

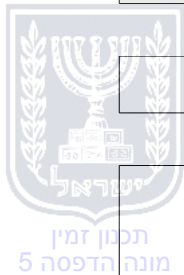
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 1283159-215

הצרכת שטחים בגוש 16759 חלקה 19,58 - עפולה

|           |                        |
|-----------|------------------------|
| מחוז      | צפון                   |
| סוג תכנית | מרחב תכנון מקומי עפולה |
|           | תכנית מתאר מקומית      |

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005346800/310>

## דברי הסבר לתכנית

הצרחת שטחים בין מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח ליצירת מגרש לתוספת מבנים נלווים ללפונקציות הקיימות בשטח הציבורי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

|  |   |             |
|--|---|-------------|
| שם התכנית                              | שם התכנית ומספר התכנית                    | 1.1         |
| שם התכנית                              | מספר התכנית                               | 215-1283159 |
| שטח התכנית                             | 20.481 דונם                               | 1.2         |
| סוג התכנית                             | תכנית מתאר מקומית                         | 1.4         |
| 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)                |             |
| 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**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עפולה

229286 קואורדינאטה X

724570 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום לייד פארק עפולה

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  |
|-------|----------|----------------|-------|
|       |          | שד רובע יזרעאל | עפולה |

שכונה רובע יזרעאל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 16759    | מוסדר   | חלק           |                     | 19, 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 5

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| מספר תכנית מאושרת  | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך      |
|--------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| <u>12567 ג/</u>    | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12567. תחולנה על תכנית זו. | 5379               | 2026                    |     | 15/03/2005 |
| <u>18647 ג/</u>    | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18647. תחולנה על תכנית זו. | 6329               | 956                     |     | 01/12/2011 |
| <u>20588 ג/</u>    | החלפה   | תכנית זו מחליפה תכנית ג/ 20588.                                 | 6864               | 7759                    |     | 28/08/2014 |
| <u>215-0718437</u> | החלפה   | התכנית מחליפה את תכנית 215-0718437                              | 8360               | 13255                   |     | 28/07/2019 |
| <u>215-0754606</u> | החלפה   | תכנית זו מחליפה את תכנית 215-0754606 בתחומה של תכנית זו בלבד.   | 8514               | 1178                    |     | 11/11/2019 |



**1.7 מסמכי התכנית**

**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

| סוג המסמך      | תחולה | תיאור המסמך    | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------|-------|----------------|----------|-------------------|-------------|------------|-------------|---------------------|
| הוראות התכנית  | מחייב |                |          |                   |             | אחמד זועבי |             | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | תשריט מצב מוצע | 1: 500   | 1                 |             | אחמד זועבי |             | לא                  |

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

**1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית**

| סוג המסמך | תחולה | תיאור המסמך | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה       | נכלל בהוראות התכנית |
|-----------|-------|-------------|----------|-------------------|-------------|------------|-------------------|---------------------|
| מצב מאושר | רקע   |             | 1: 1000  | 1                 | 19/02/2024  | אחמד זועבי | 13: 04 19/02/2024 | לא                  |

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם              | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב  | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|----------------|-------------|-----------------|---------------|----------------------|-------|------|-----|------------|------------|-------|
|                | ועדה מקומית | ועדה מקומית (1) |               | ועדה מקומית<br>עפולה | עפולה |      | 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<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב  | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|-------------|-------------|---------------|----------------------|-------|------|-----|------------|------------|-------|
| ועדה מקומית | ועדה מקומית |               | ועדה מקומית<br>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/<br>תואר | סוג       | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב  | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                  |
|----------------|-----------|------------|---------------|----------------------|-------|------|-----|------------|------------|------------------------|
|                | עורך ראשי | אחמד זועבי |               | אדריכל אחמד<br>זועבי | סולם  | סולם | 410 | 04-8864118 |            | zoube@beze<br>qint.net |
|                | מודד      | חיים שבח   | 584           |                      | עפולה | (1)  | 16  | 04-6594164 | 04-6594164 |                        |

(1) כתובת: שד' אורלוזורוף 16 עפולה.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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**

הצרחת שטחים ביו מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

הצרחת שטחים עפ"י סעיף 62א(א)1

שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



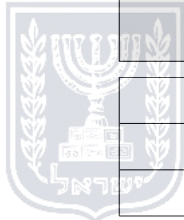
תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד                | מ"ר       | אחוזים |
|---------------------|-----------|--------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 19,978.92 | 97.55  |
| שטח ציבורי פתוח     | 502.56    | 2.45   |
| סה"כ                | 20,481.48 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד                | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---------------------|-----------|--------------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 19,978.87 | 97.55        |
| שטח ציבורי פתוח     | 502.6     | 2.45         |
| סה"כ                | 20,481.48 | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 4. יעודי קרקע ושימושים

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.1</b>   | <b>מבנים ומוסדות ציבור</b>  |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | 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, חדר טרנספורמציה ומקלטים ועוד לשרות הציבור  |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>א</b>     | <b>אדריכלות</b>   |
|              | <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.</p> <p>ב. סידורי נגישות וניידות כמתחייב בחוק.</p>  |
| <b>4.2</b>   | <b>שטח ציבורי פתוח</b>  |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | <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, מתקנים הנדסיים ותחנות טרנספורמציה. תותר העברת קווי תשתיות תת-קרקעיות, בתנאי שימוקמו בעומק ובתוואי שיגביל במידה מזערית את אפשרויות הגינון והפיתוח.</p> |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>   |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |                |               |                          | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |       |                      |       | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |                           |                           |
|------------------|------------|----------------|---------------|--------------------------|---|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------|----------------------|-------|-----------------------|---------|-------|------|---------------------------|---------------------------|
|                  |            |                |               |                          |   |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת    |       | מעל הכניסה<br>הקובעת |       |                       |         |       |      | גודל<br>מגרש<br>מוחלט     |                           |
|                  |            |                |               |                          |   |                         |                                | שרות                     | עיקרי | שרות                 | עיקרי |                       |         |       |      |                           |                           |
| קדמי             | אחורי      | צידי-<br>שמאלי | צידי-<br>ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת                           | 10                      | 50                             | 150                      | 150   | 50                   | (1)   | 15                    | 85      | 1000  | 10   | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |
| 5                | 5          | 5              | 5             | 1                        | 3   | 10                      | 50                             | 150                      | 150   | 50                   | (1)   | 15                    | 85      | 500   | 20   | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |
| 2                | 2          | 2              | 2             | 1                        | 3   | 10                      | 50                             | 150                      | 150   | 50                   | (1)   | 15                    | 85      | 500   | 20   | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |

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) בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות בניה ממעל למפלס הכניסה למתחת למפלס הכניסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**6. הוראות נוספות**

|                     |  |
|---------------------|--|
| <p><b>6.1</b></p>   | <p><b>הוראות תכנוניות</b></p>  |
| <p><b>6.1.1</b></p> | <p><b>חניה</b></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>תסופק חניה ציבורית לאורך הרחובות או במגרשים ציבוריים בכמות של 30% ממס' יחידות הדיר. באישור מהנדס העיר תותר "החלפת שטחים" כדי לאפשר חניה ניצבת צמודה לכביש ואחריה מדרכה. תותר חניה תת קרקעית בכל המגרשים.</p>  |
| <p><b>6.1.2</b></p> | <p><b>איכות הסביבה</b></p>   |
|                     | <p>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 המגוונים וכן פרטי פיתוח אופייניים.</p> <p>ב. בשטחים הציבוריים בשבילים להולכי רגל ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תוכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.</p> <p>ג. עבודות פיתוח בשצ"פ יבוצעו ע"י יזם התוכנית במקביל להתקדמות הבניה במתחמים.</p> <p>ד. גינון צמחיה והשקיה עבור כל מבנן תוגש תוכנית גינון, צמחיה והשקיה. אישור מהנדס העיר לתוכנית הינו תנאי למתן היתר לבניית המבנן.</p> <p>1. תכנית צמחיה תוכנית הצמחייה 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.</p> <p>2. תוכנית השקיה יתוכנן ראש מערכת נפרד לשפפ"ים ולשצפ"ים הנמצאים בתחום המבנן. ערוגות שיווצרו תוך דירוג קירות כלפי שטחים ציבוריים והנמצאות במפלס הנמוך ממפלס החצר הפרטית, יתוכננו כחלק מהמערכת הציבורית ויטופלו בהתאם בתוכנית ההשקיה.</p> <p>ה. מיכלי אשפה דלק וגז</p> <p>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</p> |

| הוראות תכנוניות  | 6.1                 |
|--|---------------------|
| <p>ימוקמו בתאום עם הרשות המקומית.</p> <p>2. מיכלי גז מיכלים או בלוני גז ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כל שלא יראו מן הכביש.</p> <p>3. מיכלי דלק יותקנו בשילוב עם המבנה או עם עיצוב השטח באופן שיוסותרו ע"י קירות או יקברו בקרקע כך שהמיכל, כולל הצנרת ופתח המילוי, לא יראו מן הכביש.</p> <p>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.</p> <p>ז. הפרש גבהים רוחב קירות משני צידי הדרך יהיה בתחום המגרש הגובל עם הדרך כך שזכות הדרך תשמר כולה לצורך כבישים.</p> <p>1. הפרשי גובה כלפי דרכים, רחבות ושטחי ציבור ייתמכו ע"י קירות מאבן מסותתת בעיבוד טובזה או טלטיש. קירות תמך בין בניינים וקירות מתחת לפני הכביש יבוצעו באבן לקט.</p> <p>2. לאורך כבישים הקירות יבנו כך שתודגש אופקיות השפה העליונה, (פני קיר יהיו אופקיים).</p> <p>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'.</p> <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 יפנו 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> |                     |
| <p><b>ניהול מי נגר</b></p>   | <p><b>6.1.3</b></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.</p> <p>ב. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברי, 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.</p> <p>ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים א/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ד. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר</p>   |                     |

|   |                     |
|---|---------------------|
| <p><b>הוראות תכנוניות</b></p>   | <p><b>6.1</b></p>   |
| <p>העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.<br/>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.<br/>ה. תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י הניקוז האזורית.</p>   |                     |
| <p><b>פיתוח ונוף</b></p>  | <p><b>6.1.4</b></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 וכד' (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.<br/>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית לרבות חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.<br/>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.<br/>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.<br/>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשות המים.</p> |                     |
|   | <p><b>6.2</b></p>   |
| <p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>   | <p><b>6.2.1</b></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.<br/>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><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>  | <p><b>6.2.2</b></p> |
| <p>מים<br/>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מדרש הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.<br/><br/>אשפה:<br/>סילוק אשפה/פסולת<br/>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><b>תקשורת</b></p>  | <p><b>6.2.3</b></p> |

**6.2**

רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת קרקעיות. רשת התקשורת- תותקן רשת תת קרקעית והזנות תת קרקעיות לחיבורים לטלויזיה בכבלים.

**פסולת בניין**

**6.2.4**

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.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התוכנית 5 שנים מיום אישורה

