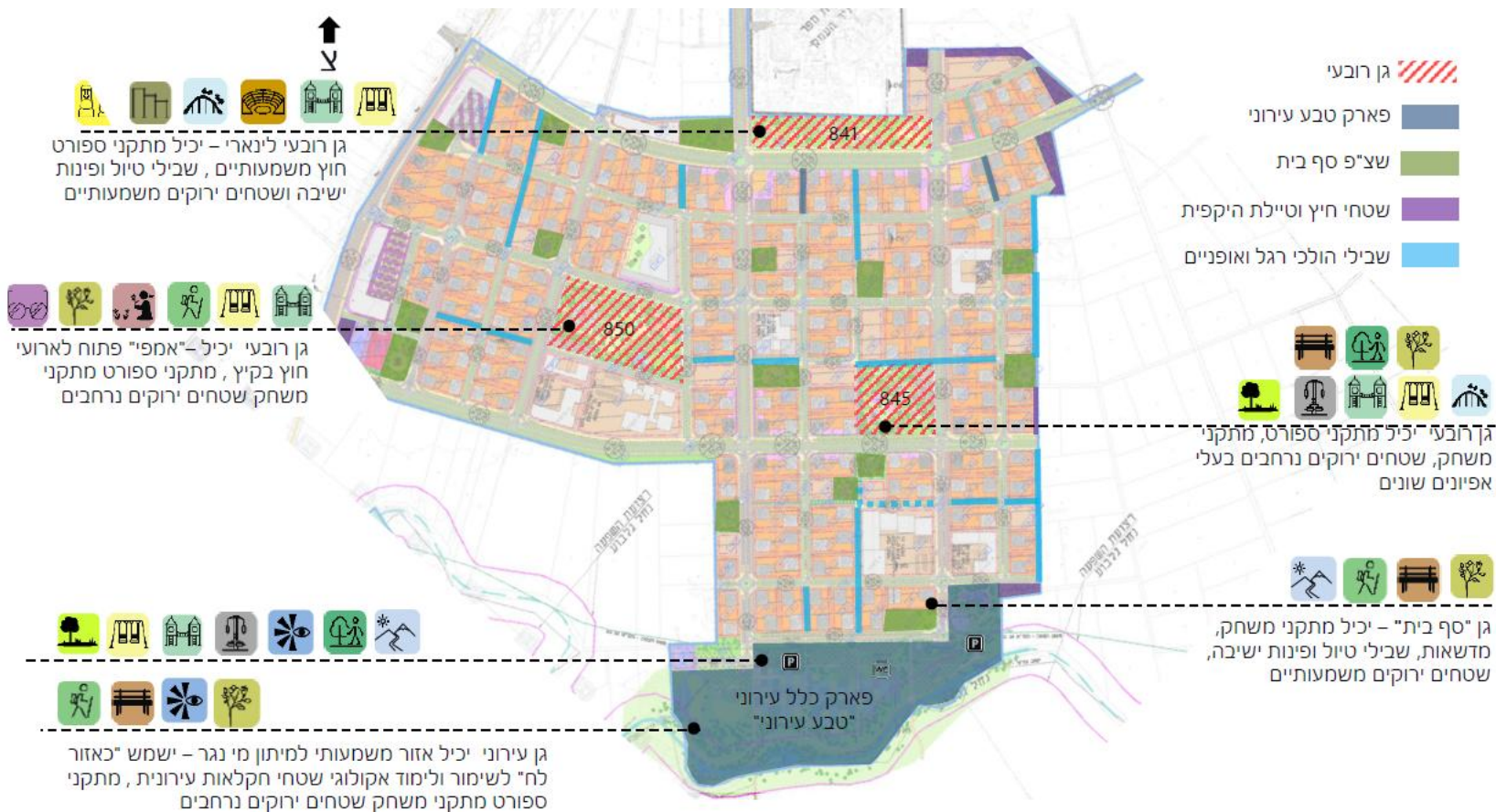


ריכוז מידע והנחיות ליזמים קבלנים רובע גלבוע (תמ"ל 1056)



דצמבר 2025

רשימת מתכננים – ובעלי תפקידים רובע גלבוץ (תמ"ל 1056)

רשימת יועצים - עפולה רובע גלבוץ

מס'	תחום ותפקיד	משרד	איש קשר	טלפון	מייל
1	מנהל הפרויקט	סי.פי.אם ניהול בניה, סניף נשר	עידו זייסר	073-2286500	ido.z@massadoz.com
2	מנהל אשכול		אלכס קצף	073-2286570	alex@cpm.co.il
3	מזכירה		מרלין שמש	073-2286540	marlins@cpm.co.il
4	מהנדס העיר עפולה	עיריית עפולה, אגף הנדסה	יובל ברנוב	04-6520343/4	yuvalb@afula.muni.il
5	מנהלת מח' נכסים ותיאום רשויות		מיטל גיבלי	04-6520439	meitalg@afula.muni.il
6	מנהל מינהלת הסכם הגג		שחר אורן	04-6520436	shaharo@afula.muni.il
7	מזכירות מהנדס העיר		-	04-6520342	-
8	אדריכל בניוי	קייזר אדריכלים	דני קייזר עמיחי פרידמן	03-6498810 שלוחה 0 גילה	danny@kaiser-arch.com amichai@kaiser-arch.com
9	כבישים, תנועה ותיאום מערכות	אמי מתום	גילה מלול מיכאל ז'ריקוב	- 04-8681128	gila-m@amymetom.co.il michael-z@amymetom.co.il
10	אגרונום	יורם וגשל	יורם וגשל	04-6366037	yoram.vagshal@gmail.com
11	חשמל, תאורה ותקשורת	טופו הנדסה	עיסאם איוב	04-8146716	esam@topazengs.net
12	אדריכלות נוף	גרישטיין - הר גיל	הילה רותם הלוי מוחמד חוראני	04-8380407	hila@landscape.org.il muhammad@landscape.org.il
13	הידרולוגיה וניקוז	פינקל את פינקל	משה פינקל	-	moshe.finkel@gmail.com
14	מדידות	קו מדידה	גלעד זיו יואב קולר	-	gilad@kaw-medida.co.il yoav@kaw-medida.co.il
15	אגסי רימון מהנסים בע"מ	יועץ קרקע	דודו דאהר	-	dudu@agasi-rimon.co.il
16	וועדה מקומית לתכנון ובניה עפולה	ועדה מקומית	אתי בן-אבו	04-6520376 - שירן	etib@afula.muni.il
			יואל מטמון		yoel@afula.muni.il
17	תאגיד מים נעם	מהנדס תאגיד	סאעד קדח	04-6211574 סופי	Info@mey-noam.co.il saad@mey-noam.co.il
18	סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים יועצים	מתכנני מים וביוב	שאול מבורך יוסי שפריא וולדה קוטר	-	shaul@sbk-eng.co.il yossi@sbk-eng.co.il vlada@sbk-eng.co.il

תשריט ותצ"א רובע גלבוע (תמ"ל 1056)

תצ"א



תשריט התוכנית

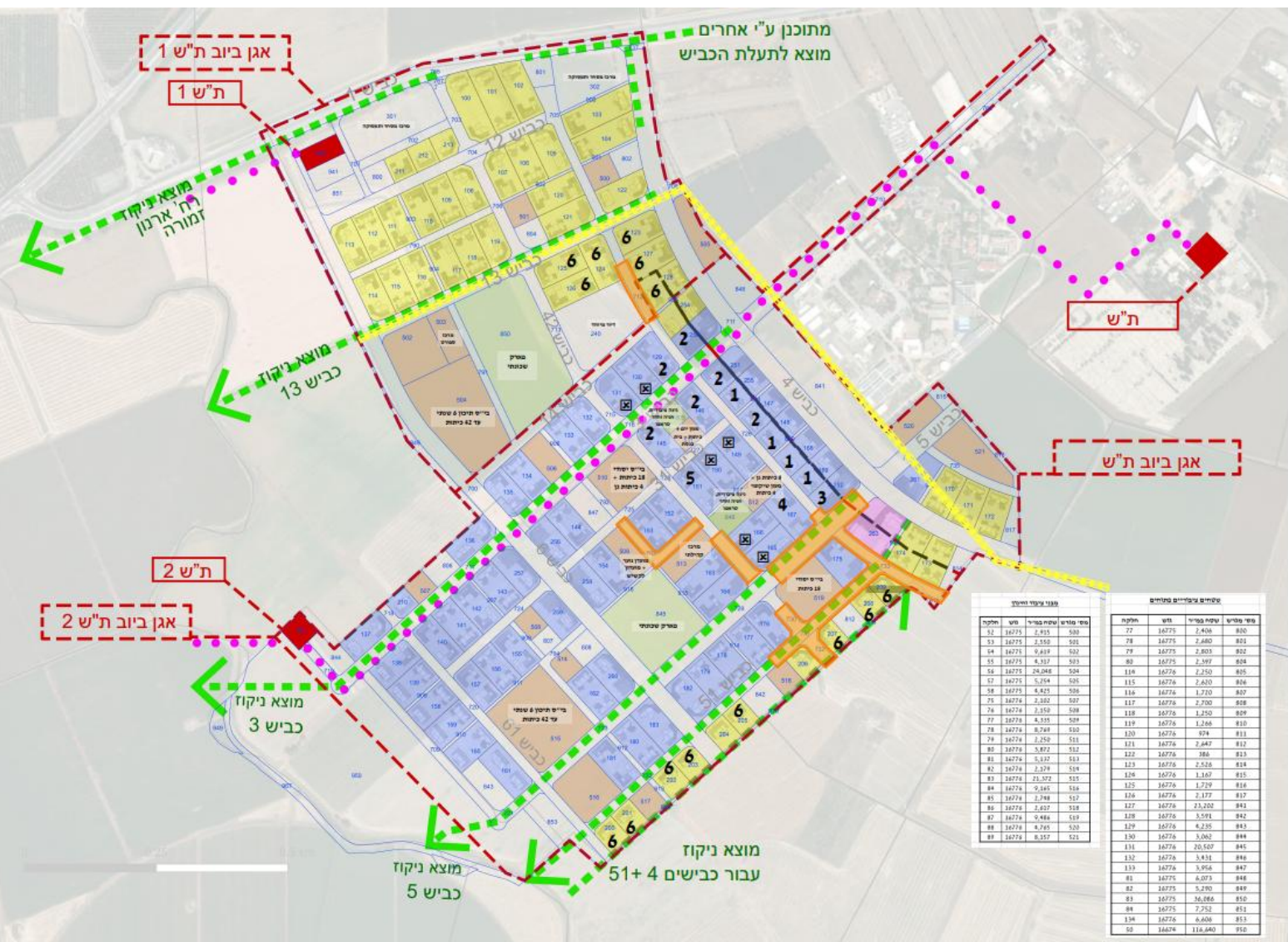


תשריט כללי - תשתיות רובע גלבוע (תמ"ל 1056)



מפת מגרשים

רובע גלבוע (תמ"ל 1056)



- מתחם מימוש
- קו סניקה
- קו ניקוז
- קו חשמל להעתקה
- ממגרש בבעלות פרטית
- מגרש בבעלות מדינה
- מגרש בבעלות מעורבת
- אזור העמסה מוקדמת
- אגן ביוב

מיועד לשיווק

- 1** אחים אלקבץ
- 2** א.י אדיר + עידו ועומר
- 3** א.ד.ר.ג
- 4** דקלי פסגות
- 5** קראו
- 6** קרדון

מסגרת מימון ופיקוח				אסטרטגיה מכירתית פנימית			
חלקה	שטח	מחיר פנימי	שטח	חלקה	שטח	מחיר פנימי	שטח
52	16275	1,815	500	77	16275	2,406	800
53	16275	2,350	505	78	16275	2,460	805
54	16275	9,810	520	79	16275	2,800	802
55	16275	4,137	503	80	16275	2,997	804
56	16275	24,040	504	116	16276	2,250	805
57	16275	5,274	520	115	16276	2,400	806
58	16275	4,425	506	118	16276	2,200	807
59	16276	2,182	507	117	16276	2,200	808
76	16276	2,350	508	118	16276	1,250	809
77	16276	4,325	520	119	16276	1,266	810
78	16276	9,249	530	120	16276	974	811
79	16276	1,250	511	121	16276	2,447	812
80	16276	5,872	512	122	16276	186	813
81	16276	2,127	513	123	16276	2,526	814
82	16276	2,379	514	124	16276	1,167	815
83	16276	21,372	515	125	16276	2,229	816
84	16276	9,145	516	126	16276	2,177	817
85	16276	2,748	517	127	16276	23,202	818
86	16276	1,637	518	128	16276	3,591	819
87	16276	9,486	519	129	16276	4,235	820
88	16276	4,745	520	130	16276	3,062	821
89	16276	8,157	521	131	16276	20,567	822
				132	16276	3,431	823
				133	16276	3,956	824
				81	16275	6,073	825
				82	16275	5,290	826
				83	16275	16,066	827
				84	16275	7,252	828
				134	16276	4,604	829
				50	16674	114,440	830

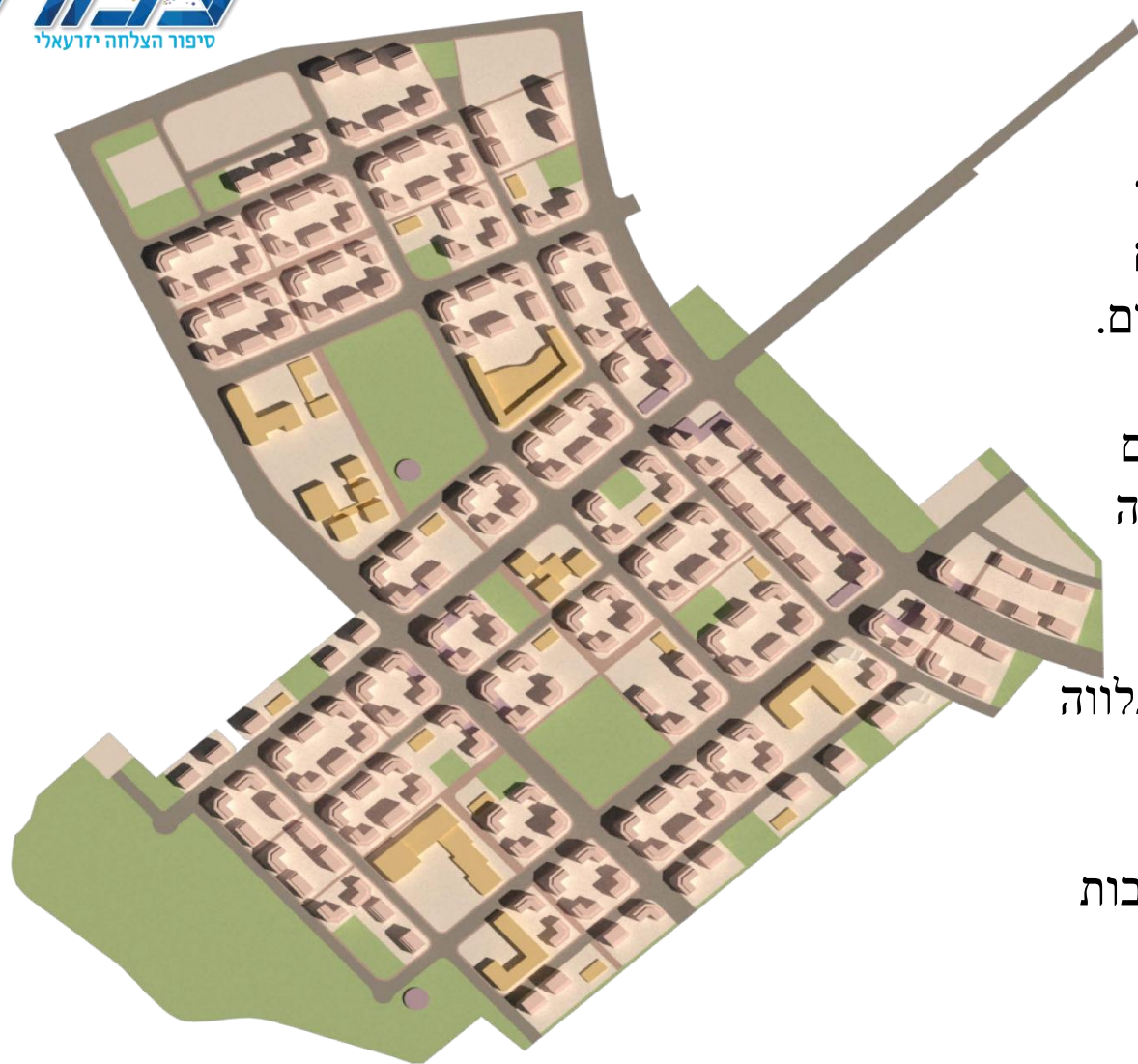
מערך שצ"פים רובע גלבוע (תמ"ל 1056)

תכנון מערך, שצ"פים מקושר לרחובות עם שדרות עצים ושבילי הולכי רגל, ליצירת מערכת תנועה "רכה" הליכתית



מקרא:

-  ריצוף במדרכה (רצועת עזר)
-  מדרכה /שביל הולכי רגל
-  טיילת
-  מתקני כושר
-  גינת כלבים
-  אלמנט להשריית מים
-  מדשאה
-  גינן
-  גינן
-  אדמת חישוף
-  גדת נחל
-  פשט הצפה
-  עצים ברחובות
-  עצים בשצ"פים



בינוי מלווה רחובות.

אפיון והגדרת מבנני מגורים לפי רחובות ראשיים, מסחר, מבננים פנימיים, הפניות לשטחים פתוחים.

קביעת טיפוסי בינוי על פי מיקום ואפיון מרכיבי בינוי תוך התאמה להוראות תמ"ל 1056.

לאורך רחוב המסחר – הבניה תלווה בארקדה בצמידות לקו הבניין.

בינוי ילווה ככל הניתן את הרחובות על מנת לקבל רצף בינוי.

זה לא !!!



זזה בכיוון !!!







הנחיות החברה המנהלת למתן אישור להיתר בנייה רובע גלבוע (תמ"ל 1056)

תיאום מול מנהל הפרויקט (מנה"פ):

על היזם ליצור קשר עם מנהל הפרויקט מטעם החברה המנהלת. פרטי ההתקשרות יימסרו על ידי הוועדה המקומית. מסירת החומרים לבחינה ותיאום התהליך יתבצעו אך ורק מולו.

סמכות מקצועית בלעדית:

היועצים והמתכננים מטעם החברה המנהלת הינם הסמכות הבלעדית לאישור התכנון בתחומי מומחיותם.

אישור החברה המנהלת:

לאחר סיום תהליך הבדיקה והאישור מול המתכננים והיועצים, תונפק חוות דעת רשמית לוועדה המקומית מטעם החברה המנהלת, המאשרת כי אין מניעה מבחינתה לאשר את התכנון, וזאת בכל הנוגע להתחברות התכנון המוצע לתשתיות המפותחות שבאחריותה.

התקשרות עם הקבלן המבצע:

חל איסור על היזם ליצור קשר ישיר עם הקבלן שייבחר לביצוע עבודות הפיתוח של התשתיות הציבוריות. כמו כן, ליזם לא תהיה כל התקשרות עבודה ישירה עמו בנוגע לביצוע שינויים או התאמות. כל פנייה בנושא תבוצע אך ורק באמצעות מנהל הפרויקט מטעם החברה המנהלת.

בדיקה פרטנית:

הנחיות אלו הינן כלליות בלבד. כל מקרה פרטני ייבחן לגופו, בשיתוף מנהל הפרויקט ונציגי העירייה ומנהלת הפיתוח.

עדכון והשלמות:

ההנחיות ניתנות כעקרון מנחה לשלב התכנון. החברה המנהלת שומרת לעצמה את הזכות לעדכן או להוציא הנחיות נוספות ומותאמות, ככל שיידרש ובהתאם לשיקול דעתה מעת לעת.



תכנון נורף:

א. העברת תכניות לבקרה

- **סט תכנון להגשה** – סט התכניות יועבר אך ורק במלואו, כולל כל התכנון הנדרש: תכנית גבהים ומידות, פרישת קירות וסט פרטי פיתוח.
- **טבלת הגשה** – כל סט תכניות שמוגש לבקרה ילווה במכתב המגדיר מה נכלל בו, וכן, התייחסות להערות הבקרה.
- **תכנון על רקע מלא של השכונה** – כל סט שיועבר יכיל, כרקע לתכנון הפרטני, את התכנון של השטחים הציבוריים, של צוות תכנון השכונה – כבישים ורחובות כולל התכנון הנופי בהם שצ"פ סמוך.

ב. בקרה

- התכנון ייבדק פעמיים על ידנו:
- **פעם ראשונה** – סט שיוגש, כמפורט בסעיף 1 לעיל.
- **פעם שנייה** – סט מעודכן עפ"י הערות הבקרה, אשר ילווה במסמך הבקרה עם התייחסות לכל אחת מההערות שניתנו.
- במידה ויהיה צורך להגיש פעם נוספת את תכנון היזם לבקרה, היות ולא כל ההערות שניתנו, תוקנו, שעות הבקרה ישולמו בנפרד ע"י היזם.

ג. אשפה ומיחזור:

- פינוי האשפה ממבני המגורים - מיכל טמון הקרקע - יש להציב טמון קרקע אחד של 5.4 קוב לכל 20 יח"ד.
- במגרשים בהם מתוכננת חזית מסחרית ומעליה מבנה מגורים קיימת הפרדה בין מתקני האשפה לדיירים ולמתקני האשפה למסחר. עבור האשפה של המסחר מתוכננת חצר שירות בתוך המגרש (כמופיע בנספח הדגמים).
- מתקני מיחזור ימוקמו בעיקר במרכזי מיחזור בשטחים ציבוריים, פחים כתומים ישולבו במסתורי אשפה במגרשי המגורים.

הנחיות ודגשים תנועה, כבישים ותאום מערכות:

התאמת תכנון היזם לתכנון ציבורי

- על היזמים להתאים את התכנון במגרשים לתכנון פיתוח הכבישים והתשתיות ציבוריות במהדורה העדכנית ביותר, באחריות הקבלן לקבל את התכניות מהמנהלת, בדגש על:
- א. מפלסי 0.00 במגרשים.
- ב. מיקומי כניסות כ"ר/הולכי רגל למגרשים
- ג. חיבור לתשתיות ציבוריות בכבישים
- כל שינוי, בכפוף למגבלות הוראות התב"ע ותכנית הבינוי, שיבקש הקבלן יהיו על חשבוננו, בתאום מלא עם צוות התכנון ובאישור הרשויות הרלוונטיות.

ממשק חיבור בין המגרש לפיתוח ציבורי

- על היזמים להיערך בהליך התכנון, לרבות שיטות הביסוס וקירות התמך בגבול המגרש. כניסת עוגנים לתחום הציבורי יהיה באישור העירייה בלבד ולאחר בקרה הנדסית של המתכנן ובדיקה כי אין התגשות עם תשתיות ציבוריות.
- הקבלן נדרש להקפדה יתרה כי כל העבודות בתחום המגרש לא יגרמו לערעור מבנה וסוללת הכבישים. יש לקבל הנחיות ביסוס מיועץ הקרקע ותכן המבנה.

הנחיות ודגשים תנועה, כבישים ותאום מערכות - המשך

- נוהל בקרת תכניות היזמים ע"י המינהלת
- היזם יגיש את תכניות שלו למינהלת לצורך בקרה
- א. העברת תכניות לבקרה
 - סט התכניות יועבר אך ורק במלואו, כולל כל התכנון הנדרש: תכניות גבהים ופיתוח, פריסת קירות ופרטים. בפורמט - pdf ו-dwg.
 - כל סט ילווה במכתב נלווה המפרט את תכולתו.
 - כל סט שיועבר יכיל, כרקע לתכנון הפרטני, את כל קבצי התכנון הציבוריים, של צוות התכנון שלנו – כבישים, פרישת קירות וכדומה.
- ב. תהליך בקרה
 - התכנון ייבדק פעמיים על ידי צוות הבקרה:
 - פעם ראשונה – סט שיוגש, כמפורט בסעיף 1 לעיל.
 - פעם שנייה – סט מעודכן עפ"י הערות הבקרה, אשר ילווה במסמך הבקרה עם התייחסות לכל אחת מההערות שניתנו.
- לא יינתן אישור ליזמים לצאת לעבודות כלשהן מחוץ לגבולות מגרשים ללא אישור המנהלת.

הנחיות מחייבות של התב"ע לגבי תכנון תנועה

➤ נספח תנועה של התב"ע – מחייב לעניין כיוון הכניסה למגרש

לא	נספח תנועה - מחייב לעניין כיוון הכניסה למגרש	07/05/2018	דורון מגיד	07/05/2018	1	1:2500	מחייב חלקית	תנועה
----	--	------------	------------	------------	---	--------	-------------	-------

➤ הנחיות מחייבות בהוראות התמ"ל בנוגע לחנייה:

- סעיף 6.5 - מספר מקומות החנייה בכל תא שטח יקבע בהתאם לתקן החנייה הארצי התקף לעת אישור הבקשה להיתר בנייה
- סעיף 4.1.2 – " בתא שטח ללא חזית מסחרית תותר חנייה עילית בהיקף 30% מסה"כ החניות הנדרשות בתא שטח"
- סעיף 4.1.5 – " לכל תא שטח תותר כניסה אחת בלבד"
- סעיף 4.4.1.3 - תא שטח עם חזית מסחרית – " החנייה מתחת למפלס הקרקע" מעל מפלס הקרקע חנייה תפעולית בלבד.

הנחיות מקדימות לבקרת תכנון מערכות חשמל ותקשורת:

א. אופן הגשת תכניות לבקרה:

- היזמים/המתכננים מתבקשים להעביר סט תכניות עדכני בפורמטים PDF ו-CAD-הכולל אך ורק את המרכיבים הבאים:
- מיקום חדרי השנאים במגרשים, מיקומים מדויקים של גומחות חשמל ותקשורת בהתאם לחלוקת השטחים בפרויקט.
- ציון כיווני ההזנה המתוכננים לכל גומחה – נדרש לוודא שהכיוונים מתואמים עם עקרונות התכנון שנמסרו על ידי צוות החברה.
- שילוב רקע אדריכלי/פיתוח עדכני בכל גיליון – לצורך בדיקת התאמות ותיאומים בין המערכות בשטח.

ב. שלבי תהליך הבקרה:

1. הגשה ראשונית – תיבדק ע"י צוות החברה.
2. הגשה חוזרת – לאחר תיקון הערות, ייבדק הסט המעודכן.
3. במידת הצורך – יתבצע סבב תיקונים נוסף עד לאישור סופי.

ג. דגש חשוב:

- לא ניתן יהיה לקדם עבודות בשטח לפני קבלת אישור בכתב על סט שעבר בקרה מלאה.

הנחיות תאגיד המים והביוב – מי נעם:

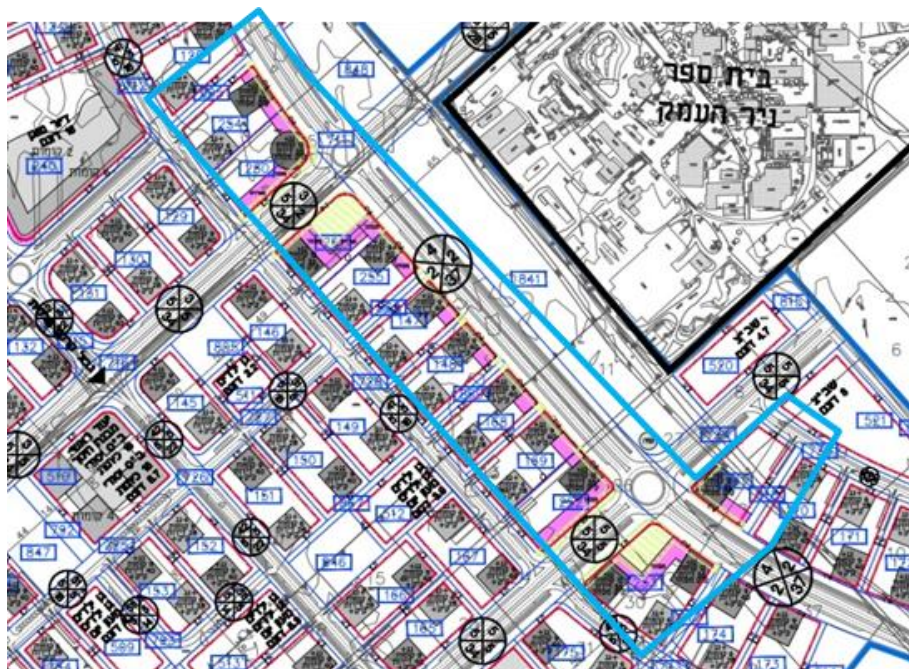
- על מנת שהיזום יקבל את אישור התאגיד, הוא מחויב להעביר תוכנית סניטרית.
- במידה וקיימים שינויים, עליהם להיות מסומנים באופן ברור על גבי התוכנית.
- לשם הגשת התוכנית, על היזום לבצע מדידה ולסמן את החיבור הקיים.
- במידה ואין חיבור קיים, מי-נעם מעבירים ליזום את הגבהים ואת סימון החיבור העתידי.
- רק לאחר שהתאגיד מאשר את התוכנית, ניתן לגשת לוועדה ולקבל את ההיתר.
- התאגיד הוא חלק בלתי נפרד מתהליך קבלת ההיתר, ומתכנני השכונה אשר מועסקים ע"י התאגיד אינם חלק מאישור התוכניות.

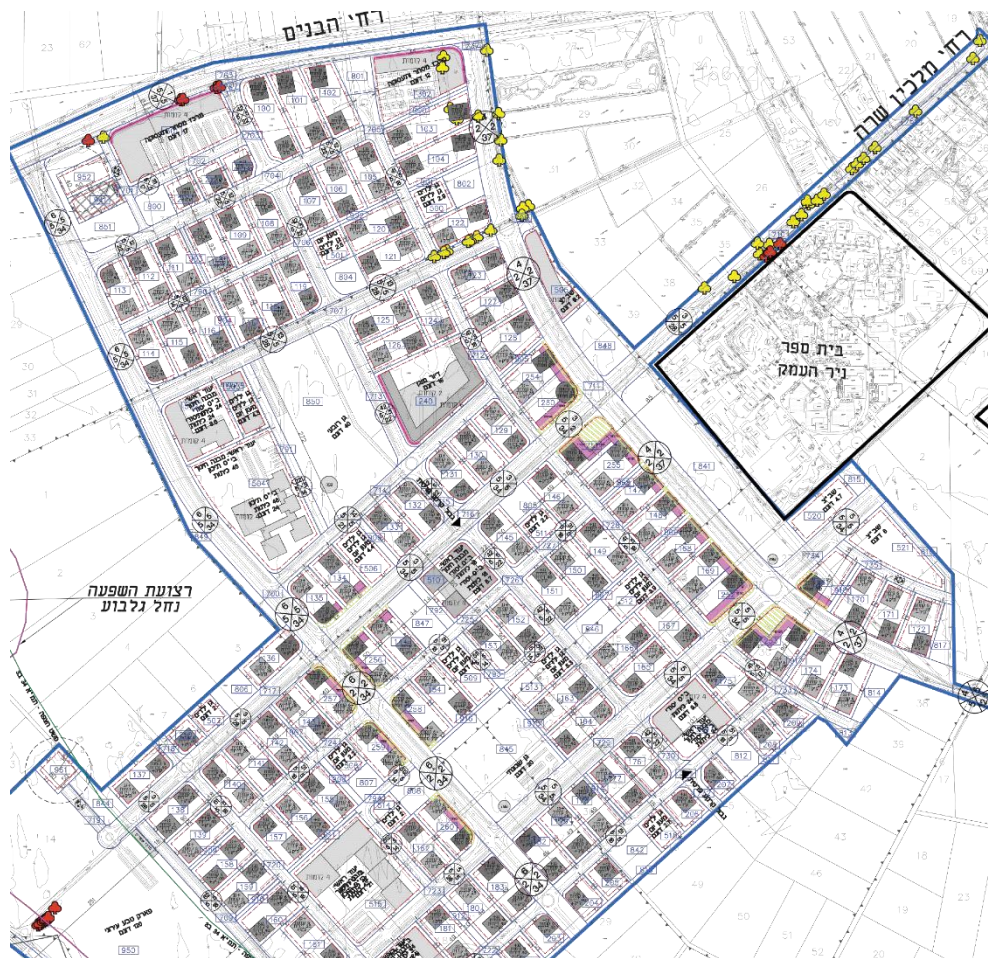
הנחיות לחזית מסחרית ברחוב הראשי – רובע גלבוע

- ההנחיות מתייחסות למגרשים בהם נקבעה בתמל/ 1056 ארקדה מסחרית לכיוון הרחוב הראשי :
- גובה של קומת קרקע במגרשים הכוללים מסחר יהיה 5 מ'.
- עומק הקולונדה בהתאם לזיקת הנאה ולא יפחת מ-4 מ'. קו בניין קדמי למגרש 2 מ' ומלווה בזיקת הנאה מגבול המגרש ובחלקה בתחום קו הבניין.
- הנחיות אדריכליות והנחיות עיצוב:
- החזית המסחרית הקדמית במגרשים הצמודים, תיבנה בנסיגה של 4 מ' (רוחב הקולונדה) על מנת לקבל עומק אחיד של חזית המסחר.
- רוחב מעבר פנוי להולכי רגל בתחום הארקדה לא יפחת מ-2 מ' נטו.
- הקולונדה תהיה רציפה לאורך הרחוב על ובצמידות לקו הבניין, על מנת לקבל רציפות של הארקדה לאורך הרחוב.
- עמודים יהיו ברוחב מקסימלי של 50 ס"מ ומרווחים של לפחות 5 מ' בין עמוד לעמוד לטובת מבט פתוח עבור החזיתות המסחריות.
- החזית הפונה לרחוב תכלול פתחים שקופים. לפחות 70% מחזיתות המסחריות תהיינה שקופות.
- השלטים, והתאורה ישתלבו בעיצוב אחיד ללא בליטות לתחום הרחוב.
- ריצוף הארקדה יהיה בשפה אחידה ותואם לריצוף של המדרכה בתחום זכות הדרך ליצירת המשכיות ויזואלית.
- ניתן יהיה להציב שולחנות לבתי קפה, דוכנים זמניים ובלבד שיישמר רוחב מינימלי למעבר הולכי רגל של 2 מ' לפחות.

הנחיות לחזית מסחרית ברחוב הראשי – המשך

- שילוט- גובה השילוט החלקו התחתון לא יפחת מ-2.5-2.7 מ' ממפלס הרחוב. רוחב השילוט יהיה ברוחב מקסימלי 80 ס"מ.
- השילוט לא יבלוט יותר מ-20 ס"מ מקיר הארקדה.
- לא יותרו גופי תאורה תלויים ובולטים לתוך תחום זכות הדרך.
- ככל וידרשו תעלות שירות בתקרת הארקדה הן יתוכננו ויעוצבו כך שיהיו מוסתרות.
- כניסת דיירים לבניין המגורים תהיה ככל הניתן מחזית הצד של הבניין.
- חדרי שירות של החזית המסחרית יפנו לחזית צדדית ו/או אחורית.
- לא תותר אחסנה פתוחה של מוצרים בחזית הקדמית.





עיקרי הנחיות תב"ע:

- 2 בניינים למגרש במרבית המגרשים.
- מרחק 20 מ' מינימלי בין בניינים.
- הפרש של 3 קומות בין כל בניין במגרש
- גובה קומת לובי לא יפחת 4 מ'.
- שטח ממוצע לדירה 105 מ"ר
- 20% מסך יח"ד בתא שטח יהיו דירות קטנות בגודל 68 מ"ר עיקרי.
- מסחר מלווה בקולונדה בעומק 4 מ' ובגובה 5 מ'.
- תתקיים הפרדה בכניסות בין שימושי מגורים ומסחר.
- מותרים עד 2 מרתפי חניה.
- שטח מרתף לא יעלה על 85% משטח המגרש.
- לפחות 20% מהשטח יהיה פנוי מבינוי מעל ומתחת לקרקע.
- **הנחיות לחניה:**
 - כיוון כניסות לחניה מחייבות.
 - מגרשי מגורים בלבד, עד 30% חניות מתקן החניה יותרו בעל הקרקע..
 - מגרשים עם חזית מסחרית לא תותר חניה בעל הקרקע.
 - בכל מגרש כניסה אחת לרכב.