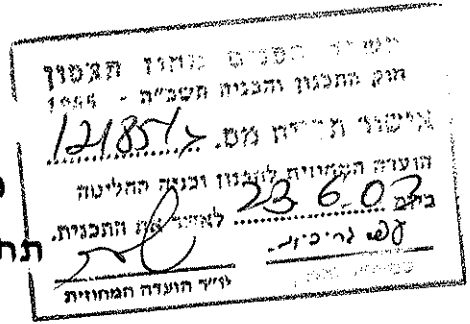


אמ"מ 4.3.04

2002-04-24



**מחוז הצפון**

**מרחב תכנון מקומי עפולה**

**תחום שיפוט מוניציפלי עפולה**

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפולה  
תכנית א/מ"מ מס' 12185/ג

הועדה המקומית משיבתה מס' 20000003  
מיום 12/4/00 החליטה

משה די  
יו"ר הועדה

אינג' מ. כהן  
אהודי הועדה

**פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית**

**1.1 שם התוכנית**

תוכנית מפורטת מספר ג/ 12185 רח' וולפסון - עפולה.

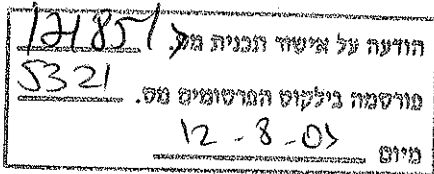
**1.2 מקום התוכנית**

במסומן בתוך גבולות הקו הכחול: מצפון רחוב וולפסון, ממזרח תחום פרק  
הרכבת בהמשך רח' השוק, מדרום שדרות מנחם בגין וממערב רחוב הבנים.

- גוש: 16660 חלקות: ח"ח 33, 56-49, 60, 61, 69, 72, 73, 74, 85.
- גוש: 16662 חלקות: 8, 9, 69.
- גוש: 16681 חלקות: 1-12, 14-22, 48-52, 70, 74, 75.
- גוש: 16682 חלקות: 1-12, 57, 59.
- גוש: 16683 חלקות: 1-18, 47-49, 51, 53, 54.

**1.3 שטח התוכנית: 217.00 דונם בקירוב.**

**1.4 בעלי עניין:**



**בעל הקרקע:** עיריית עפולה ואחרים - ת"ד 2016 עפולה 18100

טלפון: 6520343-04 פקס: 6523459-04

**יזם התוכנית:** עיריית עפולה

- ת"ד 2016 עפולה 18100

טלפון: 6520343-04 פקס: 6523459-04

**מגיש התוכנית:** עיריית עפולה

- ת"ד 2016 עפולה 18100

טלפון: 6520343-04 פקס: 6523459-04

עורך התוכנית: אריה לזובסקי אדריכלים - רחוב טאגור 43 דירה 7

ת"א 69203

טלפון: 03-6431146

פקס: 03-6931147

1.5 יחס לתכניות אחרות

1.5.1 שינוי לתמ"א 23: כפוף להשלמת שינוי לתמ"א 23 בדבר תוואי מסילת ואדי ערה. במתחם (מצפון כביש מס' 1, ממזרח גבול הגושים 16681 ו-16682, וממערב כביש מס' 5) בו עובר תוואי המסילה יינתנו היתרי בניה רק אם וכאשר יאושר השינוי למסילת עירון (ביטול המזלג המזרחי).

1.5.2 הקלה לתמ"א 3: קבלת הקלה בקו בנין ל - 18 מ' במקום 100 מ' מציר דרך ראשית מס' 65 ליעוד שטח למגורים.

1.5.3 תכנית ג/ 12742

תכנית ג/ 11670

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיהן של התכניות הנ"ל, התכניות הנ"ל עדיפות.

1.5.4 התכנית מהווה שינוי ל:

תוכנית מתאר מקומית: מס' ג/302 / מופקדת.

תוכנית מפורטת מקומית: מס' ג/2553 / מאושרת.

התוכנית המנדטורית

ולתוכניות גובלות: ג/4515 / ו- ג/6569.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיהן של תוכניות הנ"ל תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית

א. תקנון בן 15 עמודים - מסמך מחייב.

- ג. נספח בינוי לחלקה 304 חדשה בגוש 16602 בק"מ 1250:1 מנחה.
- ד. טבלאות איזון מסמך מחייב.

**תאריך הכנת התוכנית** 1.7

| תאריך      |         |
|------------|---------|
| 2000-05-29 | הכנה    |
|            | עדכון 1 |
| 2001-07-05 | עדכון 2 |
| 2001-11-15 | עדכון 3 |
| 2002-04-24 | עדכון 4 |
| 2002-10-27 | עדכון 5 |

1.8 **הגדרות ומונחים** : משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**באור סימני התשריט :** 1.9

|                                  |                           |
|----------------------------------|---------------------------|
| א. קו כחול עבה                   | גבול תכנית                |
| ב. שטח צבוע בחום במסגרת ירוקה    | אזור ספורט                |
| ג. שטח צבוע כתום                 | אזור מגורים א'            |
| ד. שטח צבוע צהוב                 | אזור מגורים ג'            |
| ה. שטח צבוע כתום ומותחם כתום כהה | אזור מגורים מיוחד         |
| ו. קו סגול                       | חזית מסחרית               |
| ז. שטח צבוע חום ומותחם חום       | אתר לבניני ציבור          |
| ח. שטח צבוע ירוק                 | שטח ציבורי פתוח           |
| ט. שטח צבוע ירוק ומותחם ירוק     | שטח פרטי פתוח             |
| י. שטח צבוע בחום                 | דרך קיימת/מאושרת          |
| יא. שטח צבוע אדום                | דרך מוצעת                 |
| יב. קוים אלכסוניים אדומים        | דרך לבטול                 |
| יג. פסים אדומים וירוקים לסרוגין  | רחוב משולב                |
| יד. קוים אלכסוניים שחורים        | זיקת הנאה למעבר           |
| טו. שטח אפור מותחם בחום כהה      | שטח מסילת ברזל            |
| טז. קו כחול מרוסק                | גבול תכנית מפורטת נקודתית |
| יז. קו אדום מרוסק                | קו בנין                   |
| יח. קו שחור משונן                | גבול גוש                  |
| יט. עגול מקוקו                   | מס' חלקה לבטול            |

|   |                                   |     |
|---|-----------------------------------|-----|
| מסי חלקה מוצעת                                  | עגול בקו עבה                      | כ.  |
| גבול חלקה לביטול                                | קו שחור דק מרוסק                  | כא. |
| גבול חלקה קיים/מוצע                             | קו שחור דק                        | כב. |
| מספר דרך  | ספרה ברבע עליון של עיגול          | כג. |
| קו בנין מינימלי                                 | ספרה ברבעים הימני והשמאלי של עגול | כד. |
| רוחב דרך  | ספרה ברבע תחתון של עגול           | כה. |
| תוואי מסילת רכבת לפי תמ"א 23                    | קו אפור רחב מרוסק                 | כו. |
| מתוכנן לביטול עפ"י החלטות ועדת ההיגוי לתמ"א 23. |                                   |     |

1.10 טבלת שטחים :

| מוצע     |           | קיים     |           | שימושי קרקע  |
|----------|-----------|----------|-----------|--------------|
| שטח ב- % | שטח בדונם | שטח ב- % | שטח בדונם |              |
|          |           | 15.85    | 34.40     | ספורט        |
| 7.68     | 16.63     |          |           | מגורים ג'    |
| 39.25    | 85.18     | 46.86    | 101.66    | מגורים מיוחד |
| 10.86    | 23.57     | 4.23     | 9.20      | מבני ציבור   |
| 10.31    | 22.39     | 5.93     | 12.86     | ש.צ.פ.       |
| 28.25    | 61.30     | 25.18    | 54.66     | דרכים        |
|          |           | 1.95     | 4.22      | מסילת ברזל   |
| 3.65     | 7.93      |          |           | ש.פ.פ.       |
| 100.00   | 217.00    | 100.00   | 217.00    | סכ"ה         |

**פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

**2.1 מטרות התוכנית**

הקמת שכונת מגורים תוך יעוד שטחים למגורים לסוגו, שטחים פרטיים פתוחים, שטחים למבני ציבור, שטחים לדרכים, להולכי רגל ודרכים משולבות ומיקום חזיתות מסחריות.  
הקלה בקו בנין ל- 18 מ' במקום 100 מ' מציר דרך ראשית מס' 65 ליעוד שטח למגורים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שנוי יעוד: ממגורים מיוחד למגורים מיוחד עם חזית מסחרית ולשטח למבנה ציבור. מאזור ספורט למגורים ג', לשטח ציבורי פתוח, לשטח למבנה ציבור. משטח למסילת ברזל לשטח ציבורי פתוח.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה, קביעת צפיפות, מרווחי בניה וגובה הבנינים.
- לאחד ולחלק מחדש חלקות בהתאם למצוין בטבלאות ההקצאות.

**2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים**

| יעוד הקרקע | סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר* | מספר יח"ד |
|------------|--------------------------|-----------|
| מגורים     | 157.000                  | 1400      |
| מבני ציבור | 14.000                   | -         |

### פרק 3 - הוראות התוכנית

#### 3.1 רשימת התכליות ושימושים

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

##### 3.1.1 אזור מגורים ג'

האזור הצבוע צהוב ישמש למטרת מגורים בלבד. אופן בניית הבנינים, העמדה ופיתוח המרחבים יהיו בכפוף לתוכנית הבנוי הנכללת במסמכי תוכנית זו.

##### 3.1.2 אזור מגורים מיוחד

האזור הצבוע כתום מותחם כתום כהה ישמש למטרת מגורים בלבד.

הועדה רשאית להוציא היתרי בניה בהתאם להוראות הבניה המופיעות בטבלת זכויות והגבלות הבניה שבסעיף 3.2.

##### 3.1.3 חזית מסחרית

תותר (ע"פ המסומן בתשריט) חזית מסחרית בקומת העמודים של בנין המגורים: החנויות ישמשו למתן שרותים ברמה השכונתית לאמור: מכולת, מספרה, משרד של בעל מקצוע חופשי.

##### 3.1.4 אתר לבנין ציבורי

השטח הצבוע חום במסגרת חום כהה ישמש כאתר לבנין ציבורי: כמו ביי"ס תיכון, ביי"ס עממי ומוסדות שונים בהתאם לצורכי השכונה ולשימוש שכונתי. הועדה המקומית תהיה רשאית להוציא היתר בניה בהתאם להוראות הבניה שלהלן, ולטבלת זכויות הבניה שבסעיף 3.2.

##### 3.1.5 שטח ציבורי פתוח

האזור הצבוע ירוק מיועד לשימוש הולכי רגל, גנים ומגרשים משחקים - יותרו בו נטיעות והתקנת מתקנים לנוחיות הולכי הרגל, קירות תומכים, ריצוף וכו'. השטח ישמש גם להעברת שרותים תת קרקעיים, כגון מים, ביוב, חשמל, טלפון וכדומה.

לא תותר כל בניה באזור זה.

**3.1.6 שטח פרטי פתוח**

האזור צבוע ירוק במסגרת ירוק כהה ישמש כשטח פרטי פתוח. בשטח הנ"ל לא תורשה בניה כל שהיא, והוא ישמש לגינון בלבד.

**3.1.7 דרכים וחניה**

השטחים הצבועים בתשריט באדום ובחום יהיו דרכים. תוואי הדרכים, רוחבן וקווי הבניה יהיו כמצויין בתשריט. השטח ישמש לתנועה ולחניה של רכב ורגלים ולהעברת שרותים תת קרקעיים כגון ביוב, מים, ניקוז, חשמל, טלפון וכדומה.

**3.1.8 זרד משולבת**

השטחים הצבועים בקוים אלכסוניים באדום וירוק ישמשו לתנועה משולבת של רכב והולכי רגל ולצורכי חניה, כל זאת לפי תכנית פיתוח באישור ועדות התכנון כמו כן ישמשו השטחים להעברת שרותים תת קרקעיים.



3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה

לא יינותנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

3.2.1 טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

| מס' מבנים למגרש                          | מס' יח' לדונם   | צפיפות נטו/ מס' יח' לדונם | גובה בניה מקסימלי          |               | אחוזי בניה ושטח בניה מקסימלי |       |       |        |      |      |      |       |        |                            | שם האזור (שימושים עיקריים) |     |      |
|--|-----------------|---------------------------|----------------------------|---------------|------------------------------|-------|-------|--------|------|------|------|-------|--------|----------------------------|----------------------------|-----|------|
|  |                 |                           | מס' קומות מעל              | מס' קומות כ"ס | למפלס הכניסה                 | במ' # | למסוי | קרקע   | סה"כ | שטחי | שטחי | שטחים | שמות   | מתחת                       |                            | מעל | קדמי |
| 5  | 12 יח' לדונם ** |                           | 6 ע.ע. + דירות גג          | 269%          | 40%                          | 149%  | 120%  | *100%  | 169% | 5    | 8    | 6     | 16.000 | מגורים ג' **               |                            |     |      |
| 1  | 16 יח' לדונם    |                           | עד 50% משטח הקומה          | 336%          | 40%                          | 156%  | 180%  | * 100% | 236% | 5    | 8    | 6     | ##1200 | מגורים מיוחד ***           |                            |     |      |
| 1  | 16 יח' לדונם    |                           | 6 מעל מסחר בק"ק + דירות גג | 336%          | 40%                          | 156%  | 180%  | * 100% | 236% | 5    | 6    | 6     | ##1200 | מגורים מיוחד + חזית מסחרית |                            |     |      |
| 1  | -               | 10                        | 2                          | 75%           | 40%                          | 15%   | 60%   | -      | 75%  | 5    | 6    | 4     | -      | בניני ציבור                |                            |     |      |
| ש.צ.פ.                                   |                 |                           |                            |               |                              |       |       |        |      |      |      |       |        | ש.צ.פ.                     |                            |     |      |
| הבניה אסורה פרט לגון                     |                 |                           |                            |               |                              |       |       |        |      |      |      |       |        | ש.צ.פ.                     |                            |     |      |
| הבניה אסורה פרט למתקנים לנוחות הולכי רגל |                 |                           |                            |               |                              |       |       |        |      |      |      |       |        | ש.צ.פ.                     |                            |     |      |

הערות:

- \* למטרת חניה, מחסנים ומתקנים טכניים בלבד בקומה תת קרקעית אחת. יותר לבנות חניון תת קרקעי בקו בנין אפס.
  - \*\* במגרש חדש 304 בגוש 16682 לפי תכנית בינוי מצורפת.
  - \*\*\* למעט החלקות הבאות אשר זכויותיהן והגבלות הבניה מופיעות בטבלה 3.2.2 : בגוש 16660 חלקות חדשות 101 עד 104 כולל, בגוש 16681 חלקות חדשות 201 עד 206 כולל ו- 208, 209, 211, 212 ובגוש 16683 חלקות חדשות 402 ו- 403.
  - # גובה הבנין במטרים יהיה אבסולוטי (כולל חניון תת קרקעי) וימדד עד הקצה העליון של הבנין - במידה ולא יבנה החניון יפחת גובה הבנין המותר בהתאם - ייחוס מפלס הכניסה יקבע מפני המדרכה הגובלת.
  - ## למעט מגרשים קיימים ע"פ חוק.
- יוקצה שטח לגון בשטח שלא יפחת מ- 30% משטח המגרש.

**3.2.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לחלקות הכלולות באחוז וחלוקה לפי תקנות התכנון והבניה**

חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות וההיתרים תשנ"ב 1992

| מס' יחיד לזכרון | צפיפות מס' יחידות למגרש | גובה בניה מקסימלי |                           | אחוזי בניה ושטחי בניה מקסימלי |             |           |                |                     |                 |      | קווי בניין |      |      | שטח החלקה החדשה במ"ר | מס' חלקה חדשה | מס' חלקה קיימת | מס' גוש      | שם האזור שמושים עיקריים |
|-----------------|-------------------------|-------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------|-----------|----------------|---------------------|-----------------|------|------------|------|------|----------------------|---------------|----------------|--------------|-------------------------|
|                 |                         | במ'               | מס' קומות מעל מפלס הכניסה | סה"כ                          | לכיסוי קרקע | שטחי שרות | שמושים עיקריים | # מתחת למפלס הכניסה | מעל מפלס הכניסה | קדמי | אחורי      | צדדי |      |                      |               |                |              |                         |
| 19              | 15                      | 36                | 8 ע.ע.                    | 370%                          | 40%         | 150%      | 220%           | 100%                | 270%            | 5    | 8          | 6    | 785  | 101                  | 73            | 16660          | מגורים מיוחד |                         |
|                 | 30                      |                   |                           |                               |             |           |                |                     |                 |      |            |      | 1564 | 102                  | 49            |                |              |                         |
|                 | 30                      |                   |                           |                               |             |           |                |                     |                 |      |            |      | 1584 | 103                  | 50            |                |              |                         |
|                 | 30                      |                   |                           |                               |             |           |                |                     |                 |      |            |      | 1583 | 104                  | 51            |                |              |                         |
| 19              | 30                      | 36                | 8 ע.ע.                    | 370%                          | 40%         | 150%      | 220%           | 100%                | 270%            | 5    | 8          | 6    | 1553 | 201                  | 2             | 16681          |              |                         |
|                 | 30                      |                   |                           |                               |             |           |                |                     |                 |      |            |      | 1559 | 202                  | 3             |                |              |                         |
|                 | 30                      |                   |                           |                               |             |           |                |                     |                 |      |            |      | 1583 | 206                  | 5             |                |              |                         |
|                 | 30                      |                   |                           |                               |             |           |                |                     |                 |      |            |      | 1545 | 203                  | 6             |                |              |                         |
|                 | 30                      |                   |                           |                               |             |           |                |                     |                 |      |            |      | 1582 | 204                  | 7             |                |              |                         |
|                 | 30                      |                   |                           |                               |             |           |                |                     |                 |      |            |      | 1552 | 205                  | 8             |                |              |                         |
| 20              | 24                      |                   |                           |                               |             |           |                |                     |                 |      |            |      | 1604 | 208                  | 12            |                |              |                         |
|                 | 29                      | 36                | 8 ע.ע.                    | 390%                          | 40%         | 150%      | 240%           | 100%                | 290%            | 5    | 8          | 6    | 1223 | 209                  | 14            | 16681          |              |                         |
|                 | 29                      |                   |                           |                               |             |           |                |                     |                 |      |            |      | 1454 | 211                  | 17            |                |              |                         |
|                 | 55                      |                   |                           |                               |             |           |                |                     |                 |      |            |      | 1457 | 212                  | 18            |                |              |                         |
| 16              | 42                      | 36                | 8 ע.ע.                    | 330% + 36%                    | 40%         | 150% + 6% | 180% + 30%     | 100%                | 230% + 36%      | 5    | 8          | 6    | 3462 | 402                  | 4             | 16883          |              |                         |
|                 |                         |                   |                           |                               |             |           |                |                     |                 |      |            |      | 2632 | 403                  | 5             |                |              |                         |

**הערה #** למטרת חניה, מחסנים ומתקנים טכניים בלבד בקומה תת קרקעית אחת. יותר לבנות חניון תת קרקעי בקו בנין אפס. גובה הבנין במטרים יהיה אבסולוטי (כולל חניון תת קרקעי) וימדד עד הקצה העליון של הבנין. במידה ולא יבנה החניון יפחת גובה הבנין המותר בהתאם. ייחוס מפלס הכניסה יקבע מפני המדרכה הגובלת.

יוקצה שטח לגנון בשטח שלא יפחת מ- 30% משטח המגרש.

חלקה 14 בגוש 1681 אינה נכללת באחוד וחלוקה.

א. תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

#### 5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

#### ב. הוראות כלליות

##### 1. חלוקה:

1.1 החלוקה החדשה כפי שהיא מופיעה בתשריט תבוצע לפי פרק ג'. סימן ז' לחוק התכנון והבניה 1965 תשכ"ה.

1.2 החלקות הכלולות בתכנית זו חלקיהן תאוחדנה ותחולקנה מחדש למגרשים. פרטי החלוקה החדשה

המסומנים בתשריט ומפורטים בטבלאות ההקצאות.  
הינם חלק בלתי נפרד מן התכנית.

1.3 שטחי המגרשים כניתן בטבלת החלוקה החדשה ניתנים לשינויים קלים כתוצאה מהמדידות באתר ודבר זה לא ייחשב כשינוי התכנית הזאת.

1.4 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

## 2. הפקעות:

2.1 כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

2.2 מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

## 3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

## 4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.  
על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה לפי הוראות תוכנית זו.

ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

במתחם (מצפון כביש מס' 2, מדרום כביש מס' 1, ממזרח גבול הגושים 16681 ו-16682, וממערב כביש מס' 5) בו עובר תוואי המסילה יינתנו היתרי בניה רק אם וכאשר יאושר השינוי למסילת עירון (ביטול המזלג המזרחי).

6. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. חניה:

7.1 החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7.2 כאשר מציעים חניה בקו אפס צידי הניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.

8. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

9. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

10. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

**פרק 4 - מימוש התוכנית**

**4.1 שלבי ביצוע:**

בחלקה חדשה 304 בגוש 16682 חלה תכנית בינוי מנחה שתבוצע ב - 3 בשלבים כמצוין בתשריט נספח הבנוי. טופס 4 לבנינים של השלב הראשון, המצוין א' בתשריט, ינתן רק לאחר השלמת הפתוח של השצ"פ והחניות של כל המתחם בחלקה 304.  
משך הבניה של כל המתחם, על שלושת השלבים, לא יעלה על 5 שנים מיום הוצאת היתר בניה לשלב הראשון.

**4.2 תקפות התוכנית:**

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך חמש שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.



פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית: