508	1.818	0.4276%	ממ"י
85	60	10	2,279	11	מגורים ג	765	2.737	0.6440%	ממ"י
86	61	10	1,524	11	מגורים ג	765	2.450	0.5765%	ממ"י
87	62	10	1,677	11	מגורים ג	765	2.450	0.5765%	ממ"י
88	63	9	7,928	55	מגורים ג	3,825	12.252	2.8825%	ממ"י
89	81	18	1,801	11	מגורים ג	765	2.570	0.6046%	ממ"י
90	82	18	1,358	11	מגורים ג	765	2.367	0.5568%	ממ"י
91	83	18	1,394	11	מגורים ג	765	2.367	0.5568%	ממ"י
92	84	18	1,393	11	מגורים ג	765	2.367	0.5568%	ממ"י
93	85	18	1,390	11	מגורים ג	765	2.367	0.5568%	ממ"י
94	87	29	1,361	11	מגורים ג	765	2.367	0.5568%	ממ"י
95	88	29	1,425	11	מגורים ג	765	2.367	0.5568%	ממ"י
96	89	29	1,509	11	מגורים ג	765	2.367	0.5568%	ממ"י
97	90	29	1,383	11	מגורים ג	765	2.367	0.5568%	ממ"י
98	46	5	3,285	32	מגורים ד	2,600	7.434	1.7491%	ממ"י
99	47	5	3,338	32	מגורים ד	2,600	7.434	1.7491%	ממ"י
100	48	5	3,513	32	מגורים ד	2,600	7.719	1.8160%	ממ"י
101	54	7	2,617	32	מגורים ד	2,352	6.358	1.4958%	ממ"י
102	55	7	2,946	32	מגורים ד	2,450	6.891	1.6211%	ממ"י
103	56	7	3,161	31	מגורים ד	2,430	6.948	1.6347%	ממ"י
104	68	11	3,243	32	מגורים ד	2,450	7.005	1.6482%	ממ"י
105	69	11	3,211	32	מגורים ד	2,450	7.005	1.6482%	ממ"י
106	70	12	3,241	32	מגורים ד	2,600	7.434	1.7491%	ממ"י
107	71	12	3,084	32	מגורים ד	2,600	7.434	1.7491%	ממ"י
108	72	12	3,076	32	מגורים ד	2,600	7.434	1.7491%	ממ"י
109	78	17	3,062	32	מגורים ד	2,450	7.005	1.6482%	ממ"י
110	79	17	2,864	32	מגורים ד	2,450	6.891	1.6211%	ממ"י
111	80	17	2,734	32	מגורים ד	2,450	6.623	1.5581%	ממ"י
112	10	2	6,765	82	מגורים מיוחד	8,200	22.166	5.2149%	ממ"י
113	73	13	7,982	86	מגורים מיוחד	8,600	24.188	5.6906%	ממ"י
114	125	21	8,017	84	מגורים מיוחד	8,400	24.019	5.6509%	ממ"י
115	156	27	2,153	22	מגורים מיוחד	2,200	6.291	1.4800%	ממ"י
116	ממ"י		8,054		מסחר	3,000	12.500	2.9409%	ממ"י
117	ממ"י		2,093		מסחר	300	2.344	0.5514%	ממ"י
118	סד"י		2,133		מוסד	1,500	4.688	1.1028%	ממ"י
119	סד"י		1,768		מוסד	1,200	3.750	0.8823%	ממ"י
120	תכנון בעתיד		21,729		תכנון בעתיד		10.185	2.3963%	ממ"י
				232,619			425.046	100.0000%	
						132,498			

סה"כ



מגרשים מחוץ לריפרצלציה

7.10.02 תאריך עדכון

מסמך	שטח	יחיד
1צ	925	מבני ציבור
2צ	536	מבני ציבור
4צ	1,007	מבני ציבור
5צ	1,566	מבני ציבור
6צ	1,020	מבני ציבור
7צ	8,543	מבני ציבור
8צ	32,415	מבני ציבור
9צ	12,545	מבני ציבור
10צ	1,087	מבני ציבור
11צ	6,924	מבני ציבור
12צ	1,436	מבני ציבור
13צ	2,185	מבני ציבור
14צ	1,142	מבני ציבור
15צ	1,208	מבני ציבור
18צ	1,488	מבני ציבור
1ש	1,619	שצ"פ
2ש	7,670	שצ"פ
3ש	427	שצ"פ
4ש	923	שצ"פ
5ש	123	שצ"פ
6ש	142	שצ"פ
7ש	10,315	שצ"פ
8ש	3,700	שצ"פ
9ש	2,773	שצ"פ
10ש	3,026	שצ"פ
11ש	13,627	שצ"פ
12ש	479	שצ"פ
13ש	2,196	שצ"פ
14ש	679	שצ"פ
16ש	892	שצ"פ
17ש	193	שצ"פ
18ש	120	שצ"פ
19ש	405	שצ"פ
20ש	314	שצ"פ
21ש	129	שצ"פ
22ש	243	שצ"פ
24ש	218	שצ"פ
26ש	288	שצ"פ
27ש	117	שצ"פ
28ש	209	שצ"פ
29ש	188	שצ"פ
30ש	1,221	שצ"פ
31ש	241	שצ"פ
32ש	95	שצ"פ
33ש	150	שצ"פ
10	9,092	שצ"פ
20	7,420	שצ"פ
פ א	8,600	פארק עירוני
פ ב	23,630	פארק עירוני
סה"כ	175,391	

73,250 דרך מואננת
 51,690 דרך קיימת
 2,830 דרך משולבת
 232,619 סה"כ ברפרצלציה
 535,780 סה"כ

