

מבא"ת 2006-
משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
12-01-2010
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
04-09-2008
נתקבל
נא לשלם עמלה

הוראות התוכנית
תוכנית מס' עפ/מק/2/8646
שם תוכנית: צומת הקיוסקים-הרחבת דרך

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: עפולה
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
	הועדה לתכנון ובניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס. 2/8646... הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה ביום 14.05.06 לאשר את התוכנית י"ד הועדה המקומית נעתי בדיון מחוז צפון א. י.
	2/8646 הודעה על אישור תכנית מס' 2/8646 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6178 מיום 23/12/06

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו תקרא צומת הקיוסקים-הרחבת דרך והיא מחוזה שינוי לתכנית ג/8646

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית צומת הקיוסקים-הרחבת דרך

מספר התוכנית עפ/מק/2/8646

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות שלב • הגשה

מספר מהדורה בשלב 2

תאריך עדכון המהדורה 1.2010

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

סוג איחוד וחלוקה • ללא חלוקה.

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק 62 א/א) 2

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 18
11/01/2010

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עפולה

קואורדינטה X 230800
קואורדינטה Y 726500

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עפולה

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב עפולה

שכונה
רחוב
מספר בית
יצחק שדה - קפלן

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17772	• מוסדר	• חלק מהגוש	74,75,76,77	113,125
17764	• מוסדר	• חלק מהגוש		69,76

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
8646/ג	• שינוי		4939	29.04.98

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		ועדה מקומית עפולה	ועדה מקומית עפולה	1.2010		19		• מחייב	הוראות התוכנית
		ועדה מקומית עפולה	ועדה מקומית עפולה	8.08	1		1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
		יעל הנדסה	יעל הנדסה	8.08	1		1:250	• מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	סלפון	סלולר	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(ים)
				ועדה מקומית עפולה.		רח' יהושע 47 עפולה	04-6520344		04-6520442		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	סלפון	סלולר	פקס	דוא"ל
				ועדה מקומית עפולה.		רח' יהושע 47 עפולה	04-6520344	04-6520344	04-6520442	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	רשות תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	סלפון	סלולר	פקס	דוא"ל	בעלים
			עיריית עפולה ואחרים		רח' יהושע 47 עפולה	04-6520344		04-6520442		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	סלפון	סלולר	פקס	דוא"ל
				ועדה מקומית עפולה.		רח' יהושע 47 עפולה	04-6520344		04-6520442	Rosita@afula.muni.il
עורך ראשי				יעל הנוסדה תכנון כבישים ותנועה		ת.ד. 266, תמרת	04-6041720		04-6041721	yaeleng@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

2.1.1 מטרת תכנית זו היא הרחבת דרך.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הרחבת דרך מאושרת עפ"י סעיף 62 א(א) 2.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 3.79 דונם	

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערב	5102 שצ"פ משולב במסחר
	מתארי	מפורט				
		מ"ר 2159	- מ"ר 336	מ"ר 2495	מ"ר 2495	
		מ"ר 1295	-	מ"ר 1295	מ"ר 1295	דרך מאושרת
		מ"ר 336	+ מ"ר 336	-	-	דרך מוצעת
		מ"ר 3790			מ"ר 3790	סה"כ שטח

2.4 טבלת הקצאת שטחים :

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפונים
שצ"פ משולב במסחר	101-104	
דרך מאושרת	201-204	
דרך מוצעת	301-303	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שצ"פ משולב במסחר
4.1.1	שימושים
א.	כמפורט בתכנית ג/ 8646 החלה על השטח.
ב.	
4.1.2	הוראות
א.	כמפורט בתכנית ג/ 8646 החלה על השטח.
ב.	

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	כמפורט בתכנית ג/ 8646 החלה על השטח.
ב.	
4.2.2	הוראות
א.	כמפורט בתכנית ג/ 8646 החלה על השטח.
ב.	

4.3 דרך מוצעת		4.3
שימושים		4.3.1
תשמש למעבר כלי רכב, למעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, לפתוח מדרכות גינות וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.		א.
		ב.
הוראות		4.3.2
כמפורט בתכנית ג/ 8646 החלה על השטח.		א,
		ב,

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגורש/ מזער/ מירבי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית משטח תא השטח (%)	מספר יח"ד	צמימות לדונם (נסו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
			מעל לכניסה הקובעת	עיקרי שרת	עיקרי שרת	סה"כ שטחי בניה						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי ימני	צדדי שמאלי
שצ"פ משולב במסחר		.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
														..	

· לפי תכנית ג/ 8646 המאושרת.

** מכנים קיימים כחוק יאושרו במסגרת תכנית זו, הרחבת דרך בתכנית זו לא יהפכם לסטייה נכרת בקווי בנין. תותר תוספת בניה למבנים אלו רק במתווה הבנין הקיים ברח' יצחק שרה.

01/07/2010

עמוד 10 מתוך 19

איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית (מחק את המיותר), בין היתר, בנושאים הבאים:

- א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
- ב. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבנין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבניה.
- ג. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית. תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
- ד. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה.

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 המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

דרכים וחניות

א. לא תבטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.

ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות חסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / מפקח התעבורה המחוזי.

ג. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

ד. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית. החנייה תהיה כולה תת קרקעית (למעט חניה תפעולית).

ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, חסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנות שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מרחק תיל חשוף	מרחק תיל חשוף	מרחק תיל חשוף
א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3.00 מ'	מרחק תיל חשוף
ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2.00 מ'	מרחק תיל חשוף
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	5.00 מ' -	מרחק תיל חשוף
ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	20.00 מ'	מרחק תיל חשוף
ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.00 מ'	מרחק תיל חשוף

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל⁽¹⁾.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון⁽²⁾.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריח 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.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

ה. במידה והקירות החיצוניים של בנין לשימור נמצאים בחריגה מקווי הבניין המותרים באזור המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים, וניתנה להם האפשרות להגיב לחריגה המבוקשת, והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם.

ו. קו הבנין של תוספת בניה בחזית הבנין יהיה בהתאם לקו הבנין של הבנין הקיים.

היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

⁽¹⁾ בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. חתייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להחזיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את חנוסח בהתאם.

⁽²⁾ על מנת לחבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע לחכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.

הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות חנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות חיבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התוכנית ובשטח הגובל בה.

חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
- וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

מיגון אקוסטי

- א. כתנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח תערך על ידי מבקשי ההיתר בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי מומחה לרמות הרעש הצפויות באתר מחדרך הסמוכה.
- ב. רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר תהיינה עפ"י הקריטריונים לרעש מדרכים שקבעה הועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999).
- ג. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמה בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש, וזאת באישור המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית (יש לציין את שמה).

מעליות

תנאי למתן היתר בניה – אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) חתש"ל – 1970.

מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) חתש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

סטיה ניכרת

כל [(השלם לפי העניין) תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה] בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), חתש"ב – 2002.

עיצוב אדריכלי

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.
- ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריחוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. נגר עילי
תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בחתאם לחוראות התוספת חשניה לתקנות חתכנון וחבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) חתש"ל – 1970.

פיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

11. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		ועדה מקומית לתכנון ובניה עפולה			מגיש התוכנית
		ועדה מקומית לתכנון ובניה עפולה			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		עיריית עפולה ואחרים			בעלי עניין בקרקע
		ועדה מקומית לתכנון ובניה עפולה			עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
☒	☐	האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
☒	☐	האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
☒	☐	אם כן, פרט: _____		
☒	☐	האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
☒	☐	אם כן, פרט: _____		
☒	☐	האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
☒	☐	אם כן, פרט: _____		
☒	☐	האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: _____		
☐	☐	• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
☐	☐	• שמירת מקומות קדושים		
☐	☐	• בתי קברות		
☒	☐	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		רדיוסי מגן (2)
☒	☐	האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
☒	☐	האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
☒	☐	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
☒	☐	האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
☒	☐	מספר התוכנית		
☐	☒	שם התוכנית	1.1	
☐	☒	מחוז		
☐	☒	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
☐	☒	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
☐	☒	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
☐	☒	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	V	
		אם כן, פרט: _____		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾	V	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	V	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	V	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V	
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	V	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	V	
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצחירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על חיות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(4) יש לחתיים לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".