

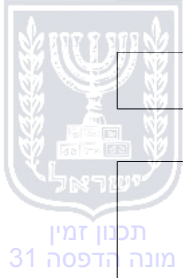
הוראות התכנית

תכנית מס' 215-0376749

עפולה - מתחם פרנדלי

מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	עפולה
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית בסמכות מקומית אשר מטרתה לייצר חיבור בין תכנית רונדן ג/ 19903 לתכנית ג/20588 במטרה לייצר מחבר אורבני רציף בין מרכז רובע יזרעאל למרכז הקניות הקיים ודרכו אל המרכז הרפואי העמק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית עפולה - מתחם פרנדלי

מספר התכנית 215-0376749

1.2 שטח התכנית 76.776 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (א)) (6), 62 א (א) (1) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עפולה
קואורדינאטה X	229485
קואורדינאטה Y	724960

1.5.2 תיאור מקום

מתחם מסחר פרנדלי בעפולה על דרך 65 שדרות יצחק רבין בצמוד למתחם מסחר פרנדלי בעמק

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עפולה - חלק מתחום הרשות: עפולה

נפה יזרעאל - נצרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		שד רבין יצחק	עפולה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
15-16, 39, 65, 72	23, 26, 47-48, 51, 53, 68	חלק	מוסדר	16759
33, 35, 69	27-29	חלק	מוסדר	16760

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 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/08/2014	7759	6864	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20588 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20588
01/07/1993	3524	4126	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7546 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 7546
09/12/2015	1742	7163	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19903 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19903



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן מבל		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח נופי	15: 19 11/09/2019	אמיר בלום	11/09/2019	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	תשריט מצב מאושר	10: 28 17/01/2017	ערן מבל	12/10/2015		1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי לתבי"ע	15: 01 07/07/2019	ערן מבל	03/07/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	13: 04 09/09/2019	רן זילברשטיין	04/09/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח ניקוז	13: 48 09/09/2019	רן זילברשטיין	04/09/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	חלוקה אנליטית וטבלת הקצאה	09: 34 21/08/2019	משה מרין	14/08/2019	1	1: 1000	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	טבלת הקצאה	09: 36 21/08/2019	משה מרין	14/08/2019	1		מחייב	טבלאות הקצאה

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 31

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			גיי. טי. אל. וי 1 שותפות מוגבלת	יהוד	(1)	3	072-2732733		
	פרטי			ריט. אל. וי. ניהול בע"מ	תל אביב- יפו	(2)	6	03-7686700		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קניון סביונים, דרך משה דיין 3 יהוד ת.ד. 11440.

(2) כתובת: רח' הנחושת 6 רמת החייל - ת"א.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית עפולה	עפולה	(1)		04-6520342	04-6520442	
פרטי			ריט. אל. וי. ניהול בע"מ	תל אביב- יפו	(2)	6	03-7686700		

(1) כתובת: חנקין יהושע.

(2) כתובת: רח' הנחושת 6 רמת החייל - ת"א.

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)		04-6520342	04-6520442	
חוכר				גיי. טי. אל. וי 1 שותפות מוגבלת	יהוד	(2)	3	072-2732733		
חוכר				ריט 1	תל אביב- יפו	(3)	6	03-7686700		



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
-----	-------	----	------------	----------	------	------	-----	-------	-----	-------

(1) כתובת: חנקין יהושע.

(2) כתובת: קניון סביונים, דרך משה דיין 3 יהוד ת.ד. 11440.

(3) כתובת: רח' הנחושת 6 רמת החייל - ת"א.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	ערן מבל	30444	ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ	קרית טבעון	(1)	4	04-9835146	04-9833704	inbar@mebel-arch.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר בלום	0000		חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	mb@miller-blum.co.il
	יועץ תחבורה	רן זילברשטיין		אמי מתום יועצים ומהנדסים בע"מ	חיפה	(2)	3	04-8681114		
מודד	מודד	משה מרין	640	מודדי טבעון שרותי הנדסה בע"מ	עפולה	(3)	16	04-9835292	04-9931277	

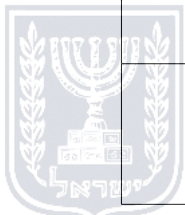
(1) כתובת: קרית טבעון קק"ל 4.

(2) כתובת: רח' יבנה 3 חיפה.

(3) כתובת: ארלוזורוב 16.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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**

חיבור בין אזורי מסחר ביחס למתחם מסחר סמוך - החלפת שטחים בין יעוד שצ"פ ליעוד מסחרי בתחום התכנית. תוספת שטח עיקרי ביעוד מסחר על פי סעיף 62 אא 16 א (1).
 ניוד זכויות בניה בתחום התכנית בין 2 תאי שטח של יעוד מסחר עפ"י סעיף: 62 אא 6
 תוספת שטחי שרות בסמכות ועדה מקומית עצמאית על פי סעיף: 62 אא (1) 4.
 שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 62 אא 4.
 שינוי מס' קומות וגובה מבנים עפ"י סעיף 62 אא 4א'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הסדרת שטחי מסחר ושטחים ציבוריים שצ"פ ודרך.
 תוספת שטחים עיקריים 500 מ"ר ביעוד מסחר על פי סעיף 62 אא 16 א (1).
 ניוד זכויות בניה של שטחי שרות ביעוד מסחר מתא שטח 101 לתא שטח 100, עפ"י סעיף: 62 אא 6.
 תוספת 30% שטחי שרות לזכויות בניה, 62 אא (1) 4.
 הגדלת תכסית בניה בתא שטח 100 מ- 50% ל- 85% ובתא שטח 101 מ- 50% ל- 55%.
 שינוי קו בנין צידי בתא שטח 100 מ- 5 מטר לקו בנין אפס.
 שינוי קו בנין צידי בתא שטח 101 מ- 5 מטר לקו בנין 1 מטר.
 שינוי מס' קומות מותר וגובה בנין בתא שטח 100 ביעוד מסחר.
 זכויות הבניה בשטחי מבני הציבור נשארים על פי תכנית מאושרת ג/20588

תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	101, 100
מבנים ומוסדות ציבור	302A, 302B, 301, 300
שטח ציבורי פתוח	200A, 200B, 200C, 201A, 201B, 202, 203
דרך מאושרת	801, 800
דרך מוצעת	401A, 401B, 402, 400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מסחר	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	801
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	401A, 400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	302A, 300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	200A, 201A, 201B, 202

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	9,989	11.85
מבנים ומוסדות ציבור	10,320	12.25
מסחר	55,814	66.23
שטח ציבורי פתוח	8,149	9.67
סה"כ	84,272	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	9,016.12	10.70
דרך מוצעת	978.43	1.16
מבנים ומוסדות ציבור	10,423	12.36
מסחר	55,497.47	65.84
שטח ציבורי פתוח	8,380.04	9.94
סה"כ	84,295.06	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
שטח מיועד להקמת מבני מסחר, בתי קפה מסעדות, בתי קולנוע, חנויות כלבו ואחרות, אולמות תצוגה, מוסדות פיננסיים, מוסדות רפואיים, מרפאות וכיוצא באלה, משרדי עסקים אישיים, עסקי שעשועים ושרותים מסחריים. כמו כן יהיו שטחים המיועדים לגינון, הצבת מתקני נופש, נוחיות ונוי שימשו את באי האזור המסחרי.	
הוראות	4.1.2
א	חניה
פתרונות החניה הדרושים לשימושים במגרשים המסחריים יבוצעו במשותף כפתרון כולל - חלקם כחניון עילי וחלקם בחניון תת קרקעי בהתאם לדרישות חוק התכנון והבניה התקפות.	
ב	הוראות פיתוח
בחזית דרומית לכל אורכה - תתאפשר בניית קיר תמך בגבול מגרש לשם יצירת דרכי מילוט ומיגון במפלס הרחוב המערבי (דרך מספר 5) למעבר אדם.	
ג	עיצוב אדריכלי
עיצוב המבנים יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא וכן חומרים עמידים תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות. חזיתות: חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה, קירות מסך, אריחי אלומיניום או אריחים קרמיים או אריחי HPL או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה ואדריכל נוף. לא יורשה שימוש בפח גלי דק. לא תותר צנרת גלויה בחזיתות המבנים. לא יותר גמר טיח בהיקף העולה על 20% מהחזית. עיצוב אלמנטים ושערי כניסה למבנים: תותר התקנה של אלמנטים ושערי כניסה עד גבול מגרש עד גובה מותר עפ"י זכויות בניה בתב"ע ללא הגבלה של חומר האלמנט וגמר בלבד שיאושר ע"י ועדה מקומית בשלב היתר הבניה. גגות: הגג יטופל כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנס הועדה בהתאם להנחיות אדריכליות. גדרות: תותר הקמת גדרות שקופות מרשתות פלדה מגולוונת ומרותכת או מפרופילים מגולוונים בגובה שלא יעלה על 2.5 מ'. ניתן גם להקים גדר אטומה מבניה קשיחה עם גמר אבן טבעית ו/או דומה לפי פרט מחייב. גובה הגדרות האטומות לא יעלה על 1.80 מ'. לא תותר הקמת גדרות פח. בחזית שטחים ציבוריים ורחובות תבנה גדר או קיר תומך בחיפוי אבן טבעית וקופינג אבן בגובה מזערי של 60 ס"מ וגובה מירבי 1.20. מעליה ניתן להקים מעקה בטיחות מפרופילים או מרשת מרותכת תקני לפי הצורך ולפי הנחיות התקן ולפי פרט מחייב. בגבולות מגרשים יותרו הקמת גדרות וקירות תומכים בגובה עד 1.5 מ' לכל היותר. במקרה של הפרשי גובה גדולים יותר, יוקמו קירות מדורגים במרחק 1.2 מ' לפחות. לא תותר הקמת מסלעות בגבולות מגרשים.	
ד	איחוד וחלוקה
איחוד וחלוקה על תא שטח מס' 100	
ה	שילוט וסימון
תותר התקנת מתקנים וקונסטרוקציה שילוט עד גבול מגרש בכיוון צפון ומערב. כל שילוט טעון אישור הועדה המקומית.	

4.1	מסחר
	כל שילוט יוצג בהיתר בניה מבחינת מיקומו ועיצובו.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מיועד להקמת מבני ציבור כמו מעונות יום, גני ילדים, בתי ספר, מרפאות, תחנות טיפול לאם ולילד, מרכזי יום לקשיש, מועדוני נוער ומתנסים, בתי כנסת ומקוואות, ספריות, מקלטים ועוד לשרות הציבור.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי עבור כל מתחם תוגש תכנית בינוי כוללת כתנאי למתן היתר בניה שתכלול בין היתר: א. פרוט פתרונות חניה בהתם לתקנות התכנון והבניה, התקן התקף באותה העת, ודרישת מהנדס העיר. ב. סידורי נגישות וניידות לנכים כמתחייב בחוק.
ב	איחוד וחלוקה איחוד וחלוקה על תאי שטח מס' 300, 302A
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	א. שטח לאזור שהייה, משחק, נופש פעיל ונוי - מיועד לגינון ונטיעות, מעברים להולכי רגל, ריצופים, תשתיות. ב. בשטח תותר הצבת פרגולות הצללה, ריהוט גן וחוף, תותר התקנת מתקני משחקים, מתקנים הנדסיים ותחנות טרנספורמציה.
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות כל מבנה שיוצב בתחום השצ"פ יעוצב כך שישתלב בנוף ואף יהווה, בשימוש משני, חלק ממתקני הגן במידת האפשר.
ב	הוראות בינוי פיתוח השצ"פים יתבצע במקביל להתקדמות ולשלביות הבנייה במתחמים השונים.
ג	הוראות פיתוח פיתוח - פיתוח השטחים הציבוריים יעשה על פי תכנית שתוכן על ידי אדריכל נוף ובכפוף לאישור מהנדס העיר.
ד	איחוד וחלוקה איחוד וחלוקה על תאי שטח מס' 202, 201B, 201A, 200A
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	שטח המיועד לכבישים, מדרכות וגינון, כמו כן תיעול ותשתיות תת קרקעיות, מתקני רחוב, תחנות לתחבורה ציבורית.
4.4.2	הוראות

4.4	דרך מאושרת
א	איחוד וחלוקה איחוד וחלוקה על תא שטח מס' 801
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	שטח המיועד לסלילת כבישים, מדרכות וגינון, כמו כן תיעול ותשתיות תת קרקעיות, מתקני רחוב, תחנות לתחבורה ציבורית.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך והעברת תשתיות.
ב	איחוד וחלוקה איחוד וחלוקה על תאי שטח מס' 400, 401A



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי	עיקרי	שרות						
5	5	5	5	10	50	150	50%		15%	85%	10317	300 - 302, 301 A, 302B		מבנים ומוסדות ציבור		
(6) 5	(5) 5	(4) 5	0	(3) 30	85	214.2		23000		(1) 8500	10739	15000) (2	100	מסחר	מסחר	
(11) 10	(10) 5	(9) 5	(8) 10	(3) 23	55	126.9		57202	34802) (7	1800	4480	16120	45075	101	מסחר	מסחר

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:

קווי בנין 0 בתאי שטח ביעוד מסחר - עבור חניה תת קרקעית בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בסמכות הועדה המקומית להעביר שטחים ממעל לכניסה אל מתחת לכניסה ולהפך

500 מ"ר מתוך השטח העיקרי - תוספת על פי סעיף 62א (א) (16) (א) (1).

(2) בסמכות הועדה המקומית להעביר שטחים ממעל לכניסה אל מתחת לכניסה ולהפך.

5000 מ"ר מתכנית מאושרת ג/19930, ו- 10,000 מ"ר שטחי שרות שניוידו משטחי שרות תת קרקעיים של תא שטח 101 (מתחם קיים תכנית ג/20588).

4,000 מ"ר עבור שרותים למסחר,

11,000 מ"ר עבור חניה ותפעול..

(3) גובה המבנה ימדד ממפלס כניסה עד מפלס גג המבנה כולל מתקני שילוט ואלמנטי עיצוב.

(4) לכיוון מערב.

(5) לכיוון דרום.

(6) לכיוון צפון.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

(7) 10000 מ"ר נויידו לתא שטח 100.

(8) קו בנין לכיוון מזרח - לכיוון בית חולים העמק דרך מס' 6 בתשריט..

(9) בגבול עם תא שטח 100 קו בנין יהיה אפס.

(10) קו בנין לכיוון דרום יהיה אפס ולכיוון דרום מזרח יהיה 1 מטר כמסומן בתשריט..

(11) קו בנין לכיוון דרך רבין מס' 65.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>
	<p>החניה תהיה בתחו סהמגרש בהתאם להוראת תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או בהתאם לתקנות תקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p>6.2</p>	<p>איכות הסביבה</p>
	<p>מגבלות והתניות לשימושי קרקע:</p> <p>א. תותר הקמת גני אירועים ואולמות אירועים לאחר בדיקה אקוסטית ובדיקת שמירת רדיוסי הרחקה מחומ"ס ממפעלים בסביבה.</p> <p>ב. לא תותר כניסת תחנות כוח (למעט מערכות פוטוולטטאיות על גגות מבנים בלבד). אקוסטיקה</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), תשל"ז -1977.</p> <p>ב. יש לבחון בסקר אקוסטי השפעות הדדיות של עסקים בתוך התוכנית וכלפי הסביבה.</p> <p>ג. בכל פעילות המהווה מפגע רעש מעבר למותר בתקן יותקנו אמצעי הפחתה כך שרמת הרעש תעמוד בתקן הנדרש.</p> <p>זיהום אויר:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה:</p> <p>א. עמידה בדרישות איכות פליטת מזהמים של אנרגיה של המשרד להגנת הסביבה. תינתן עדיפות לשימוש בדלקים נקיים יחסית כגון סולר וגז.</p> <p>ב. פליטת מזהמים מתהליכי ייצור יהיה עפ"י ה TA-LUFT או תקני פליטה שייקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</p> <p>ג. בעת ביצוע עבודות עפר ? יורטבו הדרכים בתמלחות (תמיסות מאושרות כגון E1, E2) ויהודקו. ההרטבה 1-2 פעמים ביום.</p> <p>ד. ינקטו אמצעים למניעת זיהום אויר מפעילות המפעל עפ"י דרישות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו ממקורות כגון: תהליכי ייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה ושינוע.</p> <p>ה. קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית ? יצינו מקורות לפליטת קרינה מהמפעל וסוגיהן, אמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר עפ"י החוק.</p> <p>חומרים מסוכנים-</p> <p>תנאי למתן היתר בניה:</p> <p>א. יישמרו כל הנחיות המשרד להגנת הסביבה בנוגע למרחקים נדרשים מחומרים מסוכנים כפי שמחויב על פי התקנות והנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. כמויות החומ"ס שיתרו לאיחסון יקבלו את אישור המשרד להגנת הסביבה ושאר הרשויות המוסמכות.</p> <p>ג. שיטת איחסון, בקרה וכו' תיעשה עפ"י נוהלי ותקני פיקוד העורף ומשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. לא יתבצע איחסון חומ"ס, פריקה וטעינה אלא באתרים מקורי גג וסגורים במאצרות (למניעת זיהום תשטיפי גשם, מי תהום וקרקע).</p> <p>ה. יש להפריד בין חומרים לא תואמים מבחינה כימית.</p> <p>ו. מי נגר עילי ממתקני דלקים יטופלו במפריד שומן לפני חיבורם למערכת הניקוז.</p> <p>6.2.5 שפכים וביוב.</p> <p>א. שפכים וביוב ? איכות השפכים ביציאה מהמפעל תעמוד בקריטריונים שנקבעו לחיבור</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

איכות הסביבה	6.2
<p>למערך הביוב המרכזי של אזור התעשייה ו/או לתנאים הנדרשים עפ"י חוקי העזר לחיבור שפכי תעשייה למערך הביוב של הרשות המקומית ו/או להוראות משרד הבריאות, איגוד ערים לאיכות הסביבה וע"י המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</p> <p>ב. התכנית לטיפול בתכנית תכיל פירוט איכויות שפכים צפויות, דרכי טיפול בהם, מתקני קדם טיפול בחצר המפעל עד יציאתו מתחום המפעל, ספיקות שנתיות, יומיות ושעתיות והתאמתן למערך קווי האיסוף וההובלה באזור התעשייה.</p> <p>ג. שפכי המבנה יחוברו אל מערכת ביוב של רמת ישי.</p>	



חלוקה ו/ או רישום	6.3
<p>תנאי למתן היתר בניה קביעת גבולותיהם המדויקים של מגרשי הבניה במסגרת ותכנית איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף ז' פרק ג' לחוק תכנון ובניה, או תשריט חלוקה לפי סעיף 137 לחוק תכנון ובניה. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לעניין זה יראו את התכנית לצורכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידה ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p>	

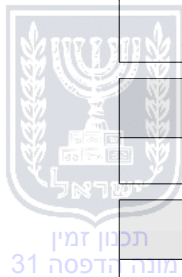


חשמל	6.4
<p>איסור בניה מתחת לקוי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 3.00 מ' 2. קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 2.00 מ' 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : 5 מ' 4. קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.00 מ' 5. קו חשמל מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.00 מ' 6. מהנקודה הקרובה ביותר לאורך הרשת 1.00 מ' 7. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.00 מ' <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>ביוב - תנאי למתן היתר בניה - חיבור למערכת הביוב של עפולה באישור מהנדס העיר ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים.</p> <p>ניקוז - תנאי למתן היתר בניה - הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס העיר ועל פי תכנית ניקוז כוללת המאושרת על ידי רשות הניקוז האזורית.</p>	

6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	מים - אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. חיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות כמו גם באישור (אגף המים) מהנדס העיר. כל קווי התשתיות הנ"ל בתחום התכנית, תהיינה תת קרקעיות.
6.6	תקשורת
	כל קוי התקשורת (טלפון , טלויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית, יהיו תת קרקעיים. אנטנות סלולריות יותקנו משולבות עם עמודי תאורת רחובות ובתאום עם מהנדס המועצה המקומית ובכפוף לתמ"א 36.
6.7	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	תנאי להיתר בניה - הבטחת סידורים לכל סוגי אוכלוסיית הנכים ולכל מבנה בתחו סהתכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון התכנון והבניה שבתוקף בעת הוצאת ההיתר.
6.8	פסולת בניין
	הסדרי סילוק הריסות ופינויי פסולת יהיו על פי הוראות הרשות המקומית. היתר בניה בשטח התכנית ינתן לאחר שיובטח מקום למיכלי פסולת בשטח המגרש אשר יסומן בהיתר הבניה. היתר בניה יתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6.9	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום התכנית.
6.10	פיתוח סביבתי
	א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית. ב. התכנון המפורט יכלול בין היתר סימון גינון ונטיעות, ריצוף, מתקנים טכניים, מצללות, חומרי בניה וכד', הכל לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. ג. נגר עילי - תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר על פי הנחייה זו ובהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970.
6.11	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה להיתר עם רשות הכבאות, קבלת התחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות לשביעות רצונם.
6.12	תנאים למתן היתרי בניה
	1. לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש כולו בקני"מ 1:250, כולל גבהים סופיים לפיתוח, עיצוב הכניסה למגרש, פתרונות תנועה וסימון חניות בתחום המגרש, יוגשו חתכים אופייניים של המגרש, חזיתות הגדרות והקירות הפונים אל הכביש ונצפים משטחי הציבור. 2. תנאי למתן היתר מכח תכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכל נושא. 3. בינוי ? יצויין בתשריט להיתר בניה מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בנייה, גידור (במידה ונדרש) שילוט ותאורה.





6.12 תנאים למתן היתרי בניה	
<p>4. איחסון ? יצויין בתשריט ההיתר מיקום שטחי האיחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית (במידה ונדרש).</p> <p>5. הבקשה להיתר תכלול גבהים סופיים של פיתוח קירות, מעקות וגדרות, שבילים מסלעות, רחובות מרוצפים ופתרונות ניקוז. וסומנו קווי חשמל, טלפון מים וביוב, יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת וכן פתרון תנועתית בתחום המגרש.</p> <p>6. פיתוח המגרש : יצויין בהיתר מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המבנה, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון, גינון בתחום המגרש ושלבי ביצועו. כמו כן, יבוצעו עבודות עפר מאוזנות ככל הניתן.</p> <p>7. היתרי בניה למבנים המיועדים למסחר יינתנו אך ורק לאחר שיאושר היתר בניה לתשתיות מים וביוב בתאום עם משרד הבריאות. השלמת עבודות מים וביוב בהתאם לאמור בהיתר לתשתיות יהיה תנאי למתן אישור איכלוס למבנים הנ"ל.</p>	



6.13 היטל השבחה	
<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	



6.14 הפקעות לצרכי ציבור	
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, יופקעו על ידי הרשות המקומית, יחד עם זאת, שטחי מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

--