

2000324519-1

תכנית מס': 215-0245563 - שם התכנית: ג/ 21898 תוכנית מפורטת המהווה שינוי לתוכנית ג/18606 - "שער השדרה"

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

<p>תכנית מס' 215-0245563</p> <p>ג/ 21898 תוכנית מפורטת המהווה שינוי לתוכנית ג/18606 - "שער השדרה"</p>
---

מחוז צפון  
 משרד השרים גרסה  
 מס' דקנון גרסה

מרחב תכנון מקומי עפולה  
 סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון - מחוז צפון  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 215-0245563  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 28.3.16 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענת אישור שר  
 התכנית נקבעה טענת אישור שר  
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מינ' 215-0245563  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_

## דברי הסבר לתכנית

שינוי יעוד השטח ממסחר ומשרדים לשימוש "מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור".  
הקמת מבנה לדיור בהישג יד להשכרה המשולב במסחר ובמשרדים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ג/ 21898 תוכנית מפורטת המהווה שינוי לתוכנית ג/ 18606 - "שער השדרה"
		מספר התכנית	215-0245563
1.2	שטח התכנית		4.117 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		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

227168 קואורדינאטה X

723621 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קצה שדרות ארלוזורוב פינת יהושע חנקין במרכז עפולה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עפולה - חלק מתחום הרשות

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16663	מוסדר	חלק	135-136	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/04/2002	2142	5070	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12037 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12037
15/03/2005	2026	5379	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12567 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12567
01/12/2011	956	6329	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18647 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 18647
20/03/2013	3723	6566	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18606 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 18606

### 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דני בסנוסוף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דני בסנוסוף		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		05/11/2015	דני בסנוסוף	05/11/2015	1	1:500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המהימנים לבין המנוחים יגברו המסמכים המהימנים. במקרה של סתירה בין המסמכים המהימנים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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

מגיש התכנית 1.8.1

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	זוא"ל
תואר	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית לתכנון ובניה עפולה		ועדה מקומית לתכנון ובניה עפולה	עפולה	(1)	47	04-6520343	04-6520442	

הערה למגיש התכנית:

(1) כותבת: רח' יהושע חנקין 47 עפולה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	זוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית לתכנון ובניה עפולה		ועדה מקומית לתכנון ובניה עפולה	עפולה	(1)	47	04-6520343	04-6520442	

(1) כותבת: יהושע חנקין 47, עפולה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	זוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית עפולה	עפולה	חנקין יהושע	47	04-6520343	04-6520442	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 215-0245563 - שם התכנית: א/ 21898 תוכנית מפורטת המהווה שינוי לתוכנית 18606א - "שער השדרה"

מקצוע/ תואר	סוג	שם	שם	מספר לשייון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דני בסנסוף	דני בסנסוף	33190	שו"ץ בסנסוף אדריכלים ובנוני ער	חיפה	(1)	145	04-6432402	04-8378813	noy@arch- sb.com
מהנדס מורד מוסמך- מבקר	מורד	חיים שבת	חיים שבת	584	רותם שבת, חברה למדידות, תכנון וייזום בניה בע"מ	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6594970	04-6595164	rot- shev@zahav. net.il

(1) כתיבת: אלברט שוויצ'ר 49, חיפה.



## 1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
דיור בהישג יד להשכרה	<p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה ( אישור מטרה ציבורית ) התשע"ה 2014 -</p> <p>דיור בהישג יד להשכרה הוא מטרה ציבורית לעניין סעיף 188 לחוק בהתקיים התנאים האלה :</p> <p>(1) כל יחידות הדיור בבניין יהיו ביעוד של דיור בהישג יד להשכרה ;</p> <p>(2) יחידות הדיור יושכרו רק לזוכה בהגרלה שתערוך הרשות המקומית (להלן -הזוכה), בהתאם למפורט להלן :</p> <p>(א) בהגרלה רשאי להשתתף רק מי שעומד בתנאי הסף הקבועים בהחלטת מועצת רשות מקרקעי ישראל, הקובעת תנאי סף וקריטריונים לשכירות בהישג יד, כפי שיעודכנו מזמן לזמן (להלן -החלטת המועצה) ; ההגרלה תיערך לפי הקריטריונים הקבועים בהחלטת המועצה ; משרד הבינוי והשיכון ינפיק תעודת זכאות לעומד בתנאי הסף לפי החלטת המועצה ובתעודה יצוין שיעור ההסתברות שלו לזכייה לפי הקריטריונים הקבועים בהחלטת המועצה ;</p> <p>(ב) הרשות המקומית רשאית לשריין עד 15% מיחידות הדיור למשתתפים בהגרלה שהם בני המקום ; לעניין זה, "יחידות הדיור" -לרבות יחידות הדיור שהתווספו בהליך של הקלה ;</p> <p>(3) יחידות הדיור יושכרו על פי הסכם שייחתם בין הזוכה לרשות המקומית (להלן -הסכם השכירות) לתקופה של שנה אחת לפחות ובלבד שתינתן לזוכה זכות ברירה להאריך את תקופת השכירות בתקופות שכירות נוספות אשר בכפוף לקבוע בפסקה (4), לא יעלו על שש שנים המצטבר (להלן -תקופת השכירות) ;</p> <p>(4) לאחר שלוש שנים מתחילת תקופת השכירות, אם הזוכה ממשיך לעמוד בתנאי הסף לזכאות, כאמור בפסקה (2)(א), וכפי שיבחן משרד הבינוי והשיכון, תעמוד לזוכה זכות ברירה להאריך את הסכם השכירות כאמור בפסקה (3), עד לתום תקופת השכירות ;</p> <p>(5) זוכה אשר ירכוש יחידת דיור חדשה במהלך תקופת השכירות, הסכם השכירות עמו יבוטל במועד הכניסה ליחידת הדיור החדשה לפי חוזה הרכישה או במקרה שבו נדחתה הכניסה ליחידת הדיור מעבר לתאריך שנקבע בחוזה הרכישה -במועד הכניסה הדחוייה, וזאת בכפוף לכך שהזוכה ימציא אישור על כך מהמוכר ; זוכה אשר ירכוש יחידת דיור שאינה חדשה במהלך תקופת השכירות, הסכם השכירות עמו יבוטל במועד הכניסה לאותה יחידת דיור או בתום שישה חודשים ממועד הרכישה, לפי המוקדם מביניהם ;</p> <p>(6) דמי השכירות המופחתים יהיו בשיעור שהוא 20% פחות מדמי השכירות המשתלמים משוכר מרצון למשכיר מרצון בעד שכירות של יחידת דיור דומה באותו אזור, לפי קביעת הרשות המקומית ; הרשות המקומית רשאית להגדיל את שיעור ההפחתה, ובלבד ששיעור זה יחול על כל יחידות הדיור ; לדמי השכירות המופחתים ייווספו דמי ניהול ואחזקה בשיעור של דמי ניהול ואחזקה המשתלמים משוכר מרצון למשכיר מרצון בעד יחידת דיור דומה באותו אזור, לפי קביעת הרשות המקומית או כפי שייקבע בתקנות לפי סעיף 4(ב) לתוספת השישית לחוק ;</p>

מונח	הגדרת מונח
	<p>(7) דמי השכירות המופחתים לא יועלו במשך תקופת השכירות של אותו זוכה, אלא בהתאם לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן בתוספת 1%, ובלבד שדמי השכירות לא יועלו לפי פסקה זו יותר מפעם אחת בשנה; הסתיימה תקופת השכירות של הזוכה, יחזרו דמי השכירות לעמוד על שיעור כאמור בפסקה (6);</p> <p>(8) הסכם השכירות יקבע כי לא ייעשה שימוש ביחידות הדיור אלא למגוריו של זוכה ובני משפחתו, על פי הסכם השכירות; לעניין זה, "בן משפחה" - בן זוג, לרבות ידוע בציבור כבן זוג, ילד, הורה, הורי הורה או אוח, וכן בן זוג של כל אחד מאלה ומי שסמוך על שולחנו של הזוכה;</p> <p>(9) בהסכם השכירות ייקבעו התרופות בשל הפרת ההסכם בידי הזוכה והנטוחות שיעמיד הזוכה להבטחת מימושן;</p> <p>(10) בהסכם השכירות ייקבע כי דמי השכירות, כולם או חלקם, אינם ניתנים להיוון וכי הם ישולמו בתשלומים עתיים לתקופות קצובות שכל אחת מהן אינה עולה על שישה חודשים, ולפי התנאים שייקבעו בהסכם;</p> <p>(11) האחריות על ההפעלה, הניהול, והאחזקה התקינה של יחידות הדיור, כולל הרכוש המשותף של אותו הבניין, לרבות הפיקוח על הוראות תקנות אלה ועל הסכם השכירות מוטלת על הרשות המקומית או על חברה עירונית מטעמה או על גוף ממשלתי.</p>

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

הקמת מתחם לדיור בהישג יד להשכרה הכולל שימושי מסחר ומשרדים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד השטח מיעוד של מסחר ומשרדים ליעוד של מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת הוראות בנייה וזכויות בנייה.
3. קביעת הנחיות לדיור בהישג יד להשכרה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		4.117	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	200	+500
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+91
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+8,100
מסחר (מ"ר)	מ"ר	1,250	+150
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	1,500	+1,000
הערות			
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
			מתארי

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	100
הנחיות מיוחדות	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	100
חזית מסחרית	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	100
להריסה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	100
מבנה להריסה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	100

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	411.02	9.98
מסחר ומשרדים	3,706.04	90.02
סה"כ	4,117.06	100

<b>מצב מוצע</b>		
<b>אחוזים מחושב</b>	<b>מ"ר מחושב</b>	<b>יעוד</b>
100	4,117.06	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
100	4,117.06	סה"כ

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. דיור בהישג יד להשכרה</p> <p>ב. מסחר- חנויות, מסחר קמעוני כגון ביגוד, מזון, אופטיקה, מכשירי כתיבה, תכשיטים, סופר פארם, בתי קפה וכד' עסקים לשירות האזרחים כבנקים, סוכנויות נסיעות, סניף דואר וכד'.</p> <p>ג. תעסוקה- משרדים כגון שירותי בריאות, מרפאות, קופ"ח.</p> <p>ד. מבנים ומוסדות ציבור- כגון מבנה דת, מעונות וגני יום.</p> <p>ה. קומת מרתף- תותר חניה תת קרקעית לשימוש הדיירים</p> <p>ו. קומת קרקע- שטחי שירות (ממ"דים, חדרי מדרגות, מעליות).</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. דיור בהישג יד להשכרה בגובה של עד 19 קומות מגורים מעל קומת מסחר וקומת כניסה למגורים משולבת מבני ציבור (סה"כ 21 קומות) . שהינה הקומה של הכניסה הקובעת.</p> <p>2. תותר בניית מערכות לשירות בקומה התת קרקעית</p> <p>3. תותר בניית קומת מערכות על הגג שאינה תחשב במניין השטחים והקומות.</p>
<b>ב</b>	<p><b>בינוי /או פיתוח</b></p> <p>2. יש להבטיח נגישות לשטחי ציבור לאוכלוסיות ולמשתמשים תוך שימת דגש על:</p> <p>1. הולכי רגל, רוכבי אופניים ומשתמשים בתחבורה ציבורית.</p> <p>2. אוכלוסייה עם מוגבלויות (ראיה, שמיעה, ניידות פיזית וגופנית).</p> <p>3. רכב חירום ושירות, מיקום כבאית והתייחסות למבנים גובלים.</p> <p>4. אוטובוסים לכל מוסדות חינוך ע"י יצירת מפרץ חניה לאורך הדרך בסמוך להם, להעלאה והורדה של תלמידים וכן להבטיח סובה במידת הצורך.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בנייה - מעב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקנייטת (מטר)	צפיפות לח"ד	מספר לח"ד	תכסית (% מנתח שטח)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	שימוש	יעוד
								מתחת לקנייטת	עיקרי	שרות	מעל הקנייטת הקובעת				
צירי- צירי- שמאל	צירי- ימני	מתחת לקנייטת	מעל הקנייטת	22	91			16916	4116	4700	8100	4116	100	דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר
								1800		400	1400		100	מסחר	מסחר
								3300		800	2500		100	משרדים	מסחר
								1200		500	700		100	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר
(1) 0	(1) 0	1	21	82		36	564	23216	4116	6400	12700	4116	100	<סד הכלל	מסחר



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמי"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	

<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
<p>א. פתרונות החניה ינתנו בתחום המגרש עפ"י תקנות התכנון והבניה ( אופן חישוב מקומות חניה ) - תשמי"ג, 1982 לרבות פתרון חניה לרכב תיפעולי בתחום המגרש, הקמת חניונים בקרבת מקום וגביית כופר חנייה וכו'.</p> <p>ב. החניה תהיה תת קרקעית או חניה על קרקעית.</p> <p>ג. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים והסדרי התנועה למהנדס הוועדה.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה הינו הכנת נספח הסדרי תנועה וחניה ואישורו על ידי משרד התחבורה.</p> <p>ה. תנאי למתן טופס 4 הינו ביצוע בפועל של כל מקומות החניה.</p> <p>ו. תהיינה הפרדה בין מקומות החניה המשמשים את המגורים לבין אלו המשמשים את המסחר והמשרדים.</p> <p>ז. ניווד שטחים בין השימושים העיקריים השונים המותרים בתכנית מותנה באספקת מקומות חניה עפ"י התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ח. לא תותר כניסה למגרש מהרחובות הראשיים שד' ארלוזורוב ויהושע חנקין.</p> <p>ט. יש לתכנן את התנועה, כך שתתאפשר כניסת רכב תפעולי לתוך המגרש, וזאת ע"י שינוי הסטריות של רחוב הכנסת, כך שיהיה כולו חד סטרי מכוון רחי' אוסישקין לכיוון חנקין.</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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות</li> </ol>	



6.3	<b>חשמל</b>
	<p>ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.          ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל          לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:          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'          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.          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.          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.          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.          על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.          על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.          (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.4	<b>ביוב</b>
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכניות ביוב המאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>
6.5	<b>ניקוז</b>
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז המאושרת ע"י רשות הניקוז האיזורית.</p>

<p><b>6.6 איחוד וחלוקה</b></p>	<p>6.6</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא איחוד וחלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>6.7 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p>6.7</p>
<p>בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>6.8 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p>6.8</p>
<p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p><b>6.9 סקר סייסמי</b></p>	<p>6.9</p>
<p>היות ושטח התכנית מצוי בתחום אתר עם חשד להגברה חריגה, יש להגיש סקר סיכוני רעידות אדמה שינערך ע"י מומחה לסיכונים סייסמיים, כתנאי למתן היתר בניה.</p>	
<p><b>6.10 פיקוד העורף</b></p>	<p>6.10</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>6.11 שרותי כבאות</b></p>	<p>6.11</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.12 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p>6.12</p>
<p>תנאים למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. תנאי נוסף למתן היתר בניה יהיה אישור נספח בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית לתו"ב.</p>	
<p><b>6.13 תשתיות</b></p>	<p>6.13</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בנייה יקבעו דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.          ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית לרבות 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 מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בקרקע, יהיה רשאי מהנדס העיר לאשר התקנתו כקו עילי.          ד. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.          ה. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.          ו. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p><b>6.14 הריסות ופינויים</b></p>	<p>6.14</p>
<p>היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של כל המבנים המסומנים בתשריט להריסה.</p>	

<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.15</b>
כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.16</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה ע"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית 7 שנים מיום אישורה של התוכנית.

**8. חתימות**

<b>מגיש</b>  <b>התכנית</b>	<b>שם:</b> ועדה מקומית לתכנון ובניה עפולה	<b>סוג:</b> ועדה מקומית	<b>תאריך:</b> הועדה המקומית לתכנון ובניה עיריית עפולה
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> ועדה מקומית לתכנון ובניה עפולה 500277009	חת	
<b>יזם</b>	<b>שם:</b> ועדה מקומית לתכנון ובניה עפולה	<b>סוג:</b> ועדה מקומית	<b>תאריך:</b> הועדה המקומית לתכנון ובניה עיריית עפולה
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> ועדה מקומית לתכנון ובניה עפולה 500277009	חתי	
<b>בעל עניין בקרע</b>	<b>שם:</b> בבעלות רשות מקומית	<b>סוג:</b> בבעלות רשות מקומית	<b>תאריך:</b> חתימה:
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> עיריית עפולה 500277009		
<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b> דני בסנוסוף	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> 19/04/16
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> שורץ בסנוסוף אדריכלים ובני ערים בע"מ	חתימה:	שורץ בסנוסוף אדריכלים ובני ערים בע"מ