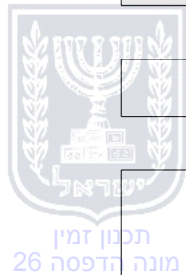


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 215-0426858**

**שכונת נוף הכפר - ג/23016**



**צפון**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי עפולה**

**תכנית מתאר מקומית**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מייעדת שטח להקמת שכונת מגורים בת 238 יחידות דיור מערבית לגבעת המורה ומצפון מזרח לבית חולים העמק. התכנית נערכת ביוזמת רשות מקרקעי ישראל להגדלת היצע המגורים בעיר עפולה ובשיתוף פעולה עם עיריית עפולה. התכנית תואמת את תכנית המתאר לעפולה (תכנית מספר ג'12567) אשר אושרה בשנת 2005 ושומרת באופן כללי על עקרונות הפיתוח המוגדרים בה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונת נוף הכפר - ג/23016

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

215-0426858

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

44.647 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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
קואורדינאטה X	230467
קואורדינאטה Y	725462

**1.5.2 תיאור מקום**

שטח המצוי מערבית לרחוב ז'בוטינסקי, מדרום לכפר הילדים ההיסטורי, צפונית מזרחית לבית חולים העמק ומצפון לבית אבות משלב.

**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	ז'בוטינסקי	4	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17768	חדש רשום	חלק		181
17771	חדש רשום	חלק		84
16779	מוסדר	חלק		9, 13

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

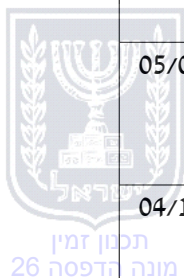


## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/3. הוראות תכנית תמא/34 /ב/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/3
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
05/05/2003	2190	5177	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/13259 בתחום תכנית זו.	החלפה	ג/13259
04/12/2001	674	5037	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית עפ/מק/6029 /2 בתחום תכנית זו.	החלפה	עפ/מק/6029 /2
23/02/1966		0	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 1/17 בתחום תכנית זו.	החלפה	1/17 /1

הערה לטבלה:

ובנוסף - תכנית 1/17/12 - ביחס של החלפה - תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 12/17 /1 בתחום תכנית זו.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק (איזי) ליטמנוביץ'				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק (איזי) ליטמנוביץ'		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		06/09/2017	יצחק (איזי) ליטמנוביץ'	18/07/2016	1		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח מנחה למים וביוב (פרשה טכנית)	06/09/2017	אייל לוי	28/11/2016	3		מנחה	תשתיות
לא	נספח בינוי מנחה	06/09/2017	יצחק (איזי) ליטמנוביץ'	30/07/2017	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח התנועה והחניה יהיה נספח מנחה, למעט פתרונות החניה התת-קרקעיים אשר יהיו מחייבים.	06/09/2017	כנרת דביר	06/09/2017	1	1: 500	מחייב חלקית	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח ניהול מי נגר עילי - תשריט	06/09/2017	אבי פרוינד	01/12/2016	1	1: 1250	מנחה	ניהול מי נגר
לא	ניהול מי נגר - פרשה טכנית	06/09/2017	אבי פרוינד	06/09/2017	10		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח נופי מנחה	06/09/2017	אמיר בלום	14/07/2016	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא		06/09/2017	אמיר בלום	04/07/2016	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מנחה למים וביוב (תשריט)	06/09/2017	אייל לוי	20/07/2016	1	1: 500	מנחה	תשתיות
לא		06/09/2017	ברני גטניו	06/09/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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

**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	נצרת עילית	חרמון	2	073-2548294		idith@land. gov.il

**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	חרמון	2	073-2548294		idith@land.gov.il

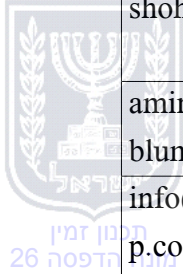
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	073-2548294		idith@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית				עיריית עפולה	עפולה	חנקין יהושע	74	04-6520333		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יצחק (איזי) ליטמנוביץ'		פוגל, שהם - אדרי ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	מיטב	6	03-5619253		izy@fogel- shoham.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר בלום - תכנון סביבתי	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	amir@miller- blum.co.il
	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	info@datama p.com
	יועץ תחבורה	כנרת דביר	54214	רעם הנדסת כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411	03-6341313	kinneret@ra meng.net
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	אייל לוי	89834	מגלן תכנון וייעוץ הנדסי	רמות מנשה	(1)		04-9893820	04-9590947	m@magelan. co.il
מהנדס ניקוז	יועץ תשתיות	אבי פרוינד	105928	קבוצת מ.מ דרום	רמת גן	אהליאב	6	03-5746751		Avifsouth@g mail.com

(1) כתובת: קיבוץ.





**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
תכנית בית האבות	תכנית מאושרת מספר ג/1298 ששטחה כ- 48 דונם והמיועדת ברובה למבני ציבור (בית אבות). תכנית בית האבות צמודה לתכנית 215-0426858 זו, בגבול הדרום מזרחי.

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 שכונת מגורים מצפון מזרח למרכז הרפואי "העמק" בעפולה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי יעוד קרקע המיועדת למוסדות ציבור, אזור מגורים עירוני ודרכים למגורים ג', שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור ודרכים.
- קביעת זכויות והוראות בניה ליעודי הקרקע השונים.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- תכנון מפורט של חלק ממתחמים לתכנון A3 ו-G, המאושרים במסגרת תכנית המתאר של העיר עפולה ג/12567

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	501
דרך מוצעת	403 - 401
מבנים ומוסדות ציבור	203 - 201
מגורים ג'	104 - 101
שטח ציבורי פתוח	302, 301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	103
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	302
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	403, 401
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	201
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	104 - 101
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	401
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	203, 201
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	301
מבנה להריסה	דרך מוצעת	403
מבנה להריסה	מגורים ג'	102, 101
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	302
קו ניקוז	מבנים ומוסדות ציבור	203
קו ניקוז	שטח ציבורי פתוח	301
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	203
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	301

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים עירוני	13,271	29.72
דרך מאושרת	917	2.05
מבנה ציבור	30,459	68.22
<b>סה"כ</b>	<b>44,647</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	951.75	2.13
דרך מוצעת	9,079.55	20.34
מבנים ומוסדות ציבור	7,556.06	16.92
מגורים ג'	16,649.75	37.29
שטח ציבורי פתוח	10,409.94	23.32
<b>סה"כ</b>	<b>44,647.06</b>	<b>100</b>

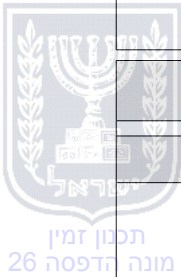


## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים, כולל חניה על הקרקע ומתחת לקרקע. 2. חדרי שנאים</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b> הוראות בינוי תכליות מותרות לפי קומות:</p> <p>1. אם תוקם קומת מרתף, קומת מרתף חלקית או קומה מפולשת מתחת למפלס הכניסה הקובעת (להלן "קומה תחתונה") - תותרנה בה התכליות הבאות: חניה, מתקנים טכניים משותפים, מבני שנאים ומחסנים דירתיים לשימושם של דיירי הבית. מחסנים דירתיים אלה ירשמו כשטחי שירות צמודים ליח"ד. לא יתאפשר יותר ממחסן אחד ליח"ד. 2. לא תותר חריגתם של החדרים הטכניים בקומה התחתונה כדוגמת חדרי מכונות, טרנספורמציה, משאבות מתחום היטל הקומה שמעליהם. 3. כל שטחי השירות בקומה התחתונה, למעט החניה והמעברים המשרתים אותה, ייבנו בקונטור מבנה המגורים שמעליהם. 4. בקומת הכניסה - תותר קומת עמודים מפולשת חלקית, וכן מבואת כניסה, חדרי אשפה וחדרים לשימושים טכניים. כמו כן יותרו בקומה זו מחסני דיירים, ככל שלא הוקמו בקומת המרתף. 5. בקומות 2 עד 10 - מגורים. 6. מתקנים טכניים בקומת הגג יותרו בנוסף לשטחים המותרים בתכנית זו. יותרו מסתורים למתקנים טכניים מעל קומת הגג בגובה 1.5 מטר.</p>
<b>ב</b>	<p><b>הוראות בינוי</b> התפלגות יחידות הדיור:</p> <p>1. סה"כ 238 יח"ד בשבעה מבני מגורים. 2. לפחות 20% מיחידות הדיור בכל מגרש תהיינה יחידות דיור קטנות כהגדרתן בתקנות התכנון והבניה. 3. כ- 50% מיחידות הדיור בכל מגרש תהיינה דירות בנות 4 חדרים, בשטח עיקרי ממוצע של כ- 107 מ"ר, כולל מרפסת מקורה בשטח של 12 מ"ר. 4. כ- 30% מיחידות הדיור בכל מגרש תהיינה דירות בנות 5 חדרים, בשטח עיקרי ממוצע של כ- 128 מ"ר, כולל מרפסת מקורה בשטח של 12 מ"ר. בינוי מרפסות: 1. בקומת הגג לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקונטור המבנה. 2. מרפסת מקורה תהיה פתוחה לשני כוונים לפחות.</p>
<b>ג</b>	<p><b>חשמל</b> שנאים: תותר הקמת חדרי שנאים במגרשי המגורים.</p>
<b>ד</b>	<p><b>מרתפים</b></p>

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b> תותר הקמת קומת מרתף לצרכי חניה ושטחי שירות נוספים. בניית המרתף תבוצע באופן שתובטח אפשרות מעבר תשתיות ונטיעות בתחום המגרש.
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	בשטח למבנים ומוסדות ציבור יותרו השימושים הבאים : 1. חינוך, תרבות, ספורט, בריאות, דת, קהילה, רווחה, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי הרשות המקומית. 2. בתי קפה ומזנונים לשרות מבקרי המבנה הציבורי (במגרש 201 בלבד), כחלק בלתי נפרד מהבניין ובהתאמה לאופי השימוש המיועד במבנה עפ"י שיקול דעתו של מהנדס העיר ובאישורה של הועדה המקומית. לא יותרו בכל מקרה שימושים המגבילים / מפריעים לשימוש המגורים. השימושים בפועל יהיו בתיאום עם הועדה המקומית.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. יובטחו לפחות 30% משטח המגרש (תא השטח) פנויים מתכסית בנויה לצורך פיתוח נופי, חניות, גינון ושימור נגר עלילי. 2. תתאפשר הקמת מבנים רב-תכליתיים ושימושים ציבוריים מעורבים אשר יש בהם ניצול יעיל של המבנה והשימוש בו. 3. תובטח הנגישות לכל מבנה ומבנה ע"י שיתוף יועץ נגישות מורשה בשלב הבקשות להיתרי בניה. 4. תותר הקמת חדר שנאים.
ב	<b>הנחיות מיוחדות</b> הנחיות מיוחדות לתא שטח 202 : תותר בתא שטח זה בניה של קומה תחתונה לשימושים עיקריים מתחת למפלס הכניסה הקובעת. לא תותר בתא שטח זה בניית מרתף מלא או חלקי. הנחיות מיוחדות לתא שטח 203 : תא שטח 203 מהווה השלמה למגרש המיועד למבני ציבור בתכנית מס' ג/1298 (תכנית בית האבות). אין תא שטח זה עומד בפני עצמו בכל הקשור לבניה בו. הזכויות המפורטות לתא שטח זה מתווספות לזכויות הקיימות בתכנית בית האבות והבניה בתא שטח 203 יכולה להשתרע גם מחוץ לגבולו הדרום מזרחי, אל תחום בית האבות הקיים.
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	בשטח ציבורי פתוח יותרו השימושים הבאים : 1. נופש ונוי. 2. שטחי גינון, חורשות ושדרות. 3. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים. 4. רמפות משופעות ואמצעים נוספים להבטחת נגישות לבעלי מוגבלויות. 4. מתקני ספורט ומשחק, לרבות כיכרות ורחבות ומבנים קלים (מצללות וכדו') המשרתים מטרות

	<b>4.3</b>
<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p> <p>אלה. 5. מתקני תשתית, מעבר מערכות תשתית, תשתיות תת קרקעיות ונקזים.</p>	
	<b>4.3.2</b>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. עבודות בשטח ציבורי פתוח יהיו עפ"י תכנית פיתוח ונספחיה בקני"מ 1:500 שתיערך ע"י אדריכל נוף ובאישור הועדה המקומית. 2. תכנית הפיתוח תיערך עפ"י עקרונות הפיתוח לשצפ"ים כפי שהם מופיעים בנספח הנופי לתכנית זו. 3. סלילת שבילים להולכי רגל תהיה עפ"י חוקי העזר לסלילה של הרשות המקומית. 4. בתכנון המעברים הציבוריים והשבילים יעשה שילוב עם צמחיה בוגרת אינטנסיבית.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>ב</p> <p>1. תותר הקמת חדרי שנאים בשטח ציבורי פתוח, בשטח מירבי של 30 מ"ר לתחנת טרנספורמציה. 2. מבני השנאים יוצנעו ויוטמנו חלקית. 3. הנחיות מיוחדות לתא שטח 301: תא שטח זה כולל שני ערוצי זרימה (נחל חרוד, וערוץ טבעי נוסף). תא שטח זה יושאר כשצ"פ אקסטנסיבי. כל עבודה בתחום תא שטח זה דורשת את אישור רשות הניקוז.</p>	
	<b>4.4</b>
	<b>4.4.1</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>בדרך מוצעת יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. כבישים, מדרכות וחניות ב. שבילים ומסלולי אופניים ג. ריהוט רחוב, תחנות הסעה ואיסוף. ד. נטיעות וגינות כולל מערכות השקיה. ה. תעלות ניקוז ו. מעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.</p>	
	<b>4.4.2</b>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז וריהוט רחוב. 2. אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט הקמת מתקני דרך והעברת תשתיות.</p>	
	<b>4.5</b>
	<b>4.5.1</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>בדרך מאושרת יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. כבישים, מדרכות וחניות ב. שבילים ומסלולי אופניים ג. ריהוט רחוב, תחנות הסעה ואיסוף. ד. נטיעות וגינות כולל מערכות השקיה. ה. תעלות ניקוז ו. מעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.</p>	
	<b>4.5.2</b>



דרך מאושרת	4.5
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז וריהוט רחוב.</p> <p>2. אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט הקמת מתקני דרך והעברת תשתיות.</p>	א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מרבי בתא שטח	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי		
1	2	10	(3) 33	(2) 14.15	(1) 34	40	120%		2310	3800	2300	101	מגורים ג'
3	1	10	(3) 33	(2) 14.15	(1) 102	40	80%		6930	11400	7000	102	מגורים ג'
2	2	10	(3) 33	(2) 14.15	(1) 68	40	120%		4620	7600	4500	103	מגורים ג'
1	1	10	(3) 33	(2) 14.15	(1) 34	40	80%		2310	3800	2400	104	מגורים ג'
	(5) 1	3	15			45	70%		30%	(4) 90	4000	201	מבנים ומוסדות ציבור
	1	2	15			40	10%	30%	20%	60%	1400	202	מבנים ומוסדות ציבור
(8) 0		3	15				%	%	%	(7) 27	(6)	203	מבנים ומוסדות ציבור
		1								(9) 40	302, 301		שטח ציבורי פתוח

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

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

הערה ברמת הטבלה:

1. כל קוי הבניין יהיו כמפורט בתשריט התכנית.
2. שטח קומת מרתף מירבי במגרשי המגורים יהיה 80%. תותר בניית המרתף עד גבול המגרש.
3. תותר הקמת מחסנים דירתיים במרתפי מגרשי המגורים בשטח מירבי של 6 מ"ר ליחידת דיור.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפחות 20% מיחידות הדיור במגרש תהיינה יחידות דיור קטנות..
- (2) צפיפות ממוצעת בתכנית.
- (3) לא כולל מתקנים על הגג.
- (4) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בתא שטח זה יותר שימוש של בתי קפה ומזנונים לשרות מבקרי המבנה הציבורי, בשטח מירבי של 100 מ"ר כחלק בלתי נפרד מהבניין ובהתאמה לאופי השימוש המיועד במבנה עפ"י שיקול דעתו של מהנדס העיר ובאישורה של הועדה המקומית.
- (5) בתא שטח 201 תותר בניית קומת מרתף אחת לשטחי שירות, בשטח מירבי של 70% משטח המגרש.
- (6) תא שטח זה יצורף למגרש סמוך המיועד למבני ציבור במסגרת תכנית מספר ג/1298.

(7) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בהתאם לשטחי הבניה שאושרו בתכנית ג/1298.

(8) תא שטח זה מהווה השלמה למגרש המיועד לצרכי ציבור בתכנית מס' ג/1298.

הבניה בו תיעשה רק על פי תכנית בינוי (מלאה או חלקית) בתחום תכנית ג/1298, בהתאם להנחיות הועדה המקומית ובאישורה..

(9) 1. מיועד לחדרי טרנספורמציה עיליים או שקועים למחצה.

2. ניתן לבנות את חדרי הטרנספורמציה עד גבולות תא השטח בקו בנין 0..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו יהיה חיבור מערכת הביוב של השכונה המתוכננת למערכת ההולכה העירונית, אשר תעמוד בסטנדרטים המקובלים של משרד הבריאות וחיבורה של מערכת ההולכה למט"ש העומד בדרישות החוק.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 203 יהיה ביצוע הסדרת ערוץ ניקוז בגבולות המגרש ובסביבתו הקרובה ובאישור תכנית ההסדרה ע"י רשות הניקוז.</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	<p>1. החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>2. בתאי שטח 101 ו-103 יחויב ביצוע החניה בשני מפלסים (שתי קומות חניה) כמצוין בנספח התנועה והחניה.</p> <p>3. נספח התנועה והחניה הינו נספח מנחה למעט פתרונות החניה התת קרקעית בתאי שטח 101 ו-103 אשר יהיו מחייבים.</p>
<b>6.3</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>1. חלוקה- תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. רישום- בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>
<b>6.4</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p>
<b>6.5</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>1. ערוץ נחל חרוד, כפי שהוא מופיע בתמ"א -34/ב'3 והערוץ הדרומי לו (שהוא בפועל הערוץ הראשי), יוגדרו כשצ"פ וישארו ללא טיפול.</p> <p>2. בשטח התוכנית כלולים שטחים פתוחים בשטח ניכר. במגרשים, 30% מהשטח הוא שטח מחלחל פתוח ושצ"פ מרכזי באגן E קולט אליו חלק גדול מהנגר במתחם זה. בתכנון המפורט, ההנחייה היא להפנות כמה שיותר מי נגר לשטחים הפתוחים, לצורך ויסות ושימור נגר עילי.</p> <p>3. כל הניקוז בשטח התוכנית הוא ניקוז עילי, ללא צנרת תת קרקעית.</p> <p>4. מוצאי ניקוז לערוץ נחל חרוד יבוצעו ע"י מיגלשים מדופנים שיגיעו עד תחתית הערוץ.</p> <p>5. קליטת המים תהיה אל תוך מובל ניקוז קיים המתאים מבחינת כושר ההולכה.</p> <p>6. בשלב היתרי הבנייה תוגש תוכנית מפורטת הכוללת את האמצעים לשימור נגר לפי כללי בנייה משמרת נגר.</p> <p>7. כל עבודה בתחום שצ"פ 301 ובתא שטח 203 המיועד למבני ציבור, דורשת את אישור רשות הניקוז.</p>
<b>6.6</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>נספח העצים לתכנית:</p> <p>1. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט</p>



<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. בתחום תא שטח 103 (בסמוך לפינתו הדרום מזרחית) מצוי עץ אלון. עץ זה מסומן כעץ מספר 30 בנספח העצים הבוגרים.</p> <p>במסגרת היתר בניה בתא שטח זה, תיבדק האפשרות לשימור עץ האלון.</p>	
<p align="center"><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, מותנה בהבטחת סידורים לנכים, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p align="center"><b>תשתיות</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>1. תנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>3. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת, למקום מתאים אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.</p> <p>6. מערכת סילוק השפכים תתואם ותחובר למערכות העירוניות הקיימות.</p> <p>7. יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות בין מגרשים, בתחום שבין קווי המגרש לקווי הבניין. תובטח גישה לרשות המקומית ולגופים הרלוונטיים אל מערכות אלו.</p>	
<p align="center"><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז:</p>	



<p align="center"><b>6.9 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p align="right">מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p align="right">אשפה :</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p align="center"><b>6.10 היטל השבחה</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p align="center"><b>6.11 הריסות ופינויים</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	
<p align="center"><b>6.12 פיקוד העורף</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></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 align="center"><b>6.13 שרותי כבאות</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center"><b>6.14 חשמל</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<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 align="right">ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p align="right">ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>1. מרחקים מינימליים מציר הקו :</p>	

6.14

חשמל

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.0 מ'  
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.0 מ'

2. מרחקים מינימליים מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן:

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'

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)

6.15

מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.

על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:

על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.



<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>	<b>6.16</b>
היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנים הקיימים לפי תקן ישראלי 413.	
<b>חומרי חפירה ומילוי</b>	<b>6.17</b>
<p>תנאי להיתר בניה- אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>פרויקטים בכל רמות התכנון הכוללים עבודות עפר, ייבוא חמרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט, בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק, יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p> <p>המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/ מנחה המבטא את המשמעות הנופית- סביבתית- תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה. הכל בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.7.2007 ועדכונה.</p>	



<b>7. ביצוע התכנית</b>
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>
<b>7.2 מימוש התכנית</b>
זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.