

הוראות התכנית

תכנית מס' 215-0754606

החלפת שטחים בית ספר שוהם- עפולה

צפון

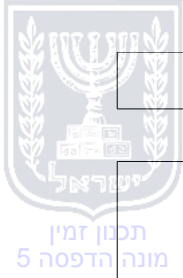
מחוז

מרחב תכנון מקומי עפולה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

לצורך הרחבת שטח בנייני ציבור לבניית בית ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות בתכנית ג/20588



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	מספר התכנית	215-0754606
שטח התכנית	131.782 דונם	1.2
סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 1	
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 229329
 קואורדינאטה Y 724737

1.5.2 תיאור מקום

מזרחית לפארק רובע יזרעאל

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	שד רובע יזרעאל		

שכונה רובע יזרעאל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16759	מוסדר	חלק	19, 29, 58	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/03/2005	2026	5379	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12567. הוראות תכנית ג/ 12567 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12567
01/12/2011	956	6329	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18647. הוראות תכנית ג/ 18647 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 18647
28/08/2014	7759	6864	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20588 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20588



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: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 41 16/07/2019	אחמד זועבי	16/07/2019	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 5

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 עפולה	עפולה	(1)	47	04-6520341	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 עפולה	עפולה	(1)	47	04-6520341	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
בעלים				ועדה מקומית עפולה	עפולה	(1)	47	04-6520341	04-6521246	

(1) 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	04-8864118		zoube@beze qint.net
	מודד	חיים שבח	584		עפולה	(1)	16	04-6594164	04-6594164	





תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

איחוד וחלוקה ללא שינוי בשטחי ייעודי הקרקע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ללא שינוי סה"כ שטחים מאושרים



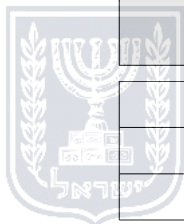
תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	20, 10
שטח ציבורי פתוח	50, 40, 30

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	36,369.71	27.60
שטח ציבורי פתוח	95,413.05	72.40
סה"כ	131,782.76	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	36,369.71	27.60
שטח ציבורי פתוח	95,413.05	72.40
סה"כ	131,782.76	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת מבני ציבור כמו בתי ספר, מעונות יום, גני ילדים, מרפאות תחנות לטיפול לאם ולילד, בתי כנסת ומקוואות, מועדוני נוער ומתנסים, ספריות ציבוריות, מרכזי יום לקשיש, ומקלטים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>השטחים הפתוחים ושטחי הספורט של מוסדות חינוך, יתוכננו כחלק מהעיצוב הכולל של הפארק ויהיו פתוחים לשימוש הציבור הרחב בימים ובשעות בהם בית הספר אינו פעיל כתנאי למתן היתר בניה תוגש תוכנית בינוי שתכלול בין היתר:</p> <p>א. פירוט פתרונות החניה בהתאם לתקנות התכנון ובניה, התקן התקף באותו עת והנחיות מהנדס העיר.</p> <p>ב. סידורי נגישות וניידות כמתחייב בחוק</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה, אישור הנחיות למיתון תנועה על ידי יועץ תחבורה.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטח שהוא מרחב פתוח המהווה "אי ירוק" בתוך מערכת הבינוי העירונית. השטח נועד לשמש כאזור שהייה, משחק, נופש פעיל ונוי. וכן כמעבר ציבורי רציף לגישור בין מתחמים. השטח יפותח בגינון, נטיעות, משטחים מרוצפים וריהוט חוץ. בשצ"פ תותר הקמת מתקני משחק, נופש וספורט, הצבת פרגולות הצללה, שימוקמו ברחבות ובמעברים, מתקנים הנדסיים ותחנות טרנספורמציה
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות כל מבנה שיוצב בתחום השצ"פ יעוצב כך שישתלב בנוף ואף יהווה, בשימוש משני, חלק ממתקני הגן במידת האפשר.
ב	הוראות בינוי פיתוח השצ"פים יתבצע במקביל להתקדמות ולשלביות הבניה במתחמים השונים המפורטים בתוכנית המאושרת ג/20588.
ג	הוראות פיתוח פיתוח השטחים הציבוריים תעשה על פי תכנית שתוכן על ידי אדריכל נוף ובכפוף לאישור מהנדס העיר.
ד	סביבה ונוף בכל שצ"פ יש לנטוע עצי ארץ ישראל או עצים בעלי נוף בינוני/גדול ביחס של 20 עצים לדונם לפחות. ביתרת השטח יבוצע גינון/שתילה של שיחים או צמחייה רב עונתית, רב שנתית בהיקף שלא יפחת מ-15% או לחילופין תותר הקמת תכסית דשא בהיקף שלא יפחת מ-40% מהשטח הנותר. במקרה של שילוב בין שיחים לבין מדשאה היקף השטח המגונן יהיה לפחות 50% משטח השצ"פ. (הערה: היקף השטח 50% אינו כולל את שטח נטיעות העצים המוגדר לעיל).

שטח ציבורי פתוח	4.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5	5	5	5	1	3	10	50	150	150	50	(1)	15	85	1000	20, 10	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	

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) תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית..



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות



6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>תקבע מיקומם וגודלם.</p> <p>11. הרחבות בעתיד כל אפשרויות ההרחבה בדירות השונות יוגשו לאישור עקרוני לפני מתן היתר בניה כפתרון אחיד להרחבת בעתיד. לא תותר כל הרחבה שלא לפי תוכניות אלו.</p> <p>12. מיזוג אוויר כל הדירות יתוכננו ויוכנו למז"א ע"י מזגנים מפוצלים. תכנון המבנים יכלול גומחות או מסתורים להצבת היחידות החיצוניות בצורה נאותה. לא תותר הרכבת מזגנים בקיר חיצוני של המבנים. הפתרונות יסומנו בבקשה להיתר בנייה או בנספח.</p> <p>13. קווי מים וביוב בתוך המגרשים : היזם יהיה רשאי להעביר קווי מים, ביוב וניקוז בתוך קווי הבניין במגרשי הבניה.</p> <p>14. זכות גישת הרשות לקווי תשתית ציבוריים תשמר זכות גישה לאחזקת קווי מים, ביוב, ניקוז וכל קווי התשתית הציבורית. בעל המגרש יאפשר לעיריה גישה לאחזקת התשתיות בכל זמן.</p> <p>15. גינון והשקייה תכנון פיתוח השטח יכלול שילוב גינון ונטיעות עצים, במדרכות שרוחבן עולה על 1.5 מ'. בכל מקרה, בכל רוחב, לפחות במדרכה אחת ינטעו עצים בוגרים, לפחות כל 10 מ'. לכל יח"ד חובה על הקבלן לנטוע עץ בכיר אחד (קוטר גזעו 2") בתחום השטח הפרטי. מערכת המקומית ובאישורה. עבור כל בנין או תא שטח בו שטח המגרש אינו תפוס ע"י המבנה (הגינה, השטחים הפתוחים המרוצפים, החניה וכו') והוא רכוש משותף, בבעלות יותר מדייר אחד, תוגש למחלקת מהנדס העיר תוכנית גינון והשקייה לביצוע. אישור התוכנית יהווה תנאי למתן היתר בניית המבן</p> <p>16. תעודת גמר תנאי לקבלת תעודת גמר : יסתיימו עבודות הפיתוח במגרש, בנייה החניות כנדרש, יוסרו מבנים זמניים ופסולת עודפי בנייה. כן יעשו חיבורים סופיים לרשת המים, ביוב, חשמל וטלפון. כמו כן יסתיימו עבודות שיקום המדרונות המילוי והחציבה כולל שתילה ונטיעה של צמחייה.</p> <p>17. עיצוב הרחוב יש לרכז את מערכות התשתית בקירות התומכים במקצבים שיכללו "פילרים" של חשמל, בזק, גומחות לגז, לעגלות אשפה וכו', בחצר סגורה המשולבת בקירות הגדר ו/או קירות תומכים.</p>
6.2	עיצוב אדריכלי
	<p>א. תוכנית בינוי לביצוע: לכל תא שטח שנקבע בתוכנית זו תוכן תוכנית בינוי לביצוע בקנ"מ 1: 250 או 1: 500 שתאושר ע"י הוועדה המקומית. כל היתר בנייה יותנה בתיאום תוכנית בינוי זו עם מהנדס העיר.</p> <p>ב. הנחיות כלליות, לתוכניות הבינוי הנ"ל, מפורטות בסעיפים ב' ג' ד' והן יחולו על ייעודו המגורים בבנייה רוויה קרי ייעודי מגורים: ג', ג'1, ג'23. (ולא על ייעודי מגורים צמודים קרקע א-א'3)</p> <p>תוכנית בינוי כנ"ל תכלול:</p> <p>1. קביעת בינוי להצבת כל גושי הבנינים במגרשים, כולל חתכים לאורך ובניצב לדרכים.</p> <p>2. קביעת מפלסי פיתוח הדרכים הפנימיות, החניה, מפלס 0- (ק"ק) של הבנינים, מיקום מערכות תשתית עילית ותת קרקעית ומתקני הנדס ואצירת אשפה. שבילי גישה ומדרגות, חניונים עם סימון מקומות חניה, רחבות מרוצפות, תוואי וגובהי פתרונות המיקוז.</p> <p>3. קביעת שטחי גינון, אפיון צמחיה, מיקום קירות תומכים, מסלעות, חומות וגדרות, מתקני משחק, ריהוט גן, ריהוט רחוב.</p> <p>4. תצורת תוכנית נטיעות של עצים צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקייה עירונית. תוכניות</p>

אלו יתואמו בין המגרשים השונים עם מח' חזות העיר ליצירת חזית אחידה לרחוב.

5. קביעת חומרי בנייה ופרטים אופייניים אחידים למבנן כולל עיצוב גגות, בליטות ופתחים. הגשת תוכנית בינוי לביצוע, כאמור לעיל ואישורה, יהיו תנאי למתן היתר בנייה.

ג. תנאים לפיתוח ותעודות גמר

1. חובה להשלים הבנין לפי התוכנית. כל בעל היתר להקמת בנין חייב להשלים את בניית הבניין לפי תוכנית הבניה המאושרת.
2. חובה להשלים ביצוע שיקום נופי של אתר הבניה ולפנות את פסולת הבניה לאתר מאושר ע"י מהנדס העיר.
3. אנטנות רדיו טלוויזיה, קולטי שמש וארובות הנ"ל יסומנו בבקשות להיתר בניה. בבנינים משותפים יוצבו אנטנות מרכזיות. קולטי שמש ישולבו בגגות ודוודיהם יוסתרו במתקנים מיוחדים לשביעות רצון מהנדס הוועדה. לא יוצבו ארובות לתנורי חימום בחזית הבניינים.
4. צנרת מים, ביוב, ניקוז, טלפון, חשמל, טלוויזיה וגז לא תועבר על הקירות החיצוניים של המבנה. הצנרת תהיה מוסתרת ותת קרקעית.
5. ניקוז מי גשם צנורות ניקוז מי גשם יסומנו בתוכנית ובמידה ויועברו לאורך קירות חוץ, יש לפרט בתוכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל את אישור הוועדה.
6. מסתורי כביסה במידה של תליית כביסה מעבר לקירות החיצוניים של המבנה, יוקמו מסתורי כביסה מחומרים עמידים שיותאמו לחומרי הבניה של החזית כולה. הפרטים יופיעו בבקשה להיתר בנייה. תאסר הקמת מתקני תליית כביסה בחזית הרחוב. המסתורים יהיו בתוך "נישה" בנויה ויבנו מחומר מתכתי או יצוק (פח מחורר מגולוון וצבוע, GRC פריקסט בטון ולא מפלסטיק). בדירות צמודות קרקע תותר בניית מתלה הכביסה ע"ג קירות תומכים שאינם פונים לחזית הרחוב.
7. עיצוב גגות הגגות העליונים של הבתים יעוצבו כך שיתנו פתרון נאות לשלוב והסתרת המתקנים שעל הגג קרי : מערכות סלולריות, ח.מעליות, אנטנה מרכזית וכו'. ניתן להצמיד חלק מהגג העליון, כשטח פרטי לדירות שמתחתיו, על מנת לאפשר הרחבת הדירות בעתיד, בתנאי שההרחבה תהיה קשורה לדירה שמתחתיה בקשר פנימי. בבתים המקורים בגג רעפים, יבנה הגג כשלם, כחלק מתפיסה עיצובית כוללת. לא יותרו קטעי גג חלקיים או "קישוטי רעפים". הגג יטופל כחזית חמישית תוך הסתרת כל המתקנים והמערכות שעליו. תוכנית הגג, מתקניו והמסתורים יהיו חלק מהבקשה להיתר בנייה.
8. תכנון ופיתוח המגרש לבקשת היתר בניה תצורף תוכנית פיתוח של המגרש בקני"מ 1:100 כולל חתכים אופייניים וחזיתות כלפי הרחוב של המגרש וכלפי מעברים ציבוריים ושצפ"ים הגובלים במגרש. במסגרת התוכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר וקירות תומכים בגבול המגרש ופתרונות ניקוז. יסומנן קווי חשמל, טלפון, מים וביוב. יסומנו מתקני גז ואשפה, מקומות לתליית כביסה ושעון מים. יסומנו הגדרות וכן יותנו מפרט חומריהם, צבעם ודומתם. יסומנו חניות וכן ינתן מפרט בנושא זה. כמו כן תוכנית לשיקום מדרונות חפירה, חציבה ומילוי כולל תכנון צמחיה.
9. ציפוי חוץ כל המבנים בשכונות יחופו בציפוי קשיח, לפחות 75% אבן ו- 25% בחיפוי קשיח אחר בחזיתות (למעט באזור מגורים א'). בבקשה להיתר בנייה יסומנו ע"ג תוכנית החזיתות חומרי ציפוי חוץ של המבנה וגוון הציפוי לאחר אישור מהנדס הוועדה. לא תותר העברת צנרת כלשהיא ע"ג הקירות החיצוניים להוציא מרזבים שיואשרו לאחר הגשת פירוט מתאים (חומר וצורה).
10. שילוט כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית בניי המגורים. לא יוצבו שלטי פרסומת אלא באישור המוסדות המתאימים ברשות המוניציפאלית, אשר תקבע מיקומם וגודלם.



<p>סביבה ונוף</p>	<p>6.3</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים בנושאים הבאים:</p> <p>א. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ב. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י משרד הבריאות.</p> <p>הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.4</p>
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, בדיקה / חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות בעתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מורכז.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.5</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות, בכל מקרה לא יפחת מס' מקומות החניה מ-2 חניות ליחיד באזור מגורים א בהתאם לשימוש הקרקע ולנספח הבינוי.</p> <p>מגרשי החניה יעוצבו עם נטיעות עצים ע"מ לא ליצר משטחי חניה גדולים ורצופים ללא ירק ונוי.</p> <p>לא יותר לתכנן יותר מ-7 מקומות חניה בניצב ברצף אחד ולא יותר מ-5 מקומות חניה במקביל ברצף אחד בין איי הגינון. בכל איי הגינון ינטע עץ בוגר אחד לפחות</p> <p>לכל מגרש מגורים תותר כניסה אחד בלבד לרכב ברוחב מקסימלי של 5.5 מ'. לכל מגרש בו יבנו מעל 25 יח"ד מהנדס הוועדה רשאי לאשר ביצוע שתי כניסות לרכב כנ"ל. כל החניות יהיו בתחום המגרשים.</p>	



חלוקה ו/ או רישום	6.6
<p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המחוזית כתואמת את התוכנית: לעניין זה יראו את התוכנית לצורכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידה ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p> <p>ב. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	



חשמל	6.7																								
<p>א. תנאי למתן התר 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.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <table border="0" data-bbox="510 1232 1260 1792"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>35.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ארון רשת 1 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>שנאי על עמוד 3 מ'</td> <td></td> </tr> </table> <p>ד. 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 לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p>	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'		קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'		כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'		כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל		ארון רשת 1 מ'		שנאי על עמוד 3 מ'		
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו																								
קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'																									
קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'																									
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'																									
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'																									
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'																								
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'																								
כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'																									
כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'																									
כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל																									
ארון רשת 1 מ'																									
שנאי על עמוד 3 מ'																									



<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: center;">6.7</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;">ביו, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p style="text-align: center;">6.8</p>
<p>מים</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מדרש הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>אשפה:</p> <p>סילוק אשפה/פסולת</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה המגרש ויסומן היתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>	
<p style="text-align: right;">ביו</p>	<p style="text-align: center;">6.9</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 style="text-align: right;">הוראות פיתוח</p>	<p style="text-align: center;">6.10</p>
<p>6.6.1 בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או מרכזיית 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>6.10 הוראות פיתוח</p>	<p>6.10</p>
<p>6.6.4 אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים . 6.6.5 תנאי למתן היתר בניה ? הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח , לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית .</p>	
<p>6.11 תקשורת</p>	<p>6.11</p>
<p>רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת קרקעיות. רשת התקשורת- תותקן רשת תת קרקעית והזנות תת קרקעיות לחיבורים לטלויזיה בכבלים.</p>	
<p>6.12 ניהול מי נגר</p>	<p>6.12</p>
<p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא למערכת ניקוז עירונית. 30%-15 משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. ב. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברי, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים א/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. ד. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. ה. תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י הניקוז האזורית.</p>	
<p>6.13 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.13</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p>6.14 פסולת בניין</p>	<p>6.14</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מסודר ומאושר בלבד. 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 בניינים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p>6.15 פיקוד העורף</p>	<p>6.15</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>6.16 שרותי כבאות</p>	<p>6.16</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6.17 כתב שיפוי	6.17
בעלי עניין בקרקע יחתמו על כתב שיפוי לפי סעיף 197 לחוק	
6.18 היטל השבחה	6.18
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
6.19 הפקעות לצרכי ציבור	6.19
<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 .</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית 5 שנים מיום אישורה

