

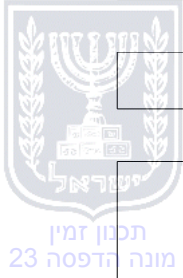
הוראות התכנית

תכנית מס' 1501741-215

איחוד וחלוקה מתחמים B1-B2 - עפולה

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי עפולה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה תכנית איחוד וחלוקה לתכנית מאושרת 215-0995910 - מתחמים B1-B2 - עפולה. תכנית זו מאמצת את התכנית המאושרת תוך ביצוע שינויים: חלוקת מתחמים למספר תאי שטח, הוספת שצ"פים עבור גישה למגרשים קטנים, שינוי בבינוי האדריכלי שיתבטא במספר הקומות ללא שינוי בסה"כ שטחי הבנייה המותרים ותוספת של 214 יח"ד בתכנית. התכנית לא כוללת שינוי במערכת הדרכים הראשית, במוסדות הציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

איחוד וחלוקה מתחמים B1-B2 - עפולה

215-1501741

מספר התכנית

1,481.850 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עפולה
קואורדינאטה X	228976
קואורדינאטה Y	725566

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עפולה - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

מתחמים B1-B2

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16713	מוסדר	חלק	22-24, 31, 74, 88, 91, 95, 98, 104, 133, 140, 143, 146, 149, 152, 168	108
16721	מוסדר	חלק	10, 15-16, 21-32, 43-44, 50, 52, 55, 60, 62, 67-68, 70, 72, 74, 76, 80, 84	
16722	מוסדר	חלק	1-31, 33-35, 39-60	32, 36-38
16724	מוסדר	חלק	65	2, 68
16727	מוסדר	חלק	1, 6-7, 10-11, 14-15, 18-19, 22-24, 28-29, 38, 92	2, 5, 8-9, 12-13, 16-17, 20-21, 25-27, 30, 32-33, 36-37, 39-40, 75, 81-86, 93, 97
16728	מוסדר	חלק	1-19, 23-34, 52	20-22, 35-51, 53
16729	מוסדר	חלק	1-8, 15, 25-26, 29, 34	10-14, 17, 22, 32
16730	מוסדר	חלק	5-6, 11-25, 30-36, 55, 59, 61, 63, 66, 68, 72, 76, 80, 84, 86, 90	2, 49, 51-52, 95-97
16731	מוסדר	חלק	8-17, 22-32, 39, 41, 43, 45, 51	19-21, 38, 47, 52

36, 55, 71, 97-98, 125	34, 37, 73, 75, 77, 79, 81	חלק	מוסדר	16732
126		חלק	מוסדר	16744
55		חלק	מוסדר	16745
	38, 41, 44-45, 51	חלק	מוסדר	16755
	4-5, 8, 11, 14, 19, 21, 23	כל הגוש	מוסדר	16723



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	דרכים	12/02/2020
<u>תמא/37 ב</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/37. ב. הוראות תכנית תמא/37 ב תחולנה על תכנית זו.	5606	926		18/12/2006
<u>תמא/37/ג</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/37/ג. הוראות תכנית תמא/37/ג תחולנה על תכנית זו.	9532	4849		12/04/2021
<u>תתל/2/6/13</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/2/6/13. הוראות תכנית תתל/2/6/13 תחולנה על תכנית זו.	5587			05/10/2006
<u>ג/12567</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/12567 ממשיכות לחול.	5379	2026		15/03/2005
<u>ג/2176</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/2176 ממשיכות לחול.	2385	391		17/11/1977
<u>ג/302</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/302 ממשיכות לחול.	5198	2885		26/06/2003
<u>ג/4730</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/4730 ממשיכות לחול.	3409	354		18/12/1986
<u>ג/6046</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/6046 ממשיכות לחול.	4070	856		31/12/1992
<u>ג/7546</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר	4126	3524		01/07/1993



				הוראות תכנית ג/ 7546 ממשיכות לחול.		
08/08/2023		8588	11551	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 215-0995910 ממשיכות לחול.	כפיפות	<u>215-0995910</u>
16/07/2025		8394	13652	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 215-0898114 ממשיכות לחול.	כפיפות	<u>215-0898114</u>

הערה לטבלה:

תכנית מס' 254-0311365 נמצאת בשלב תנאי סף



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					דינה אמר		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 2750	1		דינה אמר		לא
בינוי	מחייב חלקית	נספח בינוי		1	13/04/2026	דינה אמר	11: 32 15/04/2026	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	טבלאות איזון	1: 1	25	07/05/2026	קובי קלפון	15: 06 10/05/2026	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	נספח לטבלת הקצאה ואיזון	1: 1	90	07/05/2026	קובי קלפון	15: 08 10/05/2026	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					דינה אמר	16: 36 02/09/2025	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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
מהנדס העיר	ועדה מקומית	ועדה מקומית, יובל ברנוב		עיריית עפולה	עפולה	חנקין יהושע	47	04-6520343	yuvalb@afula.muni.il

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	דינה אמר		אמר קוריאל אדריכלים	חיפה	דרך הים	67	04-8371190	Curiel@ammar92.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	קובי קלפון	1419		חיפה	מעלה השחרור	17	04-8662502	office@rea.co.il
מודד	מודד	חיים שבח	584	רותם שבח חברה למדידות תכנון ויזום בע"מ	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6594970	rot-shev@zahav.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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**

- א. קביעת הוראות איחוד וחלוקה לשטח תכנית מאושרת מס' 215-0995910
- ב. חלוקת המתחמים שנקבעו בתכנית מס' 215-0995910 לתאי שטח נפרדים וקביעת מעברים לגישה לכל אחד מתאי השטח החדשים
- ג. קביעת הנחיות שמתירות איחוד תאי שטח למתחם אחד

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 23

1. איחוד וחלוקה של מגרשים בהתאם לסעיף 62א(א)(1)
2. קביעת קו בניין בהתאם לסעיף 62א(א)(4)
3. קביעת גובהם של בניינים ומספר קומות בהתאם לסעיף 62א(א)(4)
4. שינוי של הוראות התכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי בהתאם לסעיף 62א(א)(5)
5. שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים ללא שינוי בסך השטח המותר בהתאם לסעיף 62א(א)(6)
6. קביעת גודל ושטח מגרש שמותר להקים עליו בניין בלי לשנות את סה"כ השטח הכולל בהתאם לסעיף 62א(א)(7)
7. קביעת הוראות לעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצרכי ציבור עבור התווית גישה לבניינים הדרושה למימוש תכנית ולבניה לפיה לפי סעיף 62א(א)(19)
8. תוספת יחידות דיור בהתאם לסעיף 62א(א)(8)
9. שינוי טבלת חישוב השטחים (טבלה מספר 5 בהוראות התכנית) ע"י קביעת שטח כולל המותר לבניה מעל הקרקע ומתחת לקרקע וביטולהחלוקה בין שטחים עיקריים ושטחי שירות, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) תשנ"ב - 1992

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	72 - 10
מגורים ג'	301 - 306, 311 - 314, 321 - 324, 331 - 336, 351, 352, 361 - 367, 371 - 376, 381 - 386, 391 - 394, 802, 803, 812, 813, 822, 823, 832, 842, 843, 852, 862, 863, 872, 873, 882, 883, 892, 902, 904 - 912, 914 - 912, 922, 923, 942 - 944, 961, 962, 971 - 975, 980
מגורים ד'	341, 342, 401, 402, 801, 811, 821, 831, 841, 851, 861, 871, 881, 891, 901, 911, 921, 931, 932, 941, 951, 952
מתקנים הנדסיים	160, 161
מבנים ומוסדות ציבור	140 - 142
שטח ציבורי פתוח	200 - 269
ספורט ונופש	145
פארק / גן ציבורי	150
דרך מאושרת	420 - 438, 440, 444, 446
שביל	270, 271, 750 - 769, 772 - 777
רצועת תשתיות	180
מגורים מסחר ותעסוקה	110 - 112, 130, 131
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	500 - 505
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	100 - 107

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	420, 421, 423 - 425, 428, 435, 437, 444
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	16 - 19, 22 - 30, 59 - 62
גבול מגבלות בניה	מגורים ג'	862, 863, 872, 873, 882, 883, 972 - 975, 980
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	341, 342, 401, 402, 861, 871, 881, 891
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ותעסוקה	110
גבול מגבלות בניה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	502 - 504
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	160
גבול מגבלות בניה	פארק / גן ציבורי	150
גבול מגבלות בניה	רצועת תשתיות	180
גבול מגבלות בניה	שביל	763, 768, 769, 776
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	200 - 203, 205, 216, 217, 231 - 233, 233, 235, 238, 247, 248, 252 - 256, 268

107	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	גבול מגבלות בניה
180	רצועת תשתיות	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
203	שטח ציבורי פתוח	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
446, 444, 440, 438 - 420	דרך מאושרת	גבול מתחם
142 - 140	מבנים ומוסדות ציבור	גבול מתחם
72 - 10	מגורים א'	גבול מתחם
301 - 306, 311 - 314, 321 - 324, 331 - 336, 351, 352, 361 - 367, 371 - 376, 381 - 386, 391 - 394, 802 - 803, 812, 813, 822, 823, 832, 842 - 843, 852, 862, 863, 872, 873, 882 - 883, 892, 902 - 904, 912 - 914, 922, 923, 942 - 944, 961, 962, 971 - 975, 980	מגורים ג'	גבול מתחם
341, 342, 401, 402, 801, 811, 821, 831, 841, 851, 861, 871, 881, 891, 901, 911, 921, 931, 932, 941, 951, 952	מגורים ד'	גבול מתחם
110 - 112, 130, 131	מגורים מסחר ותעסוקה	גבול מתחם
500 - 505	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	גבול מתחם
160, 161	מתקנים הנדסיים	גבול מתחם
145	ספורט ונופש	גבול מתחם
150	פארק / גן ציבורי	גבול מתחם
270, 271, 750 - 759, 772 - 777	שביל	גבול מתחם
201 - 269	שטח ציבורי פתוח	גבול מתחם
100 - 107	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	גבול מתחם
420, 446	דרך מאושרת	גשר/מעבר עילי
206, 208, 209	שטח ציבורי פתוח	גשר/מעבר עילי
420 - 423, 437, 438, 444, 446	דרך מאושרת	הנחיות מיוחדות
10 - 10, 21, 29 - 52, 55, 58, 62, 63	מגורים א'	הנחיות מיוחדות
342, 402	מגורים ד'	הנחיות מיוחדות
110, 111, 130, 131	מגורים מסחר ותעסוקה	הנחיות מיוחדות
502, 505	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	הנחיות מיוחדות
150	פארק / גן ציבורי	הנחיות מיוחדות
270, 271, 758 - 758, 776	שביל	הנחיות מיוחדות
202 - 202, 205 - 208, 211, 214, 215, 223, 233, 235, 247, 248, 250 - 252, 268	שטח ציבורי פתוח	הנחיות מיוחדות
104, 106	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	הנחיות מיוחדות

980	מגורים ג'	חזית מסחרית
,821 ,811 ,801 ,402 ,401 ,342 ,341	מגורים ד'	חזית מסחרית
,891 ,881 ,871 ,861 ,851 ,841 ,831		
,951 ,941 ,932 ,931 ,921 ,911 ,901		
952		
131 ,130 ,112	מגורים מסחר ותעסוקה	חזית מסחרית
505 - 500	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	חזית מסחרית
776 ,757	שביל	חזית מסחרית
437 ,435 - 433 ,431 ,422 - 420	דרך מאושרת	טיילת
505	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	טיילת
271	שביל	טיילת
,220 - 215 ,211 - 208 ,206 ,201	שטח ציבורי פתוח	טיילת
237 - 235 ,224		
150	פארק / גן ציבורי	מנהרה/מעבר תחתי
,440 ,438 ,437 ,435 ,430 ,424 - 420	דרך מאושרת	ציר אופניים
446		
420	דרך מאושרת	ציר מערכת הסעת המונים
422 - 420	דרך מאושרת	קו מים 4" ומעלה
235 ,211 - 208	שטח ציבורי פתוח	קו מים 4" ומעלה
437 ,435 - 433 ,431	דרך מאושרת	קו ניקוז
224 ,220 - 214 ,201	שטח ציבורי פתוח	קו ניקוז
446 ,444 ,440 ,438 - 420	דרך מאושרת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
142 - 140	מבנים ומוסדות ציבור	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
72 - 10	מגורים א'	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
,324 - 321 ,314 - 311 ,306 - 301	מגורים ג'	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
371 ,367 - 361 ,352 ,351 ,336 - 331		
,802 ,394 - 391 ,386 - 381 ,376 -		
,842 ,832 ,823 ,822 ,813 ,812 ,803		
,882 ,873 ,872 ,863 ,862 ,852 ,843		
,914 - 912 ,904 - 902 ,892 ,883		
971 ,962 ,961 ,944 - 942 ,923 ,922		
980 ,975 -		
,821 ,811 ,801 ,402 ,401 ,342 ,341	מגורים ד'	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
,891 ,881 ,871 ,861 ,851 ,841 ,831		
,951 ,941 ,932 ,931 ,921 ,911 ,901		
952		
131 ,130 ,112 - 110	מגורים מסחר ותעסוקה	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
505 - 500	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
161 ,160	מתקנים הנדסיים	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
145	ספורט ונופש	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
150	פארק / גן ציבורי	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

180	רצועת תשתיות	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
777 - 772 , 769 - 750 , 271 , 270	שביל	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
269 - 200	שטח ציבורי פתוח	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
107 - 100	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
18.71	277,294.74	דרך מאושרת
3.89	57,667.77	מבנים ומוסדות ציבור
6.90	102,310.27	מגורים א'
13.24	196,250.26	מגורים ג'
10.23	151,549.02	מגורים ד'
4.90	72,556.7	מגורים מסחר ותעסוקה
5.27	78,045.78	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0.63	9,311.45	מתקנים הנדסיים
1.40	20,754.38	ספורט ונופש
4.56	67,523.75	פארק / גן ציבורי
0.65	9,602.3	רצועת תשתיות
1.44	21,324.71	שביל
18.76	278,047.72	שטח ציבורי פתוח
9.42	139,611.06	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	1,481,849.91	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. תאי שטח מספר 10-53 הם תאי שטח המתוכננים בצפיפות של עד 3.6 יח"ד לדונם נטו. מומלץ תכנון זמין מונה הדפסה 23</p> <p>דגם של ג'גג</p> <p>2. תאי שטח מספר 54-72 הם תאי שטח המתוכננים בצפיפות מכסימלית של 8.6 יח"ד לדונם נטו. הבינוי המוצע עד 4 קומות. יותר להקטין את מספר הקומות ולהגדיל את מספר היחידות צמודות הקרקע, כפוף לאישור תכנית בינוי על ידי הוועדה המקומית. בתאי שטח אלו יותרו מספר בניינים.</p> <p>3. יותר להגיש בקשה להיתר בנייה לתא שטח בשלבים. בכל שלב יכלל מבנה אחד לפחות בשלמותו. בקשה לפיתוח חלק של תא שטח תכלול תכנית בינוי ופיתוח שתציג בינוי ופיתוח מלא של כל תא השטח לפי תכנית זו, ותכלול חלוקה לתאי שטח, העמדת מבנים, דרכי גישה ופתרונות חנייה, מפלס ה 0.00 לכל מבנה, פרט גדר מחייב עם דגש עיצוב לחזית הכביש העירוני, שער כניסה, מיקום חניה ופרט מחייב לסגירת חזית החניה והקירוי, מיקום פילרים ופרט פחי אשפה. תכנית הבינוי והפיתוח תדגים את מימוש מלוא הזכויות בתא השטח, גם אם מוגש היתר רק על חלק מהזכויות</p> <p>4. מרחק בין שני גמלונים לא יפחת מ 6.0 מ' במידה ויש חלונות הפונים למרווח צד, במידה ואין בגמלון חלונות יותר מרחק שלא יפחת מ- 3.0 מ' ביניהם.</p> <p>5. לא יותר להקטין את סה"כ יחידות הדיור שנקבעו לכל תא השטח.</p> <p>6. יותר לבצע בתשריט חלוקת משנה ולרשמה בספר הנכסים. במידה ותבוצע חלוקת משנה דרך הגישה תירשם כרכוש משותף של כל הדיירים או לחילופין תרשם על דרך הגישה זיקת הנאה לצורך מעבר, לטובת כל התאי שטח שיווצרו בחלוקה.</p>
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	בנייני מגורים גבוהים בבנייה רוויה, חדר טרנספורמציה של חברת חשמל.
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. תכנון הבינוי יהיה עפ"י עקרונות הבניה המרקמית.</p> <p>2. יותר למקם מס' בניינים בתא שטח.</p> <p>3. המבנים יהיו בני 7 עד 10 קומות, כפי שמצוין בטבלה 5.</p> <p>4. המבנים ילוו את קו הרחוב, באופן בו המבנים ייבנו על קו בניין. יידרש לבנות את פינת הרחובות הראשיים. לא יאושרו מקומות חנייה במרווחים הקדמיים (בין קו המגרש לקו הרחוב).</p> <p>5. בכל תא שטח יישמר שטח פתוח וירוק בהיקף שלא יפחת מ 5 מ"ר ליחידה (גג חניון מגוון ייכלל בשטח זה) שטח זה יהיה משותף לכל דיירי המבנה ויירשם כרכוש משותף. הוראה זו מחייבת וסטייה ממנה תהיה סטייה ניכרת.</p> <p>6. בקומת הכניסה של כל בניין יישמר שטח של 20% ממתווה הבניין עבור כלל הדיירים. שטח זה יירשם כרכוש משותף ולא יוצמד ליחידת דיור.</p> <p>7. בקומת הקרקע ניתן יהיה למקם דירות גן ולהצמיד אליהן גינה, בתנאי שישמרו כל התנאים האחרים המפורטים לעיל ולהלן.</p>



<p>ב</p>	<p>בינוי</p> <p>1. העיצוב יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות כפי שייקבעו על ידי הוועדה המקומית. 2. לפחות 70% מחיפוי הבניין יהיה מחומרים קשיחים. 3. כל הבניינים בתא השטח יעוצבו בעיצוב אדריכלי מגובש, בטיפולוגיות מזהות. 4. על גג המבנים, תותר הצבת מערכות טכניות וייבנה מסתור להסתרת המערכות. גובה המסתור לא ייכלל במידת גובה הבניין. 5. לא תותר צנרת או מתקנים טכניים על חזיתות הבניינים. היתר הבנייה יכלול פתרון הסתרה למסתורי הכביסה, למזגנים וכו'.</p>
<p>ג</p>	<p>חניה</p> <p>1. ניתן יהיה להתקין עד 50% ממקומות החנייה מעל הקרקע, בתנאי שישמרו הדרישה לשטח פתוח לכלל הדיירים ואיסור החניה במרווחים. 2. לפחות 50% ממקומות החניה הנדרשים יהיו בחניון תת קרקעי או בחניון תת קרקעי משולב בחניון עילי. תותר חניה משותפת למספר בניינים בתא השטח. יותר חניון משותף לתאי שטח גובלים, במקרה זה יבוטל קו הבניין התת קרקעי בין תאי השטח. תותר כניסה / יציאה אחת. בדרך הגישה תרשם זיקת הנאה לכלל הדיירים בתא השטח.</p>
<p>ד</p>	<p>פיתוח ונוף</p> <p>1. החצר הפנימית תתוכנן כך שיהיו אזורים מגוונים הכוללים עצים רחבי צמרת. השטח הירוק המשותף לכל דיירי הבניין, בכל תא שטח יהיה בשיעור של לפחות 5 מ"ר ליח' דיור. שטח חניון מקורה שהגג שלו יפותח, ייחשב לאזור מגוון. 2. שביל הכניסה לבניין יפותח בעיצוב מגובש כולל תאורה מתאימה. 3. התכנון יכלול פרטי אצירה והפרדה של אשפה לכל תא שטח, או למספר תאי שטח בהתאם להנחיות מחלקת מהנדס העיר עפולה. כל היתר בניה יכלול פתרון ריכוז אשפה. 4. תחול חובה של הקצאת רצועה ברוחב 1 מ"ר לגינון ציבורי לאורך גבולות תאי השטח הגובלים בכבישים עירוניים.</p>
<p>ה</p>	<p>הוראות כלליות</p> <p>כל תא שטח יכלול 20% יחידות קטנות. בשטח שלא יעלה על 95 מ"ר כולל מרפסת - סטייה מהוראה זו תהיה סטייה נכרת מהוראות התכנית. 2. תמהיל הדירות יאושר ע"י הוועדה המקומית.</p>
<p>4.3</p>	<p>מגורים ד'</p>
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p>
<p></p>	<p>בנייני מגורים גבוהים מאד, מסחרי ועסקים, מוסדות ציבור שכונתיים קטנים, חדרי טרנספורמציה של חברת חשמל. השימוש למסחר ולעסקים יכלול: מסחר לסוגיו, בתי-קפה, שירותים, מספרה וכד' ושירותים לאזרח כגון בנק, דואר, סוכנויות נסיעות, סוכנויות נדל"ן, שטחי ציבור.</p>
<p>4.3.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>בינוי</p> <p>1. תחול חובה להקמת קומה מסחרית במפלס הקרקע, לכל אורך החזית הפונה לרחובות הראשיים (רחובות מס' 3,2,10). לחזית המסחרית יהיה סטווין, הסטווין יתוכנן ויבוצע עד למרווח של שלושה מטר מגבול תא השטח(גם מעבר לקו בניין). שטח הסטווין לא יכלל במניין השטחים ותרשם בו זיקת מעבר</p>

לציבור לצמיחות. הרישום מהווה תנאי לקבלת היתר בנייה. כל תא שטח יתאם המשכיות עם הסטווין הגובל, וימשיך עד לגבול תא השטח.
רוחב הסטווין יהיה 3.0 מטר, כאשר 2.0 מטר ממנו נמצא במרווח הקדמי (כלומר, מעבר לקו הבניין).

לא תיבנה גדר בגבול תאי שטח הפונים לרחובות 2, 3 ו-10.

2. גובה קומת המסחר 5.3 מטר נטו.

3. מעל קומת המסחר ייבנו 2 קומות המשכיות - אשר ישמשו למגורים או כשטחי תעסוקה או כשטחי ציבור קטנים.

4. מעל הקומות המשכיות וקומת המסחר ייבנו מגדלי מגורים בדלים (נפרדים זה מזה) מרחק מינימלי בין גמלון לגמלון יהיה 8.0 מ' לפחות.

5. הכניסה למגדלי המגורים לא תהיה מכיוון החזית המסחרית. הלובי של מבנה המגורים יהיה בגובה שלא יפחת מ- 5.0 מטרים ובשטח שלא יפחת מ- 60 מ"ר.

6. לא תותר במגרש חניה עילית בצד הפונה לדרכים הראשיות (בין החזית המסחרית לבין הרחוב).

7. לגב המבנה המסחר והקומות המשכיות שמעליו ניתן יהיה להצמיד מבנה חניון עילי עם מספר מפלסים, שגובהו לא יעלה על גובה הקומות המשכיות. הכניסה לחניון תהיה מפנים תא השטח.

החניון ישולב עם החניון התת-קרקעי. החזיתות של מבנה החניון יהיה בנויות מאלמנטים דקורטיביים על פני כל גובה הקומה.

8. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה: הכנת תוכניות בינוי ופיתוח לכל תא שטח הכנלל בבקשה,

בקני"מ 1: 200 לפחות. התוכנית תבוצע ע"ג תוכנית מדידה עדכנית ותכלול את הדרכים ודרכי הגישה הגובלות כולל מפלסים. התוכנית תכלול את כל המבנים, החניות, הכניסה למבני המגורים, מיקום ריכוזי אשפה, גמל מים, פתרון ניקוז, פרט סטווין וכל פרט נוסף עפ"י דרישות מהנדס העיר.

9. ניתן יהיה לבנות את המבנים בשלבים. בתוכנית הבינוי והפיתוח יסומן קו החלוקה לשלבים.

היתר הבניה הראשון לתא שטח יכלול טבלת שטחים שירשם בה סה"כ השטחים המאושרים לכל תא השטח, השטחים לשלב א' והיתרה לשלבים הבאים.

השלבים הבאים יבנו בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שאושרה בשלב א'. חלה חובה להמשיך את פרטי החזית המסחרית והסטווין כפי שיבוצעו בשלב א'.

10. בתאי שטח הכוללים, על פי התכנית, מעל 200 יח' יבנה היזם על חשבונו, עבור הרשות המקומית, מבנה ציבור כגון: גן ילדים, מעון יום, מועדון, בית כנסת, בשטח 250 מ"ר עיקרי פלוס שטחי ממ"מ. השימוש הספציפי של מבנה הציבור ייקבע ע"י הרשות המקומית. לשטח הנ"ל יוקצה בנוסף שטח חצר או מרפסת.

הבינוי יהיה ברמת מעטפת בלבד, כולל גמר חזיתות, כולל חיבור לתשתיות. מבנה הציבור ייבנה בקומות המשכיות, ויירשם על שם הרשות המקומית.

תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה: חתימה על התחייבות כלפי הרשות המקומית, לחתימה על הסכם לבניית מבנה הציבור.

תנאי למתן היתר בנייה: חתימה על הסכם עם הרשות המקומית לבניית מבנה הציבור.

בבנייה בשלבים, מבנה הציבור ייבנה בשלב הראשון.

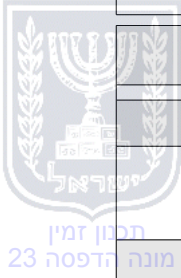
מבנה ציבור יירשם על שם הרשות המקומית.

מסירת המבנה לידי העירייה, יהיה תנאי לתעודת גמר ולאיכלוס המבנה.

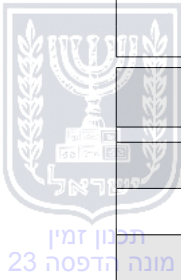
11. על המגדלים הבדלים שמעל קומות המסחר, יחולו הוראות מגורים ג'.

<p>ב</p>	<p>בינוי</p> <p>1. העיצוב יהיה עפ"י ההנחיות המרחביות שפורסמו ו/או שיפורסמו על ידי הוועדה המקומית. 2. חיפוי הבניין יהיה מחומרים קשיחים בלבד . 3. כל הבניינים בתא השטח יעוצבו בעיצוב אדריכלי מגובש, בטיפולוגיות מזהות. 4. מעל מספר הקומות המותר, תותר הצבת מערכות טכניות וייבנה מסתור להסתרת המערכות. גובה המסתור לא ייכלל במידת גובה הבניין ובמניין הקומות. 5. לא תותר צנרת או מתקנים טכניים ע"ג חזיתות הבניינים . היתר הבנייה יכלול פתרון למסתורי הכביסה, מזגנים וכו'.</p>
<p>ג</p>	<p>חניה</p> <p>1. ניתן יהיה להתקין עד 50% ממקומות החנייה מעל הקרקע, בתנאי שיישמרו הדרישה לשטח פתוח לכלל הדיירים ואיסור החניה במרווחים. 2. לפחות 50% ממקומות החניה הנדרשים יהיו בחניון תת קרקעי או בחניון תת קרקעי משולב בחניון עליו. תותר חניה משותפת למספר בניינים בתא השטח. יותר חניון משותף לתאי שטח גובלים, במקרה זה יבוטל קו הבניין התת קרקעי בין תאי השטח. תותר כניסה / יציאה אחת. בדרך הגישה תרשם זיקת הנאה לכלל הדיירים בתא השטח. 3. יותר מבנה חניה (על קרקעי או תת קרקעי) משותף לכל יחידות המגורים ושטחי המסחר בתא השטח עם כניסה יציאה אחת. המבנה יבנה בשלב אי של פיתוח תא השטח. במבנה חניה על קרקעי חזיתות המבנה יתוכננו בעיצוב אדריכלי מגובש.</p>
<p>ד</p>	<p>פיתוח ונוף</p> <p>1. החצר הפנימית תתוכנן כך שיהיו אזורים מגוננים הכוללים עצים רחבי צמרת. השטח הירוק, בכל תא שטח יהיה בשיעור של לא יפחת מ- 4 מ"ר ליח' דיור. שטח חניון מקורה שהגג שלו יפותח, ייחשב לאזור מגוון. 2. שביל הכניסה לבניין יפותח בעיצוב מגובש כולל תאורה מתאימה. 3. התכנון יכלול פרטי אצירת והפרדת אשפה לכל תא שטח, או למספר תאי שטח בהתאם להנחיות מחלקת מהנדס העיר עפולה. כל היתר בניה יכלול פתרון ריכוז אשפה.</p>
<p>ה</p>	<p>הוראות כלליות</p> <p>1. כל תא שטח יכלול 20% יחידות קטנות. בשטח כולל שלא יעלה על 95 מ"ר כולל מרפסת - הוראה שהסטייה ממנה מהווה סטייה נכרת. 2. תמהיל הדירות יאושר ע"י הוועדה המקומית.</p>
<p>4.4</p>	<p>מתקנים הנדסיים</p>
<p>4.4.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>4.4.2</p>	<p>בריכות אגירה (תא שטח 160) ומתקן שאיבה לביוב (תא שטח 161), במקרקעין אלה ניתן יהיה לשלב מתקנים נוספים ובלבד שלא יהיה בכך לפגוע בשימוש שנקבע להם.</p>
<p>4.4.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>4.5</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.5.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>4.5.2</p>	<p>מוסד ציבורי על שכונתי המיועד לחינוך כבית ספר מקיף, חטיבות עליונות וכד'. שימושים למבני ציבור אשר מתאימים לדיור הממשלתי, ככל שאלו נדרשים, וזאת בהתאם לסעיף 188 לחוק</p>
<p>4.5.2</p>	<p>הוראות</p>

א	<p>בינוי</p> <p>1. בתי הספר יתוכננו כך שיוכלו לשרת את הקהילה גם לאחר שעות הלימודים. 2. יסודות המבנים יתוכננו כך שיתאימו למבנה בן 5 קומות לפחות.</p>
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	<p>שימושים</p> <p>טיילת, גינון, פרגולות לקירוי, פינות ישיבה, מעבר תשתיות, חדרי טרנספורמציה ושירותים ציבוריים.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. תאי שטח : 206,236,237,215,216,217,218,219,220,224 א. תאי שטח אלו מהווים טיילת שכונתית לאורך כביש מס' 10 בצד צפון מערב. הטיילת תחובר לגשר הולכי רגל עילי לכיוון תחנת הרכבת. ב. הטיילת תבוצע כיחידה נופית המשכית עם עמודי תאורה וריהוט חוץ חזרתיים. ג. תותר בניית שבילים ומגרשי משחקים. ד. יתוכנן שביל המשכי עם ספסלים ופינות משחק. ה. בטיילת ישולב ערוץ ניקוז פתוח עם חתך רך המשתלב בנוף לצידו. 2. תא שטח 203 : א. תא שטח זה מהווה את המרווח מכביש 65 עוקף עפולה. ב. ה.ש.צ.פ. ישמש כאזור ניקוז ומעבר קוי ניקוז לשכונה. ג. יותר הקמת שבילים ומגרשי משחקים. 3. תא שטח 233 : בתא שטח זה קיימת חורשת אקליפטוס. החורשה תשמר יותר לבצע פעולת גינון וטיפול בעצים הקיימים. 4. כללי : א. תאי השטח המוגדרים כ.ש.צ.פ. יפותחו ויגוננו במקביל לכבישים הגובלים תבוצע בהם שתילת עצים. ב. ברצועת ה.ש.צ.פ. יותר מעבר לרכב לתאי השטח המיועדים למתקנים הנדסיים בלבד ג. בתאי שטח (248-251, 261-269) יותר מעבר לכלי רכב לתאי שטח כלואים בהתאם לאמור בסעיף 4.6.2 עד 4.6.2 א' לעיל.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ברצועת ההנחיות המיוחדות בצפון התכנית העוברת בתאי שטח (202-204) יותר ריצוף המעבר באבנים משתלבות ושילוב גינון.</p>
4.7	ספורט ונופש
4.7.1	<p>שימושים</p> <p>מרכז נופש וספורט כולל כל השימושים לרבות : בריכת שחיה, מגרשי ספורט, מלתחות, בתי קפה, חדרי חוגים וכו'.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. לפני הגשת היתר בניה תאושר ע"י הועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח. 2. תכנית הבינוי והפיתוח הכלולה בהיתר תקבל אישור משרד הבריאות.</p>



<p>3. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול פתרון למחזור מים אפורים. 4. לפחות 60% מהשטח יהיה שטח פתוח למדשאות וגינון. 5. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול פתרון ליצירת צל. האמצעים יפורטו במסמכי היתר הבניה.</p>	
פארק / גן ציבורי	4.8
שימושים	4.8.1
<p>הפארק והווה המשך לפארק הקיים ברובע זרעאל. הפארק יכלול גינון, שבילים, פינות משחקים חניה, בריכת נוי ואזור כינוס לשיבה והופעות.</p>	
הוראות	4.8.2
<p>בינוי</p> <p>א</p> <p>1. תוכן תכנית בינוי ופיתוח ע"י אדריכל נוף רשום. 2. התכנית תשלב את המתחם של אנדרטת כפיר 3. במקביל להכנת התכנית יבוצע מעבר תת קרקעי מתחת לשדרות רבין, לצורך חיבור אל הפארק הקיים ברובע זרעאל. רוחב המעבר לא יפחת מ 12 מ'.</p>	
דרך מאושרת	4.9
שימושים	4.9.1
<p>תוואי למעבר כלי רכב, הולכי רגל ובעלי חיים, מבני דרך, אי תנועה, קיר תומך, קיר או סוללה למניעת רעש וכן תעלה, חפיר ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה לרבות מתקני דרך ומעבר תשתיות, תחנות אוטובוס.</p>	
הוראות	4.9.2
<p>דרכים</p> <p>א</p> <p>1. תוגש תכניות לכל הדרכים הכלולות בתחום התכנית כולל סופרפוזיציה של התשתיות. תנאי להוצאת היתר בניה, תכנון מפורט לביצוע של הדרכים בכל רובע. 2. יותר לתכנן תכנון מפורט ולבצע את כביש מס' 10 כולל המעבר מעל הרכבת. ניתן יהיה לבצע את הכביש בלא תלות בפיתוח כלל התכנית. 3. יותר מעברים תחתיים ועיליים מתחת ומעל הדרכים. מיקום המעבר יהיה בתחום ההנחיות המיוחדות, סטיה של עד 10 מ' מהמסומן לא תהווה שינוי לתכנית זו. 4. בדרכים שרוחבן 20 מ' ויותר תחול חובה של נטיעת עצים לאורך המדרכות. 5. שבילי אופניים יסללו בהתאם לנספח התנועה המצורף לתכנית זו. חלה חובה לבצע את שבילי האופניים כולל הסימונים הדרושים.</p>	
שביל	4.10
שימושים	4.10.1
<p>מעבר הולכי רגל ותשתיות.</p>	
הוראות	4.10.2
<p>בינוי</p> <p>א</p> <p>1. השבילים יכללו בתכניות של אזורי המגורים, היתר בניה למבנה מגורים יכלול את השביל הגובל. 2. בתכניות הפיתוח יקבע חומר הריצוף, התאורה והגינון, כפרט אחיד בהתאם להוראות תכנית הפיתוח שתוכן ע"י הועדה המקומית.</p>	



רצועת תשתיות	4.11
שימושים	4.11.1
רצועת שטח המיועדת המיועדת למעבר קווי הולכה לגז.	
הוראות	4.11.2
מגורים מסחר ותעסוקה	4.12
שימושים	4.12.1
<p>תאי שטח 110,111,112</p> <p>א. הינם תאי שטח לדיור בהשכרה בלבד. לא יותר פיצול בעלויות וכל יחידות הדיור בכל מבנה מונה הדפסה 23 תהיינה בבעלות אחודה.</p> <p>תאי שטח 130,131</p> <p>א. מגורים- מבנים רבי קומות ו/או מגורים מיוחדים כגון: מעונות סטודנטים ודיור מוגן. במגורים מיוחדים, לא יותר פיצול בעלויות בשטח וכל היחידות במבנה תהיינה בבעלות אחודה.</p> <p>ב. מסחר- כל סוגי המסחר, כולל חנויות גדולות, הסעדה. יאסרו מרכזים לוגיסטיים.</p> <p>ג. תעסוקה- משרדים, הייטק, מעבדות, מרפאות, מכללות.</p> <p>ד. חניה ומבנים טכניים כחדר טרנספורמציה.</p>	
הוראות	4.12.2
<p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לפרוגרמה, הנוגעת למספר יחידות הדיור ולתמהיל הדירות.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח לביצוע לכלל</p> <p>תא השטח בקני"מ של 1:250 לפחות.</p> <p>3. תכנית הבינוי תכלול שטח פתוח שישמש כאזור פתוח לכלל המשתמשים והדיירים.</p> <p>4. תחול חובה לתכנן חזית מסחרית פעילה לאורך הדרכים הראשיות כביש 71, שדרות רבין ודרך מס' 10. ותאפשר חניה בחזיתות הפונות לדרכים אלו.</p> <p>5. למבנה המגורים תהיה כניסה נפרדת מהאזור המסחרי. ניתן יהיה לתכנן את השטח הפתוח המיועד לשימוש כלל דיירי המבנה על גג המבנה המסחרי, בתנאי שיבוצעו ערוגות עם גובה אדמה שלא יפחת מ- 60 ס"מ וערוגות בגובה 1.2 מ' עבור עצים.</p> <p>6. יתוכננו לפחות שני מעברים, שיעברו דרך תא השטח ויאפשרו מעבר לציבור. מיקום המעברים יקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח ותסומן בהם זכות מעבר לציבור. הרישום זיקת הנאה לטובת הציבור במעברים יהיה תנאי למתן היתר הבניה.</p> <p>7. הפרויקט יכלול פיתוח נופי בשילוב עם שטחים ציבוריים גובלים. התכנון יפרט את המשכיות בין השטחים.</p> <p>8. הסעדה- כל שטח המיועד להסעדה יחייב להציג פתרון מנדוף שיאושר ע"י משרד הבריאות, תוך התייחסות למיקום של מבנה המגורים. מנדפים כימיים לא יאושרו.</p> <p>9. פריקה וטעינה- התכנון יכלול פתרון לגישה לשטחי המסחר תוך התייחסות להיבט העיצובי-עירוני.</p> <p>10. פסולת והפרדת אשפה- ינתן פתרון נפרד למסחר, לתעסוקה ולמגורים. התכנון יתייחס להיבט העיצובי-עירוני.</p> <p>11. בתאי שטח 110,111,112</p> <p>א. הדירות ישמשו להשכרה בלבד והן תהיינה בבעלות אחודה. חובה להקים את כל יחידות הדיור בתאי שטח אלו.</p> <p>ב. יתוכננו לפחות 80% יחידות דיור קטנות בשטח עד 95 מ"ר כולל מרפסת, יתר יחידות הדיור</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



<p>יהיו בשטח שלא יקטן מ-110 מ"ר. ג. ניתן יהיה להעביר שטחי בניה עודפים משימוש המגורים לשימוש תעסוקה בלבד ובלבד שלא יוקטן מספר יחידות הדיור.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבנייה לדירות להשכרה יהיה רישום הערה בלשכת רישום המקרקעין, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), להבטחת רישום כל היחידות בבעלות אחודה.</p> <p>12. בתאי שטח 130, 131</p> <p>א. יתוכננו יחידות דיור למגורים או למגורים מיוחדים. חובה להקים את כל יחידות הדיור בתאי שטח אלו.</p> <p>ב. בשימוש מגורים - 20% מיחידות דיור המיועדות למגורים יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 95 מ"ר כולל מרפסת. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ג. בשימוש מגורים מיוחדים - דיור מוגן - השטח יכלול את שטח הדיור ואת כל השימושים הנלווים (מטבח, חדר אוכל, בית כנסת, מבואה וכד.). שטח יחידה לא יקטן מ-40 מ"ר. במניין יחידות הדיור, 2 יחידות דיור מוגן יחשבו כיחידת דיור אחת לעניין מספר יחידות הדיור בטבלא 5.</p> <p>ד. בשימוש מגורים מיוחדים - מעונות סטודנטים - השטח יכלול את שטח הדיור וכל השימושים הנלווים (לובי כניסה, משרד, קפיטריה, שטחי לימוד, חדרי כביסה וכד.). שטח יחידה לא יקטן מ-25 מ"ר. במניין יחידות הדיור, 3 יחידות מעונות סטודנטים יחשבו כיחידת דיור אחת לעניין מספר יחידות הדיור בטבלא 5.</p> <p>ה. בתא שטח אחד ניתן לשלב שימושים שונים מהאמור לעיל.</p> <p>ו. בשימוש למגורים מיוחדים ניתן יהיה להעביר שטחי בניה עודפים משימוש המגורים לשימוש תעסוקה בלבד ובלבד שלא יקטן מספר יחידות הדיור.</p> <p>13. בניה בשלבים - תותר בניה בשלבים. תכנית היתר הבניה תכלול תכנית בינוי מפורטת לכל תא השטח: בתכנית הבינוי יסומנו שלבי הביצוע ויודגש השלב המיועד לביצוע בהיתר הבניה המוגש. התכנית תכלול טבלה המפרטת את סה"כ השטח המותר לכל יעוד ואת השטח המוגש בהיתר הבניה. הטבלה תכלול את שטחי הבניה המתוכננים בכל שלב, לרבות השלבים העתידיים שאינם נכללים בהיתר הבניה עד השלמת התכנון.</p>	
<p>בינוי</p> <p>1. תאי השטח יתוכננו עם דגש לעיצוב האדריכלי. תנאי לאישור הפרויקט הכנת מודל תלת מימדי לכל תא השטח הועדה המקומית תקבע ועדה מיוחדת לאישור העיצוב.</p> <p>2. חיפוי הבניין יהיה מחומרים קשיחים בלבד, אבן, זכוכית, HPL, לוחות גרניט פורצלן.</p> <p>3. מבנה המגורים יהיה חלק בלתי נפרד מהעיצוב הכולל של הפרויקט.</p>	<p>ב</p>
<p>חניה</p> <p>1. ניתן יהיה להתקין עד 50% ממקומות החנייה מעל הקרקע, בתנאי שיישמרו הדרישה לשטח פתוח לכלל הדיירים ואיסור החניה במרווחים.</p> <p>2. לפחות 50% ממקומות החניה הנדרשים יהיו בחניון תת קרקעי או בחניון תת קרקעי משולב בחניון עילי. תותר חניה משותפת למספר בניינים בתא השטח. יותר חניון משותף לתאי שטח גובלים, במקרה זה יבוטל קו הבניין התת קרקעי בין תאי השטח. תותר כניסה / יציאה אחת. בדרך הגישה תרשם זיקת הנאה לכלל הדיירים בתא השטח.</p> <p>3. מקומות החניה למגורים יופרדו מחניית המסחר והתעסוקה. בשטח הגישה לחניות תירשם זיקת הנאה לדיירי דירות המגורים. רישום זיקת הנאה יהיה תנאי להיתר בניה.</p> <p>4. מבנה חניון בקומות המשמש את כל יחידות הדיור בתא השטח - המבנה יבנה בשלב אי של פיתוח תא השטח. חזיתות המבנה יתוכננו בעיצוב אדריכלי מגובש ובגמר קשיח.</p>	<p>ג</p>

מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

4.13

4.13.1	שימושים
	<p>מגרשים 500,501,502,503,504,505</p> <p>א. מגורים- מבנים רבי קומות.</p> <p>יותרו גם מגורים מיוחדים כמעונות סטודנטים, דיור מוגן, דיור בהשכרה. לשימושים אלו יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 4.12.1 - לדיור מיוחד יחולו ההוראות המתייחסות למגרשים 130-131 ולדיור להשכרה, הסעיפים המתייחסים למגרשים 110-112.</p> <p>ב. מסחר- כל סוגי המסחר, כולל חנויות גדולות, הסעדה. יאסרו מרכזים לוגיסטיים.</p> <p>ג. תעסוקה- משרדים, הייטק, מעבדות, מרפאות, מכללות.</p> <p>ד. מבנה מיבורי עירוני- השימוש יוגדר ויאושר ע"י הועדה המקומית. השימושים בהתאם לסעיף 188 לחוק: ספרייה, מועדון, מוזיאון עירוני, תיאטרון עירוני, שטחים לדיור הממשלתי וכד'</p>
4.13.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה תיאום עם הועדה המקומית בדבר תכלית וגודל המבנה הציבורי שיבנה בשטח ואישור הועדה המקומית לפרוגרמה, שתפרט את מספר יחידות הדיור ותמהיל הדירות.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח לביצוע לכל תא השטח בקני"מ של 1:250 לפחות.</p> <p>3. תכנית הבינוי תכלול שטח פתוח שימש כאזור פתוח לכלל המשתמשים והדיירים.</p> <p>4. תחול חובה לתכנן חזית מסחרית פעילה לאורך הדרכים הראשיות, שדרות רבין, כביש 71 ודרכים מס' 2-3.</p> <p>5. למבנה המגורים תהיה כניסה נפרדת מהאזור המסחרי. ניתן יהיה לתכנן את האזור הפתוח לדיירי המבנה על גג המבנה המסחרי, בתנאי שיבוצעו ערוגות עם גובה אדמה שלא יפחת מ-60 ס"מ וערוגות בגובה שלא יפחת מ-1.2 מ' עבור עצים.</p> <p>6. יתוכננו לפחות שני מעברים שיעברו דרך תא השטח ויאפשרו מעבר לציבור. מיקום המעברים יקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח ותירשם בהם זיקת מעבר לציבור לצמיתות. רישום זיקת ההנאה יהיה תנאי למתן היתר הבניה.</p> <p>7. הפרויקט יכלול פיתוח נופי בשילוב עם שטחים ציבוריים גובלים. התכנון יפרט את ההמשכיות בין השטחים.</p> <p>8. הסעדה- בכל שטח המיועד להסעדה יידרש פתרון לנידוף אוויר, שאושר ע"י משרד הבריאות, תוך התייחסות למיקום מבנה המגורים. מנדפים כימיים לא יאושרו.</p> <p>9. פריקה וטעינה- התכנון יכלול פתרון לגישה לשטחי המסחר תוך התייחסות להיבט העיצובי-עירוני.</p> <p>10. פסולת והפרדת אשפה- ינתן פתרון נפרד למסחר, לתעסוקה ולמגורים. התכנון יתייחס להיבט העיצובי-עירוני.</p> <p>11. תמהיל הדירות יכלול 20% יחידות דיור קטנות ששטחן לא יעלה על 95 מ"ר כולל מרפסת. סטייה מתנאי זה תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>12. בניה בשלבים - תותר בניה בשלבים. בכל תא שטח תכנית היתר הבניה תכלול תכנית בינוי מפורטת לכל תא השטח: בתכנית הבינוי יסומנו שלבי הביצוע ויודגש השלב המיועד לביצוע בהיתר הבניה המוגש. התכנית תכלול טבלה המפרטת את סה"כ השטח המותר לכל יעוד ואת השטח המוגש בהיתר הבניה. הטבלה תכלול את שטחי הבניה המתוכננים בכל שלב, לרבות השלבים העתידיים שאינם נכללים בהיתר הבניה עד השלמת התכנון.</p>
ב	<p>בינוי</p> <p>1. חיפוי הבניין יהיה מחומרים קשיחים בלבד, אבן, זכוכית, HPL, לוחות גרניט פורצלן.</p>

	<p>2. מבנה המגורים יהיה חלק בלתי נפרד מהעיצוב הכולל של הפרויקט.</p>
<p>ג</p>	<p>חניה</p> <p>1. ניתן יהיה להתקין עד 50% ממקומות החנייה מעל הקרקע, בתנאי שיישמרו הדרישה לשטח פתוח לכלל הדיירים ואיסור החניה במרווחים.</p> <p>2. לפחות 50% ממקומות החניה הנדרשים יהיו בחניון תת קרקעי או בחניון תת קרקעי משולב בחניון עילי. תותר חניה משותפת למספר בניינים בתא השטח. יותר חניון משותף לתאי שטח גובלים, במקרה זה יבוטל קו הבניין התת קרקעי בין תאי השטח. תותר כניסה / יציאה אחת. בדרך הגישה תרשם זיקת הנאה לכלל הדיירים בתא השטח.</p> <p>3. מקומות החניה למגורים יופרדו מחניית המסחר והתעסוקה. בשטח הגישה לחניות תירשם זיקת הנאה לדיירי דירות המגורים. רישום זיקת הנאה יהיה תנאי להיתר בניה.</p> <p>4. מבנה חניון בקומות המשמש את כל יחידות הדיור בתא השטח - המבנה יבנה בשלב א' של פיתוח תא השטח. חזיתות המבנה יתוכננו בעיצוב אדריכלי מגובש ובגמר קשית.</p>
<p>ד</p>	<p>שטחים מבוניים לצרכי ציבור</p> <p>1. הרשות המקומית או הועדה המקומית לתכנון ובניה תכין תכנית פריסה למוסדות ציבור הדרושים לעיר, לאורך דרך רבין.</p> <p>2. במסגרת תיק המידע, יקבל היזם הנחיות ליעוד המבנה הציבורי שבתא השטח בו מבוקש היתר הבנייה.</p> <p>3. כתנאי למתן היתר בנייה תובא לאישור הוועדה המקומית תכנית בינוי כוללת לתא השטח, עם פירוט העמדתו של מבנה הציבור. הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש שמבנה הציבור יהיה נפרד מהמבנה המיועד לשימושים האחרים.</p> <p>4. הכניסה למבנה הציבור תהיה מובחנת, קלה לזיהוי ונגישה.</p> <p>5. הכניסה תהיה ישירה ממעבר ציבורי, כגון דרך או שצ"פ, או ממעבר בו תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור, לצמיתות.</p> <p>6. התכנון המפורט, בכל שלב, יוצג לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>7. מבנה הציבור יבנה בתחום תא השטח על ידי מבקש ההיתר (להלן: "היזם") ועל חשבונו, בסכום שעל בסיסו נקבע היקף זכותו של היזם במצב היוצא בטבלת ההקצאה והאיזון, כמוסבר בנספח לטבלה, בתוספת הפרשי הצמדה לפי שיעור עליית מדד תשומות הבנייה, מיום הפקדת התוכנית ועד ליום מתן ההיתר, לפי המדד הידוע במועדים אלה (להלן: "סכום המטלה הציבורית").</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לדרוש מבנה ציבור שעלותו הכוללת גבוהה מסכום המטלה הציבורית או מבנה ששטחו קטן יותר מהיקף השטח הקבוע בתוכנית, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לשנות את סכום המטלה הציבורית בו יישא היזם. ככל שעלות המבנה תהיה גבוהה מסכום המטלה הציבורית, יתרת העלות תחול על הרשות המקומית. במידה ששטחו של מבנה הציבור שייבנה יהיה קטן מהקבוע בתוכנית, יתרת זכויות הבנייה, הקבועה בתוכנית למבנה הציבור, שלא מומשה, תיזקף לזכות הרשות המקומית, ותעמוד לרשותה למימוש בעתיד. זכות הרשות לממש את יתרת שטחי הבנייה תירשם במסמכי רישום המקרקעין.</p> <p>8. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה: חתימה על התחייבות כלפי הרשות המקומית על ההסכם לבניית מבנה הציבור.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה: חתימה על הסכם עם הרשות המקומית לביצוע מבנה הציבור.</p> <p>10. מבנה ציבור יירשם על שם הרשות המקומית.</p> <p>11. מקומות החניה למבנה הציבורי יהיו בהתאם לתקן והם ישולבו בדרישות החניה הכללית.</p> <p>12. מספר מקומות החניה שיוקצו למבנה הציבור יהיו בהתאם לתקן הנדרש בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה).</p>

13. בתכנון יושם דגש על כל הוראות הנגישות והבטיחות המחויבות בחוק.

4.14 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.14.1 שימושים

גן ציבורי שכונתי, בית ספר יסודי, חטיבת ביניים, גני ילדים, מעונות יום, בית כנסת, חדרי טרנספורמציה וכל מוסד ציבורי שכונתי שתאשר הועדה המקומית.

4.14.2 הוראות

א בינוי

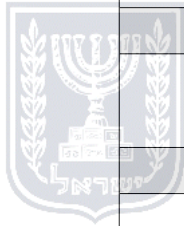
1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי לכל תא השטח, ע"פ נספח הפרוגרמה המצורף לתכנית זו.
- בכל תא שטח מתאי שטח מס' 100,102,103,106,107 ימוקם בית ספר יסודי.
2. יותר לשלב מספר שימושים בבניין אחד.
3. כל מבנה חד קומתי יתוכנן עם אפשרות לתוספת 2 קומות לפחות. היתר הבניה יכלול תכנון עתידי לאפשרות של עליה לקומה נוספת.
4. תחול חובה לתכנון ופיתוח גן ציבורי שכונתי ושביילי גישה אליו. תחול חובה לשמר את הגן הציבורי ולא יותר לבטלו עבור יעוד ציבורי אחר.
5. כל המבנים ששטחם מעל 1000 מ"ר לקומה יתוכננו לעומס של 5 קומות.

ב חניה

החניה תהיה ע"פ התקנות. מגרש החניה יהיה משותף עבור כל המבנים בתא השטח. יחויב תכנון וביצוע של מפרץ ל"הורד-וסע".

ג הנחיות מיוחדות

תא שטח 104 משמש לאנדרטה לחללי חטיבת כפיר. האנדרטה תשמר. יותר להוסיף בתא השטח אזור חניה ומבנה המשמש כמוזיאון או מרכז תרבות. תכנון האתר ישולב עם תכנון הפארק הציבורי בתא שטח 150. כתנאי להגשת בקשה להיתר לבנייה של לתוספת שטח לאנדרטה, תידרש הכנת תוכנית בינוי ופיתוח ושילוב התוספת בפארק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



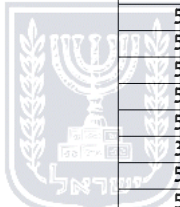
תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה כוללים (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי				צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
(1)	(1)	(1)	(1)		3	65	531		531		41,39 - 10 - 50,48 - 53	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3		4	65	5320		5320		60	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)		3	65	354		354		49,40	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)		4	65	3540		3540		,64,59 - 54 72 - 66	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3		4	65	5307		5307		61	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3		4	65	5310		5310		62	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3		4	65	6903		6903		63	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3		4	65	1684		1684		65	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	5	2	(3)	85	11973	3491	8482	2262	301	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	85	7483	2182	5301	2020	302	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	5	3	2	(3)	85	11973	3491	8482	2346	303	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	3	5	2	(4)	85	11973	3491	8482	2644	304	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	3	3	2	10	85	11474	3345	8128	2511	305	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	5	3	2	(4)	85	11973	3491	8482	2654	306	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	5	3	2	10	85	9549	2764	6785	1964	311	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	5	2	10	85	9478	2764	6715	1840	312	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	3	2	10	85	6984	2036	4948	1594	313	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	3	2	8	85	7483	2182	5301	1728	314	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	3	2	(5)	85	8484	2473	6011	1786	321	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	3	2	8	85	6984	2036	4948	1799	322	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	5	2	10	85	8979	2618	6361	1960	323	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	5	3	2	10	85	8979	2618	6361	2013	324	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	3	3	2	(5)	85	8481	2473	6008	1700	331	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	85	6984	2036	4948	1698	332	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	3	2	(5)	85	8481	2473	6008	1692	333	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	3	2	10	85	8979	2618	6361	1703	334	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	3	2	10	85	8988	2618	6370	1639	335	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	5	3	2	10	85	8979	2618	6361	1484	336	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	3	2	(4)	85	18637	5455	13182	3571	351	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	3	2	10	85	9478	2764	6715	2039	352	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	3	2	(6)	85	9456	2764	6692	2375	361	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	3	2	(6)	85	8231	2400	5831	2277	362	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	3	2	10	85	10227	2982	7245	2649	363	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	3	2	10	85	10227	2982	7245	2600	364	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	5	3	2	(7)	85	11224	3273	7952	2891	365	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	3	2	(7)	85	15464	4509	10955	4623	366	מגורים ג'	מגורים ג'

תכנית מס': 1501741-215 - שם התכנית: איחוד וחלוקה מתחמים B1-B2 - עפולה

5	3	3	3	2	(3)	35.5	49	(2) 85	12222	3564	8658	2773	367	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	5	3	2	(7)	32	30	(2) 85	7483	2182	5301	2081	371	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	3	2	8	32	28	(2) 85	6984	2036	4948	1837	372	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	5	2	(7)	32	30	(2) 85	7483	2182	5301	2044	373	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	5	2	(3)	35.5	34	(2) 85	8481	2473	6008	2145	374	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	3	2	(3)	35.5	34	(2) 85	8481	2473	6008	2056	375	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	5	3	2	(3)	35.5	34	(2) 85	8466	2473	5993	2184	376	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	5	3	2	(7)	32	43	(2) 85	10725	3127	7598	2849	381	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	3	2	(7)	32	41	(2) 85	10253	2982	7271	2583	382	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	5	2	(3)	35.5	39	(2) 85	9728	2836	6891	2634	383	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	3	2	(8)	39	49	(2) 85	12222	3564	8658	2746	384	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	3	3	2	(8)	39	41	(2) 85	10227	2982	7245	2639	385	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	3	2	(5)	39	45	(2) 85	11224	3273	7952	2793	386	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	5	3	2	(7)	32	52	(2) 85	12970	3782	9188	3684	391	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	3	2	(7)	32	52	(2) 85	12970	3782	9188	3369	392	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	5	2	(3)	35.5	58	(2) 85	14467	4218	10249	3699	393	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	3	2	(3)	35.5	58	(2) 85	14481	4218	10263	3530	394	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	3	2	(4)	39	64	(2) 85	15963	4655	11309	3251	802	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	5	3	2	(4)	39	53	(2) 85	13220	3855	9365	3078	803	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	5	2	(4)	39	51	(2) 85	12718	3709	9009	2835	812	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	3	2	(4)	39	50	(2) 85	12471	3636	8835	2860	813	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	3	2	(5)	39	54	(2) 85	13456	3927	9529	2768	822	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	5	3	2	(4)	39	44	(2) 85	10960	3200	7760	2421	823	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	3	2	(5)	39	54	(2) 85	13462	3927	9535	3046	832	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	3	2	(9)	39	61	(2) 85	15220	4436	10784	3426	842	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	3	3	2	(9)	39	61	(2) 85	15222	4436	10786	3385	843	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	3	2	(5)	39	56	(2) 85	13968	4073	9895	2589	852	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	3	2	10	39	40	(2) 85	9977	2909	7068	2032	862	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	3	2	10	39	36	(2) 85	8979	2618	6361	2036	863	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	5	3	2	10	39	36	(2) 85	8979	2618	6361	2031	872	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	3	2	10	39	36	(2) 85	8979	2618	6361	2125	873	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	3	2	(4)	39	45	(2) 85	11224	3273	7952	3045	882	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	5	2	10	39	36	(2) 85	8979	2618	6361	1814	883	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	3	2	10	39	38	(2) 85	9497	2764	6733	2139	892	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	3	2	(4)	39	64	(2) 85	15963	4655	11309	3243	902	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	32	30	(2) 85	7483	2182	5301	1953	903	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	3	5	2	(4)	39	56	85	13968	4073	9895	3142	904	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	3	2	10	39	36	(2) 85	8979	2618	6361	1648	912	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	3	3	2	10	39	36	(2) 85	8979	2618	6361	1842	913	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	3	2	10	36	36	(2) 85	8972	2618	6354	2006	914	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	3	2	(4)	39	60	(2) 85	14966	4364	10602	3150	922	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	3	3	2	(4)	39	60	(2) 85	14966	4364	10602	3340	923	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	5	3	2	10	39	38	(2) 85	9478	2764	6715	1837	942	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	3	2	10	39	29	(2) 85	7233	2109	5124	1507	943	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	5	2	10	39	38	(2) 85	9478	2764	6715	2189	944	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	3	2	(9)	39	67	(2) 85	16712	4873	11839	3517	961	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	3	2	(4)	39	53	(2) 85	13220	3855	9365	2572	962	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	3	2	(3)	35.5	34	(2) 85	8481	2473	6008	1682	971	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	3	3	2	8	32	29	(2) 85	7233	2109	5124	1668	972	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	3	2	8	32	29	(2) 85	7233	2109	5124	1571	973	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	3	2	8	32	29	(2) 85	7242	2109	5133	1494	974	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	3	2	8	32	58	(2) 85	14467	4218	10249	2717	975	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	5	3	2	13	49.5	42	85	10370	3055	7315	2660	980	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	3	5	2	(10)	63.5	226	(2) 85	54856	16436	38420	9561	341	מגורים ד'	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



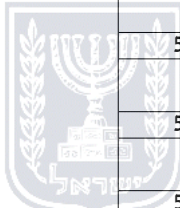
תכנון זמין
מונה הדפסה 23

תכנית מס': 1501741-215 - שם התכנית: איחוד וחלוקה מתחמים B1-B2 - עפולה

									1368		1368		341	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
									280		280		341 - 342, 401 - 402, 831, 891, 911	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
5	3	3	5	2	(10)	63.5	211	(2) 85	51215	15345	35870	9578	342	מגורים ד'	מגורים ד'
									664		664		342	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
5	3	5	3	2	(10)	63.5	226	(2) 85	54856	16436	38420	9499	401	מגורים ד'	מגורים ד'
									1360		1360		401	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
5	3	5	3	2	(10)	63.5	211	(2) 85	51215	15345	35870	9852	402	מגורים ד'	מגורים ד'
									768		768		402	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
5	3	5	3	2	17	63.5	120	(2) 85	29127	8727	20400	4941	801	מגורים ד'	מגורים ד'
									784		784		801	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
5	3	3	5	2	17	63.5	120	(2) 85	29127	8727	20400	4981	811	מגורים ד'	מגורים ד'
									752		752		811	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
5	3	5	3	2	17	63.5	120	(2) 85	29136	8727	20409	4516	821	מגורים ד'	מגורים ד'
									592		592		821	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
5	3	5	3	2	17	63.5	240	(2) 85	58255	17455	40800	9898	831	מגורים ד'	מגורים ד'
									1568		1568		831	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
5	3	3	5	2	17	63.5	180	(2) 85	43691	13091	30600	7574	841	מגורים ד'	מגורים ד'
									1104		1104		841	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
5	3	5	5	2	17	35.5	180	(2) 85	43676	13091	30585	7874	851	מגורים ד'	מגורים ד'
									1416		1416		851	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
5	3	3	3	2	17	63.5	120	(2) 85	29127	8727	20400	5171	861	מגורים ד'	מגורים ד'
									688		688		861	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
5	3	5	3	2	17	63.5	120	(2) 85	29127	8727	20400	4784	871	מגורים ד'	מגורים ד'
									576		576		871	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
5	3	3	5	2	17	63.5	120	(2) 85	29127	8727	20400	4872	881	מגורים ד'	מגורים ד'
									760		760		881	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
5	3	3	5	2	17	63.5	240	(2) 85	58245	17455	40790	9958	891	מגורים ד'	מגורים ד'
									1520		1520		891	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
5	3	5	5	2	17	63.5	180	(2) 85	43691	13091	30600	8540	901	מגורים ד'	מגורים ד'
									1256		1256		901	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
5	3	5	5	2	17	63.5	240	(2) 85	58255	17455	40800	9306	911	מגורים ד'	מגורים ד'
									1352		1352		911	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
5	3	5	3	2	17	63.5	168	(2) 85	40778	12218	28560	6335	921	מגורים ד'	מגורים ד'
									776		776		921	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'



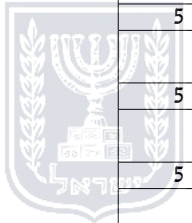
מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 23



מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 23

תכנית מס': 1501741-215 - שם התכנית: איחוד וחלוקה מתחמים B1-B2 - עפולה

5	3	3	3	2	(11)	49.5	64	(2)	15535	4655	10880	3601	931	מגורים ד'	מגורים ד'
									328		328		931	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
5	3	3	3	2	(12)	49.5	104	(2) 85	25244	7564	17680	5550	932	מגורים ד'	מגורים ד'
									528		528		932	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
5	5	3	3	2	13	49.5	120	(2) 85	29155	8727	20428	6110	941	מגורים ד'	מגורים ד'
									912		912		941	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
5	3	5	3	2	(11)	49.5	117	(2) 85	28385	8509	19876	5734	951	מגורים ד'	מגורים ד'
									584		584		951	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
5	3	3	3	2	(11)	49.5	66	(2) 85	16020	4800	11220	3297	952	מגורים ד'	מגורים ד'
									320		320		952	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
3	5	3	5	2	16	64	143	(2) 85	39188	21170	18018	12453	110	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
									3628	300	3328		110	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
					(13)				13499		13499		110	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3	5	5	3	2	(14)	64	353	(2) 85	89189	44711	44478	26301	111	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
									7228	300	6928		111	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
					(13)				28405		28405		111	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3	5	5	3	2	(11)	52	164	(2) 85	40551	19887	20664	11698	112	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
									3432	300	3132		112	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
					(13)				12634		12634		112	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3	5	3	5	2	16	64	120	(2) 85	36405	16401	20004	9648	130	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
									2898	300	2598		130	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
					(13)				10420		10420		130	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3	5	5	5	2	16	56	138	(2) 85	44176	21180	22996	12459	131	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין מונה הדפסה 23



תכנון זמין מונה הדפסה 23

תכנית מס': 215-1501741 - שם התכנית: איחוד וחלוקה מתחמים B1-B2 - עפולה

									3629	300	3329		131	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
					(13)				13456		13456		131	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	16	64	162	(2) 85	51375	24369	27005	14335	500	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
									3440		3440		500	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
					(13)				15482		15482		500	תעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
									3440		3440		500	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	3	5	2	14	56	135	(2) 85	43132	20627	22505	12134	501	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
									2912		2912		501	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
					(13)				11466		11466		501	תעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
									4368		4368		501	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	3	2	16	64	120	(2) 85	44176	24172	20004	14219	502	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

										3413		3413		502	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
					(13)					13437		13437		502	תעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
										5119		5119		502	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
5	3	3	5	2	16	64	61	(2) 85	20079	9911	10169	5830	503	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
										1399		1399		503	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
					(13)					6296		6296		503	תעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
										1399		1399		503	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	2	16	64	150	(2) 85	48078	23073	25005	13573	504	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
										3257		3257		504	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
					(13)					14658		14658		504	תעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

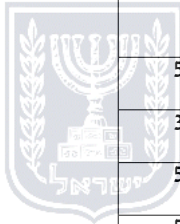


תכנון זמין
מונה הדפסה 23

										3257		3257		504	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	3	3	2	16	64	162	(2) 85	57386	30380	27005	17871	505	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
									4289		4289		505	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
					(13)				19300		19300		505	תעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
									4289		4289		505	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
3	3	5	5		5	22		55	42842	12601	30242	25201.46	140	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	3	3	5		5	22		55	31271	9197	22074	18394.81	141	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	3	3	3		5	22		55	23924	7037	16888	14073.22	142	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	3	3	3		2	8		30	16606	7265	9341	20757	145	ספורט ונופש	ספורט ונופש	
3	3	3	3		2			25	5193	1331	3861	6656	160	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	
5	3	3	3		2			25	2073	531	1541	2657	161	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	
5	3	5	5	2	4	16		45	14854	4601	10253	13145	100	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
3	3	5	3	2	4	16		45	12329	3819	8510	10910	101	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5	3	5	5	2	4	16		45	30959	9589	21370	27397	102	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	3	5	5	2	4	16		45	28344	8779	19565	25082	103	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	3	3	3	2	8			30	3181		3181	27661	104	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	3	3	3	2	4	16		45	8204	2541	5663	7260	105	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	3	5	3	2	4	16		45	16591	5139	11452	14682	106	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	3	5	5	2	4	16		45	15206	4710	10496	13456	107	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

הוראות טבלה 5:



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

א. שטח תא השטח המצויין הוא ממדידה גרפית, שטח תא השטח לחישוב שטחי בניה יהיה ע"פ תכנית אנליטית שתאושר לאחר הכנת תכנית איחוד וחלוקה.

ב. במקרה של סתירה בין גודל המגרש בטבלה זו וגודל המגרש ע"פ תכנית המודד, תכנית המודד תהיה הקובעת.

ג. שטח עיקרי למגורים כולל שטח מרפסות מקורות

ד. בתאי שטח 100,101,102,103,105,106,107,100 בייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, ותאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר ומתקנים נלווים לחלוקת גז בשטח הנדרש

ע"פ הנחיות טכניות ובהתאם לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.12 לתכנית (**לכדוק את מספר הסעיף**)

ה. בכל תאי השטח המיועדים לשטח ציבורי פתוח ופארקוגן ציבורי יותר הקמתתחנת השנאה בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר

ו. עבור תאי שטח 975-972,107,891,883-881,873-871,863-861,160,504-502,401,342,341,62-29,22 ידרש לקבל אישור רשות התעופה האזרחית

ז. בתאי שטח 110,111,112 המגורים יהיו מסוג מגורים להשכרה.

ח. תותר העברת שטחים ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת עבור חניה המשולבת בבניין.

ט.גובה בניין בטבלה מתייחס לגובה תקרת הבניין אחרונה.

י.לעניין קווי הבניין, במידה ותתגלה סתירה בין טבלה 5 ותשריט מצב מוצע, יגבר האמור בתשריט.

יא. מספר קומות - במידה וצויינו שתיים או יותר גבהי קומות, דירוג המבנים מחייב.

יב. בשימושים של מגורים מיוחדים, מספר יחידות הדיור יהיה כמצויין בסעיף 4.12.2 להוראות התכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.

(2) נמדד במפלס תת-הקרקע.

(3) 9-8

(4) 10-8

(5) 10-9

(6) 9-7

(7) 8-7

(8) 10-7

(9) 10-9-8

(10) 17-10-9

(11) 13-10

(12) 13-8

(13) 5-8

(14) 16-10




תכנון זמין
מונה הדפסה 23

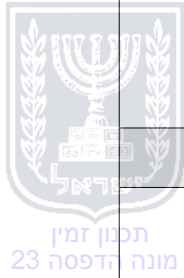


תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות תכנוניות</p>	<p>6.1</p>
<p>6.1.1 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.1.1</p>
<p>מסחר: א. חזית מסחרית: 1. בתאי שטח הגובלים עם דרכים ראשיות תחול חובת הקמת קומה מסחרית. (כמסומן בקו סגול בתשריט)  2. החזית המסחרית בקומת הקרקע תתוכנן בנסיגה של 1.0 מ' מקו הבניין ותוסף לה גגון מעבר לקו בניין של כ- 2.0 מ'. קו הקירווי יהיה אחיד בכל החזית הפונה לדרך. בתחום החזית המסחרית תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות. 3. יותר שימוש השטח המסחרי להסעדה בתנאי מחייב, כי בעת הבניה יבוצע מנדף לכל גובה הבניין, אשר יפתח לאוויר לפחות 1.5 מ' מעל פני הגג הגבוהים ביותר. לא יותר להוסיף מנדף לאחר סיום הבניה. אי ביצוע תנאי זה מהווה סטייה ניכרת מתכנית. 4. חנויות בשטח עד 200 מ"ר לא ידרשו סידור טעינה פריקה, אולם ידרשו לפרט בתכנית הבינוי ביצוע אזור הפרדת ואיסוף אשפה נפרד מאזור המגורים. 5. לאזור מסחר למזון -מינימרקט, סופרמרקט, חנויות ירקות וכל סוגי החנויות מעל 200 מ"ר יתוכנן ויבוצע אזור פריקה וטעינה שאינו ממוקם בחזית הפונה לדרכים גובלות. ב. קומה מסחרית: 1. בשטח עם יעודים משולבים תחול חובה להפנות חזית מסחרית לרחוב הראשי הגובל: כביש 71 או שד' רבין בהתאמה. 2. למבנה המשרדים ולמבנה תעסוקה יתוכנן אזור פריקה וטעינה. התכנון יבוצע ע"י יועץ תנועה ויהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p>	
<p>6.1.2 גובה מבנים בגין בטיחות טיסה סימון בתשריט: גבול מגבלות בניה</p>	<p>6.1.2</p>
<p>א. תנאי למתן היתרי בניה בתחום הגבלות מנחת המסוקים הינו אישור רת"א לגובה הבינוי המתוכנן. ב. לא יינתן היתר לבניית מבנים בחריגה מהגבלות אלו, או למבנים בעלי פוטנציאל לחריגה בעת הקמתם. ג. תנאי למתן היתרים למנופים / עגורנים בתחום הגבלות מנחת המסוקים הינו אישור רת"א לגובה המתקן המתוכנן. ד. תנאי למתן היתרי בניה למבנים אשר גובהם עולה על 50 מטר בתחום התכנית ומחוץ לתחום הגבלות המנחת הינו אישור רת"א לגובה הבינוי המתוכנן. ה. תנאי למתן היתרים עבור מנופים/עגורנים אשר גובהם עולה על 60 מטר בתחום התכנית ומחוץ לתחום הגבלות המנחת הינו אישור רת"א לגובה הבינוי המתוכנן. ו. תנאי למתן אישור אכלוס למבנים במתחמים המצויים באזור מישורי הגישה של המנחת הינו העברת תרשים עדות (As Made) לרת"א חתום ע"י מודד מוסמך המאשר את גובה המבנים הסופי. ז. תרשים העדות יועבר אל רת"א עשרה (10) ימי עבודה טרם אכלוס המבנים.</p>	
<p>6.1.3 חניה</p>	<p>6.1.3</p>
<p>1. ניתן יהיה לתכנן לתא שטח שבו מספר מבנים חניון משותף לכל המבנים.</p>	

	<p>2. ניתן לתכנן בתאי שטח גובלים חניון בקו מגרש 0 ויותר מעבר בין החניונים. יותרו כניסות ויציאות משותפות.</p> <p>3. תכנון החניות יכלול את כל סוגי כל הרכב הנדרשים, בהתאם ליעוד, ויכלול גם מקומות חנייה לאופניים.</p> <p>4. תאסר חניה במרווחים (בין קו בניין לקו מגרש הגובל בדרך או שביל), אי קיום הוראה זו מהווה סטיה ניכרת לתכנית.</p>
--	--



6.1.4	איכות הסביבה
	<p>א. בקשה להיתר בניה תכלול התייחסות לכל ההוראות בנושא בניה ירוקה המפורטות בזה. לבקשה להיתר בניה יצורף נספח בניה ירוקה, שיוכח ע"י יועץ סביבתי ויהיה חלק ממסמכי הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. להלן ההוראות המחייבות לתכנון ואשר יכללו בבקשה להיתר בניה:</p> <p>1. ביצוע חישובים טרמיים, ופירוט הפתרון הטרמי במעטפת המבנה.</p> <p>2. פירוט פתרון איטום בקירות וגגות.</p> <p>3. קביעת רמת התאורה המלאכותית בשטחים המשותפים והתחייבות לשימוש בנורות חוסכות אנרגיה.</p> <p>4. הצגת פתרון אנרגיה סולרית למבנים בהתאם לדרישת החוק.</p> <p>5. תכנון נטיעות בקרקע טבעית, תוך פירוט סוג העצים. התכנון יעדיף עצים נשירים, לא אלרגניים וחסכוניים במים.</p> <p>6. הבקשה להיתר בניה תכלול תוכנית אינסטלציה עקרונית שתפרט מערכות דלוחין כפולות, לצורך שימוש במים אפורים, איסוף ושימור מי מזגנים והתקנת אמצעים לחסכון במים, הכל בהתאם לתקן הישראלי. ולדרישות תאגיד המים.</p> <p>7. תכנון ניקוז תא השטח, כולל אמצעים להשהיית נגר עילי.</p> <p>8. התחייבות לשימוש בחומרי בניה שאינם גורמים לפליטת קרינה ו/או גזים רעילים.</p> <p>9. התחייבות בעמידה בערכי הסף של קרינה המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>10. התחייבות לביצוע מראש של קירות נקיון למניעת שפך.</p> <p>11. התחייבות לפתרון של חומר חציבה תוך מגמה של גריסה ושימוש חוזר.</p> <p>ג. בכל תא שטח הכולל למעלה מ 100 יח"ד, או תא שטח הכולל מסחר ותעסוקה יתוכנן מרכז לאיסוף פסולת.</p> <p>מרכזי איסוף פסולת ימוקמו במגרש החניה העילי, ולא בחזית רחוב.</p> <p>כל מרכז לאיסוף פסולת יכלול מיכל לאשפה רטובה, מיכל מחזור, מיכל מחזור זכוכית ומיכל איסוף ניר.</p> <p>כל המיכלים יהיו בעיצוב זהה ובצבעים שונים. מרכז המחזור יוקף גדר בנויה.</p>
6.1.5	איכות הסביבה
	<p>א. הבקשה להיתר בניה תכלול מיקום מתקני מיזוג אוויר ותלווה בחוות דעת של יועץ אקוסטי לנושא מיסוך הולם.</p> <p>ב. תיעשה הפרדה בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ג. הבקשה להיתר, הכוללת חניון תת-קרקעי, תלווה בייעוץ לנושאי אוורור ואקוסטיקה ותאושך ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה. מתן היתר אכלוס מותנה בקבלת אישור איגוד ערים כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים.</p> <p>ד. בניה משמרת נגר - תכנון וביצוע הניקוז בתא שטח יכוון לבניה משמרת נגר. תכנית הניקוז תועבר לאישור מהנדס העיר.</p>
6.1.6	תשתיות
	<p>א. תנאי להגשת היתר בניה יהיה תכנון כולל של מערכות מים, ביוב, וניקוז לכל שטח התכנית.</p>

ב.אספקת מים - על המתכנן לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה מאושרת ע"י אגף המים, ביוב וניקוז של עיריית עפולה ובהתאם להוראות תכנית זו. מיקום וגודל של מד מים הראשי יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות, מאושר וממוקם ע"י אגף המים, ביוב וניקוז של עיריית עפולה והמחלקה לתכנון עיר. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו "דמי הקמה" כחוק, או יבצעו את העבודות, הכל בהתאם להחלטת מהנדס העיר.

ג. ביוב - לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים ומיקום חיבורו לקו הביוב העירוני. - מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון גרביטציוני של חיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים, ביוב וניקוז של עיריית עפולה. - לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום המכסה של תא בקרה הציבורי. תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה אישור אגף המים, ביוב וניקוז של עיריית עפולה כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו. - לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני שינתן אישור העיריה שמערכת הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

ד. ניקוז - תיעול

1. תנאי לקבלת היתר בניה, תכנון ניקוז לכל שטח התכנית בהתאם לתכנית הבינוי הכללית, ובאישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז של עיריית עפולה.

2. תובטח הפרדה מוחלטת בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.

3. תכנון מתחם יכלול תכנית לשימור נגר להפחתת פוטנציאל הארוזיה של הקרקע. בכל תכנית לפיתוח שטח ישולבו אמצעים להשעיית זרימת המים, למניעת סחף קרקע. כל זאת בהתאם למסמך מעודכן המקובל על המשרד לאיכות הסביבה.

4. ניקוז תאי השטח ישתלב במערכת הניקוז של המתחם.

5. מערכת התשתיות הניקוז- תבוצע בד בבד עם ביצוע התכנית.

ה. אצירה והרחקת אשפה מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאוותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה של עיריית עפולה. יותקנו מתחמים מגודרים להפרדת פסולת.

ו. חשמל - אספקת החשמל כולל החיבורים לבניינים בתחום התכנית ורשת התאורה ברחובות, תהיה באמצעות כבלים תת קרקעיים של חברת החשמל. - במידה וקווי החשמל עוברים בתוך תאי השטח המוצעים בתכנית יועתקו קווים אלו לשטחים ציבוריים על פי אישור הועדה המקומית וחברת החשמל.

ז. קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים, בתחום תכנית זו, יהיו תת קרקעיים. כל החיבורים למבנה וכל המתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים. תשתיות תת קרקעיות יעברו בתחום הציבורי בלבד.

תשתיות

6.1.7

חשמל:

א. כל קווי החשמל בשכונה יהיו קווים תת קרקעיים. ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו א.קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.00 מ'



<p>ב.קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.00 מ' ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' ד.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' ה.קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.00 מ' ו.קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.00 מ' ז.כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח.כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ' ט.כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל י.ארון רשת 1.00 מ' יא. שנאי על עמוד 3.00 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. אין לחפור מעל ובקרבה של לפחות 3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה 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, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. ד. תחנות טרנספורמציה: 1. לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תוכנית זו. תחנות הטרנספורמציה ימוקמו במבנים יעודיים בשצ"פים או בשבילים או בשטח לשטחים פתוחים ומבני ציבור. 2. על מגישי בקשות להיתר בניה לוודא כי בקרבתם מוקמה תחנות טרנספורמציה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתוכנית זו. ה. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאין ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות עם חברת חשמל ובאישורם.</p>	<p>6.1.8</p>
<p align="center">תשתיות סימון בתשריט: קו מים 4" ומעלה</p>	
<p>1. בשטח קיימים קווי מים ראשיים של חב' מקורות פירוק הקווים הקיימים וביצוע הקווים החדשים הם תנאי הכרחי למימוש תכנית זו ותנאי להוצאת היתר בניה. התכנון יבוצע ע"פ נספח המים המצורף לתכנית זו. קווי המים הראשים יעברו ברצועות המיועדות לכך ברוחב 5 מ' מכל צד של הקו. 2. לא תבוצע חפירה מעל הצינור בגובה של 60 ס"מ מעל הצינור. 3. יש לשמור על גישה סדירה למתקני מקורות לרכב כבד לרבות משאיות עם טריילרים ומנופים במהלך הביצוע ובגמר העבודות. 4. תשתית תת קרקעית תתוכנן ותבוצע במקביל לקווי המים במרווח אופקי של 0.3 מ' לפחות. 5. חציית תשתית את קווי המים תבוצע מתחת לקו מקורות במרווח אנכי של 60 ס"מ כולל הגנה בשרוול מגן במרחק 3 מ' מכל צד של הצינור (סה"כ 6 מ'). 6. הנחת קווי ביוב בסביבת תשתיות מי שתיה ותחומי רדיוס מגן מחייבת פניה ואישור משרד הבריאות. 7. תנאי מקורות למתן אישור הינם: א. קו מאסף יבוצע במקביל לקווי המים במרווח אופקי של 5.0 מ' לפחות. ב. שוחות הקווי ביוב, נקודות בדיקה ומתקנים יהיו במרווח אופקי של 5.0 מ' לפחות מקווי המים. ג. חציית קווי המים תבוצע מתחת לקו מקורות במרווח של 100 ס"מ לפחות או הגנות לפי הנחיית משרד הבריאות.</p>	

ד. חציית קווי מים שאינם פלדה תבוצע מתחת לקו מקורות במרווח של 100 ס"מ לפחות ובקידוח אופקי או מעל הגנות בטון.
ה. יש להגן על צינור קווי ביוב ע"י שרוול הגנה כאשר מרווח בין צינור הקווי ביוב לצינור מי שתיה הוא מטר. שרוול מגן יהיה במרחק 6.0 מ' מכל צד של הצינור (סה"כ 12 מ').
8. עבודות חשמל ותאורה תנאים ודרישות:
א. יסודות עמודי חשמל מתח גבוה 22 ק"ו ימצאו במרחק 5 מטר מקו מקורות.
ב. מערכות תת-קרקעיות יחצו את קווי "מקורות" מתחת ובעומק 0.6 מ' נטו, בתוך שרוול מגן באורך 6 מ' מכל צד (סה"כ 12 מ') ובניצב לקו "מקורות".
ג. מערכות תת-קרקעיות יונחו במרחק של 7.0 מטר מקו "מקורות".
ד. אין להאריק עמוד חח"י לקו המים הקיים.



6.1.9

תשתיות
סימון בתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק

1. קווי גז:
א. בתוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תמ"א 137/2013 ותכנית מס' 254-0311365.
ב. תנאי להוצאת היתרים או ביצוע כל פעולה פטורה מהיתר, בעקבות תכנית זו, בתחום תוואי מערכת הולכת וחלוקת הגז הטבעי עפ"י תמ"א 137/2013 ותכנית מס' 254-0311365, יהיה תיאום עם בעל רישיון הולכת וחלוקת הגז טבעי ועמידה בדרישות צו הבטיחות, ובאישור רשות הגז הטבעי.
ג. חל איסור נטיעת עצים בתחום רצועת הצינור ומסדרון תשתיות תת-קרקעיות על מערכת הגז הטבעי.
ד. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובתאי שטח ציבוריים. במידה ונדרש: תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול תא השטח.
ה. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.



2. תנאים לביצוע קווי גז בעתיד:

א. "תנאי להקמת רשת חלוקה בלחץ נמוך מאוד הינו אישור מפרט הנדסי בהתאם לרגולציה בתחום הגז הטבעי לעמידה בדרישות הבטיחות. מיקומה בפועל יתועד בתוכנית עדות לגז שתועבר לרשות הגז הטבעי, לוועדה המקומית ולרשות הכבאות".
ב. "תותר העברת תשתית גז טבעי לחץ נמוך מאוד ומתקנים נלווים, בתנאי שמגבלותיהן לא יחרגו מחוץ ליעוד קרקע עליו ניתן להקימן".
ג. "לאחר הקמת מערכת גז טבעי, כל עבודה המתבצעת בתחום מגבלות מערכת הגז הטבעי בפועל (לאחר הקמתה) יתואמו עם בעל רישיון חלוקת גז טבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות. כמו כן, חל איסור נטיעת עצים בתחום מגבלות מערכת הגז הטבעי".



3. מיקום מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:

א. בתא שטח המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.

<p>ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ג. בתחום מיועדים ל: מסחר, תעסוקה, מלאכה. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול תא השטח.</p> <p>4. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון- מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>5. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	
--	--



	6.1.10 תשתיות
--	----------------------

<p>ניקוז:</p> <p>1. תכנית מפורטת לניקוז תובא לאישור רשות הניקוז. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית עד אשר שתאושר תכנית הניקוז ע"י רשות הניקוז, ותבוצע מערכת הניקוז ותבוצע המערכת בהתאם לשביעות רצונה כולל סיום שדרוג תעלת הוולטקס במסגרת כביש 65.</p> <p>2. לאורך כביש מס' 10 עוברת תעלת ניקוז פתוחה, תכנון התעלה יבוצע כך שהתעלה תהיה בעלת חתך שמשתלב באופן מיטבי עם הנוף מסביב.</p>	
--	--

	6.1.11 ניהול מי נגר
--	----------------------------

<p>א. שימור נגר והגנה על שטחים מנגר וסחף הקרקע הטבעית באזור התכנית היא גרומוסולית ומאופיינת בכושר חידור נמוך מאוד (סדר גודל של מספר מילימטרים ביממה) ובאופן כללי עפ"י תשריט תמ"א 1 אזור התכנית מוגדר כשטח בעל חשיבות נמוכה להחדרה והעשרה של מי תהום, לכן לא מוצע לתכנן מערכות לחלחול וחידור נגר, במקום זאת הפתרון להקטנת ספיקות השיא במוצאים יהיה ע"י ריסון הנגר בשטחים הפתוחים במעלה האגן. מוצע לקבוע ולתכנן מפלסי בינוי ופיתוח בייעודי הקרקע השונים עפ"י היררכיה ברורה.</p> <p>המפלסים בתאי השטח המבונים יהיו הגבוהים יותר לעומת השצ"פ שיהיה הנמוך ביותר. מפלסי הדרכים יהיו בין שני המפלסים הנ"ל</p> <p>ב. תאי השטח יתוכננו במפלסים גבוהים יותר מהדרכים, מפלס ה-0.0 יהיה גבוה ב 0.5 מ' לפחות ממפלס הדרכים הסמוכים לתא השטח. מרזבי הבניינים יופנו לשטחים חדירים בהיקף המבנים. מפלסי הפיתוח והשיפועים בתאי השטח יתוכננו כך שעודפי הנגר ישוחררו בפתחי ניקוז בקירות התמך אל הדרכים, וכך יקטנו משמעותית ספיקות השיא במוצאי הניקוז.</p> <p>ג. שיעור השטחים החדירים בהיקף המבנים יהיה 15% לפחות, בכל תאי השטח הפרטיים ובשיעור 20% לפחות במבני ציבור.</p> <p>ד. תכנון השטחים הפתוחים השטחים הפתוחים יתוכננו במפלס נמוך יותר מהדרכים הסמוכות (הפרש גובה מינמלי 0.3 מ') המטרה לייצר " נתק" בין השצ"פ למערכת הניקוז בדרכים וכך להקטין משמעותית את ספיקות השיא במוצאי הניקוז.</p> <p>השטחים הפתוחים יתוכננו כך שהנגר שלא חילחל לקרקע יתנקז לשקעים מקומיים, השקעים הנ"ל ימוקמו בתכנית האדריכלית המפורטת, כך שבאירועים חריגים עודף הנגר שיצטבר יזרום מעל השצ"פ בצורה מבוקרת אל קולטן סמוך בכביש או באמצעות קולטן שטח מוגבה (גובה כ-</p>	
---	--



0.30 מ') בתוך השקע המקומי שיחובר למערכת הניקוז העירונית. בנוסף מוצע לשתול בשקעים אלו צמחייה יעודית בעלי כושר יניקה גבוה ויכולת לשרוד בתנאי רוויה, שייבשו את השלוליות וימנעו הסעת סחף מהשצ"פ למערכת הניקוז העירונית

ה. תכנון הדרכים

יש להמנע מתכנון דרכים עם שקעים מקומיים, שיפועי הדרכים צריכים להיות רציפים כך שיובילו את המים לכיוון נקודות המפתח והמוצאים הראשיים. במקומות בהם לא ניתן להבטיח זאת, יש להגדיל את קווי הניקוז (מעל לגודל המוצע בתכנית זו) ולתכנן אותם בשיפועים כך שיווצר רצף הידרואלי שינקז את המים וימנע הצפות מקומיות. בנוסף באזורי השקעים יש להכפיל את מספר הקולטנים המנקזים את מיסעת הכביש. מוצע גם ששטחי החנייה בתכנית יתבססו על מצע מחלחל או לחילופין להפנות את הנגר בתחומם לשטחים חדירים סמוכים

שמירה על עצים בוגרים

6.1.12

בשטח התוכנית ישנם עצים בוגרים, המיועדים לשימור, העתקה ועקירה ולגביהם יחולו ההוראות הבאות, לפי העניין:

1. עצים המסומנים לשימור

א. במקרים מיוחדים בלבד, רשאית הוועדה המקומית לאשר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה, לשנות סיווגו של עץ לשימור לסיווג אחר, ובלבד שלא ישונה סיווגם של יותר מ 10% מן העצים הבוגרים שבתחום התכנית (באחריות מהנדס הוועדה המקומית לערוך תיעוד לשינויים כאמור, על מנת להבטיח שלא תהא חריגה מן המגבלה). החלטה כאמור טעונה התייעצות בכתב עם פקיד היערות

ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של עץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן- הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.

2. עצים המסומנים להעתקה:

א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן ע. להעתקה- יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האיזורי/עירוני.

3. עצים המסומנים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו מסומן עץ לכריתה- יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האיזורי/עירוני.

ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.2

תכנית בינוי / בינוי ופיתוח

6.2.1

שלב א: תכנון לביצוע של דרכים ותשתיות.

תכנית זו תהווה תנאי לועדה המקומית למסירת תיקי מידע למבקשי היתר הבניה. עם אישור תכנית זו תבצע הועדה המקומית לתכנון ובניה תכנון לביצוע של כל מערכת הדרכים והתשתיות הראשיות של קוי מים, ביוב וניקוז עם חיבור לכלל מגרש. תנאי לתחילת עבודות פיתוח ותשתית בשטח התכנית יהיה עריכת מיפוי סיסמי לאזור העתק



עפולה בהתאם להנחיות התכנית הכוללת.

שלב ב: הועדה המקומית תפרסם הנחיות מרחביות למתחמים B1-B2

שלב ג: הועדה המקומית תאשר תכניות בינוי מפורטת לכל מקבץ תאי שטח כפי שסומן בנספח הבינוי. התכנית תכלול:

1. בינוי לכל תא שטח ע"פ העקרונות שנקבעו בתכנית זו. הבינוי יכלול קביעת מפלס 0.00 לכל בניין מוצע, קביעת כניסה לחניה ושטחי פיתוח.
2. פתרון מאושר ע"י חברת חשמל להעמדת חדרי טרנספורמציה.
3. תכנית פיתוח נופי.
4. תכנית הבינוי תכלול:
 - א. תכנון מפורט של שבילי האופניים, ופירוט חומרי הגמר.
 - ב. תכנון נטיעות, המטרה יצירת צירי תנועה מוצלים. נטיעת העצים תהיה במדרכות, ובחצרות לטובת המיתון האקלימי של המרחב הציבורי. הנספח יכלול רשימת סוגי עצים וגודל העץ לשתילה. מפרט העצים יהיה מחייב. הייזמים ידרשו לשתול בהתאם.

שלב ד: תכנית בינוי לביצוע של תא שטח כתנאי להגשת היתר בניה:

על בסיס תכנית הבינוי המפורטת, ההנחיות הסביבתיות ותכנית הדרכים והתשתיות יכין היזם תכנית בינוי לביצוע בקני"מ 1:250 של תא השטח. התכנית תכלול את כל הדרכים הגובלות וואו את שטחי הציבור הגובלים.

התכנית תפרט את המבנים הכלולים בהיתר הבניה, פתרונות החניה, השטח הפתוח בתא השטח, גדרות לאורך הדרכים ושבילים. יסומנו השטחים המשותפים לכל דיירי תא השטח שעליהם תרשם זיקת הנאה לכל הדיירים. יותר להקים את המבנים בשלבים. היזם יסמן את שלבי הקמת הבניינים, ואופן ניצול השטח הפתוח בתקופת הבניינים. התכנית תכלול פתרונות ניקוז, חיבור לראשי המערכת של מים וביוב. תכנית הבינוי תאושר ע"י תאגיד המים של העיר עפולה ותאושר עקרונית ע"י חברת חשמל (או רשות החשמל) לפני אישורה ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי וכל נספחיה יאושרו ע"י הועדה המקומית כתנאי מחייב להגשת היתר בניה.

תנאים בהליך הרישוי

6.2.2

1. אישור תכנית בינוי לביצוע לתא השטח מהועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה.
2. תותר בניה בשלבים. כל היתר בניה בתא השטח יכלול טבלה המפרטת את השטח המותר לבניה בתא השטח, רישום השטחים שנוצלו, רישום השטחים הכלולים בהיתר המבוקש ורישום השטחים הנותרים לניצול. כל תכנית תכלול מאזן של שטחי הבניה כמפורט לעיל.
3. צירוף דוח על האמצעים שנקטו עבור ביצוע בניה ירוקה.
4. צירוף חוות דעת אקוסטית לנושא מתקני מיזוג אוויר.
5. התכנית תכלול תכנית שתילה והשקיה שהוכנה ע"י יועץ נוף, ומבוססת על הנספח הרלוונטי בתכנית הבינוי ופיתוח.
6. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.
7. בכל תא שטח המיועד למגורים ג' או ד' אשר בטבלת הוראות ומגבלות בניה נרשם כי יש טווח במספרי קומות, יחוייב היזם לבנות מבנים בגבהים משתנים, סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.
8. סיום עבודות שדרוג והתאמת הקיום ומערכות ההולכה בהתאם למפורט בנספח המים והביוב הכולל את השינויים הנדרשים בכל קווי הביוב הראשיים שהינם ישנים ו/או פגומים ולהגביר אמינות מערכת ההולכה (הגדלת קוטרי הקווים, תכנון קווים מקבילים, שדרוג תחנות השאיבה וכד') הוא תנאי להיתר בניה.

9. אישור רשות שדות התעופה בהתאם למפורט בסעיף 6.23 להלן, ויחול רק על תחום תאי השטח בקונוס האווירי. (***) לבדוק מספר סעיף (***)

10. יותר איחוד תאי שטח גובלים לתא שטח אחד, וקו הבניין הקובע הוא הקו ההיקפי של תאי השטח המאוחרים ויבוטלו קווי הבניין הפנימיים. שטח הבניה המותר יהיה סכום שטחי הבניה של התאי השטח המאוחדים. יותר לאחד תאי שטח מגורים ד' עם תאי שטח מגורים ג' אולם מיקום הבניינים הגבוהים מאוד לאורך הדרכים הראשיות מהווה הוראה ששינוי ממנה מהווה סטייה ניכרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6.2.3 תנאים בהליך הרישוי

א. במסגרת הבקשה להיתר, תוגש למהנדס העיר תכנית היערכות לשלבי הבנייה, כולל האמצעים שינקטו למניעת מטרדים לדיירי הבניינים הסמוכים בעת הבנייה. התכנית תכלול סימון אזור החפירה, הגדר והשערים לאתר העבודה, אופן הוצאת הפסולת, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת בניה, הובלת חומרי בניה, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכים להולכי רגל וכו'.

ב. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרוכז במיכל ותפונה לאתר מורשה לשפיכת פסולת בנין.

ג. עודפי עפר יפונו לאתר מאושר כחוק.

ד. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל תא שטח במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אוויר לסביבתו.

ה. אחסון חומרי גלם בתפוזרת ייעשה בהתאם לתוכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר וייעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.

ו. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש בחשמל מהרשת.

ז. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הסמוכים ובשעות העבודה המקובלות תוך נקיטת כל אמצעי הבטיחות.

ח. אזור החפירה יגודר בכל היקפו בגדר אטומה לגובה 2.0 מ' לפחות- כתנאי להיתר החפירה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6.3 הוראות אחרות

6.3.1 הוראות מתאריות

ניצול חומרי גלם:

כל תכנית מפורטת המוגשת באזור בו קיימים מרבצים של חומרי גלם תחויב בעת הגשתה לכלול מסמך לניצול חומר גלם, ערוך בהתאם להנחיות מינהל התכנון ליישום סעי' 6.4 בתמ"א 14 ב' לניצול חומרי גלם לפני פיתוח.

המסמך יערך בכפוף להנחיות המפקח על המכרות ויועבר לקבלת חוות דעת המפקח על המכרות ולאחר מכן לקבלת חוות דעת מתכנתת המחוז, טרם קבלת החלטה על הפקדת התכנית.

הוראות הבינוי והפיתוח שיקבעו בחוות דעת מתכנתת המחוז יוטמעו בהוראות התכנית המפורטת.

6.3.2 הוראות מתאריות

1. היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.

2. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטח.

3. 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.

4. גבולות היישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יוגדרו בזמן העבודות



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין. 5. תנאי היתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית (והפתרונות לטיפול בהם , שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית של הפתרונות בתחום התוכנית , הכול בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.07.2007 ועדכונים).

הנחיות מיוחדות

6.3.3

דיוור בר השגה:

- א. בתאי שטח המיועדים למגורים א' לא תחול חובת הקצאה לדיוור בר השגה.
- ב. דיוור בר השגה יבוצע בתאי שטח ג' ו ד'. תחול חובה לכלול 10% דירות בנות השגה בכל תא שטח.
- ג. לא יותר לרכז את הדירות בנות ההשגה במבנה אחד.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תכנון מפורט לביצוע	1. הכנת תכניות לביצוע למערכת הדרכים והתשתיות הראשיות ואישורם. 2. תכניות 1: 500 למקבצים של תאי שטח.
2	תחילת ביצוע	1. ביצוע כבישים 10 ו 2 ו 3 כולל שתילת עצים לאורך הדרכים 2. אישור משרד הבריאות לפתרון השפכים והובלתם למט"ש המיועד. ע"פ הנחיות הבה"ת של תכנית מאושרת -215-0995910: א. ציר יצחק רבין הינו אחד הצירים הראשיים ביותר בעיר, ומתוכנן כציר עם עדיפת לתח"צ. מימוש של מעל 50% מהתכנית, יחייב את ביצוע ציר העדפה לתח"צ לאורך שד יצחק רבין. ב. מימוש של מעל 75% מסה"כ יחידות הדיוור בתכנית, מותנה בביצוע כביש מס 71
3	אבני דרך לפיתוח השטח באופן הדרגתי	1. תאי השטח הראשונים לפיתוח יהיו תאי השטח הצמודים לשדרות רבין, תאי השטח הגובלים לכביש מס' 71 ו תאי השטח הצמודים למתחם F2 2. המשך פיתוח יבוצע מדרום לצפון.
4	שיווק מתחמי מגורים	1. תחילת ביצוע מוסדות ציבור שכונתים ושצ"פ גובל. 2. ביצוע שבילים להולכי רגל וצירי אופניים.

7.2 מימוש התכנית

1. תוקף התכנית 20 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23