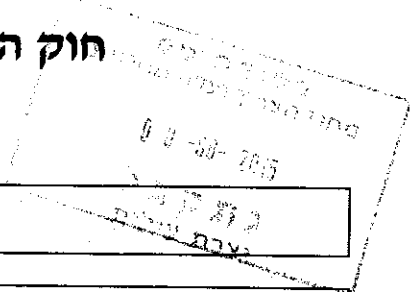
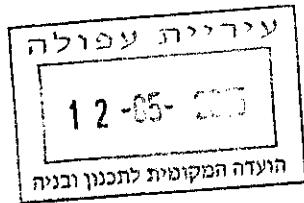


# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



<b>הוראות התוכנית</b>
<b>תוכנית מס' ג/ 19903</b>
<b>שם תוכנית: רונדן - סנטר</b>

מחוז: **הצפון**  
 מרחב תכנון מקומי: **עפולה**  
 סוג תוכנית: **מפורטת**  
 ישוב: **עפולה**



## אישורים

הפקדה	מתן תוקף
-------	----------

<div data-bbox="300 958 746 1258" data-label="Text"> <p>מינהל התכנון - מחוז אשדוד          חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965          אישור תכנית מס' 19903/ג          הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה          ביום 29/11/06 לאשר את התכנית  <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור          מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
--	--

<div data-bbox="295 1467 638 1601" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 19903/ג          פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 763          מיום 9.12.08</p> </div>	
--	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

מטרת התכנית היא לשנות את ייעוד המיגרשים בתכנית זו ממגורים למסחר ולענות על מגמת הגידול והדרישה לקרקע מסחרית בגלל גידול האלוסיין של העיר בשנים האחרונות ובעיקר איכלוס רובע יזרעאל- המקום המועדף מבחינה אורבנית הוא לכל הדעות בצמידות לשטחי המסחר הקיימים במקום .

שטחי המגורים שאנו מבקשים לשנות את יעודם צמודים למתחם מסחרי גדול ואזורי חניה ציבורית לטובת הקהל הרחב שבא לאזור – נתון בפוגע באיכות המגורים אם תיבנה . ניתנה מחשבה להפרדה של שטחים ירוקים ושטחי ציבור בין המסחר המבוקש לבין שטחי המגורים הצמודים ממזרח.

באזור מגורים זה שברובע יזרעאל מתוכננות להבנות כ- 4,000 יח"ד במיגרשים המיועדים למגורים שבהם ניתן לבנות אף יותר , כ- 20% בהקלה של שבס שהם כ- 800 יח"ד כך שגריעה של שטחי המגורים הנ"ל והפיכתם למסחר במטרה לענות לצרכי המסחר והשירותים של אזור זה אינה משמעותית כלל ומהווה פחות מחצי אחוז מסה"כ היחידות שאמור להיבנות .

המתחם המתוכנן מוצע להיבנות בשטח של כ- 8,000 מ"ר שטח עיקרי ועוד כ- 2000 מ"ר שטחי שירות וכ- 3000 מ"ר שטח חניה תת קרקעי – סכום השטחים המוצעים בתכנית למיסחר קטנים בכ- 1000 מ"ר מהזכויות שיש במיגרשי המגורים. המתחם ישרת את תושבי הרובע בעיקר עקב מיקומו והכניסות אליו - המתחם הקיים משרת בעיקר את תושבי האזור עפולה והסביבה.

מטרה נוספת - להסדיר את שטחי קרקע בייעוד מבנה ציבור ע"י ביצוע החלפות שטחים עם מיגרשים גובלים .

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

<p>רונדן סנטר</p> <p>19903/ג</p> <p>כ- 13.604 דונם</p> <p>• מילוי תנאים למתן תוקף</p> <p>1 מספר מהדורה בשלב</p> <p>08/03/2015</p> <p>• תוכנית מפורטת</p> <p>• כן</p> <p>• ועדה מחוזית</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>• ללא איחוד וחלוקה</p> <p>• לא</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>שטח התוכנית</p> <p>שלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>1.1</p> <p>1.2</p> <p>1.3</p> <p>1.4</p>
--	--	---

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עפולה
- 229450 קואורדינטה X  
724950 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום רובע יזרעאל-עפולה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עפולה
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יזרעאל  
יישוב עפולה  
שכונה רובע יזרעאל  
רחוב ל"ר  
מספר בית ל"ר

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16759	מוסדר	• חלק מגוש	23,26,30,	15,16,17,18,35

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר
-----

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
2005-03-15	5379	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/12567 והוראותיה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/12567
01/12/2011	6329	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/18647 והוראותיה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/18647
28/08/2104	6864	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/20588 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/20588

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	הרצל רפאלי	08/03/15	-	20		מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	הרצל רפאלי	08/03/15	1	-	1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
23/02/2104	משרד התחבורה	חליל פאהום	08/03/15			1: 500	מחייב חלקית (1)	נספח תנועה

1. מחייב בדבר כניסות ויציאות ומספר מקומות חניה .

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

סוג	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
פרטי				רונדן ייזום והשקעות בע"מ	511952723	רח' קהילת ציון 19 עפולה	04-6522007				
וועדה מקומית				הוועדה המקומית לת"יב עפולה		רחוב יהושוע עפולה	04-6520341				

**1.8.2 יזם בפועל**

סוג	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
פרטי				רונדן ייזום והשקעות בע"מ	511952723	רח' קהילת ציון 19 עפולה	04-6522007			

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל		קריית הממשלה נצרת עילית 580	04-6558211		04-6567531	
* חוכר				רונדן ייזום והשקעות בע"מ	511952723	רח' קהילת ציון 19 עפולה	04-6522007			
בבעלות רשות מקומית				עיריית עפולה		רחוב יהושוע עפולה	04-6520341		04 6520342	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

סוג	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	הרצל רפאלי	052363447	32837			רחוב הרב לוי 12 עפולה	04-6597457	052-3271750	04-6526789	HERZELRE1@BEZEQINT.NET
• מודד	מהנדס אזרחי מודד	חיים שבח	51391654	584			רחוב ארלזורוב 16 עפולה	04-6597940	050-5338514	-04 6595164	Rot-sh@zahav.net.il
• מהנדס חחבורה	מהנדס תחבורה	חליל פאהום	20599874	5077	ת. פאהום ושות' שרותים הנדסיים בע"מ	510791841	רחוב הבנקים 14 חיפה	04-8513050	050-2008800	04-8513050	

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

שינויי ייעוד משטח מגורים לשטח מסחרי הסדרת מערכת הרכיבים והגדלת שטחי ציבור.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינויי ייעוד בקרקע משטח המיועד למגורים לשטח בייעוד מסחר.
- ביטול דרך.
- קביעת הוראות ותנאים למתן היתרים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית		-כ- 13.604 דונם			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים	מ"ר	13,623.75	- 13,623.75	0	
	מס' יחיד	135	-135	0	
דיור מיוחד	מ"ר	ל.ר			
	מס' יחיד	ל.ר			
מסחר	מ"ר	0	+ 8,000	8,000	
תעסוקה	מ"ר	ל.ר			
מבני ציבור	מ"ר	1,360	0	1,360	
תיירות / מלונאות	חדרים	ל.ר			
	מ"ר	ל.ר			

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



### 3 טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד מסחר
				100	
				201,200	שטח ציבורי פתוח
				300	מבני ציבור

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
-	-	דרך מאושרת	5.6%	766 מ"ר	דרך מאושרת
-	-	מגורים ג'	80.1%	10,899 מ"ר	מגורים ג'
78.9%	10,737 מ"ר	מסחר	-	-	מסחר
11.8%	1,600 מ"ר	מבני ציבור	11.8%	1,600 מ"ר	מבני ציבור
9.3%	1,267 מ"ר	שטח ציבורי פתוח	2.5%	339 מ"ר	שטח ציבורי פתוח
100%	13,604 מ"ר	סה"כ	100%	13,604 מ"ר	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מסחר		4.1
שימושים		4.1.1
שטח מיועד להקמת מבני מסחר, חנויות, אולמות תצוגה, מוסדות פיננסיים מוסדות רפואיים, מרפאות, וכיוצא באלה ומשרדים.		א.
הוראות		4.1.2
פתרונות החניה הדרושים לשימושים במיגרשים המסחריים יבוצעו במשותף כפתרון כולל - חלקם כחניון עילי וחלקם כחניון תת קרקעי בהתאם לדרישות חוק התכנון והבניה.	חניה	א.
בחזית מזרח צפונית בשטח השצ"פ הצמוד קיים קיר כובד התומך מילוי קרקע - לפני ביצוע עבודת חפירה ועבודת פתוח יש לוודא חוזק סטטי ויציבות של קיר זה על מנת למנוע את קריסתו.	בניה בקירבת קיר תומך	ב.

שם ייעוד: מבני ציבור		4.2
שימושים		4.2.1
שטח המיועד למבני ציבור כגון מעונות יום גני ילדים, בתי ספר, מרפאות, תחנות לטיפול באם ובילד, מרכזי יום לקשיש מועדוני נוער ומתנ"סים, בתי כנסת ומיקוואות, סיפריות מקלטים ועוד לשירות הציבור.		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.2.2
עבור כל מיתחם תוגש תכנית בינוי כוללת כתנאי למתן היתר בניה.		א.
		ב.
		ג.

שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח		4.3
שימושים		4.3.1
שטח המיועד לגינון ונטיעות, מעברים להולכי רגל, ריצופים, תשתיות הצבת פרגולות וריהוט גן וחוף, תותר התקנת מתקני משחק מתקנים הנדסיים ותחנות טרנספורמציה.		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.3.2
		א.
		ב.
		ג.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מירבי (מ"ר)	שטחי בניה במ"ר				גובה מבנה (מטר) (1)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		קווי בנין (מטר)				
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							קדמי	צידי- צידי-	אחורי						
																עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
מסחר	100	10,737	8,000 (2)	2,000 (2)	0	3,000 (2)	50%	ל.ר	- ל.ר	121%	13,000	0	3,000 (2)	0	5	5	5	5	1	2	14
מבני ציבור	300	1,600	1360 (2)	240 (2)	0	800 (2)	50%	ל.ר	ל.ר	150%	2400	0	800 (2)	240 (2)	5	5	5	5	3	3	10

- (1) גובה המבנה ימדד ממפלס כניסה עד מפלס גג המיבנה .  
 (2) בסמכות הוועדה המקומית להעביר שטחים ממעל לכניסה אל מתחת לכניסה וההפך.  
 (3) חניון תת קרקעי .

**6. הוראות נוספות****6.1 – פתוח תשתית**

- א. בתנאים 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.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל ותקשורת למעט מיתקנים סלולריים (צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות).
- ג. בשטח בנוי קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במיקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל מתחת לקרקע יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור המבנה לרשת המים.

**6.2 - מים**

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

**6.3 - ניקוז**

תנאי לקבלת היתר בניה-הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

**6.4 - 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.

**6.5 - 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 הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**6.6 חניה**

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

**6.7 פקוד העורף**

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.

**6.8 שרותי כבאות**

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

**6.9-הפקעות:**

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188,189,190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

**6.10 סידורי הנגשה**

תנאי למתן היתרי בניה יהיה הבטחת גישה לכל סוגי האוכלוסייה (נכים) ולכל מבנה בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה שבתוקף.

**6.11-הוראות ארכיטקטוניות**

1. תכנית פתוח – בתכנית הבקשה להיתר תוגשנה תכניות פתוח בקני"מ 1:100 שבהן יסומנו גדרות וקירות מפלסי קרקע מתוכננת חניית פחי אשפה פילרים מתקני חצר וחומרי גמר .  
כמו כן יפורטו חומרי הגמר על גבי החזיתות של המבנה -
2. מתקני גג כגון דודי שמש מזגנים וצנרת- תנאי למתן היתר יהיה פתרון ארכיטקטוני אינטגרלי למתקנים טכניים ולצנרות בצורה שלא יהיו מפגע אסתטי להנחת דעתו של מהנדס הועדה .
3. שמירה על צורה חיצונית של המבנה :  
3.1 לא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשלמותו החיצונית של המבנה שלא על פי תכנית שאושרה במתן היתר .
- 6.3 – לא תותר התקנת מערכות כגון – דודי שמש , מנועי מזגן צנרות למיניהם וכו' על גבי קירותיו החיצוניים של המבנה שלא על פי היתר הבניה .
- 6.4 –קירות המבנה יחופו בחיפוי קשיח – כגון אבן או שיש בהיקף של כ-25%

**6.12. 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 לשלכן במבני המגורים.
- ג. 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, ,

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל ותאפשר 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 בתאום 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. 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. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. 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)

**6.13-היטל השבחה .**  
 א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

**6.14- איחוד וחלוקה .**  
 1. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו , הסדרת נושא האיחוד והחלוקה כפי שנידרש בחוק התכנון והבניה .

**6.15 רישום .**  
 בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה .

**6.16 - תנאים לביצוע התכנית**  
 1. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו , כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א	ל.ר	
ב		

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

תאריך: 5.5.15	שם: רונדן יוזם והשקעות בע"מ ח.פ. 511952723	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 511952723	תאגיד/שם רשות מקומית רונדן יוזם והשקעות בע"מ	מגיש התוכנית

תאריך:	חתימה: הועדה המקומית לתכנון ומנה עפולה	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית הוועדה המקומית לת"יוב עפולה		

תאריך: 08/03/2015	חתימה: ג. רפאלי הרצל רפאלי אדריכל ובונה ערים	שם: הרצל רפאלי	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:		

תאריך:	חתימה: רונדן יוזם והשקעות בע"מ ח.פ. 511952723	שם: רונדן יוזם והשקעות בע"מ	יזם בפועל
--------	---	--------------------------------	-----------

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: עיריית עפולה	

תאריך:	חתימה: רונדן יוזם והשקעות בע"מ ח.פ. 511952723	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 511952723		תאגיד: רונדן יוזם והשקעות בע"מ	




**14. תצהירים**

**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה הרצל רפאלי (שם), מספר זהות 052363447 \_\_\_\_\_, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19903 ששמה " רונדן סנטר " (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הארכיטקטורה ובנוי ערים מספר רישיון רישיון \_\_\_\_\_ 32837.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
**שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ**  
א. \_\_\_\_\_  
ב. \_\_\_\_\_  
ג. \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
הרצל רפאלי  
אדריכל ובונה ערים

08/03/2015

חתימת המצהיר

תאריך



**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה \_\_\_\_\_ (שם), מספר זהות \_\_\_\_\_,  
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי ג/ 19903 ששמה " רונדן סנטר " (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_ או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

תאריך

**הצהרת המודד**

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית:

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

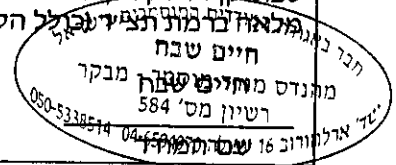
1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 7/2/15 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

7/5/15  
תאריך

[Signature]  
חתימה

584  
מספר רשיון



2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד \_\_\_\_\_ מספר רשיון \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_

**13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**

תוכנית מספר: מס' ג/19903 שם התוכנית: "רונדן סנטר"

*הרצל רפאלי*  
 הרצל רפאלי  
 אדריכל ובונה ערים

עורך התוכנית: הרצל רפאלי תאריך: 08/03/2015 חתימה: \_\_\_\_\_

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס. שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	X		
		האם קיימים נספחי תנועה, ביטי, ניקוז וכ"י?	X		
		אם כן, פרט: _____			
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	X		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	X		
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה	X		
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	X		
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	X		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(2)</sup>	X		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	X		
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	X		
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	X		
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	X		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	X		
		מספר התוכנית	X		
	התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	X	
			מחוז	X	
1.4		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	X		
1.5		מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	X		
1.8		פרטי בעלי עניין (זים, מגיש, בעלי קרקע)	X		
8.2		חתימות (זים, מגיש ועורך התוכנית)	X		

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.  
 (2) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה	
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי	
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכן? אם כן, פרט: _____			
X		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן? אם כן, פרט: _____			
X		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים? אם כן, פרט: _____			
X		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?			
X		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009			איחוד וחלוקה
	X	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14		טפסים נוספים (4)
	X	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8		
X		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק? במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?			חומרי חפירה ומילוי (5)
X		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?			רדיוסי מגן (6)
X		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?			
X		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות	
X		בתכנית שמשנה שימוש או יעד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?			
X		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?			
X		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים <sup>(7)</sup>	

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/החזיית מוסד התכנון.  
 (4) ראו התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהחזיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.  
 (5) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.  
 (6) עפ"י תיקון 89 לחוק הת"יב - שמירה על עצים בוגרים

**נספח הליכים סטטוטוריים**

תוכנית מספר ג/ 19903 : שם התוכנית "רונדן סנטר"

  
 הרצל רפאלי  
 אדריכל ובונה ערים

08/03/2015

עורך התוכנית: הרצל רפאלי תאריך: חתימה:

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
עפ/מק/10/11188		6253	23/06/2011
עפ/מק/7/11188		6153	28/11/2010

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.