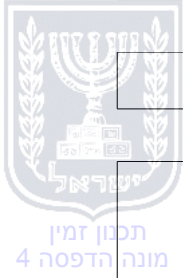


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 215-0867630

תוספת זכויות בניה - קדשאי



מחוז  
מרחב תכנון מקומי עפולה  
סוג תכנית  
תכנית מפורטת  
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תוספת 500 מ"ר לתכנית מאושרת בסמכות הוועדה המקומית



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



תוספת זכויות בניה - קדשאי

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

1.1

215-0867630

מספר התכנית

73.894 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (16) (א) (1)

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	227878
קואורדינאטה Y	721884

### 1.5.2 תיאור מקום

מתחם קדשאי על כביש 60

### 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
		ירושלים	עפולה

שכונה דרום עפולה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16686	מוסדר	חלק	24, 29	25-28

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
31/07/2008	4204	5836	תכנית זו את תכנית ג/ 13913	החלפה	ג/ 13913
01/12/2011	956	6329	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18647. הוראות תכנית ג/ 18647 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 18647

הערה לטבלה:

מסמכי התכנית כפופים לנספחים של תכנית ג/13913



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד זועבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד זועבי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 14 28/05/2020	אחמד זועבי	28/05/2020	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

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 4

**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	אבשלום קדשאי			מרחביה (מושב)	(1)		04-6424001	04-6424001	aviv@avivmotor.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב מרחביה 19105.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אביב קדשאי			מרחביה (מושב)	(1)		04-6424001	04-6424001	aviv@avivmotor.com
פרטי	אבשלום קדשאי			מרחביה (מושב)	(1)		04-6424001	04-6424001	aviv@avivmotor.com

(1) כתובת: מושב מרחביה 19105.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אבשלום קדשאי			מרחביה (מושב)	(1)		04-6424001	04-6424001	aviv@avivmotor.com

(1) כתובת: מושב מרחביה 19105.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אחמד זועבי		אדריכל אחמד זועבי	סולם	סולם	410	04-8864118		zoube@beze qint.net
	מודד	חיים שבת	584		עפולה	(1)	16	04-6594970	04-6595164	Rot- shev@zahav. net.il

(1) כתובת: שד' אורלזורוף 16 עפולה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון 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 בניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בניה עפ"י 62א(א)16(א)1



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
מרכז להדרכת נהיגה	10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מרכז להדרכת נהיגים	73,894.7	100
סה"כ	73,894.7	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מרכז להדרכת נהיגה	73,894.7	100
סה"כ	73,894.7	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מרכז להדרכת נהיגה
4.1.1	שימושים
	באזור זה תותר הקמת מבנה למטרות הדרכת נהגים כגון כיתות, חדר הרצאות וחללי עזר ללימוד ומבני עזר
4.1.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
															שרות	עיקרי
1	5	5	4	4	2	9	1300 (1)	2.5	1800	150	1650	73894	10	מרכז להדרכת נהיגה	מרכז להדרכת נהיגה	

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:

זכויות הבניה ירוכזו באזור המבנה הקיים בלבד .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך הינו במ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון ובניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. במידה ותבוצע חניה בקו אפס צידי הניקוז יהיה לכיוון המגרש המבוקש.

**6.2**

**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.  
 ב. 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 במבני המגורים.  
 ג. 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 למעט בסעיפים ה-ו ימדד מציר הקו.

- א. קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף ..... 3.0 מ' מ'
- ב. קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד ..... 2.0 מ' מ'
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה ..... 5.0 מ' מ'
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ) ..... 2.0 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 ..... בתיאום 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 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

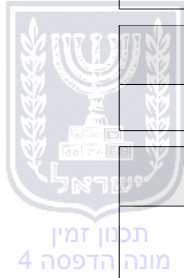
6.2	חשמל
	<p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל 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>



6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p><b>ביוב:</b></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><b>ניקוז:</b></p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p><b>מים:</b></p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית..</p> <p><b>אשפה:</b></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 היוזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>



6.4	ניהול מי נגר
	<p>בשטחי התכנית יבוצעו שטחי גינון ביחס של כ-20% משטח התכנית-שטחים אלו ישמשו כשטחים לחלחול מי הנגר העילי בשטח התכנית כפי שמסומן בנספח הבינוי המחייב המצורף לתכנית ג/13913. תכניות הניקוז יבוצעו בהתאם לנספח הניקוז המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית ג/13913.</p>



6.5	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת חוות דעת איש סיסמי</p>

6.6	פסולת בניין
	<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p>

<p><b>6.7 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>6.8 פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>1 בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.6.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>6.6.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>6.6.4 אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>6.6.5 תנאי למתן היתר בניה: הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית</p>	
<p><b>6.9 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>1. סלילת הדרכים הציבוריות בתחום התבע.</p> <p>2. עפ"י החלטת הוועדה המחוזית לא ינתן היתר בניה לסלילת דרך מס' 7 (תכנית ג/13913) כפי שאושרה בתכנית ג/13913 ללא העתקת קו חשמל וזאת בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>3. עפ"י דרישת משרד הבריאות תנאי להוצאת היתר בניה יהיה חיבור המתחם למערכת הביוב של עפולה עפ"י תכנית מפורטת של המערכות המאושרות ע"י משרד הבריאות.</p>	
<p><b>6.11 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>6.12 הנחיות מיוחדות</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>נטיעת עצים ושמירתם:</p> <p>1. הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.</p> <p>2. הועדה המקומית רשאית לדרוש בכל עת ביצוע של עבודות להבטחת הפרטיות והשקט ומניעת מטרדים לבלעי מגרשים גובלים על חשבון בעל הזכויות בנכס המבוקש היתר בניה.</p> <p>3. סילוק עודפי עפר- שפכי עפר ופסולת הבניין יסולקו לאתר מאושר בתאום עם העירייה וכל זאת באחריות היזם.</p> <p>מטרדים אקוסטיים:</p> <p>בעת שיאושרו תכניות מפורטות למגורים מצפון לשטח התכנית, יכינו בעלי המקום בדיקה אקוסאית להערכת פוטנציאל המפגע לשימושים הרגישים ובמידה ויוכח כי התכנית גורמת למפגעים אקוסטיים- האחריות לביצוע מיגונים אקוסטיים תוטל על בעלי המקום. תוצאות</p>	

<b>6.12</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>הבדיקה האקוסטית ותכנון המיגון האקוסטי יובאו לאישור המשרד להגנת הסביבה .</p> <p>מניעת סכנת זיהום מי תהום ומפגעים תברואתיים :</p> <p>היתר לבניית תחנת תדלוק יכלול מתן פתרון לטיפול בשפכים ואספקת מי שתייה , אמצעים לאיטום התחנה ומתקניה למניעת זיהום מי תהום בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה, נציבות המים ומשרד הבריאות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

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

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

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

זמן משוער לביצוע התוכנית 10 שנים מיום אישורה
--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4