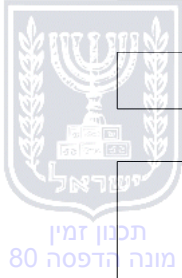


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 215-0376749

עפולה - מתחם פרנדלי



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	עפולה
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

29/11/2022

לאשר את התוכנית

03/04/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית בסמכות מחוזית אשר מטרתה לייצר חיבור בין תכנית רונדן ג/ 19903 לתכנית ג/20588 במטרה לייצר מחבר אורבני רציף בין מרכז רובע יזרעאל למרכז הקניות הקיים ודרכו אל המרכז הרפואי העמק. הסדרת שטחי מסחר ושטחים ציבוריים שצ"פ ודרך. תוספת שטחים עיקריים ביעוד מסחר. תוספת שטחי שרות. נערך תיאום ביחס למנחת בי"ח העמק ומגבלות הגובה שהוא מטיל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 80



תכנון זמין  
מונה הדפסה 80



תכנון זמין  
מונה הדפסה 80

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      עפולה - מתחם פרנדלי

מספר התכנית      215-0376749

1.2 שטח התכנית      84.397 דונם

1.4 סיווג התכנית      סוג התכנית      תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת      כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית      מחוזית

לפי סעיף בחוק      ל"ר

היתרים או הרשאות      תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה      איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי      לא



## 1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	עפולה
	קואורדינאטה X	229485
	קואורדינאטה Y	724960

1.5.2 תיאור מקום מתחם מסחר פרנדלי בעפולה על דרך 65 שדרות יצחק רבין בצמוד למתחם מסחר פרנדלי בעמק

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

עפולה - חלק מתחום הרשות: עפולה

נפה יזרעאל - נצרת

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		שד רבין יצחק	עפולה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
15-16, 39, 72	23, 26, 47-48, 51, 53, 65, 68	חלק	מוסדר	16759
33, 35, 69	27-29	חלק	מוסדר	16760

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	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010		154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/ 1. הוראות תכנית תמא/12/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12 /1
28/08/2014		7759	6864	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/20588 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/20588
01/07/1993		3524	4126	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/7546 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/7546
09/12/2015		1742	7163	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/19903	החלפה	ג/19903



**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				ערן מבל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		ערן מבל		תשריט מצב מוצע	לא
מגבלות בניה לגובה	מחייב	1: 2500	1	27/07/2022	ערן מבל	13: 43 27/07/2022	נספח הגבלות בניה לגובה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		16/08/2020	ערן מבל	13: 38 16/08/2020	תשריט מצב מאושר	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	30/03/2022	אמיר בלום	14: 49 30/03/2022	נספח נופי	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	17/07/2022	ערן מבל	10: 48 17/07/2022	נספח בינוי לתב"ע	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	30/03/2022	רן זילברשטיין	15: 55 30/03/2022	נספח תנועה	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	30/03/2022	רן זילברשטיין	15: 56 30/03/2022	נספח ניקוז	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1000	1	03/04/2022	משה מרין	09: 15 03/04/2022	חישוב שטחים לטבלאות איזון - מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	03/04/2022	משה מרין	09: 15 03/04/2022	חישוב שטחים לטבלאות איזון - מצב קיים	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		30	04/04/2022	דוד בריל	13: 55 04/04/2022	חוברת - טבלת איזון והקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	04/04/2022	דוד בריל	13: 56 04/04/2022	טבלת איחוד וחלוקה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		3	04/04/2022	דוד בריל	13: 54 04/04/2022	טבלת הערות	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
	פרטי	(1)		גיי. טי. אל. וי 1 שותפות מוגבלת	יהוד		3	072-2732733		
	פרטי	(2)		ריט 1 בע"מ	תל אביב- יפו		6	03-7686700		

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: קניון סביונים, דרך משה דיין 3 יהוד ת.ד. 11440.

(2) כתובת: רח' הנחושת 6 רמת החייל - ת"א.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית עפולה	עפולה	(1)		04-6520342	04-6520442	
פרטי			גיי. טי. אל. וי 1 שותפות מוגבלת	יהוד	(2)	3	072-2732733		
פרטי			ריט 1 בע"מ	תל אביב- יפו	(3)	6	03-7686700		

(1) כתובת: חנקין יהושע.

(2) כתובת: קניון סביונים, דרך משה דיין 3 יהוד ת.ד. 11440.

(3) כתובת: רח' הנחושת 6 רמת החייל - ת"א.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	ערן מבל	30444	ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ	קרית טבעון	(1)	4	04-9835146	04-9833704	inbar@mebel- arch.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר בלום	0000		חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	mb@miller- blum.co.il
	יועץ תחבורה	רותי בן זינו		אמי מתום יועצים ומהנדסים בע"מ	חיפה	(2)	3	04-8681114		
שמאי מקרקעין	שמאי	דוד בריל	430	דוד בריל בע"מ	כפר יונה	(3)		09-8988693		
מודד	מודד	משה מרין	640	מודדי טבעון שרותי הנדסה בע"מ	עפולה	(4)	16	04-9835292	04-9931277	

(1) כתובת: קרית טבעון קק"ל 4.

(2) כתובת: רח' יבנה 3 חיפה.

(3) כתובת: ת.ד. 4297.

(4) כתובת: ארלוזורוב 16.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 80



תכנון זמין  
מונה הדפסה 80



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 80

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**

חיבור בין אזור מסחרי שאושר בתכנית - ג/11188 ו- 20588 לבין אזור מסחרי שאושר בתכנית ג/ 19903 תוך הוספת זכויות בניה וניוד שטחים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

הסדרת שטחי מסחר ושטחים ציבוריים שצ"פ ודרך.

תוספת שטחים עיקריים ביעוד מסחר.

תוספת שטחי שרות.

הגדלת תכסית בניה בתא שטח 100 ובתא שטח 101.

שינוי קו בנין צידי בתא שטח 100 ו- 101.

שינוי מס' קומות מותר וגובה בנין בתא שטח 100 ביעוד מסחר.

שמירה על מגבלות גובה בניה בשל הקרבה למנחת בייח העמק.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 80תכנון זמין  
מונה הדפסה 80

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	210, 209
מבנים ומוסדות ציבור	301, 300
שטח ציבורי פתוח	200A, 200B, 200C, 200D, 201A, 201B, 202, 203
דרך מאושרת	801, 800
דרך מוצעת	402 - 400
מסחר תעסוקה ותיירות	101, 100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מסחר תעסוקה ותיירות	100
הנחיות מיוחדות	מסחר תעסוקה ותיירות	101
חזית מסחרית	דרך מאושרת	801
חזית מסחרית	דרך מוצעת	402
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	301
חזית מסחרית	מסחר תעסוקה ותיירות	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	801, 800
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	402 - 400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	301, 300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	210, 209
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר תעסוקה ותיירות	101, 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	200A, 200B, 200C, 200D, 201A, 201B, 202, 203

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	9,989	11.84
מבנים ומוסדות ציבור	10,320	12.23
מגורים ג'	103	0.12
מסחר	55,814	66.15
שטח ציבורי פתוח	8,149	9.66
סה"כ	84,375	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	9,016.77	10.68
דרך מוצעת	843.62	1
מבנים ומוסדות ציבור	11,792.73	13.97
מגורים ג'	102.44	0.12
מסחר תעסוקה ותיירות	55,497.47	65.76

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.47	7,144.48	שטח ציבורי פתוח
100	84,397.5	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 80



תכנון זמין  
מונה הדפסה 80



תכנון זמין  
מונה הדפסה 80

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	שטח למבני מגורים בבניה "רווייה" תותר חניה תת קרקעית
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	בתאי שטח אלו -עבור כל מתחם תוגש תכנית חלוקה ובינוי שלמה כתנאי למתן היתר בניה. - החנייה בתחומי המגרשים בלבד. - לא תתאפשר חניה מקורה מחוץ לקווי הבנין. - תתאפשר קומת חניה מפולשת. - החניה במגרשים אלו תתוכנן באופן המותר שטח גינון רציף במגרש בהיקף של לפחות 7 מ"ר ליח"ד. - בשטח החניה ישולבו נטיעות עצי צל בקצב של עץ אחד לכל 5 חניות. יתרת החניות יתוכננו ב"מרתף חניה".
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מיועד להקמת מבני ציבור כמו מעונות יום, גני ילדים, בתי ספר, מרפאות, תחנות טיפול לאם ולילד, מרכזי יום לקשיש, מועדוני נוער ומתנ"סים, בתי כנסת ומקוואות, ספריות, מקלטים ועוד לשרות הציבור.
4.2.2	הוראות
א	הערות לטבלת הזכויות
	סה"כ שימושים ציבוריים סחירים מתוך רשימת השימושים ליעוד זה - יותרו על פי הגדרת החוק החל באותה עת.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	א. שטח לאזור שהייה, משחק, נופש פעיל ונוי - מיועד לגינון ונטיעות, מעברים להולכי רגל, ריצופים, תשתיות. לא יותרו חניות. ב. בשטח תותר הצבת פרגולות הצללה, ריהוט גן וחוף, תותר התקנת מתקני משחקים, מתקנים הנדסיים ותחנות טרנספורמציה. ג. בתא שטח 202 בלבד יותרו שימושים מסחריים נלווים כדוגמאת - דוכני מכירה, קיוסק, בית קפה, הסעדה, ירידים, שטחי ארוח וארועים.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	פיתוח - פיתוח השטחים הציבוריים יעשה על פי תכנית שתוכן על ידי אדריכל נוף ובכפוף לאישור מהנדס העיר.
ב	עיצוב אדריכלי

<p><b>4.3 שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p>בהתאם להנחיות מרחביות עדכניות.</p>	
<p>ג זיקת הנאה זיקת הנאה למעבר הולכי רגל - מיקום תוואי ורוחב יקבעו במסגרת בקשה להיתר.</p>	<p>ג</p>
<p><b>4.4 דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>4.4.1 שימושים</b></p>	<p>4.4.1</p>
<p>שטח המיועד לכבישים, מדרכות וגינון, כמו כן תיעול ותשתיות תת קרקעיות, מתקני רחוב, תחנות לתחבורה ציבורית.</p>	
<p><b>4.4.2 הוראות</b></p>	<p>4.4.2</p>
<p><b>4.5 דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>4.5.1 שימושים</b></p>	<p>4.5.1</p>
<p>שטח המיועד לסלילת כבישים, מדרכות וגינון, כמו כן תיעול ותשתיות תת קרקעיות, מתקני רחוב, תחנות לתחבורה ציבורית.</p>	
<p><b>4.5.2 הוראות</b></p>	<p>4.5.2</p>
<p>א <b>בינוי ו/או פיתוח</b> לא תותר כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך והעברת תשתיות.</p>	<p>א</p>
<p><b>4.6 מסחר תעסוקה ותיירות</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>4.6.1 שימושים</b></p>	<p>4.6.1</p>
<p>מיועד להקמת מבני מסחר, לתיירות, מלונאות, בתי קפה מסעדות, בתי קולנוע, חנויות כלבו ואחרות, אולמות תצוגה, מוסדות פיננסיים, מוסדות רפואיים, מרפאות וכיוצא באלה, משרדים, משרדי עסקים אישיים, עסקי שעשועים ושרותים מסחריים, חדרי כושר. כמו כן יהיו שטחים המיועדים לגינון, הצבת מתקני נופש, נוחיות ונוי שישמשו את באי האזור המסחרי.</p>	
<p><b>4.6.2 הוראות</b></p>	<p>4.6.2</p>
<p>א <b>בינוי ו/או פיתוח</b> שימוש מסחרי יותר בשתי הקומות התחתונות בלבד סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. הנחיות מיוחדות בתא שטח 101 גובה המבנה ימדד ממפלס הכניסה עד מפלס גג המבנה כולל מתקני שילוט, אלמנטי עיצוב, תרני אנטנות ואלמנטים על גג המבנה. הגובה ייקבע על פי טבלת זכויות 5 או על פי הגבלה בתחום הנחיות מיוחדות המסומן בתשריט ועל פי נספח מגבלות בניה לגובה הנמוך מבין השניים. הגבהים שנקבעו לבינוי בתא שטח 101 בטבלה 5 לבינוי שבתחום המסומן ב"הנחיות מיוחדות" לא ניתנים לשינוי וכל סטייה מהם תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. הנחיות נוספות מפורטות בסעיף 6.11 מבטיחות פיקוח רת"א על גובה הבניה, כולל הקמת עגורנים (סעיף קטן ה').</p>	<p>א</p>
<p>ב <b>חניה</b> פתרונות החניה הדרושים לשימושים במגרשים המסחריים יבוצעו במשותף כפתרון כולל - חלקם כחניון עילי וחלקם בחניון תת קרקעי בהתאם לדרישות חוק התכנון והבניה התקפות.</p>	<p>ב</p>

4.6	מסחר תעסוקה ותיירות
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>בחזית דרומית לכל אורכה - תתאפשר בניית קיר תמך בגבול מגרש לשם יצירת דרכי מילוט ומיגון במפלס הרחוב המערבי (דרך מספר 5) למעבר אדם.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>חזית מסחרית - עפ"י הנחיות מרחביות עדכניות תתוכנן חזית אחידה, שימושים מסחריים בקומת קרקע ובקומה ראשונה, אפשרות גישה לשטח המסחרי האחורי, מדרכה רחבה המאפשרת גישה נוחה להולכי רגל ורוכבי אופניים, נטיעות, ריהוט רחוב.</p>
ה	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>זיקת הנאה למעבר הולכי רגל תחבר בין השצ"פ העירוני למתחם בית חולים העמק - מיקום תוואי ורוחב יקבעו במסגרת בקשה להיתר.</p>
ו	<p><b>שילוט וסימון</b></p> <p>תותר התקנת מתקנים וקונסטרוקצית שילוט עד גבול מגרש בכיוון צפון ומערב. כל שילוט טעון אישור הועדה המקומית. כל שילוט יוצג בהיתר בניה מבחינת מיקומו ועיצובו.</p>

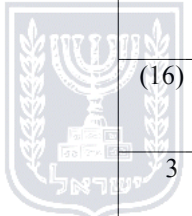


**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'**

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מזרח	מערב						שטחי בניה		גודל מגרש מוחלט						
								מתחת לקובעת	מעל לקובעת		שרות					עיקרי
5	5	1	4	(2) 16		50	(1) 300	30951	10317		3095	17539	11793	- 300 301	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	1	10	32	12	35	291		100%		71%	120%	209	מגורים	ג' מגורים	
5	5	1	8	25	10	40	275		100%		50%	125%	210	מגורים	ג' מגורים	
(9) 3	0	(8) 3	(7) 3	(6) 23		85	450.65	48080	) 23780 (5	3680	(4) 8800	) 11820 (3	10669	100	מסחר ותעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות
					21		9.37	) 1400 (12			400	1000	10669	100	מסחר ותעסוקה ותיירות	מסחר תעסוקה ותיירות
(9) 3	0	(8) 3	(7) 3	(6) 23		85	463.77	49480	) 23780 (5	3680	(4) 9200	12820	10669	100	<סך הכל>	מסחר תעסוקה ותיירות
(16) 5	(15) 10	1	2	(14) 23		55	126.9	58082	) 34802 (13	1800	4480	) 17000 (3	44827	101	מסחר תעסוקה ותיירות	מסחר תעסוקה ותיירות
3	3		1	4							(19) 20	(19) 180			שטח ציבורי פתוח	200A, 200B, 200C, 200D, 201A, 201B, 202



צידי-תכנון זמין  
שמאלי-הדפסה 80



תכנון זמין  
מונה הדפסה 80

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
5	301 - 300		מבנים ומוסדות ציבור		
5	209	מגורים ג'	מגורים ג'		
5	210	מגורים ג'	מגורים ג'		
3 (11)	100	מסחר ותעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות	3 (10)	
	100	תיירות	מסחר תעסוקה ותיירות		
3 (11)	100	<סך הכל>	מסחר תעסוקה ותיירות	3 (10)	
10 (18)	101	מסחר תעסוקה ותיירות	מסחר תעסוקה ותיירות	5 (17)	
3	200A, 200B, 200C, 200D, 201A, 201B, 202		שטח ציבורי פתוח	3	

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

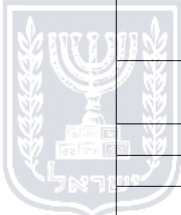
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הוראות טבלה 5:

- קווי בנין 0 בתאי שטח ביעוד מסחר - עבור חניה תת קרקעית בלבד.
- בסמכות הועדה המקומית להעביר שטחים ממעל לכניסה אל מתחת לכניסה ולהפך.
- הגבהים שנקבעו לבינוי בתא שטח 101 בתחום המסומן ב"הנחיות מיוחדות" לא ניתנים לשינוי וכל סטייה מהם תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
- ניתן לנייד שטחים בין השימושים ביעוד קרקע "מסחר תעסוקה ותיירות" - המרת שטחי תיירות לתעסוקה עד 50% מהזכויות המוקנות לתיירות.
- אין שינוי במניין הזכויות של תא שטח 101 של מרכז המסחר הקיים.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- סה"כ שימושים ציבוריים מתוך רשימת השימושים ליעוד זה - לא יעלו על 20% מהשטח הכולל או על פי חוק באותה עת - על פי פרק 4.3.
- לא כולל מבנה יציאה לגג ושילוט.
- מתוך שטחים אלו יותרו עד 30% שטחי בניה עבור מוסדות רפואיים, מרפאות וכיוצא באלה.
- מתוכם 2000 מ"ר עבור גגונים לאורך החזיתות המסחריות.
- חניות בתת קרקע 100% תכסית ב-2 קומות.
- גובה המבנה ימדד ממפלס כניסה עד מפלס גג המבנה כולל מתקני שילוט ואלמנטי עיצוב.
- הכניסה הקובעת בתא שטח 100 של האגף החדש זהה למפלס 0.0 בתא שטח 101.
- קומת מסחר אחת ו-2 קומות חניה בתת קרקע 100% תכסית.
- לכיוון מערב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 80



תכנון זמין  
מונה הדפסה 80



(10) לכיוון דרום.

(11) לכיוון צפון.

(12) ככל ולא ימצא ביקוש לשימוש התיירות ניתן להשתמש ב-50% מזכויות אלו לשאר השימושים המוגדרים ביעוד זה.

(13) 10000 מ"ר נויידו מתא שטח 101 לתא שטח 100.

(14) גובה המבנה ימדד ממפלס כניסה עד מפלס גג המבנה כולל מתקני שילוט ואלמנטי עיצוב - גובה על פי הטבלה או על פי הגבלה של הנחיות מיוחדות - הנמוך מבין השניים.

(15) קו בנין לכיוון מזרח - לכיוון בית חולים העמק דרך מס' 6 בתשריט..

(16) בגבול עם תא שטח 100 קו בנין יהיה אפס.

(17) קו בנין לכיוון דרום יהיה אפס ולכיוון דרום מזרח יהיה 1 מטר כמסומן בתשריט..

(18) קו בנין לכיוון דרך רבין מס' 65.

(19) זכויות אלו לתא שטח 202 בלבד עבור שימושים מסחריים כמפורט בפרק 4 יעוד שצ"פ.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 80



תכנון זמין  
מונה הדפסה 80

**6. הוראות נוספות**

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראת תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או בהתאם לתקנות תקפות במועד הוצאת ההיתר.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>פתרונות החניה הדרושים לשימושים במגרשים המסחריים יבוצעו במשותף כפתרון כולל - חלקם כחניון עילי וחלקם בחניון תת קרקעי בהתאם לדרישות חוק התכנון והבניה התקפות.</p>
6.2	איכות הסביבה
	<p>מגבלות והתניות לשימושי קרקע:</p> <p>תותר הקמת גני אירועים ואולמות אירועים לאחר בדיקה אקוסטית ובדיקת שמירת רדיוסי הרחקה מחומ"ס ממפעלים בסביבה.</p> <p>אקוסטיקה-</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), תשל"ז -1977.</p> <p>ב. יש לבחון בסקר אקוסטי השפעות הדדיות של עסקים בתוך התוכנית וכלפי הסביבה.</p> <p>ג. בכל פעילות המהווה מפגע רעש מעבר למותר בתקן יותקנו אמצעי הפחתה כך שרמת הרעש תעמוד בתקן הנדרש.</p> <p>זיהום אויר-</p> <p>תנאי למתן היתר בניה-</p> <p>א. עמידה בדרישות איכות פליטת מזהמים של אנרגיה של המשרד להגנת הסביבה. תינתן עדיפות לשימוש בדלקים נקיים יחסית כגון סולר וגז.</p> <p>ב. פליטת מזהמים מתהליכי ייצור יהיה עפ"י ה TA-LUFT או תקני פליטה שייקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</p> <p>ג. בעת ביצוע עבודות עפר - יורטבו הדרכים בתמלחות (תמיסות מאושרות כגון E1, E2) ויהודקו. ההרטבה 1-2 פעמים ביום.</p> <p>ד. קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית - יצוינו מקורות לפליטת קרינה מהמפעל וסוגיהן, אמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר עפ"י החוק.</p> <p>חומרים מסוכנים-</p> <p>תנאי למתן היתר בניה-</p> <p>א. כמויות החומ"ס שיותרו לאיחסון יקבלו את אישור המשרד להגנת הסביבה ושאר הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. מי נגר עילי ממתקני דלקים יטופלו במפריד שומן לפני חיבורם למערכת הניקוז. שפכים וביוב-</p> <p>א. שפכים וביוב - איכות השפכים ביציאה מהמפעל תעמוד בקריטריונים שנקבעו לחיבור למערך הביוב המרכזי של אזור התעשייה ו/או לתנאים הנדרשים עפ"י חוקי העזר לחיבור שפכי תעשייה למערך הביוב של הרשות המקומית ו/או להוראות משרד הבריאות, איגוד ערים לאיכות הסביבה וע"י המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</p> <p>ב. התכנית לטיפול בתכנית תכיל פירוט איכויות שפכים צפויות, דרכי טיפול בהם, מתקני קדם טיפול בחצר המפעל עד יציאתו מתחום המפעל, ספיקות שנתיות, יומיות ושעתיות והתאמתן למערך קווי האיסוף וההובלה באזור התעשייה.</p> <p>ג. שפכי המבנה יחוברו אל מערכת ביוב המקומית.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 80



תכנון זמין  
מונה הדפסה 80



תכנון זמין  
מונה הדפסה 80



תכנון זמין  
מונה הדפסה 80



תכנון זמין  
מונה הדפסה 80



תכנון זמין  
מונה הדפסה 80

<p><b>6.3 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה קביעת גבולותיהם המדויקים של מגרשי הבניה במסגרת ותכנית איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף ז' פרק ג' לחוק תכנון ובניה, או תשריט חלוקה לפי סעיף 125 לחוק תכנון ובניה. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לעניין זה יראו את התכנית לצורכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידה ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>איסור בניה מתחת לקוי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 3.00 מ'</li> <li>2. קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 2.00 מ'</li> <li>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : 5 מ'</li> <li>4. קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.00 מ'</li> <li>5. קו חשמל מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.00 מ'</li> <li>6. מהנקודה הקרובה ביותר לאורך הרשת 1.00 מ'</li> <li>7. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.00 מ'</li> </ol> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>ביוב - תנאי למתן היתר בניה - חיבור למערכת הביוב של עפולה באישור מהנדס העיר ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים. ניקוז - תנאי למתן היתר בניה - הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס העיר ועל פי תכנית ניקוז כוללת המאושרת על ידי רשות הניקוז האזורית. מים - אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. חיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות כמו גם באישור (אגף המים) מהנדס העיר. כל קווי התשתיות הנ"ל בתחום התכנית, תהיינה תת קרקעיות.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 תקשורת</b></p> <p>כל קווי התקשורת ( טלפון , טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית, יהיו תת קרקעיים. אנטנות סלולריות יותקנו משולבות עם עמודי תאורת רחובות ובתאום עם מהנדס המועצה המקומית ובכפוף לתמ"א 36.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>תנאי להיתר בניה - הבטחת סידורים לכל סוגי אוכלוסיית הנכים ולכל מבנה בתחו סהתכנית</p>	<p><b>6.7</b></p>

<p><b>6.7 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון התכנון והבניה שבתוקף בעת הוצאת ההיתר.</p>	
<p><b>6.8 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>הסדרי סילוק הריסות ופינויי פסולת יהיו על פי הוראות הרשות המקומית. היתר בניה בשטח התכנית ינתן לאחר שיובטח מקום למיכלי פסולת בשטח המגרש אשר יסומן בהיתר הבניה. היתר בניה יתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p><b>6.9 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום התכנית.</p>	
<p><b>6.10 פיתוח סביבתי</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית. ב. התכנון המפורט יכלול בין היתר סימון גינות ונטיעות, ריצוף, מתקנים טכניים, מצללות, חומרי בניה וכד', הכל לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. ג. נגר עילי - תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר על פי הנחייה זו ובהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970.</p>	
<p><b>6.11 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>א. תחום התכנית ממוקם בקרבת מנחת המסוקים במרכז הרפואי "העמק" בעפולה. ב. תיקי הבניין של המבנים הקיימים בתחום תא שטח 101 יועברו לבדיקת רת"א לצורך קבלת הנחיות לסימון ותאורת אזהרה מפני מכשולי טיסה בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139. ג. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 100-101 ו-301 הינו אישור רת"א לגובה הבינוי המתוכנן, לעניין התאמתו להגבלות הבנייה המושתות ע"י מנחת המסוקים בבי"ח "העמק" בעפולה. ד. בשלב המידע הנדרש להיתר יש להפנות את המתכנן אל רת"א לצורך קבלת הנחיות לעמידה בדרישות לסימון ותאורת אזהרה למניעת מכשולי טיסה בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139. ה. תנאי למתן היתר לתחילת עבודות בתאי שטח 100-101 ו-301 הינו אישור רת"א לגובה מתקני עזר לבניה (מנופים ועגורנים) ועמידה בהנחיות לסימון יום ולילה הנדרשות לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139. ו. תנאי למתן אישור אכלוס למבנים בתאי שטח 100-101 ו-301 הינו העברת תרשים עדות (AS MADE) לרת"א חתום ע"י מודד מוסמך המאשר את גובה המבנים הסופי. ז. תנאי למתן אישור לאכלוס המבנים בתאי שטח 100-101 ו-301 הינו העברת תצהיר מהנדס חשמל לרת"א המפרט את תקינותה ופעילותה של מערכת תאורת האזהרה ואת התאמתה לתקני התעופה הבין לאומיים. ט. תצהיר המהנדס יועבר אל רת"א מיד עם הפעלת תאורת האזהרה ולא יאוחר מיום אכלוס המבנים. י. ציוד המשמש לצורך הקמת מבנים יסומן בסימון יום - צביעת זרוע העגורן ב-7 רצועות כתום לבן לסירוגין, וסימון העגורנים בסימון לילה - תאורה אדומה קבועה מסוג L-810 בנקודה הגבוהה של העגורן ובקצוות הזרוע". י"א. תנאי להקמת מנופים ועגורנים, קבועים ו/או ניידים בתחום התכנית, הינו קבלת אישור אגף התכנון של צה"ל, כללית, משרד הבריאות ורת"א.</p>	

<b>6.12</b>	<b>שרותי כבאות</b>
<p>תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה להיתר עם רשות הכבאות, קבלת התחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות לשביעות רצונם.</p>	

<b>6.13</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
<p>1. לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש כולו בקני"מ 1:250, כולל גבהים סופיים לפיתוח, עיצוב הכניסה למגרש, פתרונות תנועה וסימון חניות בתחום המגרש, יוגשו חתכים אופייניים של המגרש, חזיתות הגדרות והקירות הפונים אל הכביש ונצפים משטחי הציבור.</p> <p>2. תנאי למתן היתר מכח תכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכל נושא.</p> <p>3. בנושאי בינוי - יצויין בתשריט להיתר בניה מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בנייה, גידור (במידה ונדרש) שילוט ותאורה.</p> <p>4. בנושאי איחסון - יצויין בתשריט ההיתר מיקום שטחי האיחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית (במידה ונדרש).</p> <p>5. הבקשה להיתר תכלול גבהים סופיים של פיתוח קירות, מעקות וגדרות, שבילים מסלעות, רחובות מרוצפים ופתרונות ניקוז. וסומנו קווי חשמל, טלפון מים וביוב, יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת וכן פתרון תנועתי בתחום המגרש.</p> <p>6. פיתוח המגרש: יצויין בהיתר מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המבנה, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון, גינון בתחום המגרש ושלבי ביצועו. כמו כן, יבוצעו עבודות עפר מאוזנות ככל הניתן.</p> <p>7. היתרי בניה למבנים המיועדים למסחר יינתנו אך ורק לאחר שיאושר היתר בניה לתשתיות מים וביוב בתאום עם משרד הבריאות. השלמת עבודות מים וביוב בהתאם לאמור בהיתר לתשתיות יהיה תנאי למתן אישור איכלוס למבנים הנ"ל.</p> <p>8. עבור כל מתחם תוגש תכנית בינוי כוללת כתנאי למתן היתר בניה שתכלול בין היתר: א. פרוט פתרונות חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה, התקן התקף באותה העת, ודרישת מהנדס העיר. ב. סידורי נגישות וניידות לנכים כמתחייב בחוק. 9. פיתוח השצ"פים יתבצע במקביל להתקדמות ולשלביות הבנייה במתחמים השונים.</p>	

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

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

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

--

