

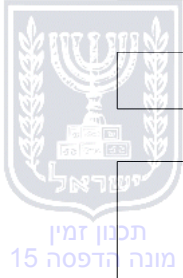
הוראות התכנית

תכנית מס' 215-0620344

תוספת זכויות למסחר רונדן

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

מיקום המגרש נשוא התכנית הוא ברובע יזרעאל - ממולו בחזית הצפון מזרחית נמצא בית החולים המרכזי בעמק ובחזית הצפון מערבית הוא גובל במתחם המסחרי "גי בעמק". בכוונת התכנית להוסיף זכויות בנייה לשימוש מסחרי כמחבר בין השימושים הקיימים משני צידי מגרש זה תוך שמירה על איכות הבניה למגורים וחיזוקה בפונקציות אשר יתרמו לשילוב השימושים של מגורים ומסחר. במיתחם יבנו 4 מבני מגורים ומבנה מסחרי.



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת זכויות למסחר רונדן

מספר התכנית 215-0620344

1.2 שטח התכנית 9.039 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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	229800
קואורדינאטה Y	724875

1.5.2 תיאור מקום

המקום הוא רובע יזרעאל באזור הקרוב לבית החולים העמק לאורך רחוב ברזילאי יוסף

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עפולה - חלק מתחום הרשות: עפולה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עפולה	ברזילאי יוסף		

שכונה רובע יזרעאל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16760	מוסדר	חלק	46	

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12567. הוראות תכנית ג/ 12567 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12567
01/12/2011	956	6329	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18647. הוראות תכנית ג/ 18647 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 18647
28/08/2014	7759	6864	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20588 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20588



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			הרצל רפאלי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		הרצל רפאלי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	17: 44 15/02/2018	הרצל רפאלי	15/02/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
	פרטי			רוונדן ייזום והשקעות בע"מ	עפולה	קהלת ציון (1)	19	04-6522007	04-6522007	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: על פי הסכם נאמנות עם חברת בוקארוד אינבסטמנט אס.אר.אל. בע"מ ח.פ. 560030835.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			רוונדן ייזום והשקעות בע"מ	עפולה	קהלת ציון	19	04-6522007	04-6522007	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	רשות מקרקעי ישראל			ר.מ.י	נוף הגליל	(1)		04-6558211		

(1) כתובת: קריית הממשלה נצרת עילית 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	הרצל רפאלי		הרצל רפאלי אדריכל ובונה ערים	עפולה	הרב לוי	12	04-6597457		sivan@rhp.co.il
מהנדס אזרחי ומודד מוסמך	מודד	שאוכת נג'אר	783		דבוריה	(1)		04-6702523	04-6702408	sh-najjar@bezeqint.net

(1) כתובת: כפר דבוריה מיקוד 16910 ת.ד. 1027.

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון 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

תוספת זכויות לבניית שטח מסחר בקרקע המיועדת למגורים על מנת לאפשר בנייה של מבנה מסחרי כשימוש נילוה למגורים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות הכוללות שיטחי מסחר ויחידת דיור
2. קביעת הוראות בניה למתן היתרים .



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 15**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	9,039	100
סה"כ	9,039	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	9,039.28	100
סה"כ	9,039.28	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בשטח זה המיועד למגורים ג' ושימוש נילוה למסחר יוקמו 4 מבני מגורים בבניה רוויה-ומבנה מסחרי אחד בפינתו הצפון מזרחית בלבד. ..</p> <p>מבני המגורים יבנו על ק. עמודים שבה יתוכננו החללים השונים לרווחת הדיירים - לובי כניסה מחסנים, ק. עמודים וחניה.</p> <p>השימוש המסחרי יהיה במבנה אחד עד 3 קומות, קומת הקרקע תהיה בגובה של כ-6 מטר ועוד 2 קומות כ- 4 מטר כ"א למסחר תעסוקה ומבני ציבור המתאימים לבניה בלב שכונת מגורים ובהיקף כולל של 1200 מ"ר. המבנה המסחרי יתאים למסחר שכונתי ושירותים שכונתיים וכן שימושים ציבוריים כגון מכולת שכונתית בית קפה, מספרה מרפאה שכונתית, סניף דואר בהיקפים שכונתיים וכן שימושים ציבוריים כגון גן ילדים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המיגרש בלבד</p> <p>תתאפשר חניה בק. העמודים.</p> <p>בשטחי החניה ישולבו נטיעות עצי צל.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	100				גודל מגרש כללי	100	מגורים	מגורים ג'
10	5	5	5	8	100				9039	100	מגורים	מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

הערה ברמת הטבלה:

בשטח המיועד למגורים ניתן יהיה לבנות עד 4 מבני מגורים ומבנה מסחרי בזכויות המוגדרות בטבלה - במבנה עד שלוש קומות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן יהיה לבנות עד 900 מ"ר שטח למסחר ומשרדים.
- (2) ניתן יהיה לבנות עד 300 מ"ר שטח שירות למסחר ומשרדים.



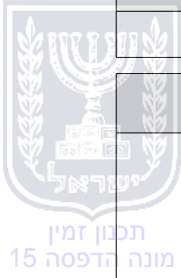
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

	חניה	6.1
	החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה .	
	חשמל	6.2
	<p>6.1. הוראות- בנושא חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן.</p> <p>המרחקים ימדדו מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן למעט בסעיפים ה-ו שהמרחק ימדד מציר הקו .</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף -----3 מ' מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד-----2 מ' מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה -----5 מ' מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורני מבודד (כא"מ)-----2 מ' מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : -----20.0 מ' מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו -----35.0 מ' מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך -----0.5 מ' מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה -----3.0 מ' מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון -----בתאום עם חברת חשמל</p> <p>י. ארון רשת -----1.0 מ' מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד -----3.0 מ' מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כל שהיא מעל ובקירבה של פחות מ-3 מטר מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל .</p>	



<p>חשמל</p>	<p>6.2</p>
<p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתר קרינה) (הבלתי מייננת 2006)</p>	



<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.3</p>
<p>מים -אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז -תנאי לקבלת היתר בניה-הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב -תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	



<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.4</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.</p>	

<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.5</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה .</p>	

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.6</p>
<p>א.נספח בינוי ותנועה -תנאי למתן היתר יהיה אישור נספח בינוי ותנועה לכל שטח התכנית . נספח הבינוי יראה שטח של 25% שטחי גינון לטובת הדיירים . לא יותרו כניסות ויציאות למתחם מרחוב ברזילאי יוסף. תכנית הבנוי תכלול עד 4 מבני מגורים ומבנה למסחר ותעסוקה ,</p> <p>ב. תנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו הביוב ו/או קו ניקוז , ו/או תא ביוב , ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוחות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית .</p> <p>ג. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל ותקשורת (למעט קו מתח עליון) , תקשורת (מעט מתקנים סולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת קרקעיות .</p> <p>ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור המבנה לרשת המים .</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית .</p> <p>ו.סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה.</p>	



6.6 תנאים למתן היתרי בניה	6.6
לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .	

6.7 היטל השבחה	6.7
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

7. ביצוע התכנית	7.
------------------------	-----------

7.1 שלבי ביצוע	7.1
-----------------------	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית	7.2
-------------------------	------------

זמן משוער לביצוע התכנית 15 שנים מיום אישורה .

