

הוראות התכנית

תכנית מס' 215-0511337

עפולה - קרית הממשלה

צפון

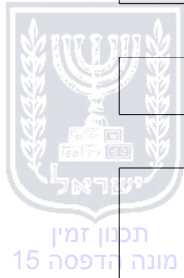
מחוז

מרחב תכנון מקומי עפולה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התוכנית ליעד מגרש שב"צ הגובל בתחנת הרכבת, לקרית הממשלה עפולה. התוכנית מציעה העמדת מבנים דרכי גישה פנימיות ואזורי חניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
עפולה - קרית הממשלה	ומספר התכנית	

מספר התכנית	215-0511337
-------------	-------------

שטח התכנית	45.585 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
--------------	------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 15, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 6, א62 (א) סעיף קטן 7

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

227563

קואורדינאטה Y

725279

1.5.2 תיאור מקום

רחוב יואש דובנוב, בצומת עם רחוב חטיבה תשע (כביש 60), סמוך לתחנת הרכבת עפולה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עפולה - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16742	מוסדר	חלק	54	105

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5 תחולנה על תכנית זו.	5998	5762	14/09/2009
תמא/ 34 / ב / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 6. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 6 תחולנה על תכנית זו.	7546	7716	18/07/2017
ג/ 12567	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12567 ממשיכות לחול.	5379	2026	15/03/2005
ג/ 20010	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20010 ממשיכות לחול.	6456	5688	06/08/2012
עפ/ מק/ 20010 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עפ/מק/ 20010 ממשיכות לחול	6996	3818	25/02/2015



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דינה אמר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		דינה אמר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 1250		07/02/2018	דינה אמר	07/02/2018	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 1000	1	07/02/2018	דינה אמר	07/02/2018	נספח בינוי מנחה מחייב בחלוקה למגרשים והקצאת שטחי בניה לכל מגרש	לא

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובנייה עפולה	עפולה	חנקין יהושע	47	04-6520441	04-6520442	

תכנון זמין
מונה הדפסה 15**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובנייה עפולה	עפולה	חנקין יהושע	47	04-6520441	04-6520442	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית עפולה	עפולה	(1)	47	04-6520441	04-6520442	

(1) כתובת: יהושע 47 מיקוד 18254.

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		אמר קוריאל אדריכלים	חיפה	דרך הים	67	04-8371190		Curiel@inter.net.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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**

חלוקת תא שטח שיעודו אב"צ למגרשים עבור מבנים לקרית ממשלה עפולה. קביעת הוראות והנחיות להקמה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי סך השטח של כל יעוד לפי 62 א (א1)

ב. הוספת שטחי שירות בקומות תת קרקעיות, לפי סעיף 62 א (א15).

ג. תוספת קומות והגדלת גובה המבנה לפי סעיף 62 א (א4)

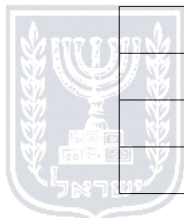
ד. קביעת גודל מגרש מינימלי לפי סעיף 62 א (א7)

ה. שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים לפי סעיף 62 א (א5)

ו. שינוי חלוקת שטחי הבניה מבלי לשנות את סך כל השטחים לפי סעיף 62 א (א6)

תכנון זמין
מונה הדפסה 15**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח ציבורי פתוח	2

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	1
קו מים 4" ומעלה	מבנים ומוסדות ציבור	1
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	45,238	99.24
שטח ציבורי פתוח	347.83	0.76
סה"כ	45,585.83	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
99.24	45,237.94	מבנים ומוסדות ציבור
0.76	347.89	שטח ציבורי פתוח
100	45,585.83	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מבנים ומוסדות ציבור****4.1.1****שימושים**

- כל שימוש על פי חוק מבנה ציבורי בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, כפי שתקבע הוועדה המקומית.
- פיתוח סביבתי
- מתקנים הנדסיים ומעבר תשתית קווי מים
- מחסנים חדרי מכוונות ומקלטים לתכליות הרשומות לעיל
- מוסדות בריאות.
- מתקני ספורט פנאי ונופש
- מבני חינוך

4.1.2**הוראות**

א

הוראות בינוי

1. תותר הקמת מספר מבנים בתא השטח המאושר, ע"פ החלוקה המחייבת למגרשים בתכנית הבינוי.
 2. נספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זו מכיל כוונות התכנון והחלוקה למגרשים.
 3. על סמך תכנית הבינוי המנחה יוכן תשריט איחוד וחלוקה שבו יוגדרו מגרשים. על סמך תשריט האיחוד והחלוקה ניתן יהיה להגיש מספר היתרי בנייה לפי החלוקה למגרשים.
 4. שבילים, שטחי גינון ונטיעות ושטחים ציבוריים פתוחים יהיו פתוחים לשימוש הקהילה בשעות בהן המוסד אינו פעיל.
 5. תותר תנועת רכב מאזור תחנת הרכבת דרך מתחם השב"צ. בתשריט תסומן באופן עקרוני זיקת הנאה למעבר רכב והולכי רגל.
- הסימון הוא עקרוני בלבד ויקבע בתוכנית הבינוי והפיתוח לאישור.

4.2**שטח ציבורי פתוח****4.2.1****שימושים**

- באזור זה יותרו התכליות הבאות:
- שטח ציבורי פתוח.
 - שבילים.
 - גינון ונטיעות.
 - מתקני משחק והצללה.
 - תשתיות תת קרקעיות.

4.2.2**הוראות**

א

הוראות פיתוח

1. לא תותר הקמת חניון תת קרקעי בתחום השב"צ.
2. יזם התוכנית יכין תכנית פיתוח מפורטת ע"י אדריכל נוף. תכנית הפיתוח תכלול בין היתר שבילים, ספסלים, עמודים ריהוט רחוב פנסי תאורה וחיבורים, חומרי גמר, גדרות, נטיעות וצמחייה וכל דבר אחר לפי דרישת מהנדס העיר. קירות תומכים יחופו בהתאם להנחית משרד מהנדס העיר באבן טבעית מסותת בדוגמאות שורות.

4.2	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה								
			עיקרי	שרות	שרות				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מבנים ומוסדות ציבור	1	1000	80	35	60	175	70	23	5	3	3 (1)	3 (1)	5 (1)	5 (1)

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

הערה ברמת הטבלה:

א. תותר העברת עד 5% מהשטח העיקרי אל מתחת לכניסה הקובעת.

ב. על פי תכנית 20010/ג המאושרת, שטח שירות מותר הוא 35% משטח המגרש = 15,833 מ"ר.

התוספת בשטחי השירות ביחס למאושר היא תוספת עפ"י סעיף 62א (א) 15

תותר העברת שטחי שירות ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת

ג. גובה המבנה יחושב ממפלס הכניסה ועד לפני הבטון של הגג העליון המהווה את תקרת הקומה העליונה במבנה, לא כולל מסד. לגובה זה יתווסף מעקה תקני לפי דרישות החוק ומתקנים טכניים כגון

חדרי מכוונות מעלית, חדרי טכניים, מבנה עליה של חדר המדרגות לגג וכן מעקות ואלמנטים שונים בהתאם לעיצוב האדריכלי של הבניין.

ד. הזכויות המפורטות הן הסה"כ המותר לתא שטח 1. תא השטח יחולק למגרשים ע"פ המפורט בנספח הבינוי וזכויות הבניה יחולקו בהתאם לטבלה הכלולה בנספח הבינוי.

באישור ועדה מקומית לבצע שינויים בחלוקת המגרשים ולהעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות ממגרש למגרש בלא שינוי הסה"כ המותר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר הקמת חנייה מקורה תת קרקעית בהתאם למסומן בתוכנית הבינוי.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי להגשת היתר בניה - הכנת תכנית בינוי לביצוע למתחם על סמך נספח הבינוי המנחה המצורף לתוכנית זו.
- התכנית תכלול את דרכי הגישה, השטחים הפתוחים, קווי תשתיות ההזנה למגרשים ואזור חניה ציבורית.
2. תנאי להגשת היתר בניה - הכנת תשריט איחוד וחלוקה על סמך תכנית הבינוי המנחה המצורפת לתכנית זו. יותר להגיש היתר בניה נפרד לכל מגרש בהתאם לתכנית איחוד וחלוקה.
3. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנית בינוי ופיתוח מפורטת לביצוע עבור כל מגרש, התוכנית תפרט את הפיתוח ואת אופן החיבור לאזורים הגובלים.
4. תנאי למתן היתר בניה - פירוט תשתיות בתחום המגרש וחיבורים למערכת הכוללת של המתחם.
- מבצעי העבודות יהיו אחראיים לאי פגיעה במערכות קיימות שאינן כלולות בהיתר הבניה.
5. תנאי להגשת היתרי בניה במגרש 3.2, 3.1, 4 הוא תיאום עם חברת מקורות בנושא מעבר קווי מים ראשיים.

6.2**תכנית בינוי**

- א. תוכנית הבינוי והפיתוח תפרט דרכי גישה, כניסות לחניות, שבילים, שטחים בין בנינים, גדרות, תאורה, גינות, נטיעות, מתקנים לאצירת אשפה וכד' ופירוט כל התשתיות. תוכנית הפיתוח תכלול פירוט שלביות ביצוע פיתוח השטחים הפתוחים, השבילים, הדרכים, החניות והתשתיות הכלולים בתת המגרש, הצמודים אליו והמאפשרים אליו גישה.
- ב. תוכניות הבינוי והפיתוח למגרשים יוכנו ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מפת מודד מוסמך, מעודכנות בק.מ. 1:250 לפחות, ויכללו מיפוי של העצים הקיימים וסימון העצים המיועדים לעקירה ועצים בעלי מופע יחודי המיועדים לשימור. בתוכנית יסומנו העצים המיועדים לעקירה. יעשה מאמץ לשמור עצים בוגרים קיימים. תחול חובת נטיעת עצים בוגרים בשעור של 10 עצים לכל דונם שטח. תוכניות הבינוי והפיתוח יאושרו ע"י היחידה לתכנון נוף בעיריית עפולה.
- ג. בתוכנית הבינוי והפיתוח לכל מגרש, שיוכן לצורך הגשת הבקשה להיתר, יסומנו מספר החניות המיועדות לביצוע בתחומי המגרש (חניות תפעוליות בלבד) והחניות בשטחים הציבוריים הגובלים הנדרשים לפי תכנית הבינוי העקרונית. ביצוע הסדרי תנועה בדרכי הגישה והסדרת צמתים ושלבי ביצועם יקבעו בתיאום עם אגף לדרכים, תנועה ונוף.
- ד. תוכנית הבינוי והפיתוח תכלול תוכנית התארגנות לתקופת הביצוע. התוכנית תכלול מקום הציוד, כניסה/יציאה של משאיות, חניה זמנית, מערך תנועת הולכי רגל וכו'. ההסדרים הזמניים יבטיחו גישה לכל הבנינים וזרימת תנועה בלתי מופרעת. תוכנית ההתארגנות תאושר ע"י מהנדס העיר ואיגוד ערים לאיכות הסביבה. התנאים שיקבעו על ידי איגוד ערים יהיו חלק מתנאי היתרי הבניה.

6.3**הוראות פיתוח**

1. על מבקשי היתר הבניה לבצע מדרכות, מעברים להולכי רגל, כיכרות ודרכי גישה, בהתאם לתכניות שתאושרנה על ידי מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. עבודות אלה יכללו קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים, פנסים והעתקת עמודי חשמל.
2. על מבקשי היתר לבצע על חשבונם את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש נושא הבקשה, כולל

6.3

הוראות פיתוח

- קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו' בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתוכן ותאושר ע"י היחידה לתכנון נוף בעיריית חיפה.
3. פרטי הפיתוח במגרשים יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
4. גדרות, מעקות וסבכות בתחום השטח הכלול בתוכנית, יבוצעו ע"פ תוכנית מיוחדת לענין זה שתאושר ע"י מהנדס העיר.

6.4

עיצוב אדריכלי

1. גמר מבנים חזיתות הבניינים יצופו בשלמותן בחומר קשיח ועמיד, כגון כאבן, זכוכית, לוחות מתכת וכד', לשביעות רצונו של מהנדס העיר.
2. עיצוב החזיתות הסופי יאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.
3. גגות הבניינים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תוכנית הגגות תהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר.
4. לא תותר התקנת תשתיות כגון: מים, גז, חשמל, טלפון וטלוויזיה על הקירות החיצוניים של הבניינים, כל התשתיות תהיינה תקינות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית.
5. לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת קרקעי.
6. לא תותר התקנת צנרת בנויה על חזיתות המבנה, התקנת מנועים לתפעול מערכת מזוג האויר על גבי חזיתות הבניינים אלא בתוך מסתורים המהווים חלק אדריכלי של הבניין. הפתרון יהיה חלק מהיתר הבניה.

6.5

דרכים תנועה ו/או חניה

1. מתן היתר בניה יכלול פתרון החניה הדרושה למבנים החדשים בתחום המגרש ובהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר הבניה.
2. לכל מגרש ניתן יהיה לבנות חניון תת קרקעי עבור הסגל והעובדים ולצרכים תפעוליים.
- החנייה לציבור תהיה במגרשי חניה סמוכים או בדרכים הגובלות.
3. מגרשי החניה יחופו באבנים משתלבות או ש"ע וישולבו גינות ונטיעות בהתאם לתוכנית הפיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.
4. שיעור החניה הכולל יהיה על פי תקנות התכנון והבניה.
5. לא תותר כניסה למגרשים מרח' יואש דובנוב.

6.6

הוראות בזמן בניה

1. מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות מבקש ההיתר למנוע מטרדים בעת הבניה, כולל מטרדי אבק משטחים חשופים בטרם ייבנו ויפתחו.
2. לפני תחילת העבודות, שטח העבודה יגודר בגידור אטום בגובה 2.0 מ' לפחות על מנת למנוע שפיכת פסולת ועודפי עפר לשטחים הציבוריים הפתוחים, ואדיות ו/או מגרשים גובלים אחרים.
3. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחום המגרש ייעשה תוך כיסויים או גידורם במחיצות למניעת מפגע אבק לסביבה.
4. תאסר שפיכת פסולת למגרשים גובלים. פסולת בנין תוצא באמצעות שרולים, תרוכו במיכלי אשפה ותפונה לאתר מאושר כחוק.
5. כל שטח שיפגע מחוץ למגרש הבניה ישוקם ע"י ועל חשבון מבקשי היתרי הבניה. לא ינתן אישור אכלוס ושימוש בבנין לפני שיבוצע שיקום כל שטח שיפגע כתוצאה מבנייתו ומעבודות בסביבתו ולפני אישור מח' הגנים על איכות הביצוע.

6.7

תשתיות

א. אספקת מים

- א. 1. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת מקורות לבקשה ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות". אישור יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם מקורות ע"י יזם התכנית.
- א. 2. לפני התחלת תכנון המבנה בשטח בו עובר צינור מים, על מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.
- כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות אגף המים על חשבון מבקשי היתר הבניה. על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים בניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים ובהתאם להוראות תוכנית זו.
- מיקום מדי המים יהיה בהתאם לדרישות שירותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים. בעלי הבקשה להיתר ישלמו היטל מים כחוק.
- ב. ביוב
- ב. 1. קווי המים בתחום התכנית יתוכננו עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.
- ב. 2. לפני התחלת תכנון המבנה להיתר בניה, על מבקש היתר הבניה לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר הבניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז. תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.
- לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.
- ג. ניקוז - תיעול
- לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.
- מתכנן הבנין יכלול בבקשה פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל תיעול כחוק.
- ד. מערכות כיבוי אש
- מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.
- ה. אצירה והרחקת אשפה
- מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית. לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר

תשתיות	6.7
התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. ו. קווי טלפון ותקשורת קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים.	
חשמל	6.8
א. כל תשתיות החשמל תהינה תת קרקעיות. קווי החשמל יהיו תת קרקעיים בתחום תוכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים. ב. תחנות סרנספורמציה פנימיות תמוקמנה בחדר המיועדים לכך, הקמת חדרי תחנות הטרנספורמציה תותר בתוך הבניינים ולאן במרווחים הקדמיים, צדדיים ואחוריים, בשטח התוכנית, וכן בשטח ציבורי פתוח, יותרו תחנות טרנספורמציה על עמוד, הכל בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ואישורו. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת חשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים-חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש, בשביל תחנת הטרנספורמציה בהספק בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל לתחנת הטרנספורמציה. על מגישי בקשת הבניה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבנין או במגרש. לא תתקבל תכנית בניה אשר איננה כוללת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל. גישה לתחנה תהיה חופשית וקבועה בכל שעות היממה לרכב כבד של חברת החשמל ועובדיה. ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים. ג.1. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. א. קו חשמל מתח נמוך, 2.00 מ', 2.25 מ'. ב. קו חשמל מתח גבוה ק"ו: בשטח בנוי 5.00 מ', 6.50 מ'. בשטח פתוח, 8.500 מ'. ג. קו חשמל מתח עליון 160 ק"ו: בשטח בנוי 9.50 מ', 13.00 מ' בשטח פתוח, 20.00 מ'. ד. קו חשמל מתח על. מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו 35.00 מ'. בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.	
תקשורת	6.9
מתקני התקשורת - כבלים ובזק, בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית	
ניהול מי נגר	6.10
ניקוז וניהול מי נגר עילי: 1. הסדרת תעלת הניקוז הקיימת (תעלת וולטקס) תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה למבנים	

6.10

ניהול מי נגר

במגרשים באזור הצפוני של המגרש, בהתאם למפורט בתכנית הבינוי העקרונית שתוכן למגרש.

2. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמיבניים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. 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. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. הכל בכפוף לחוות דעת הידרולוגית בדבר טיב ואיכות המקרקעין ואפשרות הספיגה של סוג ואופי הקרקע.

3. במגרש תובטח קליטת מי גשמים על ידי שמירת שטח מחלחל ולא בנוי בהיקף של 15%.

השטח המחלחל יהיה שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר למי נגר עילי (חצץ, טוף, חלוקים, קרקע וכיוצא בזה) ושיפועי המגרש ינוקזו אליו.

4. מי הרזרבות והגגות ינוקזו ויתועלו אל עבר השטח המחלחל.

5. במגרשים בהם לא ניתן יהיה להבטיח התנאים הנ"ל ינוקזו ככל האפשר מי הנגר העילי, אל עבר שטחי ציבור פתוחים, מעברים ציבוריים וגינות, לעידוד חלחול והחדרת מי הנגר למי תהום.

6. אין כאמור לעיל, כדי לבטל את הצורך בהקמת מערכת ניקוז, לקליטת עודפי מי נגר בזמני סופות, בעוצמות שמעבר ליכולת החלחול של הקרקע המיועדת לקליטת מי הגשם.

6.11

איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור איגוד ערים בנושאים הבאים:

א. הגשת תכנון למערכות האוויר של הבנין ליחידה הסביבתית. תכניות האוויר תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוויר ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ב. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י משרד הבריאות.

הועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

6.12

פסולת בניין

א. לא יאושר היתר אלא אם אישור הסדר המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה(היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:

א.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

א.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

א.3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור



6.12	פסולת בניין
	לתשתיות. ב. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיוותר בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. ג. חציבה ומילוי- ג.1. היתר הבנייה יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. ג.2. בהיעדר איזון יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים : מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים, מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. ג.3. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. ד. עבודות שאינן טעונות היתר - נוהל כאמור בסעיף א' יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.13	פיקוד העורף
	לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.

6.14	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	במבנים לשירות הציבור ובשטחים הפתוחים יובטחו התקנת כל הסידורים הנדרשים לאנשים עם מוגבלויות ע"פ תקנות החוק. ידרש אישור מהנדס נגישות לביצוע הסדרים האלו.

6.15	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.16	הנחיות מיוחדות
	הוראות תכנית ג/ 20010 ו- מק/עה/2010/2 שלא שונו מכוח תכנית זו תמשכנה לחול על התוכנית

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע מבנה ממשלה ראשון	1. השלמת תכנון לביצוע של מערכת הכבישים והתשתיות למתחם.
		2. תחילת ביצוע של צומת הכניסה מרחוב דובנוב.

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה

