

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 215-0808477

לב העיר תוספת זכויות למבנה מסחרי



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי עפולה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

צפון מחוז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

06/01/2021

להפקיד את התכנית

04/02/2021

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

המקום הוא מרכז העיר בקרבת התחנה המרכזית של אגד באזור המסחרי של עפולה .  
במגרש נשוא הבקשה לתוספת זכויות בנייה הכוללת הוספת קומת משרדים בשטח עיקרי של 600 מ"ר ,  
בנוי מבנה מסחרי אשר קיים בו פוטנציאל לבניה נוספת ולצורך הבניה הנוספת הוספו מקומות חניה בקומת  
החניה התת קרקעית בנוסף לחניות העיליות הקיימות.  
באזור זה יש ביקוש למשרדים נוספים ותוספת הקומה אינה חורגת בגובה ממבנים סמוכים שבנויים באזור זה.  
זכויות הבניה הקיימות על פי התכנית המאושרת הם 1200מ"ר שטח עיקרי למסחר ו-400 מ"ר לשירות  
שטח עיקרי למשרדים 2200 מ"ר ו-700 מ"ר לשירות, שטח שירות לחניון תת קרקעי 1700 מ"ר .



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

לב העיר תוספת זכויות למבנה מסחרי	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
215-0808477	מספר התכנית		
3.952 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
לי"ר	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עפולה
קואורדינאטה X	227725
קואורדינאטה Y	723250

### 1.5.2 תיאור מקום

המקום הוא מרכז העיר עפולה קרקע בצומת רחובות קהילת ציון ורחוב גלבע בסמוך לתחנת אגד המרכזית .

### 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	קהלת ציון		

שכונה מרכז העיר עפולה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16661	מוסדר	חלק	38-39	

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**

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
05/02/2014	3627	6751	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20550 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20550



## 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	תכנית בינוי	09: 37 18/11/2019	הרצל רפאלי	17/11/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		09: 34 18/11/2019	הרצל רפאלי	17/11/2019	1	1: 250	מנחה	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
	פרטי			חסון מ. ש. שדרה (1993) בע"מ	עפולה	קהלת ציון (1)	19	04-6522007		moty@hasson.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קהילת ציון 19 עפולה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חסון מ. ש. שדרה (1993) בע"מ	עפולה	קהלת ציון (1)	19	04-6522007		moty@hasson.co.il

(1) כתובת: קהילת ציון 19 עפולה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

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@rhpc.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 4תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

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 הכוללות תוספת קומה, תוספת שטחי משרדים ושטח מרתף לחניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת קומה .

2. תוספת שטחים למשרדים ולמרתף חניה

3. קביעת קווי בניין

4. קביעת הוראות למתן היתרים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



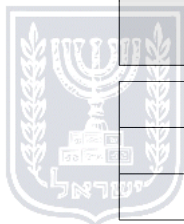
תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	201,200
מסחר ותעסוקה	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	3,950	100
סה"כ	3,950	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	20.78	0.53
מסחר ותעסוקה	3,931.76	99.47
סה"כ	3,952.53	100



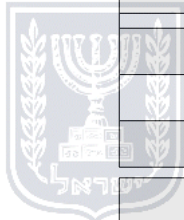
תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד לסלילה ומדרכות ומעבר תשתיות תת קרקעיות
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד לבניה של מבנה מסחרי הכולל מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומות העליונות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(5) 5	(5) 5	(5) 5	(5) 5	1	4	(4) 18		45	7900	(3) 2500		(2) 1400	(1) 4000	3930	100	מסחר ומשרדים	מסחר ותעסוקה

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) 1200 מ"ר למסחר
- 2800 מ"ר משרדים.
- (2) 400 מ"ר למסחר
- 1000 מ"ר למשרדים.
- (3) לחניה מבואות ומדרגות.
- (4) בנוסף יותר מעקה, חדר מדרגות וחדר מעלית ..
- (5) קו הבניין הוא למבנה, לקומת מרתף קו הבניין הוא 0.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה .

**6.2****חשמל**

6.1. הוראות- בנושא חשמל

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.

ב. תחנות השנאה :

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

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

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן.

המרחקים ימדדו מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

למעט בסעיפים ה-ו שהמרחק ימדד מציר הקו .

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף -----3 מ' מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד-----2 מ' מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה -----5 מ' מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורני מבודד (כא"מ)---2 מ' מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : -----20.0 מ' מ'

ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו -----35.0 מ' מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך -----0.5 מ' מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה -----3.0 מ' מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון -----בתאום עם חברת חשמל

י. ארון רשת -----1.0 מ' מ'

יא. שנאי על עמוד -----3.0 מ' מ'

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.

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

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.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כל שהיא מעל ובקירבה של פחות מ-3 מטר מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל .

<p style="text-align: right;"><b>חשמל</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.2</b></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 style="text-align: right;"><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.3</b></p>
<p>מים -אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום עם תאגיד המים והביוב ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ניקוז -תנאי לקבלת היתר בניה-הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ביוב -תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב בתיאום עם תאגיד המים והביוב ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת .</p>	
<p style="text-align: right;"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.4</b></p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממי"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.5</b></p>
<p>א. 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>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל ותקשורת (למעט קו מתח עליון) , תקשורת (מעט מתקנים סולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות .</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק , במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה , את התשתיות וכל המתקנים האביזרים הקיימים הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית .</p> <p>ד. אישור תאגיד המים והביוב בדבר חיבור המבנה לרשת המים .</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פתוח השטח , לאישור מהנדס הוועדה 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> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .</p>	
<p style="text-align: right;"><b>שרותי כבאות</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.6</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה</p>	

<b>6.6</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	תנאי להוצאת היתר הבניה .

<b>6.7</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

15	שנים מיום קבלת תוקף לתכנית
----	----------------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4