



## דברי הסבר לתכנית

רחוב הבנים הינו ציר מרכזי לעיר עפולה שממנו נכנסת חלק ניכר של התנועה לעיר המגיעה מדרום העיר. צידה הצפון מערבי של דרך זו מאשרת כחזית מסחרית, לכן היה לנו חשוב לתת מענה לצד הדרום מערבי של הדרך ולתת חזית מסחרית למגרשים הגובלים ברחוב הבנים שתאפשר הקמת עסקים המפורטים בסעיף 4 במסמכי התוכנית הזאת. היום קיים בפועל פונקציות מסחריות כולל תחנת דלק דבר שמחייב התייחסות בתוכנית זו.

התוכנית נמצאת דרום מזרחית לרחוב הבנים ביציאה מעפולה מצומת שד מנחם בגין עד רחוב מלכין שרה. התוכנית נערכה לצורך תכנון מערך כבישים וקביעת זכויות והוראות בניה (פירוט השטחים המותרים לבניה) בחלק מהמתחם המאושר עפ"י תוכנית המתאר של העיר עפולה ג/12567.

התוכנית מציעה שטחים לבינוי בהיקף של 30,662 מטר מרובע מחולקים לשימושים של מסחר, מגורים ומסחר, תעסוקה ומגורים.

התוכנית מציעה 223 יחידות דיור.

התוכנית מציעה גם התווית דרכים למתן גישות למגרשים החדשים וגם שטחים ציבוריים פתוחים לרווחת הדיירים העתידיים.

התכנית קובעת הוראות לעריכת תכניות איחוד וחלוקה שיגזרו מתכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

הסדרת מבואות עפולה ג/22948

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 215-0453738

מספר התכנית

32.230 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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 בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	עפולה
קואורדינאטה X	226616
קואורדינאטה Y	723156

**1.5.2 תיאור מקום**

מצומת שד' מנחם בגין והבנים עג לצומת מלכין שרה והבנים, דרום העיר

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עפולה - חלק מתחום הרשות: עפולה

נפה יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		הבנים	עפולה

שכונה דרום העיר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16672	מוסדר	חלק		19
16673	מוסדר	חלק	39-50	59-61, 77, 80
16690	מוסדר	חלק		1

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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 30תכנון זמין  
מונה הדפסה 30תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

## 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/34/ב/5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/5. הוראות תכנית תמא/34/ב/5 תחולנה על תכנית זו.	5998	5762	14/09/2009
ג/12567	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/12567 ממשיכות לחול.	5379	2026	15/03/2005
ג/18647	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/18647 ממשיכות לחול.	6329	956	01/12/2011
ג/302	החלפה	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/302 בתחומה של תכנית זו.	5198	2885	26/06/2003
ג/12185	החלפה	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/12185 בתחומה של תכנית זו.	5321	3681	12/08/2004
עפ/מק/1942/2	החלפה	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית עפ/מק/1942/2 בתחומה של תכנית זו.	4864		16/03/2000



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד זועבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד זועבי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 45 31/07/2019	אוסאמה פרח	31/07/2019	7		מנחה	ביוב
לא		15: 47 31/07/2019	אוסאמה פרח	31/07/2019	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא		15: 48 31/07/2019	אוסאמה פרח	31/07/2019	1	1: 1000	מנחה	מים
לא		11: 32 18/07/2019	ג'ראיסי נביהא	18/07/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		10: 39 06/08/2019	אחמד זועבי	06/08/2019	1	1: 1000	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתו"ב עפולה	עפולה	(1)	47	04-6520355	04-6521246	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב יהושע 47 ת"ד 2016 עפולה 18100.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתו"ב עפולה	עפולה	(1)	47	04-6520355	04-6521246	

(1) כתובת: רחוב יהושע 47 ת"ד 2016 עפולה 18100.

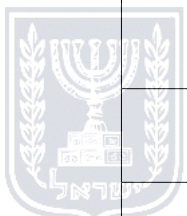
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)		04-6558273	04-6558211	
בבעלות רשות מקומית				עיריית עפולה	עפולה	(2)	47	04-6520355	04-6521246	

(1) כתובת: רחוב חרמון ר מלון פלאזה.

(2) כתובת: רחוב יהושע 47 ת"ד 2016 עפולה 18100.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אחמד זועבי		אדריכל אחמד זועבי	סולם	סולם	410	04-6598528		zoube@beze qint.net
	יועץ תחבורה	ג'ראיסי נביהא	116405		נצרת	(1)				nr.roadseng @gmail.com
	יועץ תשתיות	אוסאמה פרח			נצרת	(2)		04-6021943	04-6000149	sf_osamaf@b ezeqint.net
	מודד	חיים שבח	584		עפולה	(3)	16	04-6594970	04-6595164	Rot- shev@zahav. net.il

(1) כתובת: כתובת נצרת ת.ד. 107 מיקוד 1610002.

(2) כתובת: שכונת שנלר - נצרת ת.ד. 3030.

(3) כתובת: שד' אורלוזורוף 16 עפולה.





**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

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 המשולבת בשטחי מסחר שכונתיים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תכנון מפורט של חלק ממתחם מגורים המאושר במסגרת תכנית המתאר ג/12567.

קביעת חזית מסחרית

קביעת זכויות והוראות בניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	5, 3 - 1
מסחר	110
שטח ציבורי פתוח	240, 220
דרך מאושרת	410
דרך מוצעת	330, 320, 310, 300
תחנת תדלוק	500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	320, 310, 300
גבול מגבלות בניה	מסחר	110
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	220
גבול מגבלות בניה	תחנת תדלוק	500
גבול מתחם	דרך מאושרת	410
גבול מתחם	דרך מוצעת	320, 310, 300
גבול מתחם	מגורים	5, 3 - 1
גבול מתחם	מסחר	110
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	240, 220
גבול מתחם	תחנת תדלוק	500
דרך / מסילה לביטול	מגורים	5
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	240
חזית מסחרית	מגורים	5
מבנה להריסה	דרך מאושרת	410
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	410
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	240
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	410
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	320, 310, 300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	5, 3 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	110
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	240, 220
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תחנת תדלוק	500

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,888.66	12.07
מגורים עירוני	26,192.71	81.27
שטח חקלאי	309	0.96
תחנת תדלוק	1,840	5.71

<b>מצב מאושר</b>		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	32,230.37	סה"כ

<b>מצב מוצע</b>		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
12.07	3,888.66	דרך מאושרת
21.02	6,774.87	דרך מוצעת
43.95	14,165.18	מגורים
9.05	2,915.25	מסחר
9.43	3,038.42	שטח ציבורי פתוח
4.49	1,447.99	תחנת תדלוק
100	32,230.37	סה"כ



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח למגורים בבניה "רוויה" תותר חנייה תת קרקעית משרדים לבעלי מקצוע חופשיים
	מגורים עם חזית מסחרית: תאי שטח (11-18) - בשטח זה יותר הקמת חנויות שימשו למתן שירותים ברמה שכונתית כגון: מכולת, מספרה, ריהוט, הלבשה, בתי קפה ומסעדות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> -הכניסה למבני המגורים תתכונן מחזית הכביש בלבד - במבני המגורים הכוללים חזית מסחרית תבוצע הפרדה בכניסות וביציאות של שימושי המגורים והמסחר
ב	<b>הנחיות מיוחדות</b> עומק החזית המסחרית לא יעלה על 20 מ' ויהיה בקומת הקרקע בלבד
<b>4.2</b>	<b>מסחר</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	באזור זה יותרו חנויות כלבו ואחרות, משרדי עסקים, מסעדות ובתי קפה, עסקי שעשועים ושירותים מסחריים. כמו כן יהיו שטחים המיועדים לגינון, להצבת מתקני נופש, נוחיות ונוי שימשו את השימוש המסחרי.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לשימוש שטח משחק ונופש פעיל ונוי. השטח יפותח בגינון, נטיעות, משטחים מרוצפים וריהוט גן. בשטח זה תותר מעבר קווי תשתיות מים, הקמת מתקני משחקים, נופש וספורט, הצבת פרגולות להצללה, שימוקמו על פי תוכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, מתקני דרך, מעבר תשתיות תת קרקעיות וגינון. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. יותר ריהוט רחוב לאורך המדרכות
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>

<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, מתקני דרך, מעבר מתקני תשתיות תת קרקעיות וגינון. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. יותר ריהוט רחוב לאורך המדרכות
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.6</b>	<b>תחנת תדלוק</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד להקמת תחנת תדלוק מסוג א על פי הגדרה של תמ"א 18 על שינוייה ובה מחסן שמנים, משרד, מרחב מוגן שירותים וגג מעל אי המשאבות.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת						
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
5	5	(2) 1	8	30	16	61	50	356	356	100	56	(1) 200	500	1	מגורים	מגורים
5	5	(2) 1	8	30	16	61	50	356	356	100	56	(1) 200	500	2	מגורים	מגורים
5	5	(2) 1	8	30	16	34	50	356	356	100	56	(1) 200	500	3	מגורים	מגורים
5	5	(2) 1	8	30	16	67	50	356	356	100	56	(3) 200	600	5	מגורים ומסחר	מגורים
5	5		2	10			50	100	100		20	(4) 80	1000	110	מסחר	מסחר
4	4		1	6			(6) 150		150 מ"ר			(5) 150	1200	500	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
5	5	1	מגורים	מגורים
5	5	2	מגורים	מגורים
5	5	3	מגורים	מגורים
5	6	5	מגורים ומסחר	מגורים
5	6	110	מסחר	מסחר
6 (7)	6	500	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק

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:

לפחות 20% מיחידות הדיור בתחום התכנית יהיו יחיד קטנות ששטחן לא יעלה על 80 מ"ר שטח עיקרי

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ביעוד מגורים יותר שימוש של משרדים לבעלי מקצוע חופשיים בשטח של עד 30% מתוך שטחי הבניה העיקריים למגורים..

(2) לצורך חניה תת קרקעית.

(3) מתוכם 30% מסחר בקומת קרקע בלבד במסגרת חזית מסחרית בעומק שלא יעלה על 20 מ' מקו הבניין הקדמי. ביעוד מגורים יותר שימוש של משרדים לבעלי מקצוע חופשיים בשטח של עד 30% מתוך שטחי הבניה העיקריים למגורים..

(4) מתוכם 20% למשרדים.

(5) הערך מתייחס למ"ר, הערה: שטח זה כולל מחסן שמנים, משרד, מרחב מוגן קטן ושירותים שלא יעלו על 40 מ"ר וגג אי משאבות.

(6) התכסית הינה לפי מ"ר.

(7) לכיוון רחוב הבנים.

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**חלוקה ו/ או רישום**

תכנית זו הינה תכנית הקובעת מתחמים לאיחוד וחלוקה בעתיד. במתחמים אלו תהיה חובה לערוך תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה כחוק וזאת כתנאי להוצאת היתרי בניה במתחם. שווין של החלקות הנכנסות בטבלאות ההקצאה והאיזון, הכוללות בתכנית המפורטת לאיחוד וחלוקה ייקבע בהתאם לשווין של החלקות ערב הפקדתה של תכנית זו.

פריסת היעודים השונים בתחום המתחמים לאיחוד וחלוקה, הינה פריסה מנחה בלבד וקביעת מיקום היעודים כפופה להליכי איחוד וחלוקה.

היקף ההקצאה בתכנית זו לצרכי ציבור בכל אחד מהיעודים הציבוריים הינו מחייב וישמר במסגרת הליכי האיחוד והחלוקה, לרבות רציפות השטחים הציבוריים הקבועים בתכנית זו.

רישום שטחים ציבוריים - השטחים הציבוריים בתחום התכנית יירשמו על שם הרשות המקומית, במסגרת רישום הליך האיחוד והחלוקה ע"פ התכניות המפורטות

במסגרת הכנת תכנית איחוד וחלוקה, יוגש למוסדות התכנון סקר סיכוני רעידות אדמה שייערך על ידי מומחה לסיכונים סיסמיים.

**6.2**

**חשמל**

א. תנאי למתן התר 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.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
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.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן למעט בסעיפים ה-ו ימדד מציר הקו.

א. קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף ..... 3.0 מ'  
 ב. קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד ..... 2.0 מ'  
 ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה ..... 5.0 מ'  
 ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ) ..... 2.0 מ'  
 ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו ..... 20.0 מ'  
 ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו ..... 35.0 מ'  
 ז. כבלי חשמל מתח נמוך ..... 0.5 מ'  
 ח. כבלי חשמל מתח גבוה ..... 3.0 מ'







תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

	<p><b>6.2 חשמל</b></p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון.....בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>י. ארון רשת .....1.0 מ'.....</p> <p>יא. שנאי על עמוד..... 3.0 מ'.....</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	<p><b>6.2</b></p>
	<p><b>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית..</p> <p>אשפה:</p> <p>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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<p><b>6.3</b></p>
	<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p> <p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p>	<p><b>6.4</b></p>

<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p> <p>מי הנגר העלי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבניים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עלי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העלי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו שרצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	
<p align="center"><b>פסולת בניין</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p>	
<p align="center"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p align="center"><b>6.6</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>פיתוח תשתית</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>1 בתנאים 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 (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.6.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>6.6.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>6.6.4 אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>6.6.5 תנאי למתן היתר בניה: הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית</p>	
<p align="center"><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>תנאים לתחילת פיתוח השטח, לרבות פריצת דרכים, עבודות עפר וכד':</p>	

<b>פיתוח תשתית</b>	<b>6.8</b>
<p>א. אישור תכנית מפורטת לתחנת השאיבה לביוב שתחליף תחנת השאיבה הקיימת הלא תקינה "וולפסון".</p> <p>ב. החלפת צינור ביוב ישן מאסבסט צמנט בקוטר 14" ובאורך 400 מ', אליו אמורים להתחבר שפכי השכונה.</p> <p>- לא יינתנו היתרי בניה למבנים המיועדים למגורים/מסחר/תעסוקה אלא לאחר שימולאו הדרישות הבאות:</p> <p>א. אישור היתר בניה לתחנת השאיבה לביוב שתחליף תחנת השאיבה "וולפסון" ותוצג לוח זמנים מחייב להקמתה שתבטיח השלמת העבודות לפני איכלוס המבנים בשכונה.</p> <p>ב. אישור בקשה להיתר בניה להקמת תשתיות מים וביוב בתאום עם משרד הבריאות.</p>	
<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.9</b>
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	<b>6.10</b>
תנאי לאיכלוס המבנים בשכונה - השלמת ביצוע פתרון ביוב על מרכיביו עפ"י תכנית ביוב מאושרת ובתאום עם משרד הבריאות.	
<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.11</b>
<p>1. מתן היתרי הבנייה, מותנה בחיבור שפכי העיר למט"ש העומד לדרישות החוק.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה הינו התחלת עבודות שידרוג והרחבת מט"ש עפולה למט"ש העומד בדרישות החוק.</p> <p>3. יושלמו העבודות להקמת מתקן טיפול חדש ותקני לטיפול בשפכי עירית עפולה (המט"ש) וכל שפכי העיר יחוברו אל המט"ש הנ"ל.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>	
<b>תשתיות</b>	<b>6.12</b>
<p>אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' 'מדופן קו המים'.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר בניה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות" ובביצוע של מקורות.</p> <p>אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית.</p>	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.13</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.14</b>
ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור שאינם בתחום המתחמים לאיחוד וחלוקה, ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.	

<b>6.15</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	היתר בניה ינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים / גדרות המסומנים להריסה

<b>6.16</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>הנחיות צה"ל:</p> <p>א. אין דרישה לסימון יום/לילה</p> <p>ב. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבלות התוכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. אין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>ד. שבועיים לפני הקמת התוכנית תישלח הודעת הקמה.</p>

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע התוכנית 5 שנים מיום אישורה

