

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 215-0769539

יוקלר שינוי יעוד ממסחר ומגורים למסחר ומשרדים



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי עפולה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

02/09/2020

להפקיד את התכנית

11/03/2021

תאריך יו"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

הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת באזור הכניסה לעפולה מכיוון נצרת בשכונת סי 1 באזור הצפוני של עפולה - קרקע זו גובלת בחלקה שבה קיימת תחנת תדלוק .  
ייעוד הקרקע במצב הקיים הוא מסחר ומגורים בצפיפות 12 יח"ד לדונם 6 קומות מגורים על קומת מסחר .  
אחוזי הבניה המותרים מעל מפלס הכניסה הם : שטח עיקרי % 140 ( כ 3440 מ"ר ) מעל ק. הכניסה ו- 50 מ"ר מתחת למפלס הכניסה ו 60% ( כ 1475 מ"ר ) שטחי שירות .  
תנאי הקרקע והאזור שהם קרבה לתחנת תדלוק מצד מערב ולאזור מגורים א' (צמודי קרקע) מצד מזרח , יוצרים בעיה קשה של פתרון אדריכלי נחות מבחינת השימוש למגורים .  
בתכנית זו ועל כן מוצע בתכנית להחליף את הייעוד הקיים למגורים לשימוש של משרדים ולהקטין את מספר הקומות במבנה לקומת קרקע ומעליה 2 קומות משרדים בזכויות לפי הפרוט שלהלן :  
שטח עיקרי 2200 מ"ר מעל מפלס כניסה + 50 מ"ר ושטח שירות 1000 מ"ר מתחת למפלס כניסה , שטח מרתף 1800 מ"ר ובכך לתקן במשהו את תוצאת התכנון ולקטין למינימום את הפגיעה בשטחי המגורים הצמודים מבחינת הגובה והשימושים במבנה והן לגבי הסביבה קרובה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

יוקלר שינוי יעוד ממסחר ומגורים למסחר ומשרדים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
215-0769539	מספר התכנית	
2.464 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
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	227500
קואורדינאטה Y	724760

### 1.5.2 תיאור מקום

קרקע בשכונת C1 בחלק הצפון מזרחי של עפולה הגובל בתחנת התדלוק מצד מערב

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

עפולה - חלק מתחום הרשות: עפולה

נפה יזרעאל

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		חטיבה תשע	עפולה

שכונה סי 1 עפולה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16743	מוסדר	חלק	89	

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 11



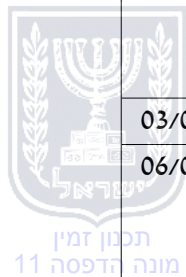
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/09/1989	4048	3694		ללא שינוי	ג/ 5694
06/08/2012	5688	6456	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20010 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20010
29/07/2014	7148	6848	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21218 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 21218
25/02/2015	3818	6996		ללא שינוי	עפ/ מק/ 20010 / 2



## 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		13: 03 02/02/2021	הרצל רפאלי	13/11/2020		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 11

**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	יוקלר חברת דלק בע"מ		יוקלר חברת דלק בע"מ	עפולה	(1)		04-6596661		edenyuk@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: חטיבה תשע 1 עפולה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוקלר חברת דלק בע"מ		יוקלר חברת דלק בע"מ	עפולה	(1)		04-6596661		edenyuk@gmail.com

(1) כתובת: חטיבה תשע 1 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 לוין	12	04-6597457		sivan@rhp.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	שאוקת נג'אר	783		דבוריה	(1)		04-6702523		sh-najjar@bezeqint.net

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	מודד	חיים שבת	584		עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6594970		rot- shev@zahav. net.il

(1) כתובת : כפר דבוריה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

שינוי ייעוד מקרקע בייעוד מגורים ומסחר ל קרקע בייעוד מסחר ומשרדים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויי בקווי בניין עילי ותחתי .
2. שינוי בזכויות המותרות .
3. קביעת הוראות למתן היתרים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מסחר ומשרדים		100
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מסחר ומשרדים	100
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מסחר ומשרדים	100

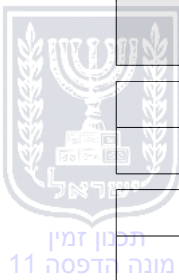
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	2,464	100
סה"כ	2,464	100

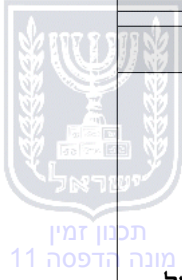
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ומשרדים	2,464.57	100
סה"כ	2,464.57	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מסחר ומשרדים
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>תותר בנית מבנה מסחרי הכולל קומה מסחרית על קומת מרתף המיועדת לחניה ולמתקנים טכניים, וקומות משרדים. השימושים המותרים במבנה יהיו חנויות שונות בתי מסחר, כלבו, בתי מרקחת, משרדים ומרפאות. שטחי הבניה לשרות מתחת למפלס הכניסה הינם תת קרקעיים ומיועדים לחניון תת קרקעי של לפחות 40 מקומות. לא יותר מעבר מוטורי בין שטח התכנית לשטח שממערב לו אלא מעבר רגלי בלבד. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור נספח תנועה וחניה בכפוף לנאמר לעיל ע"י הוועדה המקומית ורשות התמרון.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>חניה</b></p> <p>מקומות החניה יתוכננו במגרש בהתאם להוראות החוק הקיים.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5		6	5	5	1	3	15 (4)	40	1800 (3)	50	1000 (2)	2200 (1)	2460	100	מסחר ומשרדים		

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) שטח עיקרי למסחר 950 מ"ר שטח עיקרי משרדים 1250 מ"ר.
- (2) שטח שרות למסחר 350 מ"ר שטח שירות למשרדים 650 מ"ר.
- (3) 1000 מ"ר למסחר ו-800 מ"ר למשרדים.
- (4) גובה קומה מסחרית נטו יהיה 640 ס"מ וגובה נטו של קומת משרדים 350 ס"מ.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 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 אורירי 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: center;"><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: center;"><b>6.3</b></p>
<p>מים -אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית וחברת המים .</p> <p>ניקוז -תנאי לקבלת היתר בניה-הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית .</p> <p>ביוב -תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת .</p>	
<p style="text-align: right;"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.4</b></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 style="text-align: right;"><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p style="text-align: center;"><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 חברת המים 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> <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: center;"><b>6.6</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה .</p>	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

<b>.7 ביצוע התכנית</b>	<b>7.1</b>
------------------------	------------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.2</b>
-----------------------	------------

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>15</b>
-------------------------	-----------

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11