

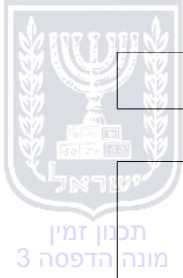
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 215-0890566

הצרכת שטחים מגדלי עובדיה- עפולה

|           |                        |
|-----------|------------------------|
| מחוז      | צפון                   |
| סוג תכנית | מרחב תכנון מקומי עפולה |
|           | תכנית מתאר מקומית      |

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

הצרחת שטחים לצורך מתן גישה נוחה למגורים צמוד קרקע שלא יצטרך לעבור דרך מגדלים בשל להגיע למבנה ו/או למגרש. כמו כן התכנית מוסיפה 3 יח"ד ו 500 מ"ר זכויות בניה ותוספת קומה למבנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית הצרחת שטחים מגדלי עובדיה- עפולה

**מספר התכנית** 215-0890566

**1.2 שטח התכנית** 12.614 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מקומית

**לפי סעיף בחוק** 62א (א) (1), 62א (א) (4)

**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    | 226368 |
| קואורדינאטה Y    | 723325 |

### 1.5.2 תיאור מקום

בכניסה הדרומית לעפולה

### 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  |
|-------|----------|-------|-------|
|       |          | הבנים | עפולה |

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           | 55-61, 63, 65, 67-71, 73-74 | 62                |
| 16673    | מוסדר   | חלק           |                             | 73, 146           |
| 16691    | מוסדר   | חלק           |                             | 54, 157           |

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

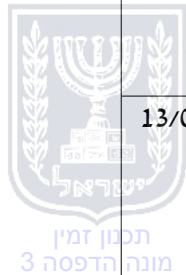
| מספר מגרש/תא שטח                                | מספר תוכנית |
|---|-------------|
| 406 - 400, 306 - 302, 200, 111 - 110, 105 - 101 | 215-0286252 |

### 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 |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 13/02/2017 | 3501                    | 7448               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 215-0286252 ממשיכות לחול.   | שינוי   | 215-0286252       |
| 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          |



## 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                  |                | 12: 50 12/01/2021 | אחמד זועבי | 12/01/2021  | 1                   | 1: 500   | רקע   | מצב מאושר      |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

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 3

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

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב     | רחוב           | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                   |
|----------------|-------------|-------------|---------------|----------------------|----------|----------------|-----|------------|------------|-------------------------|
|                | ועדה מקומית | ועדה מקומית |               | ועדה מקומית<br>עפולה | עפולה    | חנקין<br>יהושע | 47  | 04-6520341 | 04-6521246 | talia@afula.<br>muni.il |
|                | פרטי        | דרור בן משה |               |                      | תל עדשים | (1)            |     | 04-6527834 | 04-6522210 | ovadia@bez<br>eqint.net |
|                | פרטי        | שאול משיח   |               |                      | עפולה    | (2)            |     | 04-6527834 | 04-6522210 |                         |

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: רחוב הרימון 6.

(2) כתובת: רחוב יהושע חנקין 91.

**1.8.2 יזם**

| סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב     | רחוב           | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                   |
|-------------|-------------|---------------|----------------------|----------|----------------|-----|------------|------------|-------------------------|
| ועדה מקומית | ועדה מקומית |               | ועדה מקומית<br>עפולה | עפולה    | חנקין<br>יהושע | 47  | 04-6520341 | 04-6521246 | talia@afula.muni.il     |
| פרטי        | דרור בן משה |               |                      | תל עדשים | (1)            |     | 04-6527834 | 04-6522210 | ovadia@bezeqint.ne<br>t |

(1) כתובת: רחוב הרימון 6.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג                   | תיאור           | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב     | רחוב        | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                   |
|-----------------------|-----------------|----|---------------|----------------------|----------|-------------|-----|------------|------------|-------------------------|
| בבעלות רשות<br>מקומית |                 |    |               | ועדה מקומית<br>עפולה | עפולה    | חנקין יהושע | 47  | 04-6520341 | 04-6521246 | talia@afula.muni.il     |
| בעלים                 | אורטל בן<br>משה |    |               |                      | תל עדשים | (1)         |     | 04-6527834 | 04-6522210 | ovadia@bezeqint.ne<br>t |

תכנון זמין  
הדפסה 3תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

| דוא"ל               | פקס        | טלפון      | בית | רחוב | ישוב     | שם תאגיד | מספר רשיון | שם            | תיאור | סוג   |
|---------------------|------------|------------|-----|------|----------|----------|------------|---------------|-------|-------|
| ovadia@bezeqint.net | 04-6522210 | 04-6527834 |     |      | תל עדשים | (1)      |            | דרור בן משה   |       | בעלים |
| ovadia@bezeqint.net | 04-6522210 | 04-6527834 |     |      | תל עדשים | (1)      |            | ויויאן בן משה |       | בעלים |
| ovadia@bezeqint.net | 04-6522210 | 04-6527834 |     |      | תל עדשים | (1)      |            | תמר בן משה    |       | בעלים |
|                     | 04-6522210 | 04-6527834 |     |      | עפולה    | (2)      |            | שאול משיח     |       | בעלים |

(1) כתובת: רחוב הרימון 6.

(2) כתובת: רחוב יהושע חנקין 91.

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| דוא"ל                  | פקס        | טלפון      | בית | רחוב | ישוב   | שם תאגיד          | מספר רשיון | שם         | סוג       | מקצוע/ תואר |
|------------------------|------------|------------|-----|------|--------|-------------------|------------|------------|-----------|-------------|
| zoube@bezeqint.net     |            | 04-8864118 | 410 | סולם | סולם   | אדריכל אחמד זועבי |            | אחמד זועבי | עורך ראשי |             |
| sh-najjar@bezeqint.net | 04-6702523 | 04-6702523 |     | (1)  | דבוריה |                   | 783        | שוכאת נגאר | מודד      | מודד        |

(1) כתובת: ת.ד. 1027 דבוריה.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

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

הצרחת שטחים ללא שינוי סה"כ שטחים מאושרים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הצרחת שטחים ללא שינוי סה"כ שטחים מאושרים עפ"י סעיף 62א(א)1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                | תאי שטח   |
|---------------------|-----------|
| מגורים א'           | 105 - 101 |
| מגורים ב'           | 111 ,110  |
| מבנים ומוסדות ציבור | 200       |
| שטח ציבורי פתוח     | 301 ,300  |
| דרך מאושרת          | 402 - 400 |
| דרך משולבת          | 404 ,403  |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד                | מ"ר              | אחוזים     |
|---------------------|------------------|------------|
| דרך מאושרת          | 1,784.33         | 14.15      |
| דרך משולבת          | 624.27           | 4.95       |
| מבנים ומוסדות ציבור | 1,786.7          | 14.16      |
| מגורים א            | 2,787.53         | 22.10      |
| מגורים ב            | 4,189.16         | 33.21      |
| שטח ציבורי פתוח     | 1,442.16         | 11.43      |
| <b>סה"כ</b>         | <b>12,614.15</b> | <b>100</b> |

##### מצב מוצע

| יעוד                | מ"ר מחושב        | אחוזים מחושב |
|---------------------|------------------|--------------|
| דרך מאושרת          | 1,784.33         | 14.15        |
| דרך משולבת          | 624.27           | 4.95         |
| מבנים ומוסדות ציבור | 1,786.7          | 14.16        |
| מגורים א'           | 2,787.53         | 22.10        |
| מגורים ב'           | 4,189.16         | 33.21        |
| שטח ציבורי פתוח     | 1,442.16         | 11.43        |
| <b>סה"כ</b>         | <b>12,614.14</b> | <b>100</b>   |



**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים א'</b>   |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | מיועד למגורים צמודי קרקע בצפיפות של כ-4יח"ד/דונם   |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>4.2</b>   | <b>מגורים ב'</b>   |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | מיועד למגורים בבניה רוויה  |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>א</b>     | <b>זיקת הנאה</b>   |
|              | הגישה לתא שטח 111 תהיה מתא שטח 110. בעת רישום תשריט לצרכי רישום ו/או הוצאת היתר בניה, תרשם בלשכת רישום מקרקעין, זיקת הנאה בתא שטח 110 בדבר זכות מעבר לרכב והולכי רגל, לזכות בעלי תא שטח 111. |
| <b>4.3</b>   | <b>מבנים ומוסדות ציבור</b>   |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | שימושים לצרכי חינוך, דת, תרבות, ומוסדות קהילתיים.  |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>4.4</b>   | <b>שטח ציבורי פתוח</b>   |
| <b>4.4.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | מיועד לגינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים ותשתיות תת קרקעיות.   |
| <b>4.4.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>4.5</b>   | <b>דרך מאושרת</b>  |
| <b>4.5.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | מעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות, דפתוח מדרכות גינון וחניה.   |
| <b>4.5.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>א</b>     | <b>הוראות פיתוח</b>  |
|              | לא תותר כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך והעברת תשתיות.   |
| <b>4.6</b>   | <b>דרך משולבת</b>  |
| <b>4.6.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, חניה, גינון ותשתיות תת קרקעיות.   |
| <b>4.6.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>א</b>     | <b>הוראות פיתוח</b>  |
|              | לא תותר כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך והעברת תשתיות.   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

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

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |   | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם | מספר<br>יח"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |                      |        | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח      | שימוש                     | יעוד                      |           |
|------------------|------------|---|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|----------------------|--------|-----------------------|--------------|---------------------------|---------------------------|-----------|
|                  |            |   |   |                         |              |                         |                                | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל הכניסה הקובעת    |        |                       |              |                           |                           |           |
|                  |            |   |   |                         |              |                         |                                |                          | סה"כ<br>שטחי<br>בניה | עיקרי  |                       |              |                           |                           | שרות      |
| 4                | 4          | 4 | 2   | 8                       |              | 50                      | 100                            | 100                      | 20                   | 80     | 1700                  | 200          | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |           |
| 3                | 3          | 3 | 2   | 8.5 (1)                 | 4            | 45                      | 84                             | 84                       | 20                   | 64     | 500                   | - 101<br>105 | מגורים א'                 | מגורים א'                 |           |
| 4                | 4          | 4 | 9   | 12                      | 50 (4)       | 40                      | 250                            | 250                      | 80 (3)               | 20 (2) | 150                   | 2000         | 111, 110                  | מגורים ב'                 | מגורים ב' |



תכנון זמין  
אחורונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

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

| קו בנין<br>(מטר) | תאי שטח   | שימוש               | יעוד                |
|------------------|-----------|---------------------|---------------------|
| קדמי             |           |                     |                     |
| 5                | 200       | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| 5                | 105 - 101 | מגורים א'           | מגורים א'           |
| 5                | 111, 110  | מגורים ב'           | מגורים ב'           |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

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:

סה"כ מסי יחידות דיור למגורים א : 10 יח"ד

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 8.5 מ' למבנה עם גג שטוח ו-11.5 למבנה עם גג משופע.

(2) לא כולל חניה תת קרקעית.

(3) עבור חניה תת קרקעית.

(4) 25 יח"ד בכל תא שטח.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

**6. הוראות נוספות**

|  |   |                            |          |                                    |  |                                     |  |   |  |  |  |                               |         |                              |         |                           |  |                         |  |   |  |               |  |                   |  |
|--|---|----------------------------|----------|------------------------------------|--|-------------------------------------|--|---|--|--|--|-------------------------------|---------|------------------------------|---------|---------------------------|--|-------------------------|--|---|--|---------------|--|-------------------|--|
| <b>6.1</b>   | <b>בינוי ו/או פיתוח</b>   |                            |          |                                    |  |                                     |  |   |  |  |  |                               |         |                              |         |                           |  |                         |  |   |  |               |  |                   |  |
|  | <p>לפני הוצאת היתר בניה תאושר תכנית בינוי על מתחם, כפי שתקבע הועדה המקומית. תכנית הבינוי תיערך בקנה 1:500 ותכלול: תיאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתיות, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שירות ושבילים פנימיים, שטי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תיערך על רקע מפה מצבית שתיערך על ידי מודד מוסמך.</p>   |                            |          |                                    |  |                                     |  |   |  |  |  |                               |         |                              |         |                           |  |                         |  |   |  |               |  |                   |  |
| <b>6.2</b>   | <b>חניה</b>   |                            |          |                                    |  |                                     |  |   |  |  |  |                               |         |                              |         |                           |  |                         |  |   |  |               |  |                   |  |
|  | <p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקן בעת הוצאת היתר הבניה.</p>   |                            |          |                                    |  |                                     |  |   |  |  |  |                               |         |                              |         |                           |  |                         |  |   |  |               |  |                   |  |
| <b>6.3</b>   | <b>חשמל</b>   |                            |          |                                    |  |                                     |  |   |  |  |  |                               |         |                              |         |                           |  |                         |  |   |  |               |  |                   |  |
|  | <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.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <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, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <table border="0" data-bbox="510 1232 1257 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. 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'  |   |                            |          |                                    |  |                                     |  |   |  |  |  |                               |         |                              |         |                           |  |                         |  |   |  |               |  |                   |  |



| חשמל  | 6.3 |
|---|-----|
| <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> |     |



| ניהול מי נגר   | 6.4 |
|--|-----|
| <p>א. תכנון השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן: לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. השטח המחלחל יהיה מגוון או מכוסה בחומר חדיר למים(כגון חצץ, טוף, חלוקי נחל וכד) שיפגע המגרש יובילו אל השטח המחלחל.</p> <p>יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע, וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. תכנ מונה ה</p> <p>מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע, ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ב.מי מרזבי הגגות יופנו אל השטח המחלחל.</p> <p>ג. ניצול הגגות, מגרשי החניה וחלק מהאלמנטים המצוינים להלן, יפחיתו את כמויות הנגר המתקבלות מהמגרש לפחות 20% מנפח הנגר המתקבל ורק עודפי מים יועברו למערכת העירונית.</p> <p>ד. ניצול ומיקום של המתקנים השונים יקבע ע"י אדריכלות המבנה ופיתוח של המגרש.</p> <p>ה. מפלסי הבינוי יהיו כמופיע בסעיף ג' בנספח הניקוז.</p> <p>ו. הרמת הקרקע בפיתוח תיצור תעלה אורכית שתנתב את הנגר החיצוני ממערב לכיוון תעלת מערב עפולה וכך תמנע הצפת השטח.</p> <p>ז. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים</p> <p>תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית ובטווח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי, בתחום שטחים ציבוריים פתוחים, יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ח. תכנון דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים,</p> |     |



|   |                   |
|---|-------------------|
| <p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p> <p>וייעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>  | <p><b>6.4</b></p> |
| <p><b>6.5 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>  | <p><b>6.5</b></p> |
| <p><b>6.6 פסולת בניין</b></p> <p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות),(טיפול בפסולת בניין),התשס"ה,2005- וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר .</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שייעשה בה שימוש חוזר באתר),לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>   | <p><b>6.6</b></p> |
| <p><b>6.7 תשתיות</b></p> <p>א. עריכת תכנית תשתיות מפורטת לכל שטח המתחם, לרבות נספח ניקוז ונספח נופי, באישור הרשות המקומית והוועדה המקומית, יהיה תנאי להוצאת היתרי בניה.</p> <p>ב. ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ג. ניקוז:</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ד. מים:</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום מראש ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ה. שירותי כבאות:</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהיה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ו. תקשורת:</p> <p>קווי התקשורת בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> | <p><b>6.7</b></p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



|            |   |
|------------|---|
| <b>6.7</b> | <b>תשתיות</b>   |
|            | <p>ז. פיקוד העורף</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>ח. אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה במגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר</p> |
| <b>6.8</b> | <b>היטל השבחה</b>   |
|            | היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.   |
| <b>6.9</b> | <b>הפקעות לצרכי ציבור</b>   |
|            | ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור בכל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.   |

|            |   |
|------------|---|
| <b>7</b>   | <b>ביצוע התכנית</b>                         |
| <b>7.1</b> | <b>שלבי ביצוע</b>                           |
| <b>7.2</b> | <b>מימוש התכנית</b>                         |
|            | זמן משוער לביצוע התוכנית 5 שנים מיום אישורה |

