

הוראות התכנית

תכנית מס' 215-0910950

תוספת זכויות מסחר חלקות 13,14 גוש 16758-רובע יזרעאל

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

התכנית נמצאת ברובע יזרעאל ומציעה קביעת זכויות מסחר בהתאם לחוק התכנון ובניה סעיף 62 א א 11 ללא שינוי סה"כ זכויות בניה מאושרות .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

תוספת זכויות מסחר חלקות 13,14 גוש-16758-רובע יזרעאל

מספר התכנית 215-0910950

1.2 שטח התכנית 8.605 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (11)

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	228905
קואורדינאטה Y	724650

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

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
16758	מוסדר	חלק	13-14	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
20588 /ג	115 - 116

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

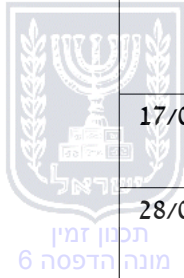


1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 11188	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 11188.	4986	2696	17/05/2001
ג/ 20588	החלפה	התכנית מחליפה את תכנית ג/20588	6864	7759	28/08/2014

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספחים של תכנית ג/20588



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				אחמד זועבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אחמד זועבי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		26/10/2020	אחמד זועבי	11: 10 26/10/2020		לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 250	1	17/05/2021	שוכאת נגאר	14: 46 17/05/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	31/10/2020	אחמד זועבי	18: 43 31/10/2020		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



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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		ר.נ.י.פ נכסים בע"מ	עפולה	(1)				ranip.pini@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הנשיא 7 עפולה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		ר.נ.י.פ נכסים בע"מ	עפולה	(1)				ranip.pini@gmail.com

(1) כתובת: הנשיא 7 עפולה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				ר.נ.י.פ נכסים בע"מ	עפולה	(1)				ranip.pini@gmail.com

(1) כתובת: הנשיא 7 עפולה.

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@bezeqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	שוכאת נגאר	783		דבוריה	(1)		04-6702523	04-6702523	sh-najjar@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 1027 דבוריה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 במקרקעין בבעלות אחת והוספת זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת חזית מסחרית על חשבון שטחי הבניה למגורים לפי סעיף 62א(א)11
2. איחוד וחלוקה בין חלקות 13 ו 14 (מגרשים 115,116 לפי תכנית ג/20588).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	חזית מסחרית
מגורים ג'	20,10			20,10	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'3	8,605.84	100
סה"כ	8,605.84	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	8,605.48	100
סה"כ	8,605.48	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	שטח למבני מגורים בבניה רוויה תותר חנייה תת קרקעית תוגש תכנית חלוקה ובינוי שלמה כתנאי להיתר בניה בתא שטח 10 תותר חזית מסחרים להקמת מסחר בקומת הקרקע
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח עבור המתחם תוגש תכנית חלוקה ובינוי שלמה כתנאי למתן היתר בניה, כמות יח"ד בכל מגרש עפ"י המוגדר בפרק 5 בתקנון. יותר תכנון חניה כולל לכל המגרשים בלי להסתחש בגבולות המגרשים וזאת עפ"י תכנית הבינוי.
ב	חניה * החניה תהיה בתחום התכנית עפ"י תכנית הבינוי * לא תתאפשר חניה מקורה מחוץ לקווי הבניין * החניה תתוכנן באופן המותיר שטח גינון רציף במגרש בהיקף של 7 מ"ר ליח"ד. בשטח החניה ישולבו נטיעות עצי צל בקצב של עץ אחת לכל 5 חניות. יתרת החניות יתוכננו במרתף חניה"

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
אחורי-תוכנית מונה	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	25	32	45	340	סה"כ שטחי בניה	100		60 (1)	180 (1)	2302	10	מגורים ג'	מגורים ג'
5	5	5	1	8	25	88	45	340	340	100		60	180	6303	20	מגורים ג'	מגורים ג'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	10	מגורים ג'	מגורים ג'
5	20	מגורים ג'	מגורים ג'

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

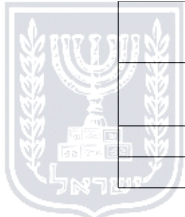
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

בכל יעודי המגורים, עבור דירות מעל 120 מ"ר תתאפשר 1.3 חניות + חניות אורחים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 25% לשימוש מסחרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 1: 500 , שתכלול הוראות מפורטות בדבר :- מפלסים, חזיתות , פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו' , כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים ? לאשור ועדה המקומית.

6.2**סביבה ונוף**

- א. תוכנית נוף ופיתוח - תוכנית נוף ופיתוח של כל יחידת תכנון , שתוכן בשיתוף אדריכל נוף , תוגש לוועדה כחלק מתוכנית ההגשה לאישור הבינוי והמבנים למתמחי מגורים , מסחר , ציבור וכו'.
- התוכנית תהיה בקנ"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 עיצוב . 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 לבנית 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 כך שלא יראו מן הרחוב . במידה ומוקמו בסמוך לרחוב בחזית המגרש , הם ימוקמו בנישה 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 כך שלא יראו מן הכביש.
3. מיכלי דלק יותקנו בשילוב עם המבנה או עם עיצוב השטח באופן שיוסתר 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 בקיק תומך , בניצב לרחוב תוך הבטחת נגישות לאנשי שירות , או במבואה למבנה .

6.2

סביבה ונוף

- ז. הפרשי גבהים רוחב קירות משני צידי הדרך יהיה בתחום המגרש הגובל עם הדרך כך שזכות הדרך תשמר כולה לצורך כבישים, מדרכות וגינון.
1. הפרשי גובה כלפי דרכים, רחבות ושטחי ציבור ייתמכו ע"י קירות מאבן מסותתת בעיבוד טוב זה או טלטיש. קירות תמך בין בנינים 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'.
4. קיר מאבן מסותתת יהיה בעיבוד טובה. קופינג ראש קיר יהיה מאבן בעובי 8 ס"מ או לחילופין שקוע מאחורי אבן בחזית של קיר.
5. קירות מאבן לקט יוקמו בין חצרות או בשצפ"ים. המישקים בין האבנים יהיו בעומק של כ 2.0 מ' ס"מ וברוחב בין 1-3 ס"מ. כמות האבן ל מ"ר לא תעלה על 10 אבנים.
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.
7. המסלעות תונחנה באופן אופקי ויהיו מאבן שלוקטה מעל פני השטח. (לא מחציבה).
8. לא תורשה מסלעה בשפוע הגדול מ 1:1.5 (66%) באישור מיוחד של מהנדס העיר ויועץ הקרקעי יותר לבצע גם שיפוע של 1:1.
- ח. 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 ומגולוונת. פרטי הגדר יוגשו לאישור הועדה.
- ט. פינוי עודפי עפר עודפי העפר שיווצרו במהלך עבודות הבנייה והפיתוח יפנו לאתר שיוקצה לכך ע"י מהנדס העיר.
- י. הפארק המרכזי בתכנון הכולל של הפ

6.3

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 עך 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.

6.4

חניה

- 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

6.4

חניה

מקומות חניה כנדרש בתקנות.

א. פתרון החניה יהיה בתחומי המגרשים בלבד, בהתאם לדרישות הועדה המקומית ולא פחות מתקן הוראות התכנון ובניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנון, בכל מקרה לא יפחת מס' מקומות החניה מ- 2 חניות ליחיד באזור מגורים א בהתאם לשימוש הקרקע ולנספח הבינוי.

ב. מגרשי החניה יעוצבו עם נטיעות עצים ע"מ לא ליצר משטחי חניה גדולים ורצופים ללא ירק ונוי. לא יותר דתכנון 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 עץ בוגר אחד לפחות.

ג. לכל מגרש מגורים תותר כניסה אחת בלבד ולרכב ברוחב מקס' של 5.5 מ' לכל מגרש בו יבנו מעל 25 יחיד מהנדס הועדה רשאי לאשר ביצוע שתי כניסות לרכב הנ"ל. כל החניות יהיו בתחום המגרשים.

ד. תסופק חניה ציבורית לאורך הרחובות או במגרשים ציבוריים בכמות של 30 % ממס' יחידות הדיור. באישור מהנדס העיר תותר " החלפת שטחים" כדי לאפשר חניה ניצבת צמודה לכביש ואחריה מדרכה. תותר חניה תת קרקעית בכל המגרשים.

6.5

חלוקה ו/ או רישום

תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית הינו הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התו"ב 1965 .

רישום :

בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנה התשכ"ה 1965 .

6.6

חשמל

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.

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, 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 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'	



חשמל	6.6
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)	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.7
ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. א. תנאים למתן היתר בניה: שיקום המט"ש הקיים של עיריית עפולה בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הועדה המקצועית למים וביוב וע"י מנהלת לפיתוח תשתיות ביוב ברשות המים. שיקום תחנת השאיבה לביוב "וולפסון" בתאום עם המשרד להגנת הסביבה. ב. תנאים למתן היתרי בניה לאחר שיינתנו היתרי בניה ל 1800 יח"ד ראשוניות: הקמת תחנת שאיבה לביוב חדשה עבור "רובע יזרעאל" וחיבור כל שפכי השכונה למערכת ההולכה החדשה בהתאם למפורט בנספח ביוב לתכנית זו. הקמת מתקן לטיפול חדש לעיריית עפולה, בעל כושר טיפול של 13000 מ"ק ליום לפחות, שיוכל להפיק קולחים באיכות הנדרשת עפ"י חוק. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית	



6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.7
מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 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.	
6.8 הוראות פיתוח	6.8
6.6.1 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. 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. 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. 6.6.4 אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. 6.6.5 תנאי למתן היתר בניה : הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.	
6.9 תקשורת	6.9
א. רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת קרקעיות. רשת התקשורת תותקן רשת תת קרקעית והזנות תת קרקעיות לחיבורים לטלוויזיה בכבלים.	
6.10 ניהול מי נגר	6.10
א. 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. ב. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, 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 ו / או	



ניהול מי נגר	6.10
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 מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. ה. תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.	
פסולת בניין	6.11
התר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר 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 ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה 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.	
פיקוד העורף	6.12
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.	
פיתוח תשתית	6.13
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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית. 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. 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.	
שרותי כבאות	6.14
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.15
א. תכנית בינוי לביצוע: לכל תא שטח שנקבע בתוכנית זו תוכן תוכנית בינוי לביצוע בקנ"מ 1: 250 או 1: 500 שתאושר ע"י הוועדה המקומית. כל היתר בנייה יותנה בתיאום תוכנית בינוי זו עם מהנדס	

6.15

תנאים למתן היתרי בניה

העיר.

ב. הנחיות כלליות, לתוכניות הבינוי הנ"ל, מפורטות בסעיפים ב' ג' ד' להלן והן יחולו על ייעודי המגורים בבנייה רוויה קרי ייעודי מגורים : ג', ג'1, ג'23. (ולא על ייעודי מגורים צמודי קרקע א' א'3).

תוכנית בינוי כנ"ל תכלול :

1. קביעת בינוי להצבת כל גושי הבנינים במגרשים, כולל חתכים לאורך ובניצב לדרכים.
2. קביעת מפלסי פיתוח הדרכים הפנימיות, החניה, מפלס -0- (ק"ק) של הבנינים, מיקום מערכות תשתית עילית ותת קרקעית ומתקני הנדסה ואצירת אשפה. שבילי גישה ומדרגות, מונוה הדפסה 6 תכנון זמין
- חניונים עם סימון מקומות חניה, רחבות מרוצפות, תוואי וגובהי פתרונות הניקוז.
3. קביעת שטחי גינון, אפיון צמחיה, מיקום קירות תומכים, מסלעות, חומות וגדרות, מתקני משחק, ריהוט גן, ריהוט רחוב.
4. תצורף תוכנית נטיעות של עצים צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה עירונית. תוכניות אלו יתואמו בין המגרשים השונים עם מח' חזות העיר ליצירת חזית אחידה לרחוב.
5. קביעת חומרי בנייה ופרטים אופייניים אחידים למבנן כולל עיצוב גגות, בליטות ופתחים הגשת תוכנית בינוי לביצוע, כאמור לעיל ואישורה, יהיו תנאי למתן היתר בניה.

ג. תנאים לפיתוח ותעודות גמר

1. חובה להשלים הבנין לפי התוכנית כל בעל היתר להקמת בנין חייב להשלים את בניית הבנין לפי תוכנית הבניה המאושרת.

2. חובה להשלים ביצוע שיקום נופי של אתר הבניה ולפנות את פסולת הבניה לאתר מאושר ע"י תכנון זמין מונוה הדפסה 6 מהנדס העיר.

3. אנטנות רדיו טלוויזיה, דוודים, קולטי שמש וארובות הנ"ל יסומנו בבקשות להיתר בניה. בבנינים משותפים יוצבו אנטנות מרכזיות. קולטי שמש ישולבו בגגות ודוודיהם יוסתרו במתקנים מיוחדים לשביעות רצון מהנדס הוועדה. לא יוצבו ארובות לתנורי חימום בחזית הבניינים.

4. צנרת מים, ביוב, ניקוז, טלפון, חשמל, טלוויזיה וגז לא תועבר על הקירות החיצוניים של המבנה. הצנרת תהיה מוסתרת ותת קרקעית.

5. ניקוז מי גשם צנורות ניקוז מי גשם יסומנו בתוכנית ובמידה ויועברו לאורך קירות חוץ, יש לפרט בתוכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל את אישור הוועדה.

6. מסתורי כביסה במידה של תליית כביסה מעבר לקירות החיצוניים של המבנה, יוקמו מסתורי כביסה מחומרים עמידים שיותאמו לחומרי הבניה של החזית כולה. הפרטים יופיעו בבקשה להיתר בניה. תאסר הקמת מתקני תליית כביסה בחזית הרחוב. המסתורים יהיו בתוך " נישא " בנויה ויבנו מחומר מתכתי או יצוק (פח מחורר מגולוון וצבוע, GRC, פריקסט בטון ולא מפלסטיק). בדירות צמודות קרקע תותר בניית מתלה הכביסה ע"ג קירות תומכים שאינם פונים לחזית הרחוב.

7. עיצוב גגות הגגות העליונים של הבתים יעוצבו כך שיתנו פתרון נאות לשלוב והסתרת

6.15

תנאים למתן היתרי בניה

המתקנים שעל הגג קרי : מערכות סלולריות , ח. מעליות , אנטנה מרכזית וכו' . ניתן להצמיד חלק מהגג העליון , כשטח פרטי לדירות שמתחתיו , על מנת לאפשר הרחבת הדירות בעתיד , בתנאי שההרחבה תהיה קשורה לדירה שמתחתיה בקשר פנימי . בבתים המקורים בגג רעפים , יבנה הגג כשלם , כחלק מתפיסה עיצובית כוללת . לא יותרו קטעי גג חלקיים או " קישוטי רעפים " . הגג יטופל כחזית חמישית תוך הסתרת כל המתקנים והמערכות שעליו תוכנית הגג , מתקניו והמסתורם יהוו חלק מהבקשה להיתר בניה.

8. תכנון ופיתוח המגרש לבקשת היתר בניה תצורף תוכנית פיתוח של המגרש בקני"מ 1:100 כולל חתכים אופייניים וחזיתות כלפי הרחוב של המגרש וכלפי מעברים ציבוריים ושצפ"ים הגובלים במגרש . במסגרת התוכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר וקירות תומכים בגבול המגרש ופתרונות ניקוז . יסומנו קווי חשמל , טלפון , מים וביוב . יסומנו מתקני גז ואשפה , מקומות לתליית כביסה ושעון מים . יסומנו הגדרות וכן ינתן מפרט חומריהם , צבעם ודוגמתם . יסומנו חניות וכן מפרט בנושא זה . כמו כן תוכן תוכנית לשיקום מדרונות חפירה , חציבה ומילוי כולל תכנון צמחיה .

9. ציפוי חוץ כל המבנים בשכונות יחופו בציפוי קשיח , לפחות 75% אבן ו 25% בחיפוי קשיח אחר בחזיתות (למעט באזור מגורים א') . בבקשה להיתר בניה יסומנו ע"ג תוכנית החזיתות חומרי ציפוי חוץ של המבנה וגוון הציפוי לאחר אישור מהנדס הועדה . לא תותר העברת צנרת כלשהיא ע"ג הקירות החיצוניים להוציא מרזבים שיאושרו לאחר הגשת פירוט מתאים (חומר וצורה) .

10. שילוט כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית . תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית בניני המגורים . לא יוצבו שלטי פרסומת אלא באישור המוסדות המתאימים ברשות המוניציפאלית , אשר תקבע מיקומם וגודלם .

6.16

תנאים למתן היתרי בניה

11. הרחבות בעתיד כל אפשרויות ההרחבה בדירות השונות יוגשו לאישור עקרוני לפני מתן היתר בניה כפתרון אחיד להרחבות בעתיד . לא תותר כל הרחבה שלא לפי תוכניות אלו .

12. מזוג אוויר כל הדירות יתוכננו ויוכנו למז"א ע"י מזגנים מפוצלים . תכנון המבנים יכלול גומחות או מסתורים להצבת היחידות החיצוניות בצורה נאותה . לא תותר הרכבת מזגנים בקיר חיצוני של המבנים . הפתרונות יסומנו בבקשה להיתר בניה או בנספח .

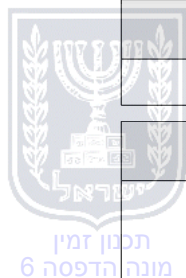
13. קווי מים וביוב בתוך המגרשים : היזם יהיה רשאי להעביר קווי מים , ביוב וניקוז בתוך קווי הבנין במגרשי הבניה .

14. זכות גישת הרשות לקווי תשתית ציבוריים תשמר זכות גישה לאחזקת קווי מים , ביוב , ניקוז וכל קווי התשתית הציבורית . בעל המגרש יאפשר לעירייה גישה לאחזקת התשתיות בכל זמן .

15. גינון והשקיה תכנון פיתוח השטח יכלול שילוב גינון ונטיעות עצים , במדרכות שרוחבן עולה על 1.5 מ' . בכל מקרה , בכל רוחב , לפחות במדרכה אחת ינטעו עצים בוגרים , לפחות כל 10 מ' .



תנאים למתן היתרי בניה	6.16
לכל יחיד חובה על הקבלן לנטוע עץ בכיר אחד (קוטר גזעו 2") בתחום השטח הפרטי . מערכת ההשקיה בשטחים ציבוריים ומשותפים תתוכנן בתיאום עם מחלקת הגינון של הרשות המקומית ובאישורה . עבור כל בניין או תא שטח בו שטח המגרש אינו תפוס ע"י המבנה (הגינה , השטחים הפתוחים המרוצפים, החניה וכו') והוא רכוש משותף , בבעלות יותר מדייר אחד , תוגש למחלקת מהנדס העיר תוכנית גינון והשקיה לביצוע. אישור התוכנית יהווה תנאי למתן היתר בניית המבן. 16. תעודת גמר תנאי לקבלת תעודת גמר : יסתיימו עבודות הפיתוח במגרש , בניית החניות כנדרש , יוסרו מבנים זמניים ופסולת עודפי בנייה . כן יעשו חיבורים סופיים לרשת המים, ביוב , חשמל וטלפון . כמו כן יסתיימו עבודות שיקום המדרונות המילוי והחציבה כולל שתילה ונטיעה של צמחייה. 17. עיצוב הרחוב- יש לרכז את מערכות התשתית בקירות התומכים במקבצים שיכללו " פילרים " של חשמל , בזק , גומחות לגז , לעגלות אשפה וכו' , בחצר סגורה המשולבת בקירות הגדר ו / או קירות תומכים. תנאים לביצוע התוכנית תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו , כולל עבודות עפר ופריצת דרכים יהיה אישור תוכנית כוללות לדרכים , מים , ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.	
תשתיות	6.17
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 .	
חומרי חפירה ומילוי	6.18
א. תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה. פרוייקטים בכל רמות התכנון (תכניות מתאר מקומיות , תכניות ברמה מפורטת , היתרי בנייה , מסמכים מפורטים לביצוע , הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר , ייבוא חומרי מילוי ו / או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. לא יאושר היתר , היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה , בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר , תנאים ואגרות) , טיפול בפסולת בניין , התשס"ה 2005 וכמפורט להלן : 1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה , הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) , לאתר מוסדר (אתר סילוק , אתר טיפול או תחנת מעבר).	



6.18	חומרי חפירה ומילוי
	3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות, בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר , על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר , וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. 4. חובת גריסה היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר , בהיקף מוערך של 50% או יותר , בהתאם לסוג הפסולת. ב. חציבה ומילוי : 1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי. 2. בהעדר איזון : - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים , בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. 3. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

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

6.20	הנחיות מיוחדות
	מבני עזר לא תותר הקמת מבני עזר בתחום המגרש , מחוץ למבני המגורים , למעט המקרים הבאים : 1. מבנה חניה מקורה לשתי מכוניות שמותר יהיה לבנותו בתחום מרווח הבניה הקדמי (למעט באזור מגורים א') . במיקום , בצורה ולפי פרטים וחומרים שיקבעו בנספח הנוף ו / או בנספח הבינוי . 2. במגרשים של בניה רוויה יבנו חניות מקורות , חדרי אשפה , במנים למיכלי גז , דלק ולטרנספורמטור , במיקום , בצורה לפי פרטים ומחומרים הזהים לאלו של קירות התמך או קירות המבנה באותו המגרש . ארונות חשמל , תקשורת ומוני מים ישולבו בקירות התמך. הגבלות בניה סביב מנחת המסוקים מגבלות גובה בנייה בהיקף המנחת הקיים , בשטח הכלול בתוכנית , עפ"י האמור בתוכנית מאושרת ג / 11188.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית הינה חלק קטן מתכנית גדולה שמספרה ג/20588 ועל כן היא כפופה לשלביות	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	שמפורטות בסעיף 6.10 מתכנית ג/20588.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית 5 שנים מיום אישורה

