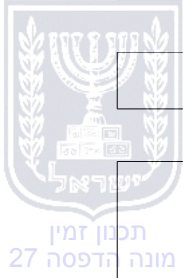


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 215-0558635

עפולה - רובע יזרעאל - בית אבות סיעודי- ג/23905



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי עפולה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בשכונת רובע יזרעאל בעפולה, בסמיכות לבית חולים העמק. התוכניות המאושרות 215-0246835 ו-ג/20588, מייעדות את השטח למבנים ומוסדות ציבור ותיירות. השימושים המותרים בהתאם לתכנית ג/20588 הינם שטחים למבנים לשירותי רפואה מתמחים ומשלימים, שירותים גריאטריים, חדרים לטיפול סיעודי, שירותים עסקיים ומסחריים תומכים, הקמת בית מלון/הארחה לשרות מקבלי הטיפול בבית החולים העמק ומשפחותיהם.

מטרת תכנית זו היא לאפשר הקמת בית אבות סיעודי הכולל כ-15 מחלקות אישפוז ושיקום, הגדלת זכויות הבניה, נידוד שטחי שירות לשטחים עיקריים, תוספת קומות ועדכון השימושים לבית אבות סיעודי, שירותי רפואה מתמחים ומשלימים, שירותים גריאטריים, חדרים לטיפול סיעודי, מחלקות לשיקום ושירותים מסחריים תומכים.

תוספת השטח והקומות מיועדת למחלות ממושכות וכרוניות, כמכרז טיפולי למחלות דמנציות, כמענה למחסור הגדול באזור למחלקות טיפוליות מסוגים אלו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית 23905/ג

מספר התכנית 215-0558635

שטח התכנית 1.2 11.299 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא 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 229967  
 קואורדינאטה Y 724869

**1.5.2 תיאור מקום**

התכנית ממוקמת מדרום למרכז רפואי העמק - עפולה.

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

עפולה - חלק מתחום הרשות: עפולה

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		ברזילאי יוסף	עפולה

שכונה רובע יזרעאל

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16760	מוסדר	חלק		35
16786	מוסדר	חלק		14, 18, 21

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 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/5. הוראות תכנית תמא/34/ב/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/5
28/08/2014	7759	6864	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/20588 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/20588
23/12/2015	2175	7171	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 215-0246835 בתחומה של תכנית זו	החלפה	215-0246835



## 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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	14: 50 08/10/2018	ערן מבל	13/08/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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 27

**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			מסאו בע"מ	פקיעין (בוקייעה)	(1)		04-9979902		tiseer.hir@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פקיעין.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מסאו בע"מ	פקיעין (בוקייעה)	(1)		04-9979902		tiseer.hir@gmail.com

(1) כתובת: פקיעין.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			1	רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון (1)	2	02-6208463		tzafontichnun@land.gov.il

(1) כתובת: מלון פלאזה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל		ערן מבל אדריכלות ובינוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146		mida@mebelarch.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	משה מרין	640		רמת ישי	(1)		04-9835292		modeday@ne tvision.net.il

(1) כתובת : ת.ד 792.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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 בזכויות והוראות בניה וזאת לצורך הקמת בית אבות סיעודי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. העברת זכויות בניה משטחי שרות לעיקרי.
2. תוספת זכויות בניה.
3. תוספת קומות.
4. תוספת שימוש לטובת מחלקות השיקום, ללא שינוי בשימושים המאושרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	2
דרך מאושרת	3
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	3
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	4
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	2

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,028.7	26.80
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	8,090.37	71.60
שטח ציבורי פתוח	180.57	1.60
<b>סה"כ</b>	<b>11,299.64</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,028.7	26.80
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	8,090.37	71.60
שטח ציבורי פתוח	180.57	1.60
<b>סה"כ</b>	<b>11,299.64</b>	<b>100</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח לפיתוח נופי. השימושים המותרים : גינון, נטיעות, מסלעות, משטחים מרוצפים, ריהוט חוץ והעברת תשתיות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, העברת תשתיות, מתקני דרך וגינון. לא תותר כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך וגינון.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור ותיירות</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	בית אבות סיעודי הכולל בתחומו שירותי רפואה מתמחים ומשלימים, שירותים גיראטריים, חדרים לטיפול סיעודי, מחלקות לשיקום ושירותים מסחריים תומכים. כמו כן מיועד השטח להקמת בית מלון/הארכה לשרות מקבלי הטיפול בבית החולים ומשפחותיהם. תותר בניית מתקנים הנדסיים התומכים בשימוש עיקרי למבנה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> תנאי למתן היתרי בניה יהיה הגשת תכנית בינוי כוללת לכל המתחם.
<b>ב</b>	<b>תשתיות</b> סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות בתחום המסומן בתשריט כהנחיות מיוחדות, ניתן להעביר קווי מים. בשטח זה אין לבנות או לנטוע עצים אשר עלולים למנוע העברת קווי מים בעתיד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
5	5	5	5	2	9	36 (4)	72		350	50 (3)	מ"ר	120 (2)	180 (1)	8090	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות

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:

א. חניון תת קרקעי ניתן לבנייה עד גבול מגרש, למעט ברצועת הנחיות מיוחדות המסומנת בתשריט התכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) א. לטובת בית אבות סיעודי שיכלול עד 340 חדרים. מתוכם יותרו עד 500 מ"ר לשימושי מסחר.
- (2) א. לטובת בית אבות סיעודי שיכלול עד 340 חדרים. ניתן להעביר שטחי בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- (3) א. לטובת חניון תת קרקעי. ניתן להעביר שטחי בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- (4) א. יותר חדר עליה לגג לטובת התקנת ותחזוקת מתקנים טכניים בלבד. ב. בהתאם לחוות דעת משרד הבטחון מיום 11.02.2020, סטייה מגובה זה מהווה סטייה ניכרת מהתכנית.

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

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

**6.2****חלוקה ו/ או רישום**

חלוקה - תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו יהיה הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה.  
רישום - בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

**6.3****חשמל**

א. 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 במבנה.

ב. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה 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 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 עבודת 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

חשמל	6.3
<p>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 ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
<p>ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>אשפה</p> <p>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.</p>	



ניהול מי נגר	6.5
<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	



פסולת בניין	6.6
<p>באחריות היזם - פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי</p>	

<b>6.6 פסולת בניין</b>	
חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.	
<b>6.7 פיקוד העורף</b>	
כל המבנים בשטח התכנית, ידרשו באישור פיקוד העורף למיגון עפ"י תקנות פיקוד העורף בעת הגשת היתר הבניה.	
<b>6.8 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>	
גובה המבנים בטבלת 5 נקבע עפ"י אישור משהב"ט וחי"א. כל הקלה מגובה זה, תדרוש אישור משהב"ט.	
<b>6.9 שרותי כבאות</b>	
תנאי להיתר בנייה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות והתחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם.	
<b>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</b>	
1. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חו"ד משרד הבריאות. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור נספח בינוי, חניה והסדרי תנועה ע"י הועדה המקומית. 3. הגובה המירבי המותר לבניה יבדק ויאושר ע"י משרד הבטחון כתנאי למתן היתר בניה.	
<b>6.11 היטל השבחה</b>	
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה	
<b>6.12 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית יהיה 10 שנים מיום אישורה.