

הוראות התכנית

תכנית מס' 215-0754606

החלפת שטחים בית ספר שוהם- עפולה

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי עפולה

תכנית מפורטת

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

לצורך הרחבת שטח בנייני ציבור לבניית בית ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות בתכנית ג/20588



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|---------------------------------|---|----------------------------|
| החלפת שטחים בית ספר שוהם- עפולה | שם התכנית | 1.1 שם התכנית ומספר התכנית |
| | מספר התכנית | |
| | 215-0754606 | |
| | 131.782 דונם | 1.2 שטח התכנית |
| | תכנית מפורטת | 1.4 סיווג התכנית |
| | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | |
| | כן | |
| | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | |
| | מקומית | |
| | לפי סעיף בחוק | |
| | 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5) | |
| | 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 | 229329 |
| קואורדינאטה Y | 724737 |

1.5.2 תיאור מקום

מזרחית לפארק רובע יזרעאל

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 | שד רובע יזרעאל | | |

שכונה רובע יזרעאל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 16759 | מוסדר | חלק | 19, 29, 58 | |

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 6



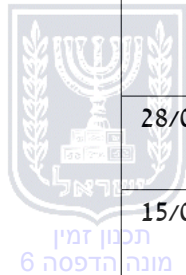
תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 28/07/2019 | 13255 | 8360 | התכנית מחליפה את תכנית 215-0718437 | החלפה | 215-0718437 |
| 15/03/2005 | 2026 | 5379 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12567. הוראות תכנית ג/ 12567 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ג/ 12567 |
| 01/12/2011 | 956 | 6329 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18647. הוראות תכנית ג/ 18647 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ג/ 18647 |
| 28/08/2014 | 7759 | 6864 | תכנית זו מחליפה תכנית ג/ 20588. | החלפה | ג/ 20588 |



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: 1000 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 14: 41 16/07/2019 | אחמד זועבי | 16/07/2019 | 1 | 1: 1000 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 עפולה | עפולה | (1) | 47 | 04-6520341 | 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 עפולה | עפולה | (1) | 47 | 04-6520341 | 04-6521246 | |

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

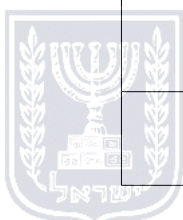
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|----|---------------|----------------------|-------|------|-----|------------|------------|-------|
| בעלים | | | | ועדה מקומית עפולה | עפולה | (1) | 47 | 04-6520341 | 04-6521246 | |

(1) 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 | 04-8864118 | | zoube@beze qint.net |
| | מודד | חיים שבח | 584 | | עפולה | (1) | 16 | 04-6594164 | 04-6594164 | |





תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

איחוד וחלוקה ללא שינוי בשטחי ייעודי הקרקע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ללא שינוי סה"כ שטחים מאושרים בקרקע בבעלות אחת

שינוי קווי בניין

שינוי הוראות בינוי



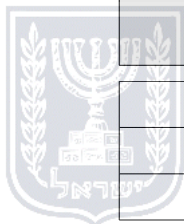
תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|------------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 20, 10 |
| שטח ציבורי פתוח | 50, 40, 30 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|---------------------|-------------------|------------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 36,369.71 | 27.60 |
| שטח ציבורי פתוח | 95,413.05 | 72.40 |
| סה"כ | 131,782.76 | 100 |

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---------------------|-------------------|--------------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 36,369.71 | 27.60 |
| שטח ציבורי פתוח | 95,413.05 | 72.40 |
| סה"כ | 131,782.76 | 100 |

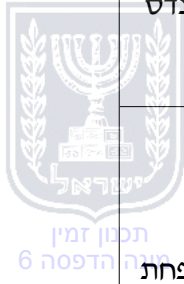


תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>מיועד להקמת מבני ציבור כמו בתי ספר, מעונות יום, גני ילדים, מרפאות תחנות לטיפול לאם ולילד, בתי כנסת ומקוואות, מועדוני נוער ומתנסים, ספריות ציבוריות, מרכזי יום לקשיש, ומקלטים ועוד לשרות הציבור</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>השטחים הפתוחים ושטחי הספורט של מוסדות חינוך, יתוכננו כחלק מהעיצוב הכולל של הפארק ויהיו פתוחים לשימוש הציבור הרחב בימים ובשעות בהם בית הספר אינו פעיל כתנאי למתן היתר בניה תוגש תוכנית בינוי שתכלול בין היתר:</p> <p>א. פירוט פתרונות החניה בהתאם לתקנות התכנון ובניה, התקן התקף באותו עת והנחיות מהנדס העיר.</p> <p>ב. סידורי נגישות וניידות כמתחייב בחוק</p> |
| 4.2 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <p>שטח שהוא מרחב פתוח המהווה "אי ירוק" בתוך מערכת הבינוי העירונית. השטח נועד לשמש כאזור שהייה, משחק, נופש פעיל ונוי. וכן כמעבר ציבורי רציף לגישור בין מתחמים. השטח יפותח בגינון, נטיעות, משטחים מרוצפים וריהוט חוץ. בשצ"פ תותר הקמת מתקני משחק, נופש וספורט, הצבת פרגולות הצללה, שימוקמו ברחבות ובמעברים, ומתקנים הנדסיים ותחנות טרנספורמציה.</p> <p>יתרו בתי קפה בשטח מוגבל, השטח לא יעלה על 150 מ"ר בשני מבנים תנאי למתן היתר בניה לבית קפה - יהיה הגשת תכנית פיתוח של הפארק שתכלול התייחסות לגישה ולחנייה.</p> <p>בתחום השצ"פ תותר העברת קווי תשתית וקוים תת קרקעיים בתנאי שימוקמו בתוואי ובעומק שיגביל במידה מזערית את אפשרויות הגינון והפיתוח.</p> <p>בתחום השצ"פ תותר הקמת נתיב יעודי לחנייה המקביל לכבישים 14-5, נתיב זה יופרד מהכבישים הראשיים ע"י אי תנועה ויתוכנן ע"י יועץ תחבורה מוסמך לתוכנית כמו כן תותר הקמה של חניונים תת קרקעיים מתחת למפלס הפיתוח וזאת בתנאי ש השטח הפתוח שמעליהם יישמר וגג החניון יישמש לשצ"פ עפ"י כל ההנחיות המפורטות בסעיף 4.11</p> |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>אדריכלות</p> <p>כל מבנה שיוצב בתחום השצ"פ יעוצב כך שישתלב בנוף ואף יהווה, בשימוש משני, חלק ממתקני הגן במידת האפשר.</p> |
| ב | <p>הוראות בינוי</p> <p>פיתוח השצ"פים יתבצע במקביל להתקדמות ולשלביות הבניה במתחמים השונים המפורטים בתוכנית המאושרת ג/20588.</p> |

| 4.2 | שטח ציבורי פתוח |
|-----|--|
| ג | <p>הוראות פיתוח</p> <p>פיתוח השטחים הציבוריים תעשה על פי תכנית שתוכן על ידי אדריכל נוף ובכפוף לאישור מהנדס העיר.</p> |
| ד | <p>סביבה ונוף</p> <p>בכל שצ"פ יש לנטוע עצי ארץ ישראל או עצים בעלי נוף בינוני /גדול ביחס של 20 עצים לדונם לפחות.</p> <p>ביתרת השטח יבוצע גינון/שתילה של שיחים או צמחייה רב עונתית, רב שנתית בהיקף שלא יפחת מ-15% או לחילופין תותר הקמת תכסית דשא בהיקף שלא יפחת מ- 40% מהשטח הנותר. במקרה של שילוב בין שיחים לבין מדשאה היקף השטח המגונן יהיה לפחות 50% משטח השצ"פ. (הערה : היקף השטח 50%אינו כולל את שטח נטיעות העצים המוגדר לעיל).</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (% מתא שטח) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|------------------|------------|-----|-----|---|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------|----------------------|--------|-----------------------|---------|--------|---------------------------|---------------------------|
| | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | |
| | | | | | | | סה"כ שטחי בניה | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | |
| 5 | 5 | 5 | 5 | 10 | 50 | 150 | 150 | 50 | (1) | 15 | 85 | 1000 | 20, 10 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| (4) | (4) | (4) | (4) | 4.5 | (3) 150 | (3) 150 | (3) 150 | | | (3) 30 | (3) 120 | (2) | 50, 30 | שטח ציבורי פתוח | שטח ציבורי פתוח |
| (4) | (4) | (4) | (4) | 4.5 | (3) 25 | (3) 25 | (3) 25 | | | (3) 25 | | | 40 | שטח ציבורי פתוח | 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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית..
- (2) עפ"י קיים.
- (3) הערך מתייחס למ"ר.
- (4) עפ"י תכנית בינוי.

6. הוראות נוספות

6.1

סביבה ונוף

א. תוכנית נוף ופיתוח תוכנית נוף ופיתוח של כל יחידת תכנון, שתוכן בשיתוף אדריכל נוף, תוגש לועדה כחלק מתוכנית ההגשה לאישור הבינוי והמבנים למתחמי מגורים, מסחר, ציבור וכו'. התוכנית תהיה בקני"מ של 1:250 או 1:100 ותכלול את כל הקירות, הגדרות, השערים והמעקות, את המסלעות השבילים והרחבות המרוצפות. כן תכלול התוכנית את המדרגות בגבולות המגרש ואת גבהי הקרקע הסופיים במגרש, את פתרונות בעיות הניקוז, את מיקום מיכלי האשפה, גז ודלק. התוכנית תכלול פתרונות לארונות חשמל ותקשורת ולמסתורי כביסה תוך ציון גבהים, חומרים ואופי עיצובי. כחלק מתוכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים, חזיתות הגדרות והקירות הפונים אל הכבישים המדרכות ואל כל שטחי הציבור המרוצפים או המגוננים וכן פרטי פיתוח אופייניים.

ב. בשטחים הציבוריים בשבילים להולכי רגל ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תוכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.

ג. עבודות פיתוח בשצ"פ יבוצעו ע"י יזם התוכנית במקביל להתקדמות הבניה במתחמים.

ד. גינון צמחיה והשקיה עבור כל מבן תוגש תוכנית גינון, צמחיה והשקיה. אישור מהנדס העיר לתוכנית הינו תנאי למתן היתר לבניית המבן.

1. תוכנית צמחיה תוכנית הצמחיה תהווה השלמה לפיתוח ותכיל צמחים להדגשת פינות, עצים לצל באזורי ישיבה ומתקנים, עצים עם פריחה משמעותית להדגשת רחובות, כניסות או תוואים של שבילים. התוכנית תכלול רשימת צמחיה מפורטת. הצמחים יהיו תואמים את האקלים הקיים באזור, יהיו עמידים ודורשי אחזקה מועטה, יהיו מגוונים ויכללו צמחים ירוקי עד עם נשירים, בעלי עלווה בגוונים שונים ובמרקמים שונים.

2. תוכנית השקיה יתוכנן ראש מערכת נפרד לשפפ"ים ולשצפ"ים הנמצאים בתחום המבן. ערוגות שיווצרו תוך דירוג קירות כלפי שטחים ציבוריים והנמצאות במפלס הנמוך ממפלס החצר הפרטית, יתוכננו כחלק מהמערכת הציבורית ויטופלו בהתאם בתוכנית ההשקיה.

ה. מיכלי אשפה דלק וגז

1. מבני/ מכלי אשפה טרם תכנון המתקנים השונים יש לקבל הנחיות מתאימות ממחלקת רישוי עסקים ביחס לטיב, סו, כמות וגודל המתקנים. אלו ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כל שלא יראו מן הרחוב. במידה ומוקמו בסמוך לרחוב בחזית המגרש, הם ימוקמו הנישה סגורה המשולבת בקיר התומך או הגדר. סגירת הנישה תיעשה ע"י דלת פח צבועה. מיכלי ומבני האשפה ימוקמו בתאום עם הרשות המקומית.

2. מיכלי גז מיכלים או בלוני גז ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כל שלא יראו מן הכביש.

3. מיכלי דלק יותקנו בשילוב עם המבנה או עם עיצוב השטח באופן שיוסתרו ע"י קירות או יקברו בקרקע כך שהמיכל, כולל הצנרת ופתח המילוי, לא יראו מן הכביש.

ו. תשתיות תשתיות מרכזיות לחשמל ותקשורת ימוקמו בחזית המגרש בתוך נישה סגורה הנישה תשולב בקיר תומך, בניצב לרחוב תוך הבטחת נגישות לאנשי שירות, או במבואה למבנה.




ז. הפרש גבהים רוחב קירות משני צידי הדרך יהיה בתחום המגרש הגובל עם הדרך כך שזכות הדרך תשמר כולה לצורך כבישים.

1. הפרשי גובה כלפי דרכים, רחבות ושטחי ציבור ייתמכו ע"י קירות מאבן מסותתת בעיבוד טובה או טלטיש. קירות תמך בין בניינים וקירות מתחת לפני הכביש יבוצעו באבן לקט.

2. לאורך כבישים הקירות יבנו כך שתודגש אופקיות השפה העליונה, (פני קיר יהיו אופקיים).

3. בחזית כל הקירות הגבוהים מ 2.0 מ' ופונים לכבישים או לשצפ"ים, תוקם ערוגה בתוך שטח המגרש ברוחב 2.0 מ' ובהם נטיעות של שיחים ועצים מבוגרים כל 10 מ'.

| 6.1 | סביבה ונוף | |
|-----|---|--|
| | <p>4. קיר מאבן מסותתת יהיה בעיבוד טובזה. קופינג ראש קיר יהיה מאבן בעובי 8 ס"מ או לחילופין שקוע מאחורי אבן בחזית של קיר.</p> <p>5. קירות מאבן לקט יוקמו בין חצרות או בשצפ"ים. המישקים בין האבנים יהיו בעומק של כ-2.0 ס"מ וברוחב 1-3 ס"מ. כמות האבן למ"ר לא תעלה על 10 אבנים.</p> <p>6. מסלעות במקומות שיוחלט על שימוש במסלעות ישולבו בה כיסי שתילה בכמות שתבטיח כיסוי מלא. גודל האבנים לא יהיה קטן מ 75/160 ___ ובגובה 60 ס"מ.</p> <p>7. המסלעות תונחנה באופן אופקי ויהיו מאבן שלוקטה מעל פני השטח. (לא מחציבה).</p> <p>8. לא תורשה מסלעה בשיפוע הגדול מ-15: 1 (66%) באישור מיוחד של מהנדס העיר ויועץ הקרקע יותר לבצע גם שיפוע של 1: 1.</p> <p>ח. מעקות, גדרות ושערים קלים כל הגדרות והמעקות שלא יבנו מאבן ושערי הכניסה למגרשים יהיו מפרופילי ברזל.</p> <p>כל הגדרות יבוצעו מחומרים ולפי פרטים באישור הועדה. לא תותר הקמת גדרות רשת למעט גדרות הפרדה בין מגרשים שבהם תותר גדר רשת מרותכת ומגולוונת. פרטי הגדר יוגשו לאישור הועדה.</p> <p>ט. פינוי עודפי עפר עודפי העפר שיווצרו במהלך עבודות הבניה והפיתוח יפוננו לאתר שיוקצה לכך ע"י מהנדס העיר.</p> <p>י. הפארק המרכזי בתכנון הכולל של הפארק המרכזי יושם דגש על אופיו של המעבר המקשר בין חלקי הפארק המצויים משנ</p> | |
| 6.2 | <p>עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, בדיקה / חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות בעתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מורכז.</p> | |
| 6.3 | <p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>מגרשי החניה יעוצבו עם נטיעות עצים ע"מ לא ליצר משטחי חניה גדולים ורצופים ללא ירק ונוי. לא יותר לתכנן יותר מ-7 מקומות חניה בניצב ברצף אחד ולא יותר מ-5 מקומות חניה במקביל ברצף אחד בין איי הגינון. בכל איי הגינון ינטע עץ בוגר אחד לפחות</p> | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|----------------------------|----------|------------------------------------|--|-------------------------------------|--|---|--|---|--|-------------------------------|---------|------------------------------|---------|---------------------------|--|-------------------------|--|---|--|---------------|--|-------------------|--|
|  | <p>6.3 חניה</p> <p>תסופק חניה ציבורית לאורך הרחובות או במגרשים ציבוריים בכמות של 30% ממסי יחידות הדיור. באישור מהנדס העיר תותר "החלפת שטחים" כדי לאפשר חניה ניצבת צמודה לכביש ואחריה מדרכה. תותר חניה תת קרקעית בכל המגרשים.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | <p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המחוזית כתואמת את התוכנית: לעניין זה יראו את התוכנית לצורכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידה ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | <p>6.5 חשמל</p> <p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, 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>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> <table border="0" data-bbox="558 1321 1244 1881"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>35.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ארון רשת 1 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>שנאי על עמוד 3 מ'</td> <td></td> </tr> </table> <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</p> | 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' | |
| 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' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|---|---|
| <p style="text-align: center;">חשמל</p> | <p style="text-align: center;">6.5</p> |
| <p>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 עבודות 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 style="text-align: center;">ביוב</p> | <p style="text-align: center;">6.6</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>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, האישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>1.תנאים למתן היתרי בניה:</p> <p>שיקום המט"ש הקיים של עיריית עפולה בהתאם לתוכנית מאושרת ע"י הוועדה המקצועית למים ולביוב וע"י המנהלה לפיתוח תשתיות ביוב ברשות המים. שיקום תחנת השאיבה לביוב "וולפסון" בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> | |
| <p style="text-align: center;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> | <p style="text-align: center;">6.7</p> |
| <p>מים</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מדרש הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>אשפה:</p> <p>סילוק אשפה/פסולת</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן היתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p> | |
| <p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> | <p style="text-align: center;">6.8</p> |
| <p>א. בתנאים למתן היתר בנייה יקבעו דרכי הביצוע 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 וכדי (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין</p> | |

| | |
|---|--------------------|
| <p>הוראות פיתוח</p> | <p>6.8</p> |
| <p>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 שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. ד. תנאי למתן היתר בניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום על בעל התשתית. ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשות המים.</p> | |
| <p>תקשורת</p> | <p>6.9</p> |
| <p>רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת קרקעיות. רשת התקשורת- תותקן רשת תת קרקעית והזנות תת קרקעיות לחיבורים לטלויזיה בכבלים.</p> | |
| <p>ניהול מי נגר</p> | <p>6.10</p> |
| <p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא למערכת ניקוז עירונית. 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. ב. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברי, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים א/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. ד. 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. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. ה. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י הניקוז האזורית.</p> | |
| <p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> | <p>6.11</p> |
| <p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p> | |
| <p>פסולת בניין</p> | <p>6.12</p> |
| <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מסודר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת בניינים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> | |
| <p>פיקוד העורף</p> | <p>6.13</p> |
| <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה</p> | |

| | |
|--|-------------|
| 6.13 פיקוד העורף | 6.13 |
| למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית. | |
| 6.14 שרותי כבאות | 6.14 |
| קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. | |
| 6.15 כתב שיפוי | 6.15 |
| בעלי עניין בקרקע יחתמו על כתב שיפוי לפי סעיף 197 לחוק | |
| 6.16 היטל השבחה | 6.16 |
| א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. | |
| 6.17 הפקעות לצרכי ציבור | 6.17 |
| מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון ובניה יוחכרו לרשות המקומית על פי נהלי רשות מקרקעי ישראל. השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור, יופקעו ע"פי סעיפים 188,189 ת 190 בפרק ח', ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. | |
| 6.18 הנחיות מיוחדות | 6.18 |
| תנאים לביצוע התכנית: תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים יהיה אישור תכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז, וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. זכויות מעבר לתשתיות תותר העברת קווי מים, ביוב וניקוז בתחומי כל המגרשים במרווחים שבין גבול המגרש לקווי הבניה. בעלי המגרשים יאפשרו נגישות להתקנה וטיפול בקווים, ע"י הרשות המקומית בכל זמן. | |
| 7. ביצוע התכנית | |
| 7.1 שלבי ביצוע | 7.1 |
| 7.2 מימוש התכנית | 7.2 |
| זמן משוער לביצוע התוכנית 5 שנים מיום אישורה | |

