

הוראות התכנית

תכנית מס' 215-0711184

עפולה - מבנה מסחרי

צפון

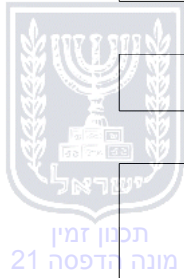
מחוז

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 ממוקמת דרום-מזרחית לבית החולים העמק בעפולה, במגרש בייעוד מסחרי. מטרת התכנית הינה שינוי קו בנין קידמי ל-5 מ', קווי בנין צידיים ל-0, ותוספת זכויות למסחר בסמכות ועדה מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

עפולה - מבנה מסחרי

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

215-0711184

מספר התכנית

6.905 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5)

לפי סעיף בחוק



תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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

229727

קואורדינאטה Y

725121

1.5.2 תיאור מקום

רחוב ברזילאי יוסף

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עפולה - חלק מתחום הרשות:

נפה

יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16760	מוסדר	חלק		35
16786	מוסדר	חלק		14, 16

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

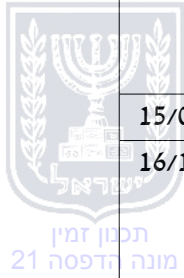
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 12567	ללא שינוי		5379	2026	15/03/2005
ג/ 12889	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12889 ממשיכות לחול.	5588	239	16/10/2006
ג/ 18647	ללא שינוי		6329	956	01/12/2011



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דור בן-צבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דור בן-צבי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	10/06/2021	דור בן-צבי	16: 27 10/06/2021		לא
גובה מבנים ובטיחות טיסה	מחייב	1: 250	1	17/05/2021	דור בן-צבי	15: 07 09/06/2021	הגבלת גבה בניה בהתאם להגבלות מנחת המסוקים	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 500	1	09/06/2021	גיאבר סאגיי	14: 06 09/06/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	08/07/2020	דור בן-צבי	06: 32 08/07/2020		לא

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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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
	פרטי			ג.מ. מרחב נדל"ן ובניה בע"מ	תל אביב-יפו	חביב אבשלום	3	052-6177666		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ג.מ. מרחב נדל"ן ובניה בע"מ	תל אביב-יפו	חביב אבשלום	3	052-6177666		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר				ג.מ. מרחב נדל"ן ובניה בע"מ	תל אביב-יפו	חביב אבשלום	3	052-6177666		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דור בן-צבי	107910	חכם בן צבי אדריכלים בע"מ	קרית טבעון	דגניות	25 ה	077-3532613	077-3532613	dor@hbarc.co.il
	מודד	משה מרין	640		עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6404243		modeday@netvision.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי בניין ותחבורה	יועץ תחבורה	ג'אבר סאג'י	113130	ג. הנדסה בע"מ	טייבה	(1)		09-7991018	09-7992275	Saji@g-handasa.com

(1) כתובת: טייבה 4040000 ת.ד. 58.

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

הגדלת זכויות הבניה ושינוי בהוראות הבניה באזור המסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בנין.
2. תוספת שטחי בניה כוללים עבור המסחר.
3. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים.
4. שינוי בהוראות עיצוב אדריכלי.
5. קביעת הוראות לענין הריסות.
6. שינוי הוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מסחר	707	הנחיות מיוחדות
דרך מאושרת	801	הנחיות מיוחדות
		מבנה להריסה
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
דרך מאושרת	801	הנחיות מיוחדות
מסחר	707	הנחיות מיוחדות
מסחר	707	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	4,732.61	68.53
דרך מאושרת	2,173.26	31.47
סה"כ	6,905.87	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,173.22	31.47
מסחר	4,732.61	68.53
סה"כ	6,905.83	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
1. על פי תכנית מאושרת ג/12889 : בשטח זה יותרו מסחר, הסעדה ותחנת תדלוק.	
הוראות	4.1.2
עיצוב אדריכלי	א
1. המבנים המסחריים יבנו מחומרים בעלי קיום גבוה ותכנות "התנקות עצמית". 2. קירות המבנים יחופו באחד החומרים הבאים : אבן טבעית או אבן חול נסורה, ציפוי לבנים או שילוב של חומרים אלו עם קירות מסך מאלומיניום, פח תעשייתי צבוע, באריחי ציפוי בגודל שלא יפחת מ-0.5 מ' על 0.5 מ'. 3. לא יותר שימוש באסבסט או פסיפס קרמי על גבי חזיתות המבנים. 4. יותר שימוש בטיח אקרילי או מינרלי על גבי חזיתות המבנים.	
תנאים למתן היתרי בניה	ב
על פי תכנית מאושרת ג/12889 : היתרי בניה לתחנת התדלוק מותנים בהגשת תכנית מפורטת כנדרש בתמ"א 18 (על תיקוניה).	
הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות	ג
רצועת מעבר לצנרת - תשמש להעברת צנרת מים עירונית של חב' מקורות וקווי ביוב עירוניים. כל עבודות הפיתוח בתחום רצועה זו יבוצעו בתאום עם חב' מקורות.	
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון, מתקני רחוב, חניות ציבוריות, תחנות לתחבורה ציבורית. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.	
הוראות	4.2.2
הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות	א
רצועת מעבר לצנרת - תשמש להעברת צנרת מים עירונית של חב' מקורות וקווי ביוב עירוניים. כל עבודות הפיתוח בתחום רצועה זו יבוצעו בתאום עם חב' מקורות.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	עיקרי					גודל מגרש כללי	
קדמי תכנון	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	4732 (1)	250	2250	4732	707	מסחר	מסחר
5	0	0	0	1	2	7232	4732 (1)	250	2250	4732	707	מסחר	מסחר

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

הערה ברמת הטבלה:

המגרש יפותח כחטיבת קרקע אחת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור חניה תת קרקעית. חניה תת קרקעית תותר בקווי בנין אפס ובתכסית 100%. לא ניתן להעביר את שטחי בניה אלו למעל הקרקע..

(2) 2000 מ"ר.

(3) +חדר מכונות למעלית.

6. הוראות נוספות

6.1

סביבה ונוף

תכנית נוף ופיתוח:

תכנית נוף ופיתוח של כל יחידת תכנון שתוכן בשיתוף אדריכל נוף תוגש לוועדה כחלק מתכנית ההגשה לאישור הבינוי. התכנית תהיה בקני"מ של 1:250 או 1:100 ותכלול את כל הקירות, הגדרות השערים והמעקות, את המסלעות, השבילים והרחבות המרוצפות וכן את המדרגות בגבולות המגרש ואת גובהי הקרקע הסופיים במגרש, את פתרונות בעיות הניקוז, את מיקום מיכלי האשפה, גז ודלק. התכנית תכלול פתרונות לארונות חשמל ותקשורת ולמסתורי כביסה תוך ציון גבהים, חומרים ואופי עיצובי.

כחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים, חזיתות הגדרות והקירות הפונים את הכבישים המדרכות ואל כל שטחי הציבור המרוצפים או המגוננים וכן פרטי פיתוח אופייניים.

גינון - צמחיה והשקיה:

תוגש תכנית גינון, צמחיה והשקיה כתנאי למתן היתר. התכנית תאושר ע"י מהנדס העיר. תכנית צמחיה - תהווה השלמה לפיתוח ותכיל צמחים להדגשת פינות, עצים לצל באזורי ישיבה ומתקנים, עצים עם פריחה משמעותית להדגשת רחובות וכניסות. התכנית 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.

מבני, מיכלי ופחי אשפה:

טרם תכנון המתקנים השונים יש לקבל הנחיות מתאימות ממחלקת רישוי עסקים ביחס לטיב, סוג, כמות וגודל המתקנים. אלו ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מן הרחוב. במידה וימוקמו בסמוך לרחוב בחזית המגרש, הם ימוקמו בנישה סגורה המשולבת בקיר התומך או הגדר. סגירת הנישה תעשה ע"י דלת פח צבועה. מיכלי ומבני האשפה ימוקמו בתאום עם הרשות המקומית.

מיכלי גז:

מיכלים או בלוני גז ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מן הכביש.

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.

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.

הפרשי גבהים:

רוחב קירות משני צידי הדרך יהיה בתחום המגרש הגובל עם הדרך כך שזכות הדרך תשמר כולה לצורך כבישים מדרכות וגינון.

6.1

סביבה ונוף

א. הפרשי גובה כלפי הדרך יתמכו ע"י קירות מאבן מסותתת בעיבוד טובזה או טלטיש. קירות תמך בין בניינים וקירות מתחת לפני הכביש יבוצעו באבן לקט.

ב. לאורך הכביש, הקירות יבנו כך שתודגש אופקיות השפה העליונה (פני הקיר יהיו אופקיים)

מעקות, גדרות ושערים קלים :

כל הגדרות והמעקות שלא יבנו מאבן ושערי הכניסה למגרשים יהיו מפרופילי ברזל. כל הגדרות יבוצעו מחומרים ולפי פרטים באישור הועדה. לא תותר הקמת גדרות רשת למעט גדרות הפרדה בין מגרשים שבהם תותר גדר רשת מרותכת ומגולבנת. פרטי הגדר יוגשו לאישור הועדה.

פינוי עודפי עפר :

עודפי העפר שיווצרו במהלך עבודות הבניה והפיתוח יפוננו לאתר שיוקצה לכך ע"י מהנדס העיר.

6.2

עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.3

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

מגרשי החניה יעוצבו עם נטיות עצים על מנת לא ליצור 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 בכיר אחד.

כל החניות יהיו בתחום המגרשים.

באישור מהנדס העיר תותר "החלפת שטחים" כדי לאפשר חניה ניצבת צמודה לכביש ואחריה מדרכה.

תותר חניה תת קרקעית בכל המגרשים, עד קו 0 של המגרש.

6.4

חשמל

א. תחנות השנאה :

מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

ב. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

6.4

חשמל

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

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 2.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 1.5 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 21.0 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.

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.

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)

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

6.5

ביו, ניקוז, מים, תברואה

ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ביו

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

אשפה

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.

מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.6

ניהול מי נגר

ניהול מי נגר

יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם 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.

מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, 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.

יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.

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 מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.7

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.

6.8

פסולת בניין

באחריות היזם - פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.

תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. 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.

גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.9

פיקוד העורף

כל המבנים בשטח התכנית, ידרשו באישור פיקוד העורף למיגון עפ"י תקנות פיקוד העורף בעת הגשת היתר הבניה.

6.10 שרתי כבאות	6.10
תנאי להיתר בנייה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות והתחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם.	
6.11 תנאים למתן היתרי בניה	6.11
תכנית הבינוי הנה לצורך הצגת העמדת המבנים וכל שאר הנושאים יפורטו בתכנית בינוי מפורטת כתנאי למתן היתר בניה והכל בהתאם להוראות התכנית. 1. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. 2. תנאי למתן היתר בניה יותנה בהכנת תכנית בינוי לביצוע בקנמ" 1:250 או 1:500 שתאושר ע"י הועדה המקומית. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד התחבורה, רת"א ומשרד הבריאות. תנאים לפיתוח תעודת גמר והנחיות עיצוביות : 4. כל בעל היתר להקמת בנין חייב להשלים את בניית הבינון לפי תכנית הבניה המאושרת. 5. חובה להשלים ביצוע שיקום נופי של אתר הבניה ולפנות את פסולת הבניה לאתר מאושר ע"י מהנדס העיר. 6. בבקשות להיתר בניה יסומנו אנטנות רדיו טלוויזיה, דוודים, קולטי שמש וארובות. קולטי השמש ישולבו בגגות ודוודיהם יוסתרו במתקנים מיוחדים לשביעות רצון מהנדס הועדה. 7. צנרת מים, ביוב, ניקוז, טלפון, חשמל, טלוויזיה וגז : לא תועבר על הקירות החיצוניים של המבנה, הצנרת תהיה מוסתרת או תת קרקעית. 8. ניקוז מי גשם : צינורות ניקוז מי גשם יסומנו בתכנית ובמידה ויועברו לאורך קירות חוץ, יש לפרט בתכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הועדה. 9. עיצוב גגות : הגגות העליונים של המבנים יעוצבו כך שיתנו פתרון נאות לשלוב והסתרת המתקנים על הגג : מערכות סולריות, ח.מעליות, אנטנה מרכזית וכו'. הגג יטופל כחזית חמישית תוך הסתרת כל המתקנים והמערכות שעליו תכנית הגג, מתקניו והמסתוריים יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה. 10. שילוט : לא יוצבו שלטי פרסומת אלא באישור המוסדות המתאימים ברשות המוניציפלית, אשר תקבע את מיקומם וגודלם. 11. מיזוג אויר : לא תותר הרכבת מזגנים בקיר חיצוני של המבנים. הפתרונות יסומנו בבקשה להיתר בניה או בנספח. 12. גגון והשקיה : תכנון פתוח השטח יכלול שילוב גינות ונטיעות עצים במדרכות שרוחבן עולה על 1.5 מ'. בכל מקרה בכל רחוב, לפחות במדרכה אחת ינטעו עצים בוגרים, לפחות כל 10 מ'. מערכת ההשקיה בשטחים ציבוריים תתוכנן בתאום על מחלקת הגינות של הרשות המקומית ובאישורה. עבור כל בנין בו שטח המגרש אינו תפוס ע"י המבנה (הגינה, השטחים הפתוחים המרופצים, החניה וכו') תוגש למחלקת מהנדס העיר תכנית גינות והשקיה לביצוע. אישור התכנית יהווה תנאי למתן היתר בניית המבן. 13. תעודת גמר : תנאי לקבלת תעודת גמר : יסתיימו עבודות הפיתוח במגרש, בניית החניות כנדרש, יוסרו מבנים זמניים ופסולת	



תנאים למתן היתרי בניה	6.11
עודפי בניה. כן יעשו חיבורים סופיים לרשות המים, ביוב חשמל וטלפון. כמו כן יסתיימו עבודות שקום המדרונות המילוי והחציבה כולל שתילה ונטיעה של צמחיה. 14. עיצוב הרחוב : יש לרכז את מערכת התשתית בקירות התומכים במקבצים שיכללו "פילרים" של חשמל, בזק, גומחות לגז, לעגלות אשפה וכו', בחצר סגורה המשולבת בקירות הגדר ו/או קירות תומכים. 15. על פי תכנית מאושרת ג/12889 : היתרי בניה לתחנת התדלוק מותנים בהגשת תכנית מפורטת כנדרש בתמ"א 18 (על תיקוניה). 16. חתך גבה וחישובי גבהים, לצורך בחינת התאמת התכנית לנספח הגבה המחייב המצורף לתכנית. 17. חובת סימון המבנים באמצעות תאורת אזהרה בהתאם להנחיות משרד הביטחון ומשרד הבריאות, ע"פ התקן הישראלי לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). 18. הבטחת יציבות הקרקע הגובלת המיועדת למנחת המסוקים באמצעות קיר תמך הכולל חישובים סטטיים שיבוצעו ע"י מהנדס קונסטרוקציה בהתבסס על בדיקות קרקע וחוו"ד יועץ קרקע. 19. יש להודיע על תחילת עבודות למשרד הביטחון, משרד הבריאות ורשות התעופה האזרחית. 14 ימים לפני תחילת העבודות.	
תשתיות	6.12
כללי לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תכנית תשתית וחיבור המבנים למערכות התשתיות. התכנית טעונה אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה ומחלקת מהנדס העיר. הטיית קווי מים וביוב קיימים, הסותרים את התכנון המוצע, תעשה בתאום עם מהנדס העיר. תותר העברת קווי מים, ביוב וניקוז בתחומי המגרש במרווחים שבין גבול המגרש לקווי הבניה. בעלי הנגרש יאפשרו נגישות להתקנה וטיפול בקווים, ע"י הרשות המקומית בכל זמן. חשמל, טלפון ותקשורת מערכות החשמל יבוצעו באופן הבא : רשת חשמל מתח גבוה תהיה תת קרקעית. תחנות הטרנס' יהיו פנימיות. רשת המתח הנמוך, רשת תאורת הרחוב וקווי ההזנה למבנים יהיו תת קרקעיים, רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת קרקעיות. רשת התקשורת-תותקן רשת תת-קרקעית והזנות תת קרקעיות לחיבורים לטלויזיה בכבלים. תאורת רחובות תאורת הרחובות ע"י יזמי התכנית בהתאם לתכנון מפורט שיאושר ע"י מהנדס העיר.	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.13
א. המבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח 707 אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנה המסומן בתשריט להריסה.	

6.14 היטל השבחה	
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	התכנית הינה חלק מתכנית גדולה שמספרה ג/ 12889 ועל כן כפופה לשלבויות שבה.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית יהיה 10 שנים מיום אישורה.

