

## הוראות התכנית

תכנית מס' 215-0910950

תוספת זכויות מסחר חלקות 13,14 גוש 16758-רובע יזרעאל

צפון

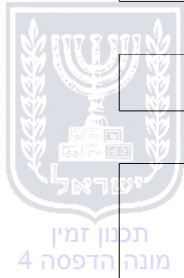
מחוז

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

תוספת זכויות מסחר חלקות 13,14 גוש-16758-רובע יזרעאל

מספר התכנית 215-0910950

1.2 שטח התכנית

8.605 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 62א (א) (11)

היתרים או הרשאות

סוג 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    | 228905 |
| קואורדינאטה Y    | 724650 |

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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 |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 16758    | מוסדר   | חלק           | 13-14               |                   |

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

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| 20588 /ג    | 115 - 116        |

### 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      |
|-------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| ג/ 11188          | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11188.<br>הוראות תכנית ג/ 11188 תחולנה על תכנית זו. | 4986               | 2696                    | 17/05/2001 |
| ג/ 20588          | החלפה   | התכנית מחליפה את תכנית ג/ 20588                                                          | 6864               | 7759                    | 28/08/2014 |



**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 |          |                     |             | אחמד זועבי |                   |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | אחמד זועבי |                   | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| בינוי          | מנחה  | 1: 250   |                     | 26/10/2020  | אחמד זועבי | 11: 10 26/10/2020 |                | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 500   | 1                   | 31/10/2020  | אחמד זועבי | 18: 43 31/10/2020 |                | 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                |
|-------------|-------------------|-------------------|------------|--------------------|-------|------|-----|-------|-----|----------------------|
|             | חברה/תאגיד ממשלתי | חברה/תאגיד ממשלתי |            | ר.נ.י.פ נכסים בע"מ | עפולה | (1)  |     |       |     | ranip.pini@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הנשיא 7 עפולה.

### 1.8.2 יזם

| סוג         | שם          | מספר רשיון | שם תאגיד           | ישוב  | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל                |
|-------------|-------------|------------|--------------------|-------|------|-----|-------|-----|----------------------|
| חברה כלכלית | חברה כלכלית |            | ר.נ.י.פ נכסים בע"מ | עפולה | (1)  |     |       |     | ranip.pini@gmail.com |

(1) כתובת: הנשיא 7 עפולה.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג  | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד           | ישוב  | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל                |
|------|-------|----|------------|--------------------|-------|------|-----|-------|-----|----------------------|
| חוכר |       |    |            | ר.נ.י.פ נכסים בע"מ | עפולה | (1)  |     |       |     | ranip.pini@gmail.com |

(1) כתובת: הנשיא 7 עפולה.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג       | שם         | מספר רשיון | שם תאגיד          | ישוב | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל              |
|-------------|-----------|------------|------------|-------------------|------|------|-----|------------|-----|--------------------|
|             | עורך ראשי | אחמד זועבי |            | אדריכל אחמד זועבי | סולם | סולם | 410 | 04-8864118 |     | zoube@bezeqint.net |

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב   | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                      |
|----------------|------|------------|---------------|----------|--------|------|-----|------------|------------|----------------------------|
| מודד           | מודד | שוכאת נגאר | 783           |          | דבוריה | (1)  |     | 04-6702523 | 04-6702523 | sh-najjar@bezeq<br>int.net |

(1) כתובת: ת.ד. 1027 דבוריה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 מסחר

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות מסחר עפ"י סעיף 62 א(א) 11



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד      | תאי שטח | סימון בתשריט | יעוד      | תאי שטח כפופים | חזית מסחרית |
|-----------|---------|--------------|-----------|----------------|-------------|
| מגורים ג' | 20,10   |              | מגורים ג' | 20,10          |             |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד       | מ"ר      | אחוזים |
|------------|----------|--------|
| מגורים ג'3 | 8,605.84 | 100    |
| סה"כ       | 8,605.84 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ג' | 8,605.48  | 100          |
| סה"כ      | 8,605.48  | 100          |

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים ג'                                                                                                                                                                                                                     |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                       |
|       | שטח למבני מגורים בבניה רוויה<br>תותר חנייה תת קרקעית<br>בתא שטח 10 תותר חזית מסחרים להקמת מסחר בקומת הקרקע                                                                                                                    |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                        |
| א     | <b>בינוי ו/או פיתוח</b><br>עבור המתחם תוגש תכנית חלוקה ובינוי שלמה כתנאי למתן היתר בניה, כמות יח"ד בכל מגרש עפ"י המוגדר בפרק 5 בתקנון.<br>יותר תכנון חניה כולל לכל המגרשים בלי להסתחב בגבולות המגרשים וזאת עפ"י תכנית הבינוי. |
| ב     | <b>חניה</b><br>* החניה תהיה בתחום התכנית עפ"י תכנית הבינוי<br>* לא תתאפשר חניה מקורה מחוץ לקווי הבניין<br>* החניה תתוכנן באופן המותיר שטח גינון רציף במגרש בהיקף של 7 מ"ר ליח"ד.                                              |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |   | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם | מספר<br>יח"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |                       |                          |                         | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |           |           |
|------------------|------------|---|---------------------------------------------------|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|---------|-------|------|-----------|-----------|
|                  |            |   |                                                   |                         |              |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת    |                       | מעל הכניסה הקובעת        |                         |                       |         |       |      |           |           |
|                  |            |   |                                                   |                         |              |                         |                                | צידדי- ימני              | צידדי- תכני-<br>שמאלי | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | סה"כ<br>שטחי<br>בניה  |         |       |      | עיקרי     | שרות      |
| 5                | 5          | 1 | 8                                                 | 25                      | 14           | 33                      | 45                             | 340                      | 340 (1)               | 100                      |                         | 60 (1)                | 180 (1) | 2302  | 10   | מגורים ג' | מגורים ג' |
| 5                | 5          | 1 | 8                                                 | 25                      | 14           | 33                      | 45                             | 340                      | 340                   | 100                      |                         | 60                    | 180     | 6303  | 20   | מגורים ג' | מגורים ג' |



צידדי-תכנון זמין  
שואלני הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

| קו בנין<br>(מטר) | תאי שטח | שימוש     | יעוד      |      |       |
|------------------|---------|-----------|-----------|------|-------|
|                  |         |           |           | קדמי | אחורי |
| 5                | 10      | מגורים ג' | מגורים ג' | 5    | 5     |
| 5                | 20      | מגורים ג' | מגורים ג' | 5    | 5     |

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוך סה"כ זכויות הבניה 25% לשימוש מסחרי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**6. הוראות נוספות****6.1****עיצוב אדריכלי**

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר :- מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים ? לאשור ועדה המקומית.

**6.2****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**6.3****חלוקה ו/ או רישום**

תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית הינו הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התו"ב 1965 .  
רישום :  
בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 .

**6.4****חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן      מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ?תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ?כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב

## 6.4

## חשמל

לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור 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, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

## 6.5

## ביו, ניקוז, מים, תברואה

ביו: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית

מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

תברואה: (אשפה): סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## 6.6

## הוראות פיתוח

6.6.1 בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או

## 6.6

## הוראות פיתוח

מרכזית

תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית)

המצויים

בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.

6.6.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

6.6.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

6.6.4 אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

6.6.5 תנאי למתן היתר בניה : הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

## 6.7

## סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.

## 6.8

## פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

## 6.9

## פיתוח תשתית

1 בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.

6.6.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

6.6.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

## 6.10

## שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

## 6.11

## היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

## 6.12

## הפקעות לצרכי ציבור

ניתן להפקיע שטחים מיועדים בתוכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור ולרשומם על שם הרשות המקומית או המדינה בכפוף לכל דין.



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית 5 שנים מיום אישורה

