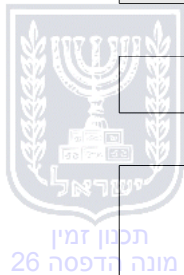


הוראות התכנית

תכנית מס' 215-0948950

סונול- שינוי יעוד בקרקע והתאמת שימושים



מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי עפולה

סוג תכנית תכנית מפורטת

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 215-0948950

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 17/03/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005123790/310>

דברי הסבר לתכנית

מיקום החלקה המיועדת לשינוי ייעוד והתאמת ייעודים נמצאת במרכז העיר עפולה ובחזית לאחד הצירים הראשיים

שהוא רחוב חטיבה 9. חלקה זו גובלת בצידה המערבי בקרקע בייעוד מגורים שבה קיימים מבנים גבוהים בבניה רוויה

ובחזיתה הדרומית גובלת בפארק הרכבת (תוואי היסטורי של מסילת הברזל שמשמש כפארק).

ייעוד הקרקע בחלקה זו על פי התכנית האחרונה שבתוקף עפ/מק/302/21 הוא מגורים ג' כשתכנית קודמת ג/4465

ייעדה את השטח לשירותי דרך.

כיום בשטח הקרקע הנדון בנויה תחנת תדלוק בדרגה ג' על נספחיה הכוללת מבנים ישנים לטיפול ברכב וסככות שונות במצב מוזנח,

בחוסר יעילות ובאי ניצול פוטנציאל הקרקע הנמצאת במרכז העיר.

בכוונת התוכנית להסדיר את ייעודי הקרקע בחלקה על ידי חלוקת החלקה לשני חלקים בייעודים שונים.

החלק הקדמי הצמוד לרחוב חטיבה 9, ייועד למסחר תעסוקה ותחבורה להקמת מבנה מסחרי עם בניה מחדש של תחנת הדלק הקיימת מדרגה ב'.

החלק המערבי אשר גובל בקרקע בייעוד מגורים בבניה רוויה ייועד למגורים ג' ובו יוקמו 2 מבני מגורים רב משפחתיים ברמה גבוהה

כיאה למרכז העיר.

על פי התכנית האחרונה שבתוקף עפ/מק/302/21 הזכויות המוקנות בקרקע בייעוד מגורים ג' הם 10 יח"ד לדונם (45 יח"ד)

120% (5430 מ"ר) בניה עיקריים ו 60% (2715 מ"ר) שטחי שירות.

הזכויות המבוקשות בתכנית המוצעת בשטח מסחר ותחבורה - הם 2000 מ"ר שטח עיקרי ושירות.

בשטח המגורים הזכויות המבוקשות בתכנית הם 36 יח"ד בשני מבנים, ו-6350 מ"ר שטח עיקרי ושירות.

השינוי המוצע לקרקע זו במרכז העיר יביא לחידוש פני המקום וישפר באופן ניכר את חזית הרחוב כפי שהיא קיימת היום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

סונול- שינוי יעוד בקרקע והתאמת שימושים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
215-0948950	מספר התכנית	
4.525 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	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	227250
קואורדינאטה Y	724225

1.5.2 תיאור מקום

המקום הוא מרכז העיר עפולה קרקע בחזית רחוב חטיבה תשע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עפולה - חלק מתחום הרשות : עפולה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עפולה	חטיבה תשע		

שכונה מרכז העיר עפולה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16707	מוסדר	חלק	119	

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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
23/08/2006		4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/ 4 /18 הוראות תכנית תמא/ 4 /18 תחולנה על תכנית זו .	כפיפות	<u>תמא/ 4 /18</u>
15/03/2005		2026	5379	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12567. הוראות תכנית ג/ 12567 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ג/ 12567</u>
01/12/2011		956	6329	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18647. הוראות תכנית ג/ 18647 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ג/ 18647</u>
26/06/2003		2885	5198	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 302 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ג/ 302</u>
18/03/2010		2332	6071	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של התכנית עפ/ מק/ 302 /21 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	<u>עפ/ מק/ 302 /21</u>



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	מסמך הידרולוגי סביבתי לפי דרישות ת.מ.א 18/4	11: 36 11/02/2022	עמית טל	01/02/2022	23		רקע	איכות הסביבה
לא	נספח הבינוי מחייב לעניין המרחק של 36 מ' מייעודים רגישים משלושת הנקודות: איי המשאבות, צינורות האוורור של מכלי הדלק התת קרקעיים ונקודות המילוי של מכלי הדלק, הנספח מנחה בשאר הנושאים.	16: 42 03/07/2023	הרצל רפאלי	03/07/2023	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	תכנית תנועה וחניות	11: 04 14/08/2023	פאתיק שיבלי	14/08/2023		1: 100	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	תכנית מצב מאושר	10: 26 30/05/2023	הרצל רפאלי	30/05/2023		1: 250	רקע	מצב מאושר

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			סונול ישראל בע"מ	נתניה	הגביש	6	052-6099049		ronenf@sonol.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			סונול ישראל בע"מ	נתניה	הגביש	6	052-6099049		ronenf@sonol.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	הרצל רפאלי	32837		עפולה	הרב לוי (1)	12			herzel@rhp.co.il
יועץ איכות הסביבה	יועץ	עמית טל			רמת אפעל	(2)				gabi@amphibio.co.il
מהנדס מודד	מודד	פאדי נאסר	1002		נצרת	(3)				powersrv@netvision.net.il
הנדסה אזרחית	יועץ תחבורה	פאתיק שיבלי	110725		דבוריה	(4)		04-6702523		sh.eng2017@gmail.com

(1) כתובת: הרב לוי 12 עפולה.

(2) כתובת: רח' היסמין 1 ת.ד 9108 רמת אפעל 52190.

(3) כתובת: ת.ד 50975 נצרת מיקוד 1616601.

(4) כתובת: דבוריה ת.ד 1027.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 לתעסוקה, מסחר, תחבורה ושפ"פ ושינויי בהוראות וזכויות הבניה, עפולה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויי יעוד לתעסוקה, מסחר ותחבורה ולשפ"פ .

2. שינוי/ קביעת זכויות והוראות בניה בייעודים השונים .

3. קביעת שימושים .

4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה .

5. אישור הקלה 10% במרחקים מהייעודים הרגישים בסביבה מתחנת התדלוק, הכולל: מאי המשאבות, צינורות

האוורור של המכלים התת קרקעיים,

ומנקודות המילוי של מכלי הדלק .



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	200
שטח פרטי פתוח	300
מסחר תעסוקה ותחבורה	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מגורים ג'	200
גבול מגבלות בניה	מסחר תעסוקה ותחבורה	100
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	300
להריסה	מגורים ג'	200
להריסה	מסחר תעסוקה ותחבורה	100
להריסה	שטח פרטי פתוח	300
מבנה להריסה	מגורים ג'	200
מבנה להריסה	מסחר תעסוקה ותחבורה	100
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	300

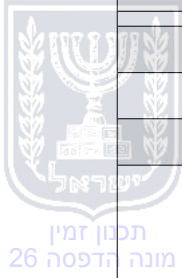
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	4,525	מגורים ג'
100	4,525	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
32.66	1,473.87	מגורים ג'
51.26	2,313.39	מסחר תעסוקה ותחבורה
16.09	726.09	שטח פרטי פתוח
100	4,513.36	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים בלבד .
4.1.2	הוראות
א	חניה פתרון התנועה והחניה יבוצע על פי דרישות תקן החניה התקף .



4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטח המיועד לתנועה מוטורית חניה וגינון, ישמש לחניית לטובת המגורים והיעוד מסחר תעסוקה ותחבורה .
4.2.2	הוראות

4.3	מסחר תעסוקה ותחבורה
4.3.1	שימושים
	1. בשטח זה יותרו השימושים של מסחר, תחנת תדלוק מדרגה ב', ומשרדים .
4.3.2	הוראות
א	חניה החניה והתנועה במגרש תבוצע על פי תקן החניה התקף.



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

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	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	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מוחלט
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
1	5	4	10	5	3	17		40	500	0	0	(2) 100	(1) 400	2313	100	מסחר ותחבורה	מסחר תעסוקה ותחבורה		
1	5	4	10	5	3	18		40	1500	0	0	350	1150	2313	100	משרדים	מסחר תעסוקה ותחבורה		
2	(5) 5	(4) 10	0	4	10	37	36	35	6350	0	0	(3) 1550	4800	1473	200		מגורים ג'		



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מסחר תעסוקה ותחבורה	מסחר ותחבורה	100	30
מסחר תעסוקה ותחבורה	משרדים	100	30
מגורים ג'		200	460



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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) 120 מ"ר יהיו לטובת תחנת התדלוק ושאר השטח - 280 מ"ר יהיו שטח מסחרי..
- (2) יתאפשר קירוי איי המשאבות בשטח של 450 מ"ר שלא ייכלל בחישוב זכויות הבניה הנקובות לעיל. שטחי השרות 100 מ"ר המצוינים בטבלה, מיועדים לשימוש המסחר (לא לתחנת הדלק). סה"כ שטח המסחר לתחנת הדלק מוגבל ל-120. כמו כן, תותר הקמת עמוד לשילוט בכניסה למתחם התחנה בגובה עד 15 מטר במרחק שלא יפחת מ-2 מטר מהגבול הקדמי של המגרש...
- (3) קומת הקרקע תשמש לרווחת דיירים ותכלול מבואות ומדרגות, אחסנה, משרד הוועד וק. עמודים פתוחה שתבוא בנוסף לשטחים המותרים..
- (4) תותר בליטת גזוטריות עד 2 מטר מקו הבניין.
- (5) תותר בליטת גזוטריות עד 2 מטר מקו בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש .

6.2**חשמל**

1. במידה וידרשו תחנות השנאה ניתן יהיה למקמן בכל ייעודי הקרקע שבתכנית .
- א. ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל
- ב. מיקומן הסופי של תחנות ההשנאה ייקבע בתהליך הרישוי .

6.3**פיתוח תשתית**

- א. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל ותקשורת (למעט קו מתח עליון) , תקשורת (למעט מתקנים סולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות .
- ב. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פתוח השטח, לאישור הוועדה המקומית .

6.4**תנאים בהליך הרישוי**

- א. תנאי למתן היתר יהיה סיום הטיפול בקרקע בהתאם לסקר קרקע היסטורי ותכנית דיגומים .
- ב. תנאי למתן היתר בניה למבנה מגורים, הריסה והקמת תחנת תדלוק חדשה אשר עומדת במרחקים הדרושים בנספח הבינוי של תכנית זו .
- ג. תנאי למתן היתר בניה סיום טיפול בקרקע ומי תהום.

6.5**הריסות ופינויים**

תנאי בהליך הרישוי הוא הריסת המבנים המסומנים להריסה במצב מוצע

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית - 20 שנים מיום אישורה.

