

2000360735/1

תכנית מס' תמל/ 1021 - שם התכנית: עפולה - מול העמק

חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

תכנית מס' תמל/ 1021

עפולה - מול העמק

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי עפולה

סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

מינהל התכנון

החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור
(הוראת שעה), התשע"ד, 2014
הועדה למתחמים מועדפים לדיור החליטה ביום

2.11.16
לאשר את התכנית

יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור

מינהל התכנון

הועדה למתחמים מועדפים לדיור

29-11-2016

נ ת ק ב ל



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית הינו השלמה של שכונת "עפולה הצעירה" בצידה המערבי של עפולה עילית ועד דרך 65 "עוקף עפולה". השטח עצמו בשיפוע בינוני לכוון מערב וצופה על נוף העמק.
מטרת התכנית:



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1. לנצל את השטח באופן מיטבי על ידי ציפוף ועיבוי תכנית ג/17000 המאושרת ותוספת יח"ד בהיקף של 685 יח"ד רגילות ועוד 112 יח"ד קטנות. סה"כ מוצע בתחום התכנית יחידות דיור קטנות ורגילות 1,581 יח"ד.
2. להוסיף שטח למבני ציבור בנוסף לשטחים המאושרים בתכנית ג/17000 בהתאם לתוספת יח"ד המוצעת וכן כתיגבור שטחי הציבור ע"פ בקשת עיריית עפולה, אשר ישרתו גם את השכונות הסמוכות.
3. תוספת מגרש שיעודו למסחר לשכונה המוצעת ולשכונות הסמוכות.
4. להוסיף במסגרת התכנית גישה לדרך ראשית 65 אשר תוריד את העומסים בצמתי התנועה בעפולה עילית.

הבעלות בשטח התכנית ע"פ סקר רמ"י הינה מדינה, רמ"י ושלטון מקומי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

עפולה -מול העמק

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

תמל/ 1021

מספר התכנית

592.940 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מועדפת לדיור

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

ארצית



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עפולה

230400 קואורדינטה X

727200 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום בצידה המערבי של עפולה עילית בצמוד לכביש 65.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עפולה - חלק מתחום הרשות: עפולה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עפולה			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16713	מוסדר	חלק	27-28	17-13, 17-21, 25-26, 29, 32-33, 46-47
16723	מוסדר	חלק		2-3, 7
16724	מוסדר	חלק		1, 3
16773	מוסדר	חלק		1, 3-4
16774	מוסדר	חלק	389, 395, 405	22, 323, 435-437, 441-442, 465-468, 472-474, 479
16836	מוסדר	חלק		4
17022	מוסדר	חלק	8	9, 20, 25
17024	מוסדר	חלק		7, 12
17204	מוסדר	חלק		1, 26
17763	מוסדר	חלק		156, 164-165
17765	מוסדר	חלק	129, 142	132-133, 154
17785	מוסדר	חלק		134

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
1309 - 1305 ,1217	ג/ 17000
111 - 116 ,206 - 207 ,301 - 316 ,401 - 410 ,411 - 414 ,	ג/ 17000
415 - 424 ,425 - 426 ,428 - 430 ,432 - 435 ,1213 -	
1215 - 1226 ,1227 - 1228 ,1229 - 1301 ,1303 - 1310 ,	
1401 - 1411 ,1413 - 1414 ,1416 - 2002 ,2009 - 820/3	
820/4 - 830/1 - 830/16	



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 3	כפיפות	אישור ע"פ תכנית מתאר ארצית	2247 -	2362	26/08/1976
ג/ 17000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17000 ממשיכות לחול.	6560	3231	07/03/2013



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



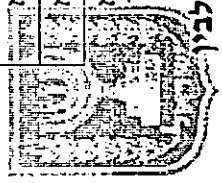
תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכת	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	השריט מצב מוצע - הגדלה		אבישי טאוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	גליונות 1-3		אבישי טאוב			1:1250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		אבישי טאוב		1	1:2500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	דו"ח תחבורתי	17/11/2016	מען עבד אלרוזק	17/11/2016	23		מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	חוות דעת סביבתית	10/07/2016	אסנת ארנון	10/07/2016	20		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	פרשה טכנית	22/06/2016	ריאן עז אל דין	21/06/2016	38		מנחה	ניקוז
לא	סקר סייסימי	10/07/2016	עמיר אידלמן	10/07/2016	39		מנחה	סקר סייסימי
לא	פרוגרמה	24/02/2016	אבישי טאוב	24/01/2016	1		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח מים וביוב - הוראות	10/07/2016	אליהו צלא	10/07/2016	5		מנחה	תשתיות
לא	גיליון 3 / 2 - נספח בינוי	20/11/2016	אבישי טאוב	20/11/2016	1	1:1250	מנחה	בינוי
לא	גיליון 3 / 1 - נספח בינוי	20/11/2016	אבישי טאוב	20/11/2016	1	1:2000	מנחה	בינוי
לא	+ חתכים							
לא	גיליון 3 / 3 - טיפוסי בינוי	20/11/2016	אבישי טאוב	20/11/2016	1	1:250	מנחה	בינוי
לא	מגרשים 4001 ו-5007							
לא	גיליון 4 / 1 - מדרג דרכים	22/11/2016	מען עבד אלרוזק	22/11/2016	1	1:3750	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	גיליון 4 / 2 - נספח תנועה	22/11/2016	מען עבד אלרוזק	22/11/2016	1	1:2500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	גיליון 4 / 3 - נספח תחבורה	22/11/2016	מען עבד אלרוזק	22/11/2016	1	1:5000	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	ציבורית							
לא	גיליון 4 / 4 - חתך לאורך כביש	22/11/2016	מען עבד אלרוזק	22/11/2016	1	1:2000	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	מס' 1 וכביש מס' 2							
לא	נספח ניקוז	24/11/2016	ריאן עז אל דין	24/11/2016	1	1:2000	מנחה	ניקוז
לא	טבלת עצים בוגרים	17/11/2016	אמיר בלוס	17/11/2016	1	1:2500	מחייב	סביבה ונוף
לא	נספח נופי	22/11/2016	אמיר בלוס	22/11/2016	1	1:1250	מנחה	סביבה ונוף

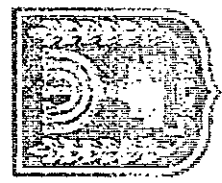
תכנית מס': תמל/ 1021 - שם התכנית: עפולה -מול העמק

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכת	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תשתיות	מנחה	1: 5000	1	22/11/2016	אליהו צלאל	22/11/2016	גיליון 2 / 2 -נספח מים וביוב	לא
תשתיות	מנחה	1: 2500		22/11/2016	אליהו צלאל	22/11/2016	גיליון 1 / 2 - נספח מים וביוב	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 2500		13/06/2016	אבישי טאוב	13/06/2016	מצב מאושר	לא



נכבד זמין
מונה הדפסה 49

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



נכבד זמין
מונה הדפסה 49

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	ישראל	רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		073-2548815	04-6549040	tzafontichnun@land.gov.il

הערה למגיש התכנית: (1) כתובת: רחוב חרמון 2.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)			073-2548815	04-6549040	tzafontichnun@land.gov.il

(1) כתובת: רחוב חרמון 2.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)			073-2548815	04-6549040	tzafontichnun@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית		עיריית עפולה	עפולה	חנקין יהושע	47		04-6520346	04-6520442	etib@afula.muni.il

(1) כתובת: רחוב חרמון 2.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבישי טאוב	17408	אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינו	כורזים	כורזים		04-6934977	04-6938468	avtaub@gmail.com
דוקטור	גיאולוג	עמיר אידלמן		ד"ר עמיר אידלמן	ירושלים	שמעון	5	02-6727372	02-6727370	amgeolog@nevision.net
ד"ר	יועץ סביבתי	אסנת ארנון		ת"ס סביבה ואקוסטיקה (1994) בע"מ	ירושלים	ההסתדרות	10	02-6252514	02-6234485	topsviva@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	mb@miller-blum.co.il
מהנדס תחבורה ודרכים	יועץ תחבורה	מען עבד אלרוק	112996	בשיר עבד אלרוק בע"מ	נצרת	דרך עפולה	1	04-6573174	04-6590728	maen@baheer.co.il
מהנדס מים קרקע	יועץ תשתיות	ריאן עז אל דין	825841		כאבול	כאבול	660	04-6999775	04-6999775	hydromap@gmail.com
מהנדס תשתיות	יועץ תשתיות	אליהו צלאל	25050	בלשה ילון מערכות תשתית בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603601	04-8603600	eli-z@bj-is.com
מורד	מורד	חיים שבח	584	רותם-שבח מדירות תכנון ויזום בניה	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6594970	04-6595164	shev@zahav.net.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בת 1581 יחידות דיור מתוכן 312 יחידות דיור קטנות. עם השרותים הנלוים הכוללים מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ומסחר. התכנית מוסיפה 797 יח"ד לתכנית ג/ 17000 המאושרת בתחום הקו הכחול של תכנית זו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1. שינוי יעוד שצ"פ לשטח שיעודו דרך מוצעת, מגורים ב', מגורים ג' ומבנים ומוסדות ציבור.
2. שינוי יעוד מדרך מאושרת לשצ"פ, ומגורים ב'.
3. שינוי יעוד ממגורים א'3 למגורים ב' ודרך מוצעת.
4. שינוי יעוד ממגורים ב' למבנים ומוסדות ציבור.
5. שינוי יעוד ממבני ציבור למגורים ב' ושצ"פ.
6. שינוי יעוד משטח שלא חלה בו תכנית מפורטת ליעוד דרך מוצעת.
7. קביעת השימושים במגרשים בשטח התכנית.
8. קביעת סך יחידות הדיור ושטחי בניה מירביים עבור מגורים ושטחי ציבור.
9. קביעת הוראות לבניית מגורים, קווי בניה, גובה הבינוי, הוראות בינוי ופיתוח להכנת תכניות בינוי.
10. קביעת הוראות בדבר התווית דרכים, ביטול דרכים מאושרות, מערכת תנועה, תחבורה ציבורית ומסלולי אופניים.
11. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח שטחים פתוחים והשטחים הציבוריים לרבות הוראות בדבר הטיפול במי נגר.
12. קביעת הוראות בנושאים סביבתיים.
13. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

592.94

שטח התכנית בדונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	15,450	+7,228	22,678		
מגורים (יח"ד)	יח"ד	784	+797	1,581		מתוכן 312 יח"ד קטנות
מגורים (מ"ר)	מ"ר	100,000	+76,990	176,990		
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+1,715	1,715		

תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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
דרך מאושרת	827 - 823, 821, 820
דרך מוצעת	835, 833 - 830
דרך משולבת	840, 834, 822
מבנים ומוסדות ציבור	6003, 6002, 6000, 2007, 2006
מגורים א'	3035 - 3001
מגורים ב'	5025 - 5019, 5017 - 5001, 435, 429, 428, 422 - 418, 415
מגורים ג'	4002, 4001
מסחר	9000
מתקנים הנדסיים	280
נחל/ תעלה/מאגר מים	741, 740
שביל	860
שטח ציבורי פתוח	7023 - 7000

תכנון זמין
מונה הדפסה 49

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	820
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	6003, 6002, 2007, 2006
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	5011, 435, 429, 428, 422 - 418
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ג'	5014
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ג'	4001
אתר עתיקות/אתר הסטורי	נחל/ תעלה/מאגר מים	740
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	7023, 7017, 7011, 7004 - 7000
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	מתקנים הנדסיים	280
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	820
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	435
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	820
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	831

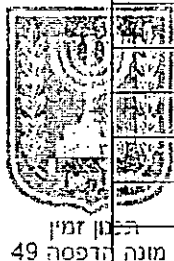
תכנון זמין
מונה הדפסה 49

סימון בתשד"ט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	2007
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	7023
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	7017
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	825
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	827, 826, 824, 823, 821, 820
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	830
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	840, 834
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	3024, 3014, 3013, 3011, 3010 - תכנון זמין מונה הדפסה 49
		3035, 3026
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	5024 - 5021, 5014, 5013
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	7019, 7016, 7015, 7007, 7006
		7020
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	825
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	831
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	5010 - 5001
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	4001
הנחיות מיוחדות	נחל/ תעלה/מאגר מים	740
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	7023, 7017
טיילת	נחל/ תעלה/מאגר מים	740
טיילת	שטח ציבורי פתוח	7017, 7012, 7000
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	823
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	833
מנהרה/מעבר תחתי	שטח ציבורי פתוח	7015
ציר	דרך מאושרת	825, 823, 821, 820
ציר	דרך משולבת	840, 822
קו ניקוז	דרך מאושרת	820
קו ניקוז	דרך מוצעת	833
קו ניקוז	נחל/ תעלה/מאגר מים	741, 740
קו ניקוז	שטח ציבורי פתוח	7015
תחום השפעה	דרך מאושרת	827, 824, 823, 820
תחום השפעה	דרך מוצעת	833, 832
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	6002
תחום השפעה	מגורים ב'	5011, 5010, 429, 428, 422 - 418
		5017
תחום השפעה	נחל/ תעלה/מאגר מים	741, 740
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	7021, 7017 - 7015, 7002, 7000
		7023

3.2 טבלת שטחים

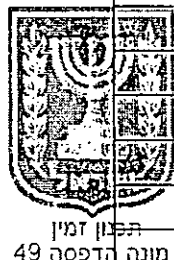
מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	79,142	13.35



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	30,902	5.21
מגורים א'3	43,970	7.42
מגורים ב'	133,735	22.56
נחל	21,572	3.64
שטח ציבורי פתוח	259,253	43.72
שטח שלא חלה בו תכנית מפורטת	24,366	4.11
סה"כ	592,940	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	61,291.67	10.34
דרך מוצעת	27,151.3	4.58
דרך משולבת	10,842.11	1.83
מבנים ומוסדות ציבור	45,356.8	7.65
מגורים א'	17,388.2	2.93
מגורים ב'	191,928.23	32.37
מגורים ג'	34,773.28	5.86
מסחר	3,429.76	0.58
מתקנים הנדסיים	226.71	0.04
נחל/ תעלה/מאגר מים	20,851.53	3.52
שביל	1,191.56	0.20
שטח ציבורי פתוח	178,515.61	30.11
סה"כ	592,946.76	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

3.3 ישויות פוליגוניות בתכנית	
סוג ישות	שטח במ"ר
אתר עתיקות/אתר הסטורי	2,015,610.13
גבול מגבלות בניה	237,192.39
דרך /מסילה לביטול	12,028.67
הנחיות מיוחדות	102,378.85
מנהרה/מעבר תחתי	1,542.95
תחום השפעה	515,168.72

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
	משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את בעל הדירה שגר בה.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>ישמש לבנייה צמודת קרקע למגורים ושטחי שרות בבניינים חד משפחתיים. יותר שימוש למשרד, סטודיו וקליניקות למקצועות חופשיים כחלק מבית המגורים של בעל המגרש ובשטח שלא יעלה על 50 מ"ר ובתנאי שהעיסוק לא יהווה מטרד לסביבה הקרובה והתניה הנדרשת תהיה בתחום המגרש של בעל העיסוק.</p> <p>תותר קומת מרתף כחלק מזכויות הבניה במגרש.</p> <p>תותר חניה בקו בנין 0 קדמי וצדדי.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. לכל יחידת דיור יוקצו 2 מקומות חניה בתחום המגרש.</p> <p>2. מיקום החניה יהיה בברווז הקדמי או הצדדי.</p> <p>3. יותר לקרות את החניה. הקירוי יהיה בפרט אחיד כפי שיקבע בהנחיות הועדה המקומית. שטח חניה הקירוי לא יכלל במניין השטחים.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. ישמש לבניית בתי מגורים בבניה רוויה בצפיפות של 5-7 יח"ד לדונם.</p> <p>2. בכל מגרש מגורים ב' יוקצו 20% מהיחידות ליח"ד קטנות.</p> <p>3. גובה המבנים הראשוניים בחזית אל דרך 65 לא יעלה על 4 קומות.</p> <p>4. בחזית הרחוב תבוצע גדר בנויה בגובה 60 ס"מ לפחות, אשר תהיה אחידה לכל אורך הרחוב.</p> <p>5. יתרת להצמיד גינות ליחידות המגורים בקומת הקרקע אולם יידרש לשמור שטח פתוח רצוף שיוגן, ירוצף ויפותח עבור כל דיירי תא השטח,</p>
ב	<p>חניה</p> <p>תכנון החניה יהיה במשולב עם עצי צל בשעור של עץ לכל 5 מקומות חניה. תכנון החניה יכלול את מיקום העצים והגומה שמסביבם.</p> <p>בתאי שטח מסי' 418-429, 5001-5010, תותר חניה בגבולות המגרש ועד לקו בניין של 65 מ' מציר דרך 65.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

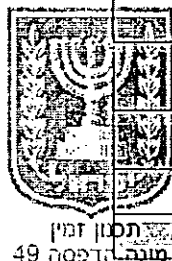
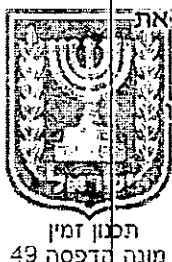
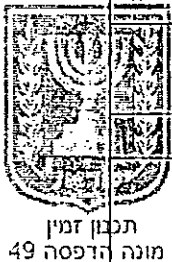


תכנון זמין
מונה הדפסה 49

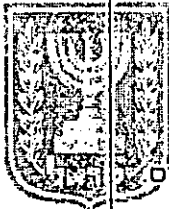


תכנון זמין
מונה הדפסה 49

מגורים ב'	4.2
מגורים ג'	4.3
שימושים	4.3.1
מגורים	
הוראות	4.3.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>ישמש לבניית בתי מגורים בבניה רוויה בצפיפות של כ- 9 יח"ד לדונם בכל מגרש מגורים יוקצו 20% מהיחידות ליח"ד קטנות.</p> <p>בחזית הרחוב תבוצע גדר בנויה בגובה 60 ס"מ לפחות, אשר תהיה אחידה לכל אורך הרחוב. בניית הגדר תהיה חלק מהיתר הבניה והיזום יהיה מחוייב לבצעה.</p> <p>יותר להצמיד גינות ליחידות המגורים בקומת הקרקע אולם ידרש לשמור שטח פתוח רצוף שיגונן, ירוצץ ויפותח עבור כל דיירי תא השטח,</p>	
<p>חניה</p> <p>ב</p> <p>תכנון החניה יהיה במשולב עם עצי צל בשעור של עץ לכל 5 מקומות חניה. תכנון החניה יכלול את מיקום העצים והגומה שמסביבם.</p> <p>בתאי שטח מס' 4001-4002, תותר חניה , בגבולות המגרש (כולל בין גבול המגרש הצפוני לקו הבניין הצפוני).</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>ג</p> <p>1. לא ימוקמו דודי שמש על הגג. ע"ג הגג יותקנו הקולטים בלבד. פתרון מיקום המערכת הסולרית והסתרתה יפורט בהיתר בניה.</p> <p>2. מסתורי כביסה ישולבו בתכנון הדירה בגומחה ולא יבלטו באלמנט נפרד מחזית המבנה. פתרון מסתור הכביסה יפורט בהיתר הבניה.</p> <p>3. גובה המבנים הראשונים בחזית אל דרך 65 לא יעלה על 4 קומות.</p>	
מסחר	4.4
שימושים	4.4.1
מסחר, משרדים, מרפאות, בתי קפה, מסעדה, מגרש משחקים מתקנים וקווי תשתיות	
הוראות	4.4.2
מתקנים הנדסיים	4.5
שימושים	4.5.1
תא שטח 280 מיועד להקמת תחנת טרנספורמציה. מבנה התחנה יוטמן כמידת האפשר בקרקע.	
הוראות	4.5.2



4.6	מבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים
	<p>א. מגרשים 6002-6003 ישמשו עבור מבנים לצורכי חינוך כשימוש ראשי. שימוש משני עבור מבנים למעונות סטודנטים וכן צרכים מקומיים של דת, תרבות וחברה, מבנים לצורכי ספורט, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים בעלי מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>ב. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף א' לעיל למעט מעונות סטודנטים.</p> <p>ג. מתקנים הנדסיים כגון חדרי שנאים</p>
4.6.2	הוראות
4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. פארק שכונתי וגינה ציבורית וכל השימושים העבודות והמבנים הדרושים לתפקודם. 2. מתקנים הנדסיים כולל תחנות שנאים. 3. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות. 4. שירותים ציבוריים 5. טיילת 6. מתרס אקוסטי
4.7.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ברצועת השצ"פ שלאורך הדרך הראשית 65 תא שטח 7017, יבוצעו כל המרכיבים כמפורט בניספח הנופי, לטיילת, לתעלת ניקוז נחל טבת ולפתרון אקוסטי כפי שידרש במסגרת הביצוע של הדרך הראשית 65. 2. תאי שטח 7015, 7016 הגובלים בחורשת המינים הנדירים הינם אזור לטיפול ושימור מינים אדומים נדירים. כל פיתוח או פעולה אחרת בשטחים אלו יהיה חייב תיאום עם קק"ל ורטי"ג.
4.8	נחל/ תעלה/מאגר מים
4.8.1	שימושים
	<p>נחל</p> <p>ניקוז, שיקום נופי, טיילת, מיגון אקוסטי ומעבר תשתיות.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>ניקוז</p> <p>א. תאי שטח 740 ו- 741, מיועדים להסדרה מחדש של נחל טבת.</p> <p>ב. לפני ביצוע ההטיה בפועל יש לקבל את אישור רשות הניקוז האזורית לתכנית הביצוע.</p> <p>ג. תכנון תוואי ההטיה של הנחל ייעשה על פי תכנית שתערך על ידי אדריכל נוף ובהתאם להנחיות סעיף 6.7..</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

4.8	נחל/ תעלה/מאגר מים
4.9	דרך מאושרת
4.9.1	שימושים
א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - תשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל ב. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות ג. מעברים תת קרקעיים להולכי רגל ורוכבי אופניים.	
4.9.2	הוראות
4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל ב. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות ג. מעברים תת קרקעיים להולכי רגל ורוכבי אופניים, טיפול נופי. ד. לעת ביצוע חיבור עם דרך מספר 65 ייערך תיאום עם נתיבי ישראל.	
4.10.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות א. סימון מהתשריט: מנהרה/ מעבר תחתי ב. הגשר יבוצע בהתאם לנספח הנופי ג. תאי שטח, 833, 833 הגובלים בחורשת המינים הנדירים הינם אזור לטיפול ושימור מינים אדומים נדירים. כל פיתוח או פעולה בשטחים אלו יהיה חייב תיאום עם קק"ל ורט"ג. ד. תכנון הגשר מעל נחל המורה (תאי שטח 833, 823), יעשה ע"י אדריכל נוף בתאום עם רשות המנהל. הניקוז.	
4.11	דרך משולבת
4.11.1	שימושים
א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל ב. דרך המשולבת למעבר כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים וטיפול נופי. ג. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות.	
4.11.2	הוראות
א	דרכים
4.12	שביל
4.12.1	שימושים
	למעבר הולכי רגל ותשתיות
4.12.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי מספר	קו בנין (מסר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יחיד מבנה- מעל הקובעת (מסר)	תכנית (% מתח שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני					מעל הכניסה הקובעת						
								שירות	עיקרי	שירות				
5 מנה	3	3	3	2	10.5		60	(1)	(1)	1606	8032	16065	2006	מבנים ומוסדות ציבור
5	3	3	3	2	10.5		60	(1)	(1)	112	558	1117	2007	מבנים ומוסדות ציבור
5	3	3	3	2	10.5		60	(1)	(1)	640	3201	6402	6000	מבנים ומוסדות ציבור
5	3	3	3	(2) 3	10.5		60	(1)	(1)	1988	29823	19882	6002	מבנים ומוסדות ציבור
5	3	3	3	2	10.5		60	(1)	(1)	188	944	1888	6003	מבנים ומוסדות ציבור
(5) 5	3	(5) 3	(5) 3	2	9	35	50	(4)	(4)	(3) 30	(3) 220	500	- 3001 3035	מגורים א' מגורים א' מגורים א'
(5) 5	(6) 3	(5) 3	(5) 3	7	28	26	50	(1)	(1)	520	2860	5025	415	מגורים ב' מגורים ב' מגורים ב'
(5) 5	(6) 3	(5) 3	(5) 3	(7) 7	28	30	50	(1)	(1)	600	3300	4305	418	מגורים ב' מגורים ב' מגורים ב'
(5) 5	(6) 3	(5) 3	(5) 3	(7) 7	28	30	50	(1)	(1)	600	3300	4366	419	מגורים ב' מגורים ב' מגורים ב'
(5) 5	(6) 3	(5) 3	(5) 3	(7) 7	28	31	50	(1)	(1)	620	3410	4490	420	מגורים ב' מגורים ב' מגורים ב'
(5) 5	(6) 3	(5) 3	(5) 3	(7) 7	28	31	50	(1)	(1)	620	3410	4448	421	מגורים ב' מגורים ב' מגורים ב'
(5) 5	(6) 3	(5) 3	(5) 3	(7) 7	28	31	50	(1)	(1)	620	3410	4464	422	מגורים ב' מגורים ב' מגורים ב'
(5) 5	(6) 3	(5) 3	(5) 3	(7) 7	28	23	50	(1)	(1)	460	2530	3218	428	מגורים ב' מגורים ב' מגורים ב'
(5) 5	(6) 3	(5) 3	(5) 3	(7) 7	28	19	50	(1)	(1)	380	2090	2763	429	מגורים ב' מגורים ב' מגורים ב'
(5) 5	(6) 3	(5) 3	(5) 3	(7) 7	28	8	50	(1)	(1)	160	880	1632	435	מגורים ב' מגורים ב' מגורים ב'
(5) 5	(6) 3	(5) 3	(5) 3	(7) 7	28	91	50	(1)	(1)	1820	10010	13027	5001	מגורים ב' מגורים ב' מגורים ב'
(5) 5	(6) 3	(5) 3	(5) 3	(7) 7	28	83	50	(1)	(1)	1660	9130	11802	5002	מגורים ב' מגורים ב' מגורים ב'
(5) 5	(6) 3	(5) 3	(5) 3	(7) 7	28	77	50	(1)	(1)	1540	8470	11058	5003	מגורים ב' מגורים ב' מגורים ב'
(5) 5	(6) 3	(5) 3	(5) 3	(7) 7	28	70	50	(1)	(1)	1400	7700	10058	5004	מגורים ב' מגורים ב' מגורים ב'
(5) 5	(6) 3	(5) 3	(5) 3	(7) 7	28	66	50	(1)	(1)	1320	7260	9465	5005	מגורים ב' מגורים ב' מגורים ב'
(5) 5	(6) 3	(5) 3	(5) 3	(7) 7	28	53	50	(1)	(1)	1060	5830	7528	5006	מגורים ב' מגורים ב' מגורים ב'
(5) 5	(6) 3	(5) 3	(5) 3	(7) 7	28	53	50	(1)	(1)	1060	5830	7537	5007	מגורים ב' מגורים ב' מגורים ב'
(5) 5	(6) 3	(5) 3	(5) 3	(7) 7	28	49	50	(1)	(1)	980	5390	7030	5008	מגורים ב' מגורים ב' מגורים ב'
(5) 5	(6) 3	(5) 3	(5) 3	(7) 7	28	49	50	(1)	(1)	980	5390	6941	5009	מגורים ב' מגורים ב' מגורים ב'
(5) 5	(6) 3	(5) 3	(5) 3	(7) 7	28	47	50	(1)	(1)	940	5170	6741	5010	מגורים ב' מגורים ב' מגורים ב'
(5) 5	(6) 3	(5) 3	(5) 3	(7) 7	28	18	50	(1)	(1)	360	1980	3538	5011	מגורים ב' מגורים ב' מגורים ב'
(5) 5	(6) 3	(5) 3	(5) 3	7	28	18	50	(1)	(1)	360	1980	3395	5012	מגורים ב' מגורים ב' מגורים ב'
(5) 5	(6) 3	(5) 3	(5) 3	7	28	28	50	(1)	(1)	560	3080	5705	5013	מגורים ב' מגורים ב' מגורים ב'

MASSACHUSETTS
49 0097

49-60973-100

האמור בטבלה זו גובר. במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורכבים בתכנית זו

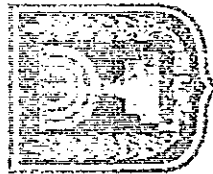
• יותר להעביר זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה בסמכות ועדה מקומית.

זכויות הבונה בשטח מגורים ב־י.ג. יתחלקו לפי 130 מ"ר ליחידת מגורים מצוירים רגילה שהם 110 מ"ר עיקרי ו-20 מ"ר שרות ליחידת דוור הגילה 90 מ"ר ליחידת דוור קטנה 80 מ"ר עיקרי ו-10 מ"ר שרות

(1) יותר להעביר זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניס בסמכות ועדה מקומית.

מועד הפקדה: 24/11/2016 08:11 - עמוד 20 מתוך 25 - מונה תדפיס הוראות: 49

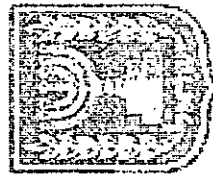
- (2) עד 2 קומות בחלק הדרומי תגובל בשכונת המגורים הקיימות ועד 3 קומות בחלק הצפוני תגובל לדרך מספר 1 ובהתאם לקו עור המסומן בתשריט.
- (3) יותר להעביר זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה בסמכות ועדה מקומית.
- (4) יותר קו בנין 0 לחניה מקורה.
- (5) יותר קו בנין 0 לחניה מקורה.
- (6) או כמסומן בתשריט התכנית, יותר קו בנין 0 לחניה מקורה.
- (7) יותר להעביר זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בסמכות ועדה מקומית.
- (8) למבני טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים וכדומה.
- (9) להצללות לפרגולות
- (10) בנוסף לשטחים העיקריים המצויינים בטבלה תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יחידת דיור במבנה.
- (11) עד 2 קומות בחלק הדרומי תגובל בשכונת המגורים הקיימות ועד 3 קומות בחלק הצפוני תגובל לדרך מספר 1. ובהתאם לקו עור המסומן בתשריט.
- (12) גובה המבנים הראשוניים בחזית אל דרך 65 לא יעלה על 4 קומות.



תכנית מס' תמל/ 1021 - שם התכנית: עפולה -מול העמק

הערות לסבלות זכויות וחוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) יותר להעביר זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניס בסמכות ועדה מקומית.
- (2) עד 2 קומות בחלק הדרומי תגובל בשכונת המגורים הקיימות ועד 3 קומות בחלק הצפוני תגובל לדרך מספר 1.
- (3) ליחידת דיור/מגרש.
- (4) יותר להעביר זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בסמכות ועדה מקומית.
- (5) יותר קו בנין 0 לחניה מקורה.
- (6) או כמסומן בתשריט התכנית, יותר קו בנין 0 לחניה מקורה.
- (7) גובה המבנים הראשוניים בחזית אל דרך 65 לא יעלה על 4 קומות.
- (8) יותר להעביר זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בסמכות ועדה מקומית.
- (9) למבני טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים וכדומה.
- (10) להצללות לפרגולות.



תכנית מס' תמל/ 1021 - שם התכנית: עפולה -מול העמק

6. הוראות נוספות

6.1 בינוי ו/או פיתוח

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור "תכנית בינוי פיתוח" בקני"מ 1: 500 לתחום התכנית אשר תכלול בין היתר את ההוראות הבאות :
 1. העמדת הבניינים, צורתם וגובהם תוך דגש והתייחסות לבניה מוטת קיימות ובהתאם להיבטים נופיים ואקוסטיים.
 2. מפלס ה- +0.00 לכל מגרש תוך התייחסות להנחיות ניקוז ..
 3. מפלסי כניסות וגגות , דרכי גישה וחניה פרט גדר מחייב עם דגש עיצובי לחזית הכביש וכיו"ב.
 4. עיצוב אדריכלי, חתכים וחזיתות עקרוניים, חומרי גמר וגוונים, צורה וגמר של הגגות ומתקנים (מתקנים סולריים, אנטנות וכיו"ב). פירוט חזיתות רחוב וחזיתות לשטחי ציבור ולשטחים פתוחים . עיצוב האדריכלי וחומרי הגמר יהיו אחידים בכל מתחם.
 5. פיתוח שטח :תכנית פיתוח שטח , גינון, גדרות, חניות לרבות פרוט מפלסים, חומרים, פרוט של מתקני תברואה, מתקנים טכניים ושרותים כגון : מבני שנאים וכיו"ב. הנישות לפילרים, מוני מים ואשפה ישולבו כחלק מתכנון קירות הפיתוח של המגרשים.
 6. תכנית ניקוז ושימור מי נגר עילי, ופתרונות להסדרת הנחלים העוברים בתחום התכנית בתאום עם רשות הניקוז .
 7. הנחיות למיקום והסתרה של המערכות הטכניות של המבנה (מערכות סולריות , דודי מים, אנטנות , מזגנים וכד')
 8. פתרון לפינוי אשפה עפ"י הנחיות עיריית עפולה.
 9. סימון תוואי חלוקת הגז ותיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז ורשות הגז הטבעי בדבר תכנון והקמת קו חלוקת הגז.
 - ב. לא תותר התקנת צנרת מים, גז, ארובות, כבלי חשמל וטלפון על הקירות החיצוניים של הבניין.
 - ג. לא תותר התקנת מזגנים על חזיתות המבנים אלא ע"פ פתרון אדריכלי שיפורט בבקשה להיתר בניה.
 - ד. חיפוי הבנין יהיה מטיח עמיד ואיכותי או כל פתרון אחר לחיפוי עמיד באישור הועדה המקומית.
 - ה. עד 2 קומות בחלק הדרומי הגובל בשכונת המגורים הקיימת ועד 3 קומות בחלק הצפוני הגובל לדרך מספר 1 ובהתאם לקו עזר המסומן בתשריט.

6.2 עתיקות

- כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.

6.3 חניה

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי התקף לעת אישור הבקשה להיתר בניה.
2. כל החניות למגורים, מסחר ומבני ציבור יהיו בתחום מגרש הבניה.

<p>6.4 ניקוז</p> <p>תכנית הניקוז תתוכנן ותבוצע בליווי אדריכל נוף. לפני ביצוע פיתוח והסדרת נחל טבת יש להגיש לרשות הניקוז תכניות הביצוע לחוו"ד ולאישור רשות הניקוז.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>1. הטיפול בנגר עילי יעשה בהתאם לעקרונות נספח ניהול מי נגר</p> <p>2. שיעור השטחים החדירים בהיקף המבנים יהיה 20% לפחות, בכל המגרשים הפרטיים ובשיעור 30% לפחות שטח חדיר פתוח בהיקף במבני ציבור, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>3. מרזבים מגגות יופנו לרצועות מגוננות או לשטחים ירוקים/מגוננים בהיקף המבנים. ולא למגרשי חנייה/רחובות.</p> <p>4. שטחים אטומים (מגרשי חניה ודרכי גישה) יהיו משולבים ברצועות ירוקות בהיקפם.</p> <p>5. תכנון החניות יעשה תוך שילוב רצועת שטח מגון סופג מים וחדיר ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים בתשריט יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 סקר סייסמי</p> <p>1. בתכנון מבנים בעלי מקדם חשיבות לפי הגדרתם בת"י 413, ישקול המהנדס האחראי אם תוצאות הסקר הגיאופיזי שנערך באזור מספיקים דיים ובמידה ולא, יערך חקירה ייעודית.</p> <p>2. במידה ובמסגרת עבודות העפר מתוכננת חפירה בשיפועים תלולים, יש לעשות זאת לפי תקנים ומפרטים רלוונטים ובשיפועים הלוקחים בחשבון את הנתונים הסיסמיים, כולל הסיכון להגברת התנודות.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 פיתוח סביבתי</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודה כל שהיא בשטחים הגובלים בחורשת האקליפטוסים הידועה בכוניה "חורשת המינים הנדירים" יבוצע סקר שטח מפורט ע"י מומחה לאיסוף צמחים או אקולוג ויאסף חומר גינטי או זרעים שישמשו לריבוי והחזרת הצמחים לאתר בגמר ביצוע הפרוייקט.</p> <p>העבודה הנ"ל תבוצע בליווי ובתאום עם רשות שמורות הטבע והגנים וקק"ל באיזור הנחל יבוצע גשר באורך מינימלי של 25 מטר ובגובה של 5 מטר המאפשרים מעבר של הנחל, הולכי רגל ורוכבי אופניים</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>גובה הבינוי המרבי הינו 45 מטר מעל פני השטח. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גובה המבנה, עזרי בניה ומנופים ועגורנים וכיוצ"ב, תהווה סטייה ניכרת אלא אם יתקבל אישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי להיתר בניה הינו פתרון קצה לביוב עבור יח"ד המבוקשות בהיתר.</p> <p>תנאי להיתר בניה העתקת קו מקורות העובר בתחום התכנית ובתיאום חברת מקורות.</p>	<p>6.10</p>

6.11	תשתיות
	השטח המסומן בהנחיות מיוחדות בתשריט יהיה בכפוף תמ"א 37/ב, כל ביצוע עבודות בשטחים אלו יהיה בכפוף ובתיאום מול נתג"ז ורשות הגז הטבעי.

6.12	דרכים
	השטח המסומן בתשריט כדרך לביטול מיועד לביטול דרך מאושרת.

6.13	מיגון אקוסטי
	<p>1. גובה המבנים הראשונים בחזית אל מול דרך 65 לא יעלה על 4 קומות.</p> <p>2. תנאי להיתר בתאי השטח הבאים : 429,428,5011,422,421,420,419,418,5010,5009 : 5017,5016,5025,5015 5008,4002,5007,5006,5005,5004,5003,5002,5001,4001</p> <p>אקוסטי על ידי אקוסטיקאי אשר יקבע כי מפלס הרעש המירבי בתוך דירה יהיה db 40. ההיתר יכלול תכנון מערכות אוורור / מזוג אויר אשר יאפשר שהיה בחלונות סגורים.</p> <p>3. תנאי להיתר עבור המבנים שיוקמו בתא שטח 6002 (בית הספר) הוא בדיקה אקוסטית וליווי אקוסטי לתכנון.</p> <p>4. בתאי שטח מס' 7023,740,7017 יוקם מתרס אקוסטי בגובה 6 לפחות. תנאי לתכנית פתוח הוא תכנון מפורט של המתרס האקוסטי על פי הנחיות אקוסטיקאי.</p> <p>5. בדיקות אקוסטיות להיתרים יאושרו על ידי יחידה סביבתית או המשרד להגנת הסביבה.</p>

6.14	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>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.</p> <p>מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים ליחידות הדיור.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כ-25 שנים מיום אישורה.
--

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

שם:	סוג:	תאריך:
שם ומספר תאגיד:	רשות מקרקעי ישראל	חתימה:
500101761		
שם:	סוג:	תאריך:
שם ומספר תאגיד:	רשות מקרקעי ישראל	חתימה:
500101761		
שם:	סוג:	תאריך:
שם ומספר תאגיד:	בבעלות מדינה	חתימה:
500101761		
שם:	סוג:	תאריך:
שם ומספר תאגיד:	בבעלות רשות מקומית	חתימה:
501500250		
שם:	סוג:	תאריך:
שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה:
512073966		



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49