

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 215-0861112

**הרחבת שטח בנייני ציבור B1-B2 381**



מחוז  
מרחב תכנון מקומי עפולה  
סוג תכנית  
צפון  
תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

הרחבת שטח בנייני ציבור לצורך בניית מבני ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

הרחבת שטח בנייני ציבור B1-B2 381	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	215-0861112	
	30.313 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מפורטת	1.4 סיווג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
	מקומית	
	לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (3)	
	היתרים או הרשאות	
	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
	סוג איחוד וחלוקה	
	ללא איחוד וחלוקה	
	האם כוללת הוראות	
	לא	
	לענין תכנון תלת מימדי	



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי עפולה  
 קואורדינאטה X 229022  
 קואורדינאטה Y 724906

**1.5.2 תיאור מקום**

צפונית לקנטרי כלאב במתחם B1 החדש

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

עפולה - חלק מתחום הרשות: עפולה

נפה יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		שד רבין יצחק	עפולה

מתחם B1-B2 שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
11, 17		חלק	מוסדר	16729
58, 60	4-5	חלק	מוסדר	16758
37		חלק	מוסדר	16759
23		חלק	מוסדר	16787

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 מחליפה תכנית ג/ 20588.	החלפה	ג/ 20588
21/03/2016	4549	7232	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 215-0331942. הוראות תכנית 215-0331942 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	215-0331942



## 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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 12 09/05/2020	אחמד זועבי	09/05/2020	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

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 4

**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.

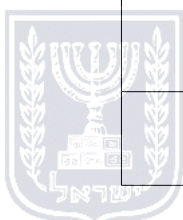
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית 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 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

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

הרחבת שטח בנייני ציבור

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

החלפת שטחים עפ"י סעיף 62א(א)1

הרחבת שטח בנייני ציבור עפ"י סעיף 62א(א)3

הרחבת דרך מאושרת עפ"י סעיף 62א(א)2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	10 - 12
דרך מאושרת	20 - 22
דרך מוצעת	30

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	22
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	12

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	8,368.19	27.61
דרך מוצעת	1,422.63	4.69
מבנים ומוסדות ציבור	20,522.93	67.70
סה"כ	30,313.76	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	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 ועוד לשירות הציבור
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח אלה הינו הכנה ואשור תכנית בינוי מפורטת ע"י הועדה המקומית.</p> <p>תכנית הבינוי תכלול הסדרי תנועה, חניות, רחבות, שבילים, העמדת מבנים פיתוח וגינון.</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>תנאי להיתר בניה בשטח זה הינו אשור מהנדס העיר לתכנית חזיתות וחומרי גמר תוך שמירה על רמת גימור גבוהה וחומרים ברמה טכנולוגית גבוהה.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח זה ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח זה ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				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	50	(1)	15	85	1000	12 - 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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

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 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים, לאשור ועדה המקומית.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 סביבה ונוף</b></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><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 סביבה ונוף</b></p> <p>הוראות לעיצוב נופי:</p> <p>א. תוכניות נוף ופיתוח תוכניות נוף ופיתוח של כל יחידת תכנון, שתוכן בשיתוף אדריכל נוף, תוגש לוועדה כחלק מתוכנית ההגשה לאישור הבינוי והמבנים למתחמי מגורים, מסחר, ציבור וכו'.</p> <p>התוכנית תהיה בקני"מ של 1: 250 או 1: 100 ותכלול את כל הקירות, הגדרות, השערים והמעקות, את המסלעות, השבילים והרחובות המרוצפות. כן תכלול התוכנית את המדרגות בגבולות המגרש ואת גבהי הקרקע הסופיים במגרש, את פתרונות בעיות הניקוז, את מיקום מיכלי האשפה, גז ודלק. התוכנית תכלול פתרונות לארונות חשמל ותקשורת ולמסתורי כביסה תוך ציון גבהים, חומרים ואופי עיצובי. כחלק מתוכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים, חזיתות הגדרות והקירות הפונים אל הכבישים המדרכות ואל כל שטחי הציבור המרוצפים או המגוננים וכן פרטי פיתוח אופייניים.</p> <p>ב. בשטחים הציבוריים בשבילים להולכי רגל ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תוכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.</p> <p>ג. עבודות פיתוח בשצ"פ יבוצעו ע"י יזם התוכנית במקביל להתקדמות הבניה במתחמים.</p> <p>ד. גינון צמחיה והשקיה עבור כל מבן תוגש תוכנית גינון, צמחיה והשקיה. אישור מהנדס העיר לתוכנית הינו תנאי למתן היתר לבניית המבן.</p> <p>1. תוכנית צמחיה תוכנית הצמחיה תהווה השלמה לפיתוח ותכיל צמחים להדגשת פינות, עצים לצל באזורי ישיבה ומתקנים, עצים עם פריחה משמעותית להדגשת רחובות, כניסות או תוואים של שבילים. התוכנית תכלול רשימת צמחיה מפורטת. הצמחים יהיו תואמים את האקלים</p>	<p><b>6.3</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 6.3

## סביבה ונוף

הקיים באזור, יהיו עמידים ודורשי אחזקה מועטה, יהיו מגוונים ויכללו צמחים ירוקי עד עם נשירים, בעלי עלווה בגוונים שונים ובמרקמים שונים.

2. תוכנית השקיה יתוכנן ראש מערכת נפרד לשפפיים ולשצפיים הנמצאים בתחום המבנן. ערוגות שיווצרו תוך דירוג קירות כלפי שטחים ציבוריים והנמצאות במפלס הנמוך ממפלס החצר הפרטית, יתוכננו כחלק מהמערכת הציבורית ויטופלו בהתאם בתוכנית ההשקיה. ה. מיכלי אשפה דלק וגז

1. מבני/ מכלי אשפה טרם תכנון המתקנים השונים יש לקבל הנחיות מתאימות ממחלקת רישוי עסקים ביחס לטיב, סו, כמות וגודל המתקנים. אלו ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא מונח תכנון זמין מונה הדפסה 4 יראו מן הרחוב. במידה ומוקמו בסמוך לרחוב בחזית המגרש, הם ימוקמו בנישה סגורה המשולבת בקיר התומך או הגדר. סגירת הנישה תיעשה ע"י דלת פח צבועה. מיכלי ומבני האשפה ימוקמו בתאום עם הרשות המקומית.

2. מיכלי גז מיכלים או בלוני גז ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מן הכביש.

3. מיכלי דלק יותקנו בשילוב עם המבנה או עם עיצוב השטח באופן שיוסותרו ע"י קירות או יקברו בקרקע כך שהמיכל, כולל הצנרת ופתח המילוי, לא יראו מן הכביש.

ו. תשתיות תשתיות מרכזיות לחשמל ותקשורת ימוקמו בחזית המגרש בתוך נישה סגורה.

הנישה תשולב בקיר תומך, בניצב לרחוב תוך הבטחת נגישות לאנשי שירות, או במבואה למבנה. ז. הפרשי גבהים רוחב קירות משני צידי הדרך יהיה בתחום המגרש הגובל עם הדרך כך שזכות הדרך תשמר כולה לצורך כבישים, מדרכות וגינון.

1. הפרשי גובה כלפי דרכים, רחבות ושטחי ציבור ייתמכו ע"י קירות מאבן מסותתת בעיבוד טובה או טלטיש. קירות תמך בין בניינים וקירות מתחת לפני הכביש יבוצעו באבן לקט.

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

3. בחזית כל הקירות הגבוהים מ 2.0 מ' ופונים לכבישים או לשצפיים, תוקם ערוגה בתוך שטח המגרש ברוחב 2.0 מ' ובהם נטיעות של שיחים ועצים מבוגרים כל 10 מ'.

4. קיר מאבן מסותתת יהיה בעיבוד טובה. קופינג ראש קיר יהיה מאבן בעובי 8 ס"מ או לחילופין שקוע מאחורי אבן בחזית של קיר.

5. קירות מאבן לקט יוקמו בין חצרות או בשצפיים. המישקים בין האבנים יהיו בעומק של כ- 2.0 ס"מ וברוחב בין 1-3 ס"מ. כמות האבן למ"ר לא תעלה על 10 אבנים.

6. מסלעות במקומות שיוחלט על שימוש במסלעות ישולבו בה כיסי שתילה בכמות שתבטיח כיסוי מלא. גודל האבנים לא יהיה קטן מ 78/160 \_\_ ובגובה 60 ס"מ.

7. המסלעות תונחנה באופן אופקי ויהיו מאבן שלוקטה מעל פני השטח. (לא מחציבה).

8. לא תורשה מסלעה בשיפוע הגדול מ-1:1.5 (66%) באישור מיוחד של מהנדס העיר ויועץ הקרקע יותר לבצע גם שיפוע 1:1.

ח. מעקות, גדרות ושערים קלים כל הגדרות והמעקות שלט יבנו מאבן ושערי הכניסה למגרשים יהיו מפרופילי ברזל.

כל הגדרות יבוצעו מחומרים ולפי פרטים באישור הוועדה. לא תותר הקמת גדרות רשת למעט גדרות הפרדה בין מגרשים שבהם תותר גדר רשת מרותכת ומגולוונת. פרטי הגדר יוגשו לאישור הוועדה.

ט. פינוי עודפי עפר עודפי העפר שיווצרו במהלך עבודות הבנייה והפיתוח יפנו לאתר שיוקצה לכך ע"י מהנדס העיר.

י. הפארק המרכזי בתכנון הכולל של הפארק המרכזי יושם

## 6.4

## עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות

6.4

## עתיקות

העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. 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. 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.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

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.

6.5

## חניה

פתרון החניה יהיה בתחומי המגרשים בלבד, בהתאם לדרישות הוועדה המקומית ולא יפחת מתקן הוראות התכנון והבניה(התקנות למקומות חניה) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה: הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנון, בכל מקרה לא יפחת מס' מקומות החניה מ-2 חניות ליח"ד באזור מגורים א, בהתאם לשמוש בקרקע ולנספח הבינוי.

מגרשי החניה יעוצבו עם נטיעות עצים ע"מ לא ליצר משטחי חניה גדולים ורצופים ללא ירק ונוי. לא יור 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.

תבופק חניה ציבורית לאורך הרחובות או במגרשים ציבוריים בכמות של 30% ממס' יחידות הדיר. באישור מהנדס העיר תותר "החלפת שטחים" כדי לאפשר חניה ינצבת צמודה לכביש ואחריה מדרכה. תותר מניה תת קרקעית בכל המגרשים.

6.6

## חלוקה ו/ או רישום

א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה 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.

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.

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.

6.7

## חשמל

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

חשמל	6.7
<p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, 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> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן      מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>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</p> <p>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> <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><b>6.8</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</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>6.8</b></p>	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>
<p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תברואה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ועודפי העפר לאתר מוסדר.</p>	
<p><b>6.9</b></p>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p>
<p>הנחיות משרד הביטחון:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. המכשול אינו דורש סימון יום/לילה</li> <li>2. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגרונים.</li> <li>3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבלות התוכנית המאושרת, לטובת הקמת עגרון או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגרון יסומן בהתאם לת"י 5139. אין ודאות כי בקשה זו תאושר.</li> <li>4. שבועיים לפני הקמת התוכנית תישלח הודעת הקמה.</li> </ol>	
<p><b>6.10</b></p>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p>
<p>6.6.1 בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או 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>	
<p><b>6.11</b></p>	<p><b>תקשורת</b></p>
<p>רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת קרקעיות. רשת התקשורת- תותקן רשת תת קרקעית והזנות</p>	



<p><b>6.11 תקשורת</b></p> <p>תת קרקעיות לחיבורים לטלויזיה בכבלים.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 איחוד וחלוקה</b></p> <p>החלקות בתחום התכנית בגוש 16729 חלקות 11,17 "חלק" יכללו בתכנית b1-b2 עפ"י שטחן ושווין ערב תכנית זאת</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p><b>6.13 ניהול מי נגר</b></p> <p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא למערכת ניקוז עירונית. 30%-15 משטח המגרש יהיו מגוונים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>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.</p> <p>ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים א/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>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.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>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><b>6.13</b></p>
<p><b>6.14 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p><b>6.15 פסולת בניין</b></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.</p> <p>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><b>6.15</b></p>
<p><b>6.16 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.16</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><b>6.17 פיתוח תשתית</b></p> <p>1 בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או 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><b>6.17</b></p>

<p align="center"><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p align="center"><b>6.17</b></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 align="center"><b>שרותי כבאות</b></p>	<p align="center"><b>6.18</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center"><b>כתב שיפוי</b></p>	<p align="center"><b>6.19</b></p>
<p>בעלי עניין בקרקע יחתמו על כתב שיפוי לפי סעיף 197 לחוק</p>	
<p align="center"><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p align="center"><b>6.20</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 בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית 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 align="center"><b>היטל השבחה</b></p>	<p align="center"><b>6.21</b></p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p align="center"><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p align="center"><b>6.22</b></p>
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור בהם שטחים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים ולרשומם על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין</p>	
<p align="center"><b>הנחיות מיוחדות</b></p>	<p align="center"><b>6.23</b></p>
<p>תנאים לביצוע התכנית:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים יהיה אישור תכנית כוללת לדרכים, מים ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>זכויות מעבר לתשתיות:</p> <p>תותר העברת קווי מים, ביוב וניקוז בתחומי כל המגרשים במרווחים בין גבול המגרש לקווי הבניה. בעלי המגרשים יאפשרו נגישות להתקנה וטיפול בקווים, על ידי הרשות המקומית בכל זמן.</p> <p>הגבלות בניה סביב מנחת המסוקים:</p> <p>מגבלות גובה הבניה בהיקף המנחת הקיים, בשטח הכולל התכנית, עפ"י האמור בתכנית מאושרת ג/11188.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התוכנית 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4