

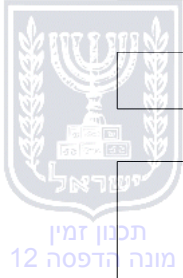
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 215-0664151

עפולה-מתחם תעסוקה C2-B

מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	עפולה
סוג תכנית	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

תוכנית זו מהווה פירוט לתוכנית המתאר המאושרת ולתוכנית "עפולה- מתחם תעסוקה C2" עפ/מק/2/12567. לאורך שדרות בן-גוריון מוצעת שדרה ירוקה שתהווה את ציר התנועה להולכי הרגל. התוכנית אינה משנה את יעודי הקרקע שנקבעו בתוכניות המאושרות. התוכנית מתווה את רשת דרכי הגישה וקובעת שטחים ציבוריים פתוחים ומגרשי חניה ציבוריים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	עפולה-מתחם תעסוקה C2-B
1.1	שם התכנית ומספר התכנית	
	מספר התכנית	215-0664151
1.2	שטח התכנית	134.031 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	א62 (א) (1), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (7), א62 (ג)
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



## 1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	עפולה
	קואורדינאטה X	228472
	קואורדינאטה Y	723860

1.5.2 תיאור מקום  
בין רחוב בציר בצפון, רחוב כורש בדרום, רחוב שיבולים במערב, רצועת הרכבת במזרח

### 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
		בציר	עפולה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
28		חלק	מוסדר	16701
84		חלק	מוסדר	16702
148, 171, 174	1-34, 43-45, 49-50, 85, 92, 95, 98, 106-107, 109, 111, 113, 123-125, 128-133, 139, 141, 143-144, 146, 150, 152, 154, 156, 159, 162, 164, 166-167, 170	חלק	מוסדר	16703
41-42, 45-46, 48-49		חלק	מוסדר	16704
35		חלק	מוסדר	16708
162, 164, 168, 175, 205, 227	214	חלק	מוסדר	16709

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 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תתל/ 2 / 6 / 13	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 2 / 6 / 13. הוראות תכנית תתל/ 2 / 6 / 13 תחולנה על תכנית זו.	5587		05/10/2006
ג/ 12567	פירוט	התכנית מפרטת את יעודי הקרקע וקובעת זכויות ומגבלות בניה	5379	2026	15/03/2005
עפ/ מק/ 12567 / 2	פירוט	התכנית מפרטת את יעודי הקרקע ומחלקת זכויות בניה	6014	310	01/11/2009
עפ/ מק/ 1942 / 7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עפ/ מק/ 1942 / 7. הוראות תכנית עפ/ מק/ 1942 / 7 תחולנה על תכנית זו.	5093		09/07/2002



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דינה אמר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דינה אמר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 45 06/02/2020	דינה אמר	15/01/2020	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא		09: 47 06/02/2020	מיכאל שמיס	06/02/2020	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא		15: 57 15/01/2020	דינה אמר	06/01/2020	1	1: 1250	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

**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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, עפולה עיריית		עפולה	עפולה	(1)	47	04-6520343	04-6520442	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' חנקין יהושע 47.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית, עפולה עיריית		עיריית עפולה	עפולה	(1)	47	04-6520343	04-6520442	

(1) כתובת: רח' חנקין יהושע 47.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מ.א. יזרעאלי ס, הכשרת הישוב, פרטיי קק"ל, מדינת ישראל, עירי ת עפולה		עיריית עפולה	עפולה	(1)	47	04-6520343	04-6520442	

(1) כתובת: רח' חנקין יהושע 47.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**





מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דינה אמר		אמר קוריאל אדריכלים	חיפה	דרך הים	67	04-8371190		Curiel@inter. net.il
	מודד	רותם-שבח רותם-שבח	584	רותם-שבח	עפולה	(1)	16	04-6594970		
תנועה	יועץ	מיכאל שמיס	69177	שמיס מיכאל הנדסה בע"מ	נוף הגליל	(2)	9	04-6470982		mshamis@be zeqint.net

(1) כתובת: שד' ארלוזורוב 16.

(2) כתובת: רחוב לולב 9/8 נוף הגליל 17511.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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**

הכנת תכנית מפורטת למתחם C2-B- אזור עסקים/מסחר/תעסוקה/ציבור, עפ"י תכנית המתאר ועפ"י תכנית מאושרת עפ/מק/12567/2 שקבעה הנחיות לתוכנית מפורטת. מימוש התכנית מותנה בהכנת תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. על פי הקבוע בתוכנית מאושרת עפ/מק/12567/2:

1. איחוד וחלוקה ע"פ סעיף 62 א (א) (1)
2. הרחבת דרך ע"פ סעיף 62 א (א) (2)
3. קביעת קו בניין בהתאם לסעיף 62 א (4)
4. קביעת גובהם של בניינים ע"פ סעיף 62 א (4)
5. שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי ע"פ סעיף 62 א (5)
6. שינוי חלוקת שטחי בניה המותרים בתכנית אחת ע"פ סעיף 62 א (6)

ב. קביעת גודל שטח מגרש ע"פ סעיף 62 א (7)

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	150
שטח ציבורי פתוח	52,50
דרך מאושרת	135 - 130
דרך מוצעת	102 - 100
שביל	51
חניון	160
מסחר ותעסוקה	37,24 - 1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	16,944.59	12.64
דרך מוצעת	5,206.45	3.89
מסחר ותעסוקה	106,411.31	79.39
שטח ציבורי פתוח	5,468.73	4.08
<b>סה"כ</b>	<b>134,031.08</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	31,626.17	23.60
דרך מוצעת	13,486.89	10.06
חניון	2,099.89	1.57
מבנים ומוסדות ציבור	4,908.11	3.66
מסחר ותעסוקה	69,605.25	51.93
שביל	647.28	0.48
שטח ציבורי פתוח	11,657.47	8.70
<b>סה"כ</b>	<b>134,031.06</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מוסדות דת, מועדונים, מתנ"ס, מוסדות עירייה, משרדי ממשלה, מרפאות, מוסדות בריאות, מוסדות רווחה, חממה טכנולוגית וכל שימוש ציבורי אחר שעל פי החוק ייעודו מבנה ציבורי, חניה ומבני תשתיות.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. הגשת היתר הבניה מותנה בהגשת תכנית פיתוח שתוכן ע"י אדריכל נוף רשוי. התכנית תכלול ריצופים, סלילה, ניקוז, מיקום תשתיות, תאורת חוץ, גינון, ומיקום שתילת עצים. קבלת היתר בניה מותנה באישור התכנית ע"י מהנדס העיר.</p> <p>2. מבקש היתר הבניה יבצע בתחום מגרשו את כל עבודות הפיתוח כולל הכשרת מגרשי חניה, גדרות, שערים.</p> <p>3. תחול חובת גינון בלפחות 10% משטח תא השטח. תחול חובת נטיעת עצים בוגרים בשיעור של 10 עצים לכל דונם שטח.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הוצאת היתר בניה מותנה באישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח שתכלול העמדת בניינים, הסדרי חניה ושטי גינון. תכנית הבינוי תפרט את השימוש בקרקע ותאשר כתנאי להיתר בניה.</p> <p>2. גמר מבנים חזיתות הבניינים יצופו בשלמותן בחומר קשיח ועמיד לשביעות רצונו של מהנדס העיר.</p> <p>3. גגות הבניינים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית הגגות תהווה חלק בלתי נפר מהבקשה להיתר.</p> <p>5. לא תותר התקנת תשתיות כגון: מים, גז, חשמל, טלפון וטלוויזיה על הקירות החיצוניים של הבניינים, כל התשתיות תהיינה תקינות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית.</p> <p>6. לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת קרקעי.</p> <p>7. לא תותר התקנת מזגנים אלא ע"פ פתרון כולל לכל הבניין שיהיה כחלק מהבקשה להיתר הבניה.</p>
4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	כיכרות, חורשות, גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מתקני ושטחי ספורט, בתי שימוש ציבוריים, מקלטים ציבוריים, מתקנים למבנים הנדסיים קטנים (עד כ-30 מ"ר), מעבר תשתיות, תעלת ניקוז.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. יזם התכנית יכין תכניות פיתוח מפורטות ע"י אדריכל נוף. התכנית תאשר ע"י הועדה המקומית ותועבר לכל אחד ממבקשי היתר הבניה במגרשים העסקיים.</p> <p>2. תכניות הפיתוח יכללו בין היתר שבילים, ספסלים, עמודים, ריהוט רחוב, פנסי תאורה וחיבורם, חומרי גמר, גדרות, נטיעות וצמחייה וכל דבר אחר לפי דרישת מהנדס העיר. הקירות התומכים יחופו בהתאם להנחיות משרד מהנדס העיר באבן טבעית מסותת בדוגמאות שורות.</p> <p>3. פיתוח השטחים הציבוריים והשבילים יעשה בשלבים באופן שהשטחים הציבוריים יפוחו</p>

<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.2</b>
<p>במקביל לבנייה בתאי השטח השונים. תותר הגבהה של רצועות השצ"פ בתא שטח 50 עד גובה 1.5 מ' מעל שדרות בן גוריון. ההגבהה תבוצע באופן מדורג ללא קירות תומכים לחזית שדי' בן גוריון.</p>	
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
<p>מעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. מבקשי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת והרחבת הדרכים והחניות הכלולות בתכנית באישור מנהל אגף הדרכים, תנועה ונוף.</p> <p>2. מבקש היתר הבניה חייב לבצע את כל הקשור בתשתיות או לשלם היטלים כחוק לפי דרישת מינהל אגף התחבורה.</p> <p>בסלילה נכללים הרחבת הדרך, ריבוד הדרך לכל רוחבה (כולל חלק ישן) מדרכות, קירות תומכים, מעקות, התקנת ניקוז מי גשם, תאורה, שתילת עצים והעתקת עמודי חשמל.</p> <p>3. מבצעי הרחבת הדרכים והחניות יהיו אחראיים להקמתם מחדש של גדרות וקירות תומכים שיהרסו בגין סלילת דרכים או הרחבתן בתחום המגרשים הפרטיים.</p> <p>4. לאורך המדרכות יינטעו עצים בוגרים לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.</p>	
<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
<p>מעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. מבקשי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת והרחבת הדרכים והחניות הכלולות בתכנית באישור מנהל אגף הדרכים, תנועה ונוף.</p> <p>2. מבקש היתר הבניה חייב לבצע את כל הקשור בתשתיות או לשלם היטלים כחוק לפי דרישת מינהל אגף התחבורה.</p> <p>בסלילה נכללים הרחבת הדרך, ריבוד הדרך לכל רוחבה (כולל חלק ישן) מדרכות, קירות תומכים, מעקות, התקנת ניקוז מי גשם, תאורה, שתילת עצים והעתקת עמודי חשמל.</p> <p>3. מבצעי הרחבת הדרכים והחניות יהיו אחראיים להקמתם מחדש של גדרות וקירות תומכים שיהרסו בגין סלילת דרכים או הרחבתן בתחום המגרשים הפרטיים.</p> <p>4. לאורך המדרכות יינטעו עצים בוגרים לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.</p>	
<b>שביל</b>	<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
<p>מעבר הולכי רגל, מדרכות וגינון, מעבר תשתיות.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
<b>הוראות פיתוח</b>	א

4.5	<p><b>שביל</b></p> <p>1. יזם התוכנית יכין תוכנית פיתוח מפורטת ע"י אדריכל נוף. התוכנית תאושר ע"י הוועדה המקומית.</p>
4.6	<p><b>חניון</b></p>
4.6.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>חניה ציבורית לא מוצמדת, חדר טרנספורמציה, מבנה שומר, גינון.</p>
4.6.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. תוכנית החניון תבוצע ע"י יוזם התוכנית או מי מטעמו.  2. ההיתר לסלילת מגרשי חניה יהיה מותנה בהגשת תוכנית פיתוח שתוכן על רקע של תוכנית מדידה שתכלול את כל העצמים הקיימים בשטח, כולל עצים וצמחייה. בתוכנית יפורטו חומרי הסלילה, נטיעות חדשות, סימון מקומות חניה וכד' והיא תאושר ע"י משרד מהנדס העיר.  3. יותר שילוב חדר טרנספורמציה בקירות תומכים או במשטחי החניה. ידרש לכלול את המבנה בתוכנית הפיתוח הנופי.  4. תחול חובה לפיתוח צמחיה ושתילת עצים בוגרים בתחום החניה בשיעור שלא יפחת מעץ אחד לכל 10 מקומות חניה.  5. החניונים יבוצעו במקביל למימוש הפרויקט ובהתאם לשלבי הפיתוח שיקבעו.  6. תותר הקמת מבנה שומר בכניסה. שטח המבנה לא יעלה על 20 מ"ר וגובהו לא יעלה על 3.0 מ', המבנה יחשב כשטח עיקרי.</p>
4.7	<p><b>מסחר ותעסוקה</b></p>
4.7.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>עסקים, משרדים, תעשייה נקייה עתירת ידע, מסחר ושטחי מלאכה אשר אינם עוברים את מפלסי הרעש וזיהום האוויר המותרים על פי דין ושאינן להם פסולת או שפכים חריגים, מסעדות, מזנונים. מתקנים הנדסיים קטנים, חניה וגינון.</p>
4.7.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. תוכן תכנית בינוי כרקע להכנת תכניות בינוי מפורט לביצוע לכל מגרש.  2. תכנית הבינוי תקבע מפלסי כניסה ומפלס השטח הציבורי הגובל במבנה.  3. תכנית הבינוי תקבע הוראות לעיצוב הבניינים, פרטי וחומרי הגמר באישור מהנדס העיר.  4. הוצאת היתר בניה מותנה באישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי על רקע מפת מודד בק.מ. 1:250 לפחות שתכלול העמדת בניינים, הסדרי חניה, שטחי גינון ושלבי ביצוע.  5. גמר מבנים-חזיתות הבניינים יצופו בשלמותם בחומר קשיח ועמיד לשביעות רצונו של מהנדס העיר.  6. גגות הבניינים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית הגגות תהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר.  7. לא תותר התקנת תשתיות כגון: מים, גז, חשמל, טלפון וטלוויזיה על הקירות החיצוניים של הבניינים, כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית.  8. לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת קרקעי.  9. לא תותר התקנת מזגנים אלא על פי פתרון כולל לכל הבניין שיהיה כחלק מהבקשה להיתר הבנייה.  10. אסורה פעילות העלולה לגרום למפגעי זיהום אוויר, ריח, ורעש כמשמעותם בחוק.</p>

4.7	מסחר ותעסוקה
	<p>11. בתאי שטח מספר 5,9,13,17,21 הרחבת הכניסה והכניסות לבניינים יהיו מכיוון הש.צ.פ. המוגדר כתא שטח 50, הגובל בשרדות בן גוריון ואליו יופנו החזיתות הראשיות של המבנים.</p> <p>12. יותר לבנות בשלבים. תנאי לבניה בשלבים הגשת תכנית בינוי לכל המגרש וסימון שלבי הבניה המבוקשים -לאישור מהנדס העיר.</p> <p>13. החניה ע"ג הקרקע ו/ או משולבת בבניין, ו/ או בבניין חניה מבונה.</p> <p>תכנון החניה יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. גמר חזיתות מבנה החניה יהיו חלק מהמבנה המרכזי. חניה ע"ג הקרקע תכלול בתכנון הפיתוח.</p> <p>14. בתאי שטח מספר 5,9,13,17,21 הגובלים בשצ"פ ותותר בניית קומה נוספת מתחת לכניסה הקובעת (מפלס החניון) במידה ויוגבה מפלס השצ"פ ממפלס שדרות בגן גוריון.</p> <p>15. בתאי שטח מספר 5,9,13,17,21 הגובלים בשצ"פ תהיה החניה בחלק המגרש שגובל בדרך הפנימית 16,17. תאסר החניה בתחום הגובל לשצ"פ.</p> <p>16. בתאי שטח 22,23,24 תהיה החניה בחלק המגרש שסמוך לרכבת. תאסר חניה בחזית המגרש שפונה את שדרות בגין.</p> <p>17. יותר לאחד שניים או שלושה מגרשים גובלים למגרש אחד. במצב זה יבוטלו קווי הבנין הצידדיים בין המגרשים וסה"כ השטח המותר לבניה יהיה הסכום של השטח העיקרי והשירות המותרים בכל מגרש.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. הגשת היתר הבניה מותנה בהגשת תכנית פיתוח שתוכן ע"י אדריכל נוף רשוי. התכנית תכלול ריצופים, סלילה, ניקוז, מיקום תשתיות, תאורת חוץ, גינון ומיקום שתילת עצים. קבלת היתר בניה מותנה באישור התכנית ע"י מהנדס העיר.</p> <p>2. מבקש הבקשה יבצע בתחום מגרשו את כל עבודות הפיתוח כולל הכשרת מגרשי חניה, גדרות, שערים.</p> <p>3. תחול חובת גינון בלפחות 10% משטח תא השטח. תחול חובת נטיעת עצים בוגרים בשיעור של 10 עצים לכל דונם שטח, מגרש.</p> <p>4. מבקש היתר הבניה ישתתף בפיתוח השטחים הציבוריים הגובלים.</p> <p>5. במגרשי החניה על הקרקע תהיה חובה שתילת עצים בוגרים בשיעור של עץ בוגר לכל 5 מקומות חניה וזאת בנוסף, לעצים שנכללו בסעיף 3 לעיל.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
0	0	0	(2)	1	(1) 3		55	1.7	35 מ"ר			15 מ"ר	20 מ"ר	2100	160	חניון	חניון
5	5	5	(3)	3	(1) 12		55	100	4908			40	60	4908	150	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	(3)	5	(1) 22		65	200	200			(4) 100	100	2235	1	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	4	(3)	5	(1) 22		65	200	200			(4) 100	100	1521	10	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	4	4	(3)	5	(1) 22		65	200	200			(4) 100	100	1971	11	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	4	4	(3)	5	(1) 22		65	200	200			(4) 100	100	2327	12	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	4	3.5	(3)	5	(1) 22		65	200	200			(4) 100	100	2421	13	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	4	(3)	5	(1) 22		65	200	200			(4) 100	100	2165	14	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	4	4	(3)	5	(1) 22		65	200	200			(4) 100	100	2547	15	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	4	4	(3)	5	(1) 22		65	200	200			(4) 100	100	2711	16	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	4	3.5	(3)	5	(1) 22		65	200	200			(4) 100	100	2963	17	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	4	(3)	5	(1) 22		65	200	200			(4) 100	100	3003	18	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	4	4	(3)	5	(1) 22		65	200	200			(4) 100	100	2682	19	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	(3)	5	(1) 22		65	200	200			(4) 100	100	1998	2	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	4	4	(3)	5	(1) 22		65	200	200			(4) 100	100	2685	20	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



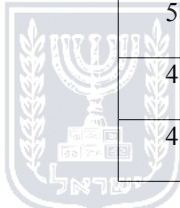
תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)	שטחי בניה				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	4	3.5	(3)	5	(1) 22		65	200	200			(4) 100	100	2524	21	מסחר ותעשייה	מסחר ותעסוקה	
5	5	5	(3)	5	(1) 22		65	200	200			(4) 100	100	8467	22	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	5	5	(3)	5	(1) 22		65	200	200			(4) 100	100	5577	23	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	5	5	(3)	5	(1) 22		65	200	200			(4) 100	100	5494	24	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	5	5	(3)	5	(1) 22		65	200	200			(4) 100	100	2095	3	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
4	5	4	(3)	5	(1) 22		65	200	200			(4) 100	100	1900	4	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
4	3.5	4	(3)	5	(1) 22		65	200	200			(4) 100	100	2487	5	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
4	4	4	(3)	5	(1) 22		65	200	200			(4) 100	100	1880	6	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	5	4	(3)	5	(1) 22		65	200	200			(4) 100	100	2381	7	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
4	4	4	(3)	5	(1) 22		65	200	200			(4) 100	100	1904	8	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
4	4	3.5	(3)	5	(1) 22		65	200	200			(4) 100	100	1915	9	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
0	160	חניון	חניון
5	150	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	1	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	10	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	11	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	12	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
(5)	13	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	14	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	15	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	16	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	17	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	18	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	19	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	2	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	20	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
(5)	21	מסחר ותעשייה	מסחר ותעסוקה
5	22	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	23	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	24	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	3	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	4	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	6	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
4	7	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	8	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	9	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה

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

הערה ברמת הטבלה:

א. יותר לנייד שטח מעל למפלס הכניסה הקובעת למתחת מהכניסה הקובעת באישור מהנדס העיר בעת אישור מתן היתר הבניה, ללא שינוי מס' הקומות שנקבע.

ב. יותר להתקין קירוי או פרגולות בכניסה לבניינים במרווח בניה. הפרגולה לא תחשב בחישוב שטחי הבניה.

ג. שטח שירות לחניה ישמש לחניה בנויה בלבד, ולא לכל מטרה אחרת.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) מעל גובה המבנה יותר חדר מכוונת מעלית, חדרי מדרגות ומתקנים טכניים כחדרי / יחידת מ.א.
- (2) תותר תוספת קומה מתחת לכניסה הקובעת עבור חניה ומתקנים הנדסיים.
- (3) תותר תוספת קומה מתחת לכניסה הקובעת בהתאם להגבהת מפלס הש.צ.פ במגרשים 50-52.
- (4) 70% משטח השירות מיועד לחניה.
- (5) על פי תשריט מצב מוצע ונספח בינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי להוצאת היתר בניה, עריכה ואישור תוכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ואישורה.
2. תנאי להוצאת היתר בניה, השלמת תכנון מפורט של הכבישים, חניות, תשתיות, שצ"פים ושבילים.
3. הכנת מסמך הנחיות לפיתוח ועיצוב המתחם וקביעת עיצוב פריטים במרחב הציבורי ואישורם ע"י מהנדס העיר.
4. תנאי להגשת בקשה להיתר ע"פ תכנית זו, הוא הגשת תכנית בינוי, פיתוח ומערכות לכל שטח המתחם בו הוא כלול, כולל השטחים הצמודים לאישור משרד מהנדס העיר והועדה המקומית. תכנית הבינוי תכלול את הדרכים, חניה, שצפיים, שבילים, שטחים בין בניינים, גדרות, תאורה, גיוון, נטיעות, מתקנים לאצירת אשפה וכד' ופירוט כל התשתיות.
5. תכנית הבינוי והפיתוח יתבססו על נספחי התכנית. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול פירוט שלביות ביצוע פיתוח השטחים הפתוחים, השבילים, הדרכים, החניות והתשתיות אשר יכללו בהיתר הבניה של כל אחד מהבניינים.
6. עיצוב החזיתות הסופי יאושרו ע"י מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.
7. בתכנית הבינוי והפיתוח של כל מגרש שיוכן לפי הגשת הבקשה להיתר, יסומנו מספר החניות המיועדות לביצוע בכל שלב.
8. ביצוע הסדרי תנועה ברחובות הגובלים והסדרת צמתים ושילבי ביצועם יקבעו בתיאום עם אגף לדרכים, תנועה ונוף.
9. תכניות הבינוי והפיתוח יוכנו ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מפת מודד מוסמך, מעודכנת בק.מ. 1:250 לפחות, ויכללו מיפוי של העצים הקיימים וסימון העצים המיועדים לעקירה ועצים בעלי מופע ייחודי המיועדים לשימור.
10. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול התארגנות לתקופת הביצוע. התכנית תכלול מקום הציוד, כניסה/יציאה של משאיות, חניה זמנית, מערך תנועת הולכי רגל וכו'. ההסדרים הזמניים יבטיחו גישה לכל הבניינים וזרימת תנועה בלתי מופרעת. תכנית ההתארגנות תאושר ע"י מהנדס העיר ואיגוד ערים לאיכות הסביבה. התנאים שיקבעו על ידי איגוד ערים יהיו חלק מתנאי היתר הבניה.
11. היתר בניה יוגש למגרש אחד בשלמותו. תותר בניה בשלבים. היתר הבניה יכלול את התכנון הסופי ויודגש המתחם לביצוע בשלב הראשון אשר יפורט בהיתר הבניה.
12. תנאי למתן היתר בניה, הגשת תכנית ביצוע תשתיות בתחום המגרש וחיבורם למערכת הציבורית. מבצעי העבודות יהיו אחראיים לאי פגיעה במערכות קיימות שאינן כלולות בהיתר הבניה.
13. במגרשים הגובלים עם השטח שהוגדר ע"י תת"ל 2, 13/6- יידרש הכנת דו"ח אקוסטי ופירוט אמצעי מיגון אקוסטיים עקב הקרבה למסילת הברזל והתחייבות לבצעם.

**6.2****איכות הסביבה**

- א. כללי- כל מגיש בקשה להיתר בניה ימציא אישורים ומסמכים על המערכות האלקטרו-מכניות, מתקני ייצור וכו' הכרוכים בהקמת המפעל והשימוש בו .
- ב. מגיש הבקשה יפרט את ההשלכות הסביבתיות של המפעל. במידה ולדעת מהנדס העיר יהווה המפעל פוטנציאל למפגע סביבתי, תהיה הועדה המקומית רשאית לדחות את הבקשה .
- ב. מתקני גג-

1. תנאי למתן היתר הבנייה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעתו של מהנדס העיר .
2. שטח גג מכוסה כאמור, לא ייכלל במניין שטח הבניה המירבי .
- חומר הכיסוי יהיה לוחות פוליקרבונט, קורות בטון, פלדה או עץ. לא יותר שימוש באסבסט או בבד.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לטיפול אקוסטי במתקנים שעל הגג ומניעת מפגעי רעש .
4. בחזיתות יבנו פירים למעבר צנרת למעט צנרת לחומרים מסוכנים ולשפכי תעשייה.
- עיצוב הפירים יהיה באישור מהנדס העיר .
5. יותר שילוב הצנרת האלקטרו- מכנית בחזיתות החיצוניות של הבניין , בתנאי שלא תהיה כל חריגה מתעלות ו/או פירים שיועדו לכך .

## ג. הנחיות לאיכות הסביבה

- בשל רגישותו של האזור מבחינה סביבתית, יתקיים בו פיקוח סביבתי וניטור לאכיפת הוראות התוכנית וכן התנאים המיוחדים שייקבעו בהיתרי הבניה ורישיונות העסק של השימושים השונים .
- הפיקוח יהיה באחריות משרד מהנדס העיר או ע"י הגוף הניהולי שימונה על ידה .
- הפיקוח יעשה על סמך תכנית פיקוח אשר תכלול בין השאר עקרונות הפיקוח, אופן ותדירות הפיקוח.

## ד. מי נגר-

- בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום על ידי היזם, המפרט את התנאים, האמצעים והפעולות למניעת זיהום מי הנגר .
- מסמך זה יאושר ע"י מהנדס העיר לפני אישור תכנית הבקשה להיתר בנייה.

## ה. שפכים-

1. בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום על ידי היזם, המפרט את דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, לסוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד יציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב הציבורית .
- מסמך זה יאושר ע"י מהנדס העיר לפני אישור הבקשה להיתר בניה .
2. בתחום המגרש ולפני התחברות מערכת הביוב הציבורית יש לתכנן שוחת בקרה וניטור אשר תאפשר לקיחת דגימות ומדידת ספיקות . תכנון השוחה יוגש כחלק מתוכנית הביוב אשר תאושר ע"י מהנדס העיר לפני אישור תכנית הבקשה להיתר בניה .

## ו. פסולת-

- בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום ע"י היזם, המפרט את דרכי הטיפול בפסולת בהתאם לסוג ולכמות . דרכי הטיפול יפרטו את צורת האיסוף, הטיפול, האחסון והסילוק של הפסולת והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל .
- מסמך זה יאושר ע"י מהנדס העיר לפני אישור תכנית הבקשה להיתר בניה .

## ז. רמת רעש

1. רמות הרעש באזורי הבינוי השונים ובגבול המבנה יענו על הוראות התקן .
- הרעש לא יחרוג מהרעש הנמוך כפי שמפורט בתקנות למניעת מפגעים ( רעש בלתי סביר ) התש"ן



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

איכות הסביבה	6.2
<p>1990.</p> <p>2. בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום ע"י היזם, המפרט את האמצעים ודרכי הטיפול להפחתת רעש, כך שלא יחרוג מרמת הרעש המותרת.</p> <p>מסמך זה יאושר ע"י מהנדס העיר לפני אישור תכנית הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ח. פליטות לאוויר בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום ע"י היזם, המפרט את האמצעים ודרכי הטיפול</p> <p>הננקטים למניעת זיהום האוויר וריח בהתאם לסוג ולכמות הפליטה, בכלל זה הטיפול בפליטות שמקורם בתהליך הייצור כדוגמת ממיסים ושריפת דלק.</p> <p>מסמך זה יאושר ע"י מהנדס העיר לפני אישור תכנית הבקשה ליתר בניה.</p> <p>ט. חומרים מסוכנים</p> <p>בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום ע"י היזם, המפרט את סוגי וכמויות החומרים המסוכנים שבשימוש המפעל ובכלל זה רעלים. כמו כן יכיל המסמך פירוט של תנאי אחסון, דרכי טיפול ודרכי סילוק של החומרים המסוכנים וכן אמצעים למניעת זיהום ו/או סכנה.</p> <p>מסמך זה יאושר ע"י מהנדס העיר לפני אישור תכנית הבקשה להיתר בניה.</p>	
הפקעות ו/או רישום	6.3
<p>1. הפקעות יבוצעו רק לאחר אישור תוכנית איחוד וחלוקה.</p> <p>2. כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לבנייני ומוסדות ציבור, דרכים, חניונים ציבוריים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה יירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיפים 180 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.</p>	
חלוקה ו/או רישום	6.4
<p>1. כל בניה ופיתוח לרבות הוצאת היתרי בניה, בתחום התוכנית מותנים באישור איחוד וחלוקה, בין בתשריט ובין התוכנית ולכל שטח התוכנית. איחוד וחלוקה זה יערך על בסיס מצב תכנוני תקף ערב התוכנית ויתייחס למצב הקנייני במועד עריכת האיחוד והחלוקה. זאת שכן מדובר בתהליך תכנוני אחד הנערך בשני שלבים ובהתאם לזכויות הקניין התקפים.</p> <p>2. אופן חלוקה:</p> <p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.</p> <p>ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות על אחת שטח רצוף בעל יעוד אחיד המתוחם ע"י קווי הרחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי התכנית ו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצרכי רישום ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי התכנית ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	
חשמל	6.5
<p>א. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תשי"ל 1970) בהתייעצות עם חברת חשמל ובאישורם.</p> <p>ב. לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח בתכנית זו.</p>	

<p><b>6.5</b></p> <p><b>חשמל</b></p>	<p>תחנות טרנספורמציה יוקמו על פי דרישות חח"י. ניתן למקם חדרי טרנספורמציה באב"צ ו/או בשצ"פ ו/או בתחומי תאי השטח. על מגישי בקשות בניה לקבל אישור חח"י כתנאי להגשת היתר בניה.</p> <p>חדרי טרנספורמציות בש.צ.פ ישולבו בפיתוח ויהיו חלק בלתי נפרד ממנו.</p> <p>ג.מבקשי היתרי בניה חייבים להתקין על חשבונם את תאורת הרחובות, השבילים והשטחים הציבוריים הפתוחים, כולל עמודים ופנסים או לשלם היטל תאורה כחוק, הכל בהתאם להחלטת מהנדס העיר.</p>
<p><b>6.6</b></p> <p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p>במבנה לשירות הציבור ובשטחים הפתוחים יובטחו התקנת כל הסידורים הנדרשים לאנשים עם מוגבלויות ע"פ תקנות החוק. יידרש אישור מהנדס נגישות לביצוע הסדרים האלו.</p>
<p><b>6.7</b></p> <p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p>לא יוצא כל רישיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.</p>
<p><b>6.8</b></p> <p><b>פיתוח סביבתי</b></p>	<p>א. על מבקשי היתר לבצע על חשבונם את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש נושא הבקשה, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו' בהתאם לתוכנית הפיתוח שתוכן ותאושר ע"י היחידה לתכנון נוף בעיריית עפולה.</p> <p>ב. פרטי הפיתוח במגרשים יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>ג. גדרות, מעקות, וסבכות בתחום השטח הכלול בתכנית, יבוצעו ע"פ תכנית מיוחדת לעניין זה שתאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ד. בתכנית הפיתוח הכוללת לשטחים הציבוריים תקבע שלביות הביצוע. שלביות הביצוע תתואם עם התקדמות מימוש הפרויקט.</p> <p>ה. ביצוע הפיתוח של השטחים הציבוריים לא יהווה תנאי למתן היתר אכלוס.</p> <p>ו. בטרם תבוצע תכנית הפיתוח יוגש מיפוי מפורט של השטח כולל מיפוי של העצים הקיימים. בתכנית יסומנו העצים המיועדים לעקירה. יעשה מאמץ לשמור עצים בוגרים קיימים. תכנית הפיתוח תאושר ע"י היחידה לתכנון נוף בעיריית עפולה.</p>
<p><b>6.9</b></p> <p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p>א. מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות מבקש ההיתר למנוע מטרדים בעת הבניה, כולל מטרדי אבק משטחים חשופים בטרם ייבנו ויפתחו.</p> <p>ב. לפני תחילת העבודות, שטח העבודה יגודר בגידור אטום בגובה 2.0 מ' לפחות על מנת למנוע שפיכת פסולת ועודפי עפר לשטחים הציבוריים הפתוחים, ואדיות ו/או מגרשים גובלים אחרים.</p> <p>ג. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחום המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם במחיצות למניעת מפגע אבק לסביבה.</p> <p>ד. תאסר שפיכת פסולת למגרשים גובלים. פסולת בניין תוצא באמצעות שרוולים, תרוכז במכליל אשפה ותפונה לאתר מאושר כחוק.</p> <p>ה. כל שטח שיפגע מחוץ למגרש הבניה ישוקם ע"י ועל חשבון מבקשי היתר הבניה.</p> <p>לא יינתן אישור אכלוס ושימוש בבניין לפני שיבוצע שיקום כל שטח שייפגע כתוצאה מבנייתו ומעבודות בסביבתו ולפני אישור מח' הגנים על איכות הביצוע.</p>

<p align="center"><b>שרותי כבאות</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p align="center">תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p align="center"><b>תשתיות</b></p> <p><b>א. אספקת מים</b></p> <p>לפני התחלת תכנון המבנה בשטח בו עובר צינור מים, על מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר .</p> <p>כל שינוי בתוואי קווי המים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע ע"פ דרישות אגף המים על חשבון מבקשי היתר הבניה .</p> <p>סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים ובהתאם להוראות תכנית זו .</p> <p>מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שירותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים. בעלי הבקשה להיתר ישלמו היטל מים כחוק .</p> <p align="center"><b>ב. ביוב</b></p> <p>לפני התחלת תכנון המבנה להיתר בניה, על מבקש היתר הבניה לפנות לאגף מים וביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי. מתכנן הבניין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי, מאושר ע"י אגף המים והביוב והניקוז.</p> <p>תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו .</p> <p>לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק .</p> <p align="center"><b>ג. ניקוז תיעול</b></p> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתוכנית זו.</p> <p>מתכנן הבניין יכלול בבקשה פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל תיעול כחוק.</p> <p align="center"><b>ד. מערכות כיבוי אש</b></p> <p>מפה מצבית שתוכן ע"פ הוראות תוכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק .</p> <p align="center"><b>ה. אצירה והרחקת אשפה</b></p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית . לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה .</p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>



<b>6.11</b>	<b>תשתיות</b>
<p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .</p> <p>ו. קווי טלפון ותקשורת</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים .</p>	

<b>6.12</b>	<b>דרכים</b>
<p>א. מגישי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת ו/או הרחבת הדרכים הכלולות בתוכנית , או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישת מהנדס העיר. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל, יעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה .</p> <p>ב. בסלילה או שיקום הדרכים נכללים : קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים, פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים</p>	

<b>6.13</b>	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b>
<p>א. מתן היתר בניה יכלול פתרון החניה הדרושה למבנים החדשים בתחום התכנית בהתאם לנספח התנועה והחניה וכפי שיקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר הבניה.</p> <p>ב. מגרשי החניה יחופו באבנים משתלבות או ש"ע וישולבו גינות ונטיעות בהתאם לתוכנית הפיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה .</p> <p>ג. שיעור החניה יהיה על פי תקנות התכנון והבניה. לא יידרשו מקומות חניה למשאיות בתחום המגרשים.</p>	

<b>6.14</b>	<b>היטל השבחה</b>
היטל השבחה ישולם כחוק.	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הכנת תוכנית איחוד וחלוקה ואישורה.	תנאי קובע להמשך פיתוח.
2	ביצוע מערך כבישים ותשתיות	הכנת תוכנית בינוי מפורטת כולל תכנון תשתיות, פרטים עקרוניים, באישור מהנדס העיר.
3	היתרי בניה	ביצוע מערכת דרכים ותשתיות בפועל. תותה בניה בשלבים. השצ"פים יפותחו במקביל לפיתוח המגרשים.

### 7.2 מימוש התכנית

תוקף התכנית 15 שנים מיום אישורה.

הועדה המקומית רשאית להאריך תקופה זו לאחר שיוצגו בפניה נתונים בדבר מימוש התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12