

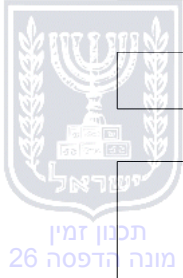
הוראות התכנית

תכנית מס' 215-0767095

עפולה-מתחמים B1-B2

מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	עפולה
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו ממוקמת במרחב הצפון מזרחי של עפולה בין שדרות יצחק רבין לכביש 65 שבתכנון. והיא תהווה את החיבור העירוני בין גבעת המורה לעיר הותיקה ותיצור רצף עירוני מגובש. התכנית מהווה תכנון מפורט למתחמים B1 ו-B2 שהוגדרו בתכנית המתאר המאושרת של עפולה ג/ 12567. התכנית תכלול מתחמי בינוי, מערכת דרכים, מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. התכנית תכלול כ- 5000 יח"ד בצפיפות ממוצעת של כ- 10 יח"ד/דונם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

ומספר התכנית		
--------------	--	--

מספר התכנית	215-0767095	
-------------	-------------	--

שטח התכנית	1,592.857 דונם	1.2
------------	----------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא	
----------------------------------	----	--

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
--------------------------------------	--------	--

לפי סעיף בחוק	ל"ר	
---------------	-----	--

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
------------------	---	--

סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
------------------	------------------	--

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	
--	----	--



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עפולה
קואורדינאטה X	228976
קואורדינאטה Y	725566

1.5.2 תיאור מקום

מתחם צפוני לכביש 65-שד' רבין ומחבר בין מרכז עפולה ועפולה עילית

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 רבין יצחק	עפולה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16710	מוסדר	חלק	163, 165, 170	52-54, 65, 67, 166, 169
16713	מוסדר	חלק	22-24, 31, 91, 95, 98	16, 41-45, 71, 74, 88, 104, 108-109
16721	מוסדר	חלק	10, 15-16, 21-32	3-4, 8-9, 11, 14, 17, 19-20, 33-38
16722	מוסדר	חלק	1-31, 33-35, 39-60	32, 36-38
16723	מוסדר	חלק	4-5, 8, 11, 14	1, 6-7
16724	מוסדר	חלק	65	2, 68
16727	מוסדר	חלק	1, 6-7, 10-11, 14-15, 18-41, 75-77, 82-85, 92-93	2, 5, 8-9, 12-13, 16-17, 71-73, 78, 81, 86, 95-97
16729	מוסדר	חלק	1-8, 10-15, 17, 21-22, 25-26, 29, 34	
16730	מוסדר	חלק	5-6, 11-25, 29-36, 55, 59, 61, 63, 66, 72, 76, 80, 84, 86, 90	51, 95-96
16731	מוסדר	חלק	8-17, 20-32	2-7, 18-19, 33
16732	מוסדר	חלק	34, 36-37, 43, 55	8, 35, 38, 40-42, 45, 54
16755	מוסדר	חלק		4-7, 20
16758	מוסדר	חלק		2-3, 40, 59-60, 79
16759	מוסדר	חלק		37
16760	מוסדר	חלק		36

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16779	מוסדר	חלק		3, 11
16786	מוסדר	חלק	23	16
16787	מוסדר	חלק	23	26
16728	מוסדר	כל הגוש	1-53	

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

יזרעאלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/03/2005	2026	5379	תכנית זו מאמצת את התחום שנקבע ל B1-B2 אולם משנה את הבינוי, הצפיפות ומספר יחידות הדיור.	שינוי	ג/ 12567
26/06/2003	2885	5198	תכנית זו משנה את תכנית ג/ 302 בתחומה.	שינוי	ג/ 302
18/12/1986	354	3409	תכנית זו שומרת על הוראות התכניות ומשנה את דרך הגישה.	שינוי	ג/ 4730
31/12/1992	856	4070	תכנית זו משנה את הוראות התכנית המאושרת, אולם שומרת את היעוד שנקבע.	שינוי	ג/ 6046
01/07/1993	3524	4126	תכנית זו משנה את התכנית.	שינוי	ג/ 7546



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דינה אמר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דינה אמר		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 28 04/12/2019	אמיר בלום	04/12/2019	1	1: 2500	מנחה	פיתוח סביבתי
לא		15: 18 04/12/2019	דורון מגיד	04/12/2019	1	1: 2500	מנחה	תנוחה
לא		10: 47 28/10/2019	דינה אמר	28/10/2019	1	1: 5000	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס העיר	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ישראל קנטור		עיריית עפולה	עפולה	חנקין יהושע	47	04-6520343	04-6520442	israel@aful a.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, ישראל קנטור		עיריית עפולה	עפולה	חנקין יהושע	47	04-6520343	04-6520442	israel@afula.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר				עיריית עפולה ואחרים	עפולה	חנקין יהושע	47	04-6520343		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דינה אמר	10441	אמר קוריאל אדריכלים	חיפה	דרך הים	67	04-8371190		Curiel@inter. net.il
פרוגרמה	אדריכל	דינה אמר	10441	אמר קוריאל אדריכלים	חיפה	דרך הים	67	04-8371190		Curiel@inter. net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תכנון נוף	מתכנן	אמיר בלום	40289	מילר בלום בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070		mb@miller- blum.co.il
הידרולוג	מתכנן	רפי הלוי	107155	נהרא ופשטיה בע"מ	יעד	יעד		04-9909008		rafi.halevi@g mail.com
תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	דורון מגיד	36006	ש.קרני מערכות תנועה ותחבורה בע"מ	חיפה	דישראלי	46	04-8244468		office@karni- eng.co.il
מערכות תשתיות	מתכנן	אליהו צלאל	25050	בלשה ילון מערכות תשתית בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603607		eli-z@bj- is.com
מודד	מודד	חיים שבח	584	רותם שבח חברה למדידות תכנון ויזום בע"מ	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6594970		rot- shev@zahav. net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 מערכת דרכים ראשית וחיבורה למערכת העירונית והארצית.
- ב. חלוקת המתחם לרובעים.
- ג. פירוט התכנון בכל רובע, תוך שמירה על צפיפות ממוצעת של 10 יח"ב נטו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת מערכת דרכים כולל רחבי דרכים.
- ב. חלוקת התכנית לרובעים, חלוקת רובע למגרשי בניה, ש.צ.פ. ומוסדות ציבור.
- ג. קביעת הוראות למגרשי בניה : מס' יחידות דיור, גובה קומות, קוי בניין, שטח עיקרי ושטח שירות.
- ד. הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- ה. קביעת הוראות למבני ציבור.
- ו. קביעת הוראות לחניה.
- ז. קביעת הוראות לפיתוח תשתיות.
- ח. קביעת הוראות לשלבי מימוש התכנית.
- ט. קביעת הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	265 - 260
מגורים ג'	314 - 300, 298 - 290, 278 - 271, 221
מגורים ד'	345 - 340, 252, 251
מתקנים הנדסיים	191, 190
מבנים ומוסדות ציבור	381
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	299, 211
שטח ציבורי פתוח	180 - 176, 174 - 168, 166 - 160, 157 - 154, 151, 150
ספורט ונופש	212
פארק / גן ציבורי	153, 152
דרך מאושרת	41 - 1
דרך מוצעת	107 - 105, 103 - 54, 52 - 50
שביל	145, 144, 142 - 120
חניון	199 - 195
מפגש דרך-מסילה	500
מגורים ודיוור מיוחד	250
מסחר ותעסוקה	205 - 200
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	384 - 382, 380
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	404 - 400, 270

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	66
גבול מגבלות בניה	חניון	195
גבול מגבלות בניה	מגורים ג'	314
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	191
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	180, 163, 161, 160
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	180
גבול מתחם	דרך מאושרת	3 - 8, 11 - 13, 18 - 22, 25, 26, 28 - 31, 33 - 35, 37, 38
גבול מתחם	דרך מוצעת	52, 54 - 61, 64, 66 - 80, 82 - 85, 88 - 98, 103, 105 - 107
גבול מתחם	חניון	196 - 199
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	299
גבול מתחם	מגורים א'	260 - 265
גבול מתחם	מגורים ג'	221, 271 - 278, 290 - 298, 300 - 314
גבול מתחם	מגורים ד'	251, 252, 340 - 345

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	פארק / גן ציבורי	153
גבול מתחם	שביל	145, 144, 142 - 128, 125 - 120
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	150, 151, 156, 157, 162, 164, 166, 168, 172, 173, 178 - 180
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	270, 400 - 404
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	10, 15
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	50, 51, 62
גשר/מעבר עילי	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	211
גשר/מעבר עילי	מפגש דרך-מסילה	500
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	157
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	1 - 3, 6, 7, 11, 15 - 18, 23, 28, 39, 41
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	54, 57, 65, 66, 68, 85, 86, 99, 100, 105
דרך / מסילה לביטול	חניון	195, 196, 199
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	381
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	211
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	263 - 265
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	221, 271, 272, 274, 277, 278, 295 - 298, 299, 300, 303, 304, 306 - 311
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	251, 252, 340, 341
דרך / מסילה לביטול	מגורים ודיר מיוחד	250
דרך / מסילה לביטול	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	380, 383
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	203 - 205
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	212
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	152, 153
דרך / מסילה לביטול	שביל	120, 124, 125, 130, 133, 139 - 141, 144
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	151, 156, 157, 160 - 162, 165, 166, 168, 170, 173 - 176, 178
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	270, 401, 402, 404
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	52
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	205
הנחיות מיוחדות	פארק / גן ציבורי	153
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	176
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400
חזית מסחרית	מגורים ג'	275 - 278, 295, 300 - 303, 307, 308, 311
חזית מסחרית	שביל	120
טיילת	דרך מוצעת	71, 74, 80
טיילת	שטח ציבורי פתוח	151, 161, 162, 164, 166, 168, 169

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	10, 1
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	50
מנהרה/מעבר תחתי	מפגש דרך-מסילה	500
מנהרה/מעבר תחתי	פארק / גן ציבורי	153
ציר אופניים	דרך מאושרת	3, 4, 7, 12, 14, 17, 20 - 23, 25, 27
ציר אופניים	דרך מוצעת	29, 30, 32, 34, 36, 37, 39
ציר מערכת הסעת המונים	מפגש דרך-מסילה	52, 58 - 61, 64, 65, 68, 71 - 74, 76
קו גז	שטח ציבורי פתוח	78, 80 - 83, 85, 87, 91, 94 - 99, 103
קו ניקוז	דרך מאושרת	21
קו ניקוז	דרך מוצעת	68, 71, 73, 90, 91
קו ניקוז	חניון	197
קו ניקוז	מגורים א'	264
קו ניקוז	מגורים ג'	273 - 275, 277, 309, 313, 314
קו ניקוז	שביל	132, 145
קו ניקוז	שטח ציבורי פתוח	151, 162, 164, 165, 180
קו ניקוז	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	401
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	180

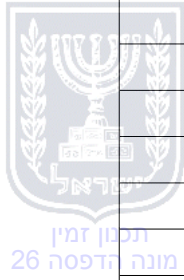
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	636,179.66	39.94
אזור מגורים עירוני	235,180	14.77
אזור תעסוקה ומסחר	90,122.3	5.66
דרך מאושרת	207,840.17	13.05
מסילה לשיקום ופיתוח נופי	20,677.16	1.30
מסילת ברזל קיימת	336.14	0.02
מפגש דרך-מסילה	791	0.05
מרכז אזרחי מסחרי	55,667	3.50
שטח לבנייני ציבור	5,654.86	0.36
שטח מגבלות בניה	3,784.84	0.24
שטח ציבורי פתוח	336,626.29	21.13
סה"כ	1,592,859.42	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	84,809.07	5.32
דרך מוצעת	243,493.28	15.29
חניון	17,878.41	1.12
מבנים ומוסדות ציבור	11,522.06	0.72

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.10	49,345.81	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.88	77,789.73	מגורים א'
22.42	357,157.45	מגורים ג'
6.27	99,874.97	מגורים ד'
1.16	18,519.14	מגורים ודיור מיוחד
3.25	51,721.78	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
3.11	49,477.53	מסחר ותעסוקה
0.08	1,252.37	מפגש דרך-מסילה
0.57	9,156.38	מתקנים הנדסיים
1.36	21,699.14	ספורט ונופש
5.96	94,967.25	פארק / גן ציבורי
1.39	22,103.55	שביל
14.91	237,455.43	שטח ציבורי פתוח
9.08	144,636.05	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	1,592,859.42	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מבני מגורים בצפיפות של כ 3 יח"ד נטו.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תנאי להגשת היתר בניה הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתכלול חלוקת מגרשים, העמדת המבנים, תכנון זמין מונה הדפסה 26</p> <p>דרכי גישה ופתרונות חניה לאישור הועדה המקומית</p> <p>2. ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח יותר להגיש היתר בניה למגרש, אולם מבנים דו או תלת משפחתיים יכללו בהיתר אחד.</p> <p>3. מרחק בין שני גמלונים לא יפחת מ 6.0 מ' במידה ויש חלונות הפונים למרווח צד, במידה ואין בגמלון חלונות יותר מרחק של עד 3.0 מ' ביניהם.</p> <p>4. המבים יהיו דו או תלת משפחתיים, לא יותר להקטין את סה"כ יחידות הדיור שנקבעו לתאי השטח.</p> <p>5. תכנית הבינוי תפרט: מפלס ה 0.00 לכל מבנה, פרט גדר מחייב עם דגש עיצוב לחזות הכביש העירוני, שער כניסה, מיקום חניה ופרט מחייב לסגירת חזית החניה והקירוי, מיקום פילרים ופרט פחי אשפה.</p> <p>6. יותר לבצע חלוקת משנה ולרשמה בספר הנכסים. במידה ותבוצע חלוקת משנה תרשם זיקת הנאה על דרך הגישה לכל דיירי תא השטח ודרך הגישה תהיה רכוש משותף של כל בעלי המגרשים בתאי השטח.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. לכל יחידת דיור יוקצו עד 2 מקומות חניה בתחום המגרש.</p> <p>2. מיקום החניה יהיה במרווח הקדמי או הצידי.</p> <p>3. יותר לקרות את החניה. הקירוי יהיה בפרט אחיד. שטח הקירוי לא יכלל במנף השטחים.</p> <p>4. יותר לחנות בניצב לדרך הגישה, שתבוצע כדרך משולבת מרוצפת.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. לא יותרו גגות רעפים.</p> <p>2. חיפוי הבניין יהיה מטיח עמיד ואיכותי.</p>
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	מגורים במבנים גבוהים 7 עד 10 קומות
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תנאי להגשת היתר בנייה לתא שטח הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתכלול העמדת מבנים, דרכי גישה ופתרונות חניה לאישור ועדה מקומית</p> <p>2. יותר לחלק את תא השטח למגרשים עם דרכי גישה, על דרך הגישה תרשם זיקת הנאה לכל</p>

4.2	מגורים ג'
	<p>דיירי תא השטח, ושטחה יהיה רכוש משותף.</p> <p>3. יותא לבנות תא השטח בשלבים.</p> <p>4. המבנים בכל תא השטח יהיו בגבהים משתנים בין עד 10 קומות, לפחות חצי ממספר הבניינים יהיו פחות מ 7- קומות.</p> <p>5. תכנון תא השטח יהיה בבניה מרקמית. המבנים ילוו את קו הרחוב</p> <p>6. מרחק בים חזיתות צד של בניינים לא יקטן מ 6.0 מ' בין גמלוניים ללא חלונות למעט חלונות שירותים יותר מרחק שלא יקטן מ 4.0 מ'.</p> <p>7. בתאי שטח מס' 276, 275, 277, 278, 295, 300, 301, 302, 303, 307, 308, 311 תחול חובת הקמת חזית מסחרית עם חזית לרחוב מס' 2, 3, 20 ו 15.</p> <p>גובה הקומה המסחרית תהיה עד 5.5 מ' ולא פחות מ 4.5 מ'. תחול חובת הקמת גגון לקרוי החזית המסחרית. יותר הקמת סטווין.</p> <p>8. בקומות הכניסה של בנייני המגורים תשמר לפחות 40% משטח מתווה הבניין (כולל מבאות מעלית ומדרגות) לשימוש דיירי הבניין.</p> <p>9. בכל תא שטח ישמר שטח פתוח רציף לרווחת הדיירים. השטח ירוצף, יגונן, ישתלו בו עצים ותאסר בו חניה. השטח הפתוח לא יפחת מ 3 מ"ר ליח"ד.</p> <p>תשמר רצועה ברוב של לפחות 1.0 מ' כגינן ציבורי, שלא יוצמד לדירות. החניה תמוקם אך ורק בלב המגרש ולא גובלת ברחובות העירוניים.</p> <p>10. לתכנית מצורף נספח בינוי מנחה הכולל הצעת תכנון ב-3 חלופות.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. לכל יחידת דיור יוקצו עד 1.5 מקומות חניה בתחום המגרש.</p> <p>2. לפחות 50% ממקומות החניה הדרושים יהיו מתחת למפלס הכניסה. הוראה זו מהווה הוראה ששינוי ממנה מהווה סטיה ניכרת.</p> <p>3. יותר חניון משותף לכל הבניינים בתא השטח עם כניסה/יציאה אחת. החניון יכול להיות עילי במספר קומות. בחניון עילי ידרש לחפות את החזיתות בסבכה.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חיפוי הבניין יהיה מחומרים קשיחים בלבד, כמו אבן, לוחות גרניט פטרצלן, אלומיניום, זכוכית וכד'.</p> <p>יותר אלמנטי קישוט בקצה המרפסת מטיח עמיד ואיכותי.</p>
4.3	מגורים ד'
4.3.1	שימושים
	מגרים במבנים רבי קומות
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תנאי להגשת היתר בנייה הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתכלול העמדת מבנים, דרכי גישה ופתרונות חניה לאישור ועדה מקומית.</p> <p>2. קומות הקרקע של הבניין תשמש, כמבואה, שטחים טכניים, מחסנים ושטחים לרווחת הדיירים כחדר כושר ו/או מועדון- לא ימוקמו דירות בקומת הקרקע.</p> <p>המבואה הראשית תהיה בגובה 2 קומות בלפחות כ 40% משטחה</p>

4.3	מגורים ד'
	<p>3. בתא השטח ישמר לפחות 15% קרקע פנויה מבניה תת או על קרקעית לגינון או פיתוח ו 15% שטח פתוח ומגוון על גבי תקרת חניון.</p> <p>4. לא תמוקם חניה עילית בחזית הפונה לרחוב העירוני.</p> <p>5. תותר בניה בשלבים.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. לכל יחידת דיור יוקצו עד 1.5 מקומות חניה בתחום תא השטח. יותר לוועדה המקומית לצמצם את דרישת החניה ל-1 מקום חניה ליחיד, בלא שהנושא יחשב כהקלה.</p> <p>2. לפחות ל 60% ממקומות החניה הדרושים ימוקמו מתחת למפלס הכניסה, הוראה זו מהווה הוראה ששינוי ממנה מהווה סטיה ניכרת.</p> <p>3. לכל המבנים בתא השטח יהיה חניון משותף. מספר הכניסות והיציאות בהתאם להחלטת יועץ התנועה.</p> <p>4. גג החניון שאינו מתחת למבנים יפותח ויגונן.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חיפוי הבנין יהיה מחומרים קשיחים בלבד כאבן, לוחות גרניט פורצלן, אלומיניום, זכוכית וכד'. יותר אלמנטי קישוט בקצה המרפסת מטיח עמיד ואיכותי.</p> <p>2. 2 קומות מגורים עליונות ידורגו. מתווה הקומה הלפני אחרונה יצומצם עד כדי 80% ממתוה הקומה מתחתיה והקומה האחרונה תצומצם עד כדי 80% ממנה.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי לתעודת איכלוס הקמת חב' ניהול שתהיה אחראית על כל הרכוש המשותף. אישור חברת הניהול יכלול הבטחה להמשך פעילות של שנתיים לפחות.</p>
4.4	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	גן ציבורי שכונתי, בית ספר יסודי, גני ילדים, מעונות יום, בית כנסת, מיקום חדרי טרנספורמציה וכל מוסד ציבורי שכונתי שתאשר הוועדה המקומית.
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תנאי להגשת היתר בניה הכנת תכנית בינוי לכל תא השטח, וחלוקתו למבנים הנדרשים לרובע ע"פ נספח הפרוגרמה המצורף לתכנית זו.</p> <p>בכל תא שטח מתאי שטח מס' 401,402,403,404 ימוקם בית ספר יסודי.</p> <p>2. יותר לשלב מספר שימושים בבניין אחד.</p> <p>3. כל מבנה חד קומתי יתוכנן עם אפשרות לתוספת קומה אחת לפחות. היתר הבניה יכלול תכנון עתידי לאפשרות של עליה לקומה נוספת.</p> <p>4. תחול חובה לתכנון ופיתוח גן ציבורי שכונתי ושילוב גישה אליו. תחול חובה לשמר את הגן הציבורי ולא יותר לבטלו עבור יעוד ציבורי אחר.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה ע"פ התקנות. מגרש החניה יהיה משותף עבור כל המבנים בתא השטח. יחויב תכנון וביצוע מפרץ ל "הורד-וסע".</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4.4	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תא שטח 400 משמש לאנדרטה לחללי חטיבת כפיר. האנדרטה תשמר. יותר להוסיף במגרש אזור חניה ומבנה המשמש כמוזיאון או מרכז תרבות. תכנון האתר ישולב עם תכנון הפארק הציבורי בתא שטח-153. תנאי להיתר בניה לתוספת שטח לאנדרטה הכנת תוכנית בינוי ופיתוח ושילוב בפארק.</p>
4.5	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.5.1	שימושים
	מוסד ציבורי על שכונתי המיועד לחינוך כבית ספר מקיף, חטיבות עליונות וכד'.
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה תוכנית בינוי ופיתוח של המגרש. הבינוי יתוכנן לשלב הסופי ויחולק לשלבי ביצוע.</p> <p>2. יותר להגיש היתר בניה בשלבים.</p> <p>3. החניה הנדרשת תנתן בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה התקף בעת הגשת הבקשה להיר בניה.</p> <p>4. גמר חזיתות המבנה לפחות 60% חומר קשיח כאבן, טרספה, גרניט פורצלן. היתר בניה מותנה באישור משרד החינוך.</p>
ב	<p>תכנית בינוי</p> <p>1. המבנים יתוכננו ע"פ פרוגרמה של משרד החינוך והתרבות והתכנון יאושר על ידם.</p> <p>2. החניה למבני החינוך תהיה בתחום המגרש.</p> <p>3. בתחום המגרש לבי"ס מקיף יתוכנן מתחם להעלאת והורדת תלמידים.</p>
4.6	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים
	מסחר, משרדים ושירותים כגון בנק, דואר, סוכנות נסיעות וכד' ומוסדות ציבור כלל שכונתיים כמרפאה, מרכזי רופאים, מרכזי יום לקשיש, בידור ופנאי.
4.6.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תנאי להגשת היתר בניה הכנת פרוגרמה לכל את שטח בצירוף תכנית תכנית בינוי ופיתוח לכל תא השטח כולל פתרונות חניה.</p> <p>2. תכנית הבינוי תתייחס לשד' רבין ויצירת חזית עירונית מגובשת. תדרש חזית בנויה לרח' 5. חניה, פריקה וטעינה וריכוז אשפה יבוצעו במרכז המגרש.</p> <p>3. הגישה לחניה/פריקה וטעינה וכל גישות רכב תהיה מכביש מס' 5. יותר לחצות את רצועת הש.צ.פ.</p> <p>4. המעברים והשטחים הציבוריים יפותחו ויגוננו.</p> <p>5. משרד מהנדס העיר יקבע פרט אחיד לעמודי תאורה וריהוט גנני.</p> <p>6. תמהיל הבניה בכל תא שטח יכול ל 70% משטח עיקרי כשטח עסקי (סחיר) ו 30% משטח עיקרי לציבור. הועדה המקומית תחליט על היעוד של השטח הציבורי, שישולב במכלול הפרויקט. יום התכנית יבנה את שלד המבנה הציבורי כולל גמר חזיתות וימסור את השטח לרשות העירונית.</p>

4.6 מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
ב	חניה החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הגשת ההיתר. החניה תהיה משותפת לכל השימושים בתא השטח. לפחות 70% מסך החניה תהיה במפלס התחתון, סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
ג	עיצוב אדריכלי 1. כל תא שטח יעוצב בעיצוב אדריכלי מגובש. תכנית הבינוי תחייב את הבניה בשלבים השונים. 2. מגרש 382 יתיחס בבינוי לפינה של צומת הדרכים רבין וכביש 71 ולשביל הגישה למתחם. 3. גמר המבנה יהיה מחומרים קשיחים בלבד, התכנית להיתר בניה תתיחס לגמר הגג כחזית חמישית.
4.7 מבנים ומוסדות ציבור	
4.7.1	שימושים תא שטח 221 ישמש כאתר למבנה ציבורי שכונתי או כלל עירוני על יעודו תחליט הועדה המקומית.
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תוכן תכנית בינוי לכל המגרש בהתאם להחלטת הועדה המקומית. 2. ייתר לחלק את המגרש בחלוקת משנה.
4.8 מגורים ודיור מיוחד	
4.8.1	שימושים תא שטח 250 ישמש כשטח למגורים מיוחדים כדיור מוגן, מחלקות סעודיות, מגורי סטודנטים בהתאם להחלטת הועדה המקומית.
4.8.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. ייתר לחלק את השטח לשני מגרשים, חלוקת השטח לא תהווה שינוי לתכנית זו ותדרוש מפת חלוקה בלבד. 2. תנאי להגשת היתר בניה הכנת תכנית בינוי ופיתוח במידה ותא השטח יחולק ל 2 מגרשים ניתן להגיש תכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש בנפרד. 3. החניה תהיה בתחום המגרש. כניסת הרכב לכל מגרש תהיה מדרך מס' 5. ייתר לחצוב את רצועת הש.צ.פ.
ב	חניה החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הגשת היתר הבניה. לפחות 50% ממקומות החניה יהיו בחניון מתחת למפלס הקרקע. הוראה ששינוי ממנה יהווה סטיה ניכרת.
ג	עיצוב אדריכלי 1. הבניין יעוצב בעיצוב אדריכלי מגובש. 2. גמר המבנה יהיה מחומרים קשיחים בלבד כאבן, לוחות טרספה, אלומיניום, זכוכית וכד'.

4.9	פארק / גן ציבורי
4.9.1	שימושים
	פארק עירוני בהמשכו של הפארק הקיים ברובע יזרעאל וכולו גינות, שבילים, פינות משחקים, חניה, בריכת נוי, אזור כינוס לישיבה והופעות.
4.9.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. תוכן תכנית בינוי ופיתוח ע"י אדריכל נוף רשום. 2. התכנית תשלב את המתחם של אנדרטה כפיר 3. במקביל להכנת התכנית יבוצע מעבר תת קרקעי מתחת לשדרות רבין לחיבור לפארק הקיים ברובע יזרעאל. רוחב המעבר לא יפחת מ 12 מ'.
4.10	שטח ציבורי פתוח
4.10.1	שימושים
	טיילת, גינות, פרגולות לקירוי, פינות ישיבה, מעבר תשתיות ומיקום ידרי טרנספורמציה.
4.10.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. תאי שטח 161,162,165,166,168,169 : א. תאי שטח אלו מהווים טיילת שכונתית שכונתית לאורך כביש מס' 10 בצד צפון מערב. תחובר הטיילת לגשר הולכי רגל עילי לכיוון תחנת הרכבת. ב. הטיילת תבוצע כיחידה נופית המשכית עם עמודי תאורה וריהוט חוץ חזרתיים. ג. הטיילת תגונן וישתלו בה עצים רחבי צמרת ליצירת צל ומיסוך למגורים הגובלים. ד. יתוכנן שביל המשכי עם ספסלים ופינות משחק. 2. תאי שטח 150 ו 163 : א. תאי שטח אלו מהווים את המרווח מכביש 65 בתכנון. ב. הש.צ.פ ישמש כאזור ניקוז ומעבר קוי ניקוז לשכונה. 3. תא שטח 176 : בתא שטח זה קיימת חורשת אקליפטוס. החורשה תשמר יותר לבצע פעולת גינות לשמורה וטיפול בעצים הקיימים. 4. כללי : א. תאי השטח המוגדרים כש.צ.פ יפתחו ויגוננו במקביל לכבישים הגובלים תבוצע בהם שתילת עצים. ב. ברצועת הש.צ.פ יותר מעבר כניסה לרכב ליעודים הגובלים.
4.11	שביל
4.11.1	שימושים
	מעבר הולכי רגל ותשתיות.
4.11.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. השבילים יכללו בתכניות של אזורי המגורים, היתר בניה למבנה מגורים יכלול את השביל הגובל עימו.



4.11	שביל
	2. בתכניות הפיתוח יקבע חומר הריצוף, התאורה והגינון.
4.12	דרך מאושרת
4.12.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות מעבר תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת). בכביש מס 1-שד' יצחק רבין יותר מעבר של רכבת קלה.
4.12.2	הוראות
א	תנועה
	1. תוגש תכניות לאישור מהנדס העיר לכל הדרכים הכלולות בתחום התכנית. אישור התכנית לסלילת הדרכים הוא תנאי להגשת היתר בניה למבנים. 2. יותר לתכנן תכנון מפורט ולבצע את כביש מס' 10 כולל המעבר מעל הרכבת, מיד עם אישור תכניות זו. 3. יותרו מעברים תחתיים ועילים מעל הדרכים. א. כביש 1 עובר מעל מסילת הרכבת (הפרדה מפלסית). ב. בכביש 1 יבוצע מעבר תת קרקעי בתחום הפארק. שינוי מיקום המעבר לא יהווה שינוי מתכנית זו. השינוי יאושר ע"י מהנדס העיר. ג. בכביש מס' 10 יבוצע מיני מחלפון שיחבר את הכביש לכביש מס' 71 ויתחבר למערכת הדרכים הקיימת. 4. בדרכים שרוחבן 20 מ' ויותר תחול חובה של נטיעת עצים לאורך המדרכות. 5. שבילי אופניים יסללו בהתאם לנספח התנועה המצורף לתכנית זו.
4.13	דרך מוצעת
4.13.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות מעבר תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת). בכביש מס 1-שד' יצחק רבין יותר מעבר של רכבת קלה.
4.13.2	הוראות
א	תנועה
	1. תוגש תכניות לאישור מהנדס העיר לכל הדרכים הכלולות בתחום התכנית. אישור התכנית לסלילת הדרכים הוא תנאי להגשת היתר בניה למבנים. 2. תנאי להוצאת היתר בניה תכנון מפורט לביצוע של הדרכים בכל רובע לאישור מהנדס העיר. 3. יותר לתכנן תכנון מפורט ולבצע את כביש מס' 10 כולל המעבר מעל הרכבת. 4. יותרו מעברים תחתיים ועילים מעל הדרכים. א. כביש 1 עובר מעל מסילת הרכבת (הפרדה מפלסית). ב. בכביש 1 יבוצע מעבר תת קרקעי בתחום הפארק. שינוי מיקום המעבר לא יהווה שינוי מתכנית זו. השינוי יאושר ע"י מהנדס העיר. ג. בכביש מס' 10 יבוצע מיני מחלפון שיחבר את הכביש לכביש מס' 71 ויתחבר למערכת הדרכים הקיימת. 5. בדרכים שרוחבן 20 מ' ויותר תחול חובה של נטיעת עצים לאורך המדרכות. 6. שבילי אופניים יסללו בהתאם לנספח התנועה המצורף לתכנית זו. חלה חובה לבצע את שבילי



4.13	דרך מוצעת
	האופניים כולל הסימונים הדרושים.

4.14	מסחר ותעסוקה
-------------	---------------------

4.14.1	שימושים
---------------	----------------

עסקים משרדיים, תעשייה עתירת ידע, מסחר, שטחי מלאכה אשר אינם עוברים את מפלסי הרעש והזיהום המותרים על פי דין ושאינן להם פסולת או שפכים חריגים, מסעדות, מזנונים.

4.14.2	הוראות
---------------	---------------

א	הוראות בינוי
	<p>1. תנאי להגשת היתר בניה הגשת תכנית פינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית. התכנית תכלול פירוט העמדת בניינים, כניסה ויציאה לפריקה וטעינה. תאסר כניסה מכביש 1 הכניסה תכניה מכבישים 9 ו 11 בלבד, פירוט פיתרון החניה, שטחי גינון ושלבי ביצוע.</p> <p>2. גמר חזיתות הבניינים מחומר קשיח ועמיד לאישורו של מהנדס העיר.</p> <p>3. החזית לכביש מס 1 תהווה חזית עירונית מגובשת. תאסר חניה בחזית הרחוב.</p> <p>4. החניה ע"ג הקרקע ו/או משולבת בבנין או במבנה חניה. תכנון החניה יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p> <p>גמר חזיתות מבנה החניה יהיה חלק מהמבנה המרכזי.</p> <p>5. תכנית הגגות תהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר. יבנו מסתורים למתקני מ.א. על הגג.</p> <p>6. אסורה פעילות העלולה לגרום מפגעי אוויר וריח, במידה והפעילות מהווה מוקד רעש יהיה באחריות היזם/מגיש היתר הבניה לטפל במבנה ולגרום לאטימתו, כך שלא יהווה מטרד לסביבה.</p> <p>7. תחול חובת גינון בלפחות 15% משטח המגרש. הגינון יכלול נטיעת עצים בוגרים. במידה ובמגרש קיימים עצים בוגרים ידרש אישור פקיד היערות.</p>

4.15	מתקנים הנדסיים
-------------	-----------------------

4.15.1	שימושים
---------------	----------------

בריכות אגירה (תא שטח 190) מתקן שאיבה לביוב (תא שטח 191)

4.15.2	הוראות
---------------	---------------

א	הוראות בינוי
	<p>1. היתר בניה למבנה יכלול תכנית פיתוח למגרש שישלב את המבנה בסביבתו ויפרט את הגינון שיבוצע.</p> <p>2. תא השטח 191- אגירת מים של חברת מקורות. גדר המתחם יבנה מחדש בהתאם לגבולות תא השטח שנקבעו בתכנית זו. יקבעו הסדרי תנועה, כניסה/יציאה למגרש מכביש מס' 11 (תאסר כניסה מרחוב מס' 1)</p>

4.16	חניון
-------------	--------------

4.16.1	שימושים
---------------	----------------

חניה במבנה קומות

4.16.2	הוראות
---------------	---------------

א	הוראות בינוי
	<p>1. המגרש ישמש לחניה.</p> <p>2. החניה על גבי הקרקע תהיה חניה ציבורית. יותר הקמת מבנה חניה ע"י יזם ו/או ע"י הרשות</p>

4.16	חניון
	<p>המקומית כאשר הקומות מעל הקרקע תהיה בתשלום או חניה פרטית.</p> <p>3. יותר כי מבנה החניה יבוצע ע"י יזם במקום או כחלק מהחניה הדרושה במגרשי החניה הגובלים במרחק של עד 350מ'.</p> <p>4. חזיתות מבנה החניה יחופו במלואם בחומר קל שיאפשר איוורור טבעי.</p> <p>5. תנאי להגשת תכנית הכנת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית.</p>
4.17	מפגש דרך-מסילה
4.17.1	שימושים
	דרך ומסילה וקווי תשתית
4.17.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. המפגש יבוצע בהתאם לאישורים שיתקבלו מרכבת ישראל ומשרד התחבורה.</p> <p>2. יבוצע תכנון מפורט ע"פ כל ההוראות והתקנות.</p>
4.18	ספורט ונופש
4.18.1	שימושים
	קאנטרי קלב כולל כל השימושים : בריכת שחיה, מגרשי ספורט, מלתחות, בתי קפה, חדרי חוגים וכ'.
4.18.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. תנאי להגשת היתר בניה הכנת תכנית בינוי מפורטת.</p> <p>2. התכנית תקבל אישור משרד הבריאות.</p> <p>3. התכנון יכלול פתרון למחזור מים אפורים.</p> <p>4. לפחות 60% מהשטח יהיה שטח פתוח למדשאות וגינון.</p> <p>5. פתרון ליצירת צל יהיה חלק מהתכנית והאמצעים יפורטו בתכנית להיתר בניה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	שרות
					3	9		95		328	2949	(1) 3277	1	196	חניון	חניון				
					3	9		95		299	2694	(1) 3993	1	197	חניון	חניון				
					3	9		95		302	2720	(1) 3022	1	198	חניון	חניון				
					3	9		95		302	2721	(1) 3023	1	199	חניון	חניון				
	5	5	5	3	3	12.6		45		3457	6913	(1) 11522		381	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור				
	5	3	5	5	3	12.6		45		8503	34012	(1) 28343		211	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך				
	5	3	5	3	4	16.8		45		4200	14700	(1) 21000		299	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך				
12	5	3	5	5	2	6.4	35	70		875	4830	(1) 14096	14	260	מגורים א'	מגורים א'				
12	5	5	3	3	2	6.4	25	70		625	3450	(1) 10101	12	261	מגורים א'	מגורים א'				
12	5	5	5	3	2	6.4	14	70		350	1932	(1) 5641	6	262	מגורים א'	מגורים א'				
12	5	5	3	5	2	6.4	12	70		300	1656	(1) 4880	6	263	מגורים א'	מגורים א'				
12	5	3	3	3	2	6.4	47	70		1175	6486	(1) 18633	24	264	מגורים א'	מגורים א'				
12	5	5	5	3	2	6.4	60	70		1500	8280	(1) 23885	30	265	מגורים א'	מגורים א'				
	5	3	3	5	5	16	91	70	6618	3276	9555	(1) 9128	10	221	מגורים ג'	מגורים ג'				
12	5	5	5	3	5	16	102	70	7418	3672	10710	(1) 10210	10	271	מגורים ג'	מגורים ג'				
12	5	5	3	3	5	16	126	70	9164	4536	13230	(1) 12573	11	272	מגורים ג'	מגורים ג'				
12	5	5	5	3	4	12.8	58	70	4218	2088	6090	(1) 5820	6	273	מגורים ג'	מגורים ג'				
12	5	5	3	5	5	16	148	70	10764	5328	15540	(1) 14757	14	274	מגורים ג'	מגורים ג'				
12	5	5	5	3	5	16	120	70	8727	4320	12600	(1) 11960	11	275	מגורים ג'	מגורים ג'				
12	5	3	3	5	5	16	90	70	6545	3240	9450	(1) 9049	7	276	מגורים ג'	מגורים ג'				
12	5	3	5	3	4	12.8	67	70	4873	2412	7035	(1) 6697	6	277	מגורים ג'	מגורים ג'				
12	5	5	3	5	6	19.2	220	70	16000	7920	23100	(1) 22014	16	278	מגורים ג'	מגורים ג'				
12	5	5	3	3	4	12.8	95	70	6909	3420	9975	(1) 9450	10	290	מגורים ג'	מגורים ג'				

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר ית"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
											שרות							עיקרי
12	5	5	3	3	4	12.8	98	70	7127	3528	10290	(1) 9806	11	291	מגורים ג'	מגורים ג'		
12	5	5	3	3	4	12.8	81	70	5891	2916	8505	(1) 8146	9	292	מגורים ג'	מגורים ג'		
12	5	3	5	5	6	19.2	146	70	10618	5256	15330	(1) 14554	15	293	מגורים ג'	מגורים ג'		
12	5	5	5	3	4	12.8	73	70	5309	2628	7665	(1) 7347	7	294	מגורים ג'	מגורים ג'		
12	5	3	5	5	4	12.8	78	70	5673	2808	8190	(1) 7797	9	295	מגורים ג'	מגורים ג'		
12	5	3	3	3	4	12.8	78	70	5673	2808	8190	(1) 7792	9	296	מגורים ג'	מגורים ג'		
12	5	3	3	3	4	12.8	69	70	5018	2484	7245	(1) 6914	9	297	מגורים ג'	מגורים ג'		
12	5	3	3	5	5	16	151	70	10982	5436	15855	(1) 15060	14	298	מגורים ג'	מגורים ג'		
12	5	3	5	3	4	12.8	78	70	5673	2808	8190	(1) 7830	7	300	מגורים ג'	מגורים ג'		
12	5	3	5	3	5	16	135	70	9818	4860	14175	(1) 13481	13	301	מגורים ג'	מגורים ג'		
12	5	3	3	5	5	16	146	70	10618	5256	15330	(1) 14622	14	302	מגורים ג'	מגורים ג'		
12	5	5	5	3	4	12.8	125	70	9091	4500	13125	(1) 12470	10	303	מגורים ג'	מגורים ג'		
12	5	5	3	3	5	16	160	70	11636	5760	16800	(1) 16035	15	304	מגורים ג'	מגורים ג'		
12	5	5	3	5	4	12.8	56	70	4073	2016	5880	(1) 5596	7	305	מגורים ג'	מגורים ג'		
12	5	5	3	5	5	16	131	70	9527	4716	13755	(1) 13099	13	306	מגורים ג'	מגורים ג'		
12	5	3	3	5	5	16	118	70	8582	4248	12390	(1) 11830	11	307	מגורים ג'	מגורים ג'		
12	5	3	5	3	4	12.8	65	70	4727	2340	6825	(1) 6484	6	308	מגורים ג'	מגורים ג'		
12	5	5	3	3	4	12.8	32	70	2327	1152	3360	(1) 3148	7	309	מגורים ג'	מגורים ג'		
12	5	5	5	5	6	19.2	174	70	12655	6264	18270	(1) 17352	16	310	מגורים ג'	מגורים ג'		
12	5	5	5	5	5	16	119	70	8655	4284	12495	(1) 11895	11	311	מגורים ג'	מגורים ג'		
12	5	5	3	3	5	16	104	70	7564	3744	10920	(1) 10387	10	312	מגורים ג'	מגורים ג'		
12	5	5	3	3	5	16	153	70	11127	5508	16065	(1) 15329	14	313	מגורים ג'	מגורים ג'		
12	5	5	3	3	4	12.8	86	70	6255	3096	9030	(1) 8581	8	314	מגורים ג'	מגורים ג'		
12	5	3	3	3	11	35.2	154	70	11200	6930	15400	(1) 11845	4	251	מגורים ד'	מגורים ד'		
12	5	3	3	3	11	35.2	170	70	12364	7650	17000	(1) 13064	4	252	מגורים ד'	מגורים ד'		
12	5	3	3	3	13	41.6	216	70	15709	9720	21600	(1) 16622	5	340	מגורים ד'	מגורים ד'		
12	5	3	3	3	13	41.6	198	70	14400	8910	19800	(1) 15248	5	341	מגורים ד'	מגורים ד'		
12	5	5	3	3	13	41.6	203	70	14764	9135	20300	(1) 15577	5	342	מגורים ד'	מגורים ד'		
12	5	5	3	3	13	41.6	152	70	11055	6840	15200	(1) 11662	5	343	מגורים ד'	מגורים ד'		
12	5	5	3	3	11	35.2	105	70	7636	4725	10510	(1) 8044	4	344	מגורים ד'	מגורים ד'		
12	5	5	3	3	11	35.2	101	70	7345	4545	10100	(1) 7809	4	345	מגורים ד'	מגורים ד'		
	5	5	3	3	14	44.8		70		5556	22223	(1) 18519		250	מגורים	מגורים ודיור מיוחד		



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
										מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
	5	3	5	5	3	12.6		45	2901	10153	(1) 14504		380	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
	5	3	5	5	1	4.2		45	2901	5802	(1) 14504		380	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
	5	5	3	3	3	12.6		75	3698	7395	(1) 12326		382	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
	5	5	3	3	1	4.2		75	2465	4930	(1) 12326		382	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
	5	3	3	3	3	12.6		75	3882	7764	(1) 12940		383	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
	5	5	3	3	1	4.2		75	2588	5176	(1) 12940		383	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
	5	5	3	3	3	12.6		75	3882	7764	(1) 11951		384	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
	5	5	3	3	1	4.2		75	2390	4780	(1) 11951		384	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
	5	3	3	5	4	12.8		80	1995	3991	(1) 4989		200	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ותעסוקה		



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

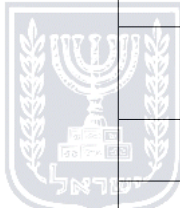


תכנון זמין
מונה הדפסה 26

מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
										מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
	5	3	3	5	1	4.2		80		998	1995	(1) 4989		200	מסחר	מסחר ותעסוקה	
	5	3	3	3	4	12.8		80		2611	5223	(1) 6529		201	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ותעסוקה	
	5	3	3	3	1	4.2		80		1306	2611	(1) 6529		201	מסחר	מסחר ותעסוקה	
	5	3	5	3	4	12.8		80		2790	5581	(1) 6976		202	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ותעסוקה	
	5	3	5	3	1	4.2		80		1395	2790	(1) 6976		202	מסחר	מסחר ותעסוקה	
	5	5	5	3	4	12.8		80		4411	8823	(1) 11029		203	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ותעסוקה	
	5	5	5	3	1	4.2		80		2206	4411	(1) 11029		203	מסחר	מסחר ותעסוקה	
	5	5	3	5	4	12.8		80		4195	8390	(1) 10487		204	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ותעסוקה	
	5	5	3	5	1	4.2		80		2097	4195	(1) 10487		204	מסחר	מסחר ותעסוקה	
	3	3	3	3	4					3788	3788	(1) 7576		205	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ותעסוקה	
	5	5	5	3						1894	3788	(1) 9470		205	מסחר	מסחר ותעסוקה	
	3	3	3	5								(1) 6656		190	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	
	3	3	3	3								(1) 2500		191	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	
	5	3	3	3	2					3253	8676	(1) 21690		212	ספורט ונופש	ספורט ונופש	



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר ית"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
										מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
	5	3	3	5	3				2314	9256	(1) 11570		270	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		
	5	3	3	5	3				4950	19800	(1) 24750		401	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		
	5	3	5	5	3				4646	18584	(1) 23230		402	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		
	5	5	5	5	3				4410	17640	(1) 22050		403	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		
	5	3	5	5	3				6822	27288	(1) 34110		404	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות 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

הערה ברמת הטבלה:

א. שינוי במספר הבניינים יותאם לתכנית בינוי מפורטת. שינוי המספר המצוין בטבלה לא יהווה שינוי לתכנית ולא ידרוש פרסום

ב. אחוז התכנית לא מתייחס לתת קרקע

(1) שטח המגרש יקבע סופית בתכנית חלוקה אנליטית שתוכן ע"י מודד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



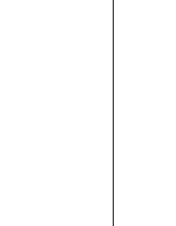
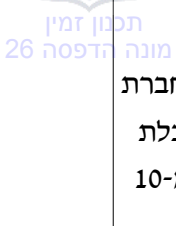


תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>תכנית בינוי</p> <p>א. שלב א' לתכנון: עם אישור תכנית זו תיזום מחלקת ההנדסה של עיריית עפולה תכנון ראשוני לביצוע של כל מערכת הדרכים, מערכת ראשית של קוי מים, ביוב וניקוז. ב. שלב ב' לתכנון: התכנית תבוצע בשלבים: רובע 1, רובע 2, רובע 3, רובע 4 ורובע עירוני. סדר השלבים יוחלט ע"י הועדה המקומית. בתחילת ביצוע של רובע יבוצע תכנון מפורט (על סמך התכנון הראשוני) של כל דרכי הגישה לתאי השטח למגורים. יקבע מפלס 0.00 עקרוני של כל תא שטח. יתוכנן תכנון הבינוי המפורט לתא שטח המוגדר לשטחים הפתוחים ומבני ציבור. יתוכנן תכנון מפורט לביצוע של קוי המים, הביוב והניקוז של הרובע. תוכן תכנית פיתוח עקרונית וקביעת אלמנטים מחייבים כעמודי תאורה, ריהוט גנני, גדרות וקירות תומכים. ג. שלב ג' היתרי בניה: ניתן להגיש היתר בניה לתאי שטח הנמצאים ברובע בו הושלם התכנון לביצוע של הדרכים והמערכות והוחלל בביצוע.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p> <p>א. החניה תהיה בשעור שנקבע בתכנית זו. עבור מגורים א' 2 חניות ליח"ד, למגורים ג' 1 חניה ליח"ד ו ד' 1.5 חניות ליח"ד. בסמכות מהנדס העיר לצמצם את מספר החניות במגרש ל 1 מקום חניה ליח"ד. ב. במגרשים ג' ו ד' חלק מהחניות תת קרקעיות. חובת הקמת חניה תחתונה מהווה הוראה ששינוי ממנה מהווה סטיה ניכרת, למעט האמור בסעיף ד' להוראה זו. ג. החניה תהיה משותפת למספר בניינים. ד. יותר הקמת מבנה חניה בתא השטח. הקמת מבנה חניה שירכז את כל החניות הדרושות בתא השטח יפטור את היזם מהדרישה להקים קומת חניה תת-קרקעית. מבנה חניה יהיה לפחות בן 3 מפלסים. בפתרון זה תחול חובה לבצע גינון משותף לכל הדיירים בתא השטח. על החניון ושטח הגינון המשותף תרשם זיקת הנאה לכל הדיירים.</p>
<p>6.3</p>	<p>בניה ירוקה</p> <p>א. בקשה להיתר בניה תכלול התיחסות לכל ההוראות בנושא בניה ירוקה המפורטות בזה. לבקשה להיתר בניה יצורף נספח בניה ירוקה, שיוכן ע"י יועץ סביבתי ויהיה חלק ממסמכי הבקשה להיתר בניה. ב. להלן ההוראות המחייבות לתכנון ואשר יכללו בבקשה להיתר בניה: 1. ביצוע חישובים טרמיים, ופירוט הפתרון הטרמי במעטפת הדירה. 2. פירוט פתרון איטום בקירות וגגות. 3. קביעת רמת התאורה המלאכותית בשטחים המשותפים והתחייבות לשימוש בנורות חוסכות אנרגיה. 4. הצגת פתרון אנרגיה סולרית בבניה צמודת קרקע. 5. תכנון אזור לתליית כביסה חשוף לאוויר חוץ. 6. תכנון נטיעות בקרקע טבעית, תוך פירוט סוג העצים. התכנון יעדיף עצים נשירים, לא אלרגניים וחסכוניים במים. 7. התוכנית תפרט "חזית חמישית" (עיצוב הגג). 8. 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. 9. תכנון ניקוז המגרש, כולל אמצעים</p>



	<p>6.3 בניה ירוקה</p>
<p>להשהיית נגר עילי. 10. התחייבות לשימוש בחומרי בניה שאינם גורמים לפליטת קרינה ו/או גזים רעילים. 11. התחייבות בעמידה בערכי הסף של קרינה המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה. 12. התחייבות לביצוע מראש של קירות נקיון למניעת שפך. 13. התחייבות לפתרון של חומר חציבה תוך מגמה של גריסה ושימוש חוזר.</p>	
	<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>א. הבקשה להיתר בניה תכלול מיקום מתקני מיזוג אוויר ותלווה בחוות דעת של יועץ אקוסטי לנושא מיסוך הולם. ב. תיעשה הפרדה בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. ג. הבקשה להיתר, הכוללת את חניון, תלווה ביועץ לנושאי אוורור ואקוסטיקה ותאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה. מתן היתר אכלוס מותנה בקבלת אישור איגוד ערים כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים. ד. בניה משמרת נגר- תכנון וביצוע הניקוז במגרש יכוון לבניה משמרת נגר. תכנית הניקוז תועבר לאישור מהנדס העיר.</p>
	<p>6.5 הפקעות ו/או רישום</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על הרשות המקומית, בהתאם להוראה פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה ובכפוף לכל דין.</p>
	<p>6.6 חשמל</p> <p>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' 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 אוירי 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' 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</p>

<p>6.6</p>	<p>חשמל</p>
	<p>מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותר 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, תנאיו ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות עם חברת חשמל ובאישורם.</p>
<p>6.7</p>	<p>ניקוז</p>
	<p>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 רצונת כולל שדרוג מעביר המים בכביש 200.</p>
<p>6.8</p>	<p>איחוד וחלוקה</p>
	<p>א. לא תבוצע כל עבודת בניה או פיתוח ולא ינתן היתר בניה לעבודות הטעונות היתר מכח תכנית זו טרם אישור של תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכם בעלים ואישור טבלאות איזון. ב. שינויים בשיעור של 10% בגודל תאי השטח מתכנית זו לבין חלוקה אנליטית שתבוצע ע"י מודד מוסמך לא יהיו שינוי באישור התכנית. כל הנתונים בטבלת הוראות ומגבלות בניה ישארו זהים למעט שטח המגרש שיותאם לחלוקה האנליטית. טבלאות איזון יבוצעו על סמך החלוקה האנליטית. ג. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחד שטח רצוף בעל יעוד אחיד התחום ע"י קווי הרחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.</p>
<p>6.9</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
	<p>1. לא מוצעת בתכנית החדרת מים לתת-הקרקע או מתקני החדרה. נגר עילי יחלחל לקרקע באופן טבעי בשטחים הפתוחים. וזאת בשל סוג הקרקע הקיימת באתר, שלרוב היא חווארית ועלולה לגרום לבעיות ביסוס במבנים ובמרתפים כתוצאה מהחדרת מים לתת-הקרקע. 2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה וחלחול של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. 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. 3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים. 4. על תכנית זו יחולו הוראות תמ"א 34 ב' 4, אזור רגישות ב' בו נמצאת התכנית. 5. נגר עילי, העלול להכיל חומרים מזהמים, יופרד ממערכת הניקוז, כך שניתן יהיה לטפל בו בנפרד, בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. בקשה להיתר בניה במקרה זה תכלול את מרכיבי פיתוח השטח הנדרשים לאצירת הנגר, לטיפול בחומרים אלו ומניעת הסעתם אל מחוץ לתחומי המגרש. 6. יש להבטיח כי 20% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים. שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. במידה ויזם התכנית מעוניין להותיר פחות מ-20% שטחים חדירים למים בשטח התכנית, עליו להציג אמצעים אחרים לחלחול מי נגר או הזרמתם לשטחים סמוכים ולקבל את אישור רשות המים על פי דין.</p>
<p>6.10</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
	<p>בשטח התוכנית ישנם עצים בוגרים, המיועדים לשימור, העתקה ועקירה ולגביהם יחולו</p>



<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>ההוראות הבאות, לפי העניין: א. עצים לשימור: לא תותר כל פגיעה בעצים לשימור והם ישולבו במסגרת הבקשות להיתרי הבנייה. במסגרת הבקשות להיתר ייקבע התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה. ב. עצים להעתקה: תנאי למתן היתר בנייה בשטח בו סומנו עצים להעתקה הינו תיאום הבקשה עם פקיד היערות וקבלת רשיון העתקה. ג. עצים לעקירה: תנאי למתן היתר בנייה בשטח בו מסומנים עצים לעקירה הינו תיאום הבקשה עם פקיד היערות וקבלת רשיון עקירה. ד. במידה ויידרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או לעקירה, יש לקבל את חוות דעתו של פקיד היערות לשינוי המוצע לפני הדיון בבקשה להיתר. במקרה זה, הבקשה תידון גם בכפוף לאמור בסעיף 149 לחוק התו"ב.</p>	
<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>א. במבנה לשירות הציבור ובשטח המסומן עם זכויות מעבר לציבור בהתאם לתוכנית הבינוי שתאושר, יובטחו התקנת כל הסידורים הנדרשים לאנשים עם מוגבלויות ע"פ תקנות החוק. ידרש אישור מהנדס נגישות לביצוע הסדרים אלו. ב. תנאי לקבלת היתר בניה בכל תחום התוכנית בחינת מספר מקומות ומיקום תאי החניה לנכים. יבחן מיקום חנית נכים בסמוך לכניסות למבנים ובפיזור המתאים למכלול השימושים במתחם.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>לא יינתן היתר לבניה או להריסה, אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר סילוק מוסדר. ג. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>לא יוצא כל רישיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/או נרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>א. הכנת תכנית איחוד וחלורה ללא הסכמת בעלים ואישורה. ב. תנאי להגשת היתר בניה השלמת שלבי התכנון כפי שפורטו בסעיף 6.1 לעיל. ג. תכנית הפיתוח תערך ע"י אדריכל נוף על רקע מפה עדכנית חתומה ע"י מודד מוסמך. ד. תנאי להגשת היתר בניה לתא שטח הגשת תכנית בינוי מפורטלת לתא השטח. התכנית תכלול: 1. הדרך והשביל הגובלים. 2. הסדרי תנועה וחניה 3. איתור המבנה, עיצוב חזיתות גמר. 4. תכנון פיתוח המגרש- התאמת ה 0.00 לתכנון הכללי, גינון ונטיעות חדשות, פרטי פיתוח, שטחים מרוצפים, גדרות, מעקות וכד' לאישור מהנדס העיר. 5. שלבי ביצוע ותכנית התארגנות באתר. ה. תכנית תשתיות וחיבור המבנים למערכת העירונית של מים, ביוב, ניקוז לאישור מהנדס העיר.</p>	

6.15

תשתיות

תנאי להגשת היתר בניה יהיה תכנון כולל של מערכות מים, ביוב, וניקוז לכל שטח התכנית. התכנון הכולל יהיה מנחה לתכנון המפורט. א. אספקת מים על המתכנן בנין 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 בית שאן והמחלקה לתכנון עיר. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו "דמי הקמה" כחוק, או יבצעו את העבודות, הכל בהתאם להחלטת מהנדס העיר. ב. 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 יכול בבקשה להיתר בניה פתרון גרביטציוני של חיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים, ביוב וניקוז של עיריית בית שאן. - 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 העירייה שמערכת הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. ג. ניקוז - תיעול 1. תנאי לקבלת היתר בניה, תכנון ניקוז לכל שטח התכנית באישור רשות ניקוז ונחלים, ובאישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז של עיריית עפולה. 2. תובטח הפרדה מוחלטת בין מערכות הניקוז למערכות הביוב. 3. תכנון מתחם יכול לכלול 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 ומשרד הבינוי והשיכון. 4. ניקוז המגרשים ישתלב במערכת הניקוז של המתחם. 5. מערכת התשתיות הניקוז- תבוצע בד בד עם ביצוע התכנית. ד. 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 שימוקמו בתחום שטחים פתוחים ו/או שטחים פתוחים ומבני ציבור. ה. 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. ו. קווי טלפון ותקשורת קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תוכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים, ויעברו בתחום הציבורי בלבד.

6.16

חומרי חפירה ומילוי

1. היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. 2. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה 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 עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין. 5. תנאי להיתר 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

6.16	חומרי חפירה ומילוי
	ומסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית של הפתרונות בתחום התוכנית, הכול בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.07.2007 ועדכוניהן.

6.17	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק.

6.18	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק

6.19	הוראות בזמן בניה
	<p>א. כתנאי לקבלת היתר הבניה, 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, תרכוז במיכל ותפונה לאתר מורשה לשפיכת פסולת בנין. ג. עודפי עפר יפנו לאתר מאושר כחוק. ד. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש 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.</p>

6.20	הנחיות מיוחדות
	<p>דירות ברות השגה:</p> <p>א. בתאי שטח המיועדים למגורים א' ולמגורים ד' לא תחול חובת הקצאה לדירות ברות השגה.</p> <p>ב. דירה ברת השגה תהיה בגודל שנקבע בחוק.</p> <p>ג. דירות ברות השגה יבוצעו רק במגורים ג'.</p> <p>בכל תאי השטח המיועדים למגורים ג' תחול חובה לכלול 20% דירות ברות השגה.</p> <p>ד. לא יותר לרכז את הדירות במבנה אחד בתא שטח הכולל מספר מבנים.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התחלת תכנון לביצוע	1. אישור תכנית איחוד וחלוקה כולל טבלאות איזון 2. תכנון ראשוני לביצוע של מערכת הדרכים לקוי מים, ביוב וניקוז ואישור ברשויות המתאימות.
2	ביצוע רובע 1	1. תכנון מפורט לביצוע של מערכת דרכים וחיבורן למערכת העירונית.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		2. תכנון מפורט לביצוע של מערכות התשתיות וחיבורן למערכת העירונית תוך קבלת כל האישורים הדרושים.
		3. תכנון בינוי לתא שטח לשטחים פתוחים ומבני ציבור של הרובע.
3	שיווק רובע 1	1. ביצוע דרכים ותשתיות 2. ביצוע גני ילדים ומעונות יום והש.צ.פ. השכונת.
4	ביצוע רובע 2	התכנון המפורט לביצוע יחל רק לאחר שהוחל בשיווק רובע 1
5	שיווק רובע 2	השיווק יחל רק לאחר ששוקו 50% מיחיד ברובע 1
6	תכנון וביצוע הפארק	התאריך המאוחר ביותר שחלה חובה לתכנון וביצוע הפארק העירוני לאחר שיווק רובעים 1 ו-2.
7	ביצוע ושיווק רובעים 3,4	בהתאם להתקדמות והשלמת הביצוע של רובעים 1 ו-2.
8	ביצוע ושיווק לכל הפרויקט	אישור משרד הבריאות לפתרון השפכים והובלתם למט"ש המיועד.

7.2 מימוש התכנית

1. תוקף התכנית 20 שנה מיום אישורה.
2. סדר פיתוח הרובעים אינו מחייב

