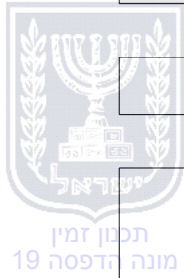


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 215-0453738

הסדרת מבואות עפולה ג/22948



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	עפולה
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/05/2017

להפקיד את התכנית

20/03/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

רחוב הבנים הינו ציר מרכזי לעיר עפולה שממנו נכנסת חלק ניכר של התנועה לעיר המגיעה מדרום העיר. צידה הצפון מערבי של דרך זו מאשרת כחזית מסחרית, לכן היה לנו חשוב לתת מענה לצד הדרום מערבי של הדרך ולתת חזית מסחרית למגרשים הגובלים ברחוב הבנים שתאפשר הקמת עסקים המפורטים בסעיף 4 במסמכי התוכנית הזאת. היום קיים בפועל פונקציות מסחריות כולל תחנת דלק דבר שמחייב התייחסות בתוכנית זו.

התוכנית נמצאת דרום מזרחית לרחוב הבנים ביציאה מעפולה מצומת שד מנחם בגין עד רחוב מלכין שרה. התוכנית נערכה לצורך תכנון מערך כבישים וקביעת זכויות והוראות בניה (פירוט השטחים המותרים לבניה) בחלק מהמתחם המאושר עפ"י תוכנית המתאר של העיר עפולה ג/12567.

התוכנית מציעה שטחים לבינוי בהיקף של 86,696.54 מטר מרובע מחולקים לשימושים של מסחר, מגורים ומסחר, תעסוקה ומגורים.

התוכנית מציעה 370 יחידות דיור.

התוכנית מציעה גם התווית דרכים למתן גישות למגרשים החדשים וגם שטחים ציבוריים פתוחים לרווחת הדיירים העתידיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

הסדרת מבואות עפולה ג/22948

שם התכנית ומספר התכנית

215-0453738

מספר התכנית

49.807 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	עפולה
קואורדינאטה X	226616
קואורדינאטה Y	723156

**1.5.2 תיאור מקום**

מצומת שד' מנחם בגין והבנים עג לצומת מלכין שרה והבנים, דרום העיר

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עפולה - חלק מתחום הרשות: עפולה

נפה יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עפולה	הבנים		

שכונה דרום העיר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16672	מוסדר	חלק		19, 41
16673	מוסדר	חלק	35, 38-47, 49-51, 69, 71, 81-82	33-34, 37, 48, 57, 59-61, 70, 77, 80
16690	מוסדר	חלק		1

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.****1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

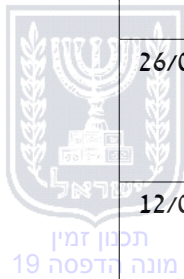
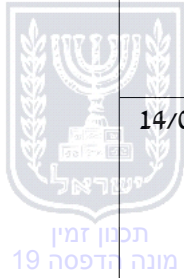
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19תכנון זמין  
מונה הדפסה 19תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 5
15/03/2005	2026	5379	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12567 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12567
01/12/2011	956	6329	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18647 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 18647
26/06/2003	2885	5198	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/ 302 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 302
12/08/2004	3681	5321	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/ 12185 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 12185
16/03/2000		4864	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית עפ/ מק/ 1942 / 2 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	עפ/ מק/ 1942 / 2



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד זועבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד זועבי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12/03/2018	אוסאמה פרח	12/03/2018	9		מנחה	ביוב
לא		08/02/2018	אוסאמה פרח	08/02/2018	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא		08/02/2018	אוסאמה פרח	08/02/2018	1	1: 1000	מנחה	מים
לא		17/02/2018	ג'ראיסי נביהא	17/02/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		14/10/2017	אחמד זועבי	14/10/2017	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתו"ב עפולה	עפולה	(1)	47	04-6520355	04-6521246	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב יהושע 47 ת"ד 2016 עפולה 18100.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתו"ב עפולה	עפולה	(1)	47	04-6520355	04-6521246	

(1) כתובת: רחוב יהושע 47 ת"ד 2016 עפולה 18100.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558273	04-6558211	
בבעלות רשות מקומית				עיריית עפולה	עפולה	(2)	47	04-6520355	04-6521246	

(1) כתובת: רחוב חרמון ר מלון פלאזה.

(2) כתובת: רחוב יהושע 47 ת"ד 2016 עפולה 18100.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אחמד זועבי		אדריכל אחמד זועבי	סולם	סולם	410	04-6598528		zoube@beze qint.net
	יועץ תחבורה	ג'ראיסי נביהא	116405		נצרת	(1)				nr.roadseng @gmail.com
	יועץ תשתיות	אוסאמה פרח			נצרת	(2)		04-6021943	04-6000149	sf_osamaf@b ezeqint.net
	מודד	חיים שבח	584		עפולה	(3)	16	04-6594970	04-6595164	Rot- shev@zahav. net.il

(1) כתובת: כתובת נצרת ת.ד. 107 מיקוד 1610002.

(2) כתובת: שכונת שנלר - נצרת ת.ד. 3030.

(3) כתובת: שד' אורלזורוף 16 עפולה.





**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

הקמת שכונת מגורים המשולבת בשטחי מסחר שכונתיים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תכנון מפורט של חלק ממתחם מגורים המאושר במסגרת תכנית המתאר ג/12567. קביעת חזית מסחרית קביעת זכויות והוראות בניה

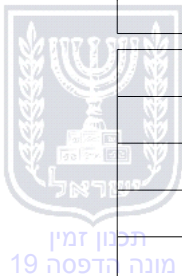


**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	410
דרך מוצעת	350, 340, 330, 320, 310, 300
מגורים	18 - 1
מסחר	160, 120, 110
שטח ציבורי פתוח	250, 240, 230, 220
תחנת תדלוק	500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	410
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	240
חזית מסחרית	מגורים	18 - 11
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	240
מבנה להריסה	דרך מאושרת	410
מבנה להריסה	דרך מוצעת	330, 300
מבנה להריסה	מגורים	18, 17, 15, 14
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	230
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	410
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	240



## 3.2 טבלת שטחים

## מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
8.90	4,433.28	דרך מאושרת
31.88	15,877.26	מגורים א
54.91	27,347.9	מגורים עירוני
0.62	309	שטח חקלאי
3.69	1,840	תחנת תדלוק
<b>100</b>	<b>49,807.44</b>	<b>סה"כ</b>

## מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.90	4,433.28	דרך מאושרת
21.39	10,652.02	דרך מוצעת
46.45	23,137.31	מגורים
8.69	4,327.72	מסחר
11.76	5,855.34	שטח ציבורי פתוח
2.81	1,401.77	תחנת תדלוק
<b>100</b>	<b>49,807.44</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח למגורים בבניה "רוויה" תותר חנייה תת קרקעית משרדים לבעלי מקצוע חופשיים
	מגורים עם חזית מסחרית: תאי שטח (11-18) - בשטח זה יותר הקמת חנויות שימשו למתן שירותים ברמה שכונתית כגון: מכולת, מספרה, ריהוט, הלבשה, בתי קפה ומסעדות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b> -הכניסה למבני המגורים תתכונן מחזית הכביש בלבד - במבני המגורים הכוללים חזית מסחרית תבוצע הפרדה בכניסות וביציאות של שימושי המגורים והמסחר
<b>ב</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b> עומק החזית המסחרית לא יעלה על 20 מ' ויהיה בקומת הקרקע בלבד
<b>4.2</b>	<b>מסחר</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	באזור זה יותרו חנויות כלבו ואחרות, משרדי עסקים, מסעדות ובתי קפה, עסקי שעשועים ושירותים מסחריים. כמו כן יהיו שטחים המיועדים לגינון, להצבת מתקני נופש, נוחיות ונוי שימשו את השימוש המסחרי.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לשימוש שטח משחק ונופש פעיל ונוי. השטח יפותח בגינון, נטיעות, משטחים מרוצפים וריהוט גן. בשטח זה תותר מעבר קווי תשתיות מים, הקמת מתקני משחקים, נופש וספורט, הצבת פרגולות להצללה, שימוקמו על פי תוכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, מתקני דרך, מעבר תשתיות תת קרקעיות וגינון. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. יותר ריהוט רחוב לאורך המדרכות
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>

<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, מתקני דרך, מעבר מתקני תשתיות תת קרקעיות וגינון. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. יותר ריהוט רחוב לאורך המדרכות
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.6</b>	<b>תחנת תדלוק</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד להקמת תחנת תדלוק מסוג א על פי הגדרה של תמ"א 18 על שינוייה ובה מחסן שמנים, משרד, מרחב מוגן שירותים וגג מעל אי המשאבות.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת						
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי					שרות
5	5	(2) 1	8	30	16	8	50	356	356	100	56	(1) 200	500	1	מגורים	מגורים
5	5	(2) 1	8	30	16	9	50	356	356	100	56	(1) 200	500	2	מגורים	מגורים
5	5	(2) 1	8	30	16	11	50	356	356	100	56	(1) 200	500	6 - 3	מגורים	מגורים
5	5	(2) 1	8	30	16	17	50	356	356	100	56	(1) 200	500	8 - 7	מגורים	מגורים
5	5	(2) 1	8	30	16	61	50	356	356	100	56	(1) 200	500	9	מגורים	מגורים
5	5	(2) 1	8	30	16	19	50	356	356	100	56	(1) 200	500	10	מגורים	מגורים
5	5	(2) 1	8	30	16	23	50	356	356	100	56	(3) 200	600	12 - 11	מגורים ומסחר	מגורים
5	5	(2) 1	8	30	16	22	50	356	356	100	56	(3) 200	600	13	מגורים ומסחר	מגורים
5	5	(2) 1	8	30	16	25	50	356	356	100	56	(3) 200	600	16 - 14	מגורים ומסחר	מגורים
5	5	(2) 1	8	30	16	26	50	356	356	100	56	(3) 200	600	18 - 17	מגורים ומסחר	מגורים
5	5		2	10			50	100	100		20	(4) 80	1000	,120 ,110 160	מסחר	מסחר
4	4		1	6			(6) 150		150 מ"ר			(5) 150	1200	500	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
5	5	1	מגורים	מגורים
5	5	2	מגורים	מגורים
5	5	6 - 3	מגורים	מגורים
5	5	8 - 7	מגורים	מגורים
5	5	9	מגורים	מגורים
5	5	10	מגורים	מגורים
5	6	12 - 11	מגורים ומסחר	מגורים
5	6	13	מגורים ומסחר	מגורים
5	6	16 - 14	מגורים ומסחר	מגורים
5	6	18 - 17	מגורים ומסחר	מגורים
5	6	160, 120, 110	מסחר	מסחר
6 (7)	6	500	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) ביעוד מגורים יותר שימוש של משרדים לבעלי מקצוע חופשיים בשטח של עד 30% מתוך שטחי הבניה העיקריים למגורים..
- (2) לצורך חניה תת קרקעית.
- (3) מתוכם 30% מסחר בקומת קרקע בלבד במסגרת חזית מסחרית בעומק שלא יעלה על 20 מ' מקו הבניין הקדמי . ביעוד מגורים יותר שימוש של משרדים לבעלי מקצוע חופשיים בשטח של עד 30% מתוך שטחי הבניה העיקריים למגורים..
- (4) מתוכם 20% למשרדים.
- (5) הערך מתיחס למ"ר, הערה: שטח זה כולל מחסן שמנים, משרד, מרחב מוגן קטן ושירותים שלא יעלו על 40 מ"ר וגג אי משאבות.
- (6) התכסית הינה לפי מ"ר.
- (7) לכיוון רחוב הבנים.

**6. הוראות נוספות**

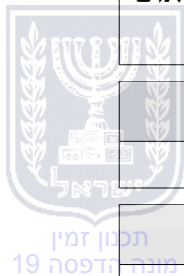
<p><b>6.1</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>
	<p>* חלוקה: תנאי למתן היתר בניה מכוח תוכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון ובניה                  * רישום: בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון ובניה</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.                  ב. תחנות השנאה                  1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.                  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.                  3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.                  ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל                  לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:                  מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן למעט בסעיפים ה-ו ימדד מציר הקו.                  א. קו חשמל מתח נמוך: תיל חשוף ..... 3.0 מ'                  ב. קו חשמל מתח נמוך: תיל מבודד ..... 2.0 מ'                  ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה ..... 5.0 מ'                  ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ) ..... 2.0 מ'                  ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו ..... 20.0 מ'                  ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו ..... 35.0 מ'                  ז. כבלי חשמל מתח נמוך ..... 0.5 מ'                  ח. כבלי חשמל מתח גבוה ..... 3.0 מ'                  ט. כבלי חשמל מתח עליון ..... בתיאום עם חברת חשמל                  י. ארון רשת ..... 1.0 מ'                  יא. שנאי על עמוד ..... 3.0 מ'                  על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכללי דין.                  להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.                  בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p>



<p style="text-align: right;"><b>חשמל</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.3</b></p>
<p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p style="text-align: right;"><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.4</b></p>
<p><b>ביוב :</b></p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p><b>ניקוז :</b></p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p><b>מים :</b></p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית..</p> <p><b>אשפה :</b></p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>פסולת בניין</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.5</b></p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.6</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.7</b></p>
<p>1 בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או</p>	



<b>פיתוח תשתית</b>	<b>6.7</b>
<p>קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.6.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>6.6.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>6.6.4 אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>6.6.5 תנאי למתן היתר בניה: הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית</p>	
<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.8</b>
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.9</b>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת סקר סיכוני רעידות אדמה שייערך על ידי מומחה לסיכונים סיסמיים.</p> <p>2. מתן היתרי הבנייה מכוח תכנית זו, מותנה בחיבור שפכי העיר למט"ש העומד לדרישות החוק.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה הינו התחלת עבודות שידרוג והרחבת מט"ש עפולה למט"ש העומד בדרישות החוק.</p>	
<b>תשתיות</b>	<b>6.10</b>
<p>אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר בניה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות" ובביצוע של מקורות.</p> <p>אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית.</p>	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.11</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.12</b>
ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין	
<b>הריסות ופינויים</b>	<b>6.13</b>
היתר בניה ינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים / גדרות המסומנים להריסה	
<b>הנחיות מיוחדות</b>	<b>6.14</b>
הנחיות צה"ל:	



**הנחיות מיוחדות**

**6.14**

- א. אין דרישה לסימון יום/לילה  
 ב. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.  
 ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבלות התוכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לתי"י 5139. אין ודאות כי בקשה זו תאושר.  
 ד. שבועיים לפני הקמת התוכנית תישלח הודעת הקמה.

**ביצוע התכנית**

**.7**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.1**

**מימוש התכנית**

**7.2**

זמן משוער לביצוע התוכנית 5 שנים מיום אישורה

