

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 215-0707455

תוספת זכויות בניה פרויקט מגורים שירה



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי עפולה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז צפון  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
02/09/2019  
להפקיד את התכנית  
24/09/2019  
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

המגרש נשוא התכנית נמצא באזור מגורים מהטובים בעפולה. בקרבת המגרש קיימים פארק הרכבת היכל התרבות גני ילדים ובתי ספר, בשכונה זו ובסביבות המגרש קיימים מבני מגורים דומים למבנה המתוכנן אשר נימצא היום בשלבי בניה מתקדמים. המבנה הנבנה היום במגרש בהיתר שהתקבל הוא מבנה מגורים בן 7 קומות על ק. עמודים.

ובו מבוקש בתכנית זו להוסיף יחידת דיור בקומה שמינית עם זכויות הבניה הדרושות לבניית יחידת דיור. לטובת מימוש מטרה זו קיימים כל הפתרונות במגרש הן מבחינת כמויות החניה והן מבחינת רווחת הדיירים בנושא הגינון ושטחי השירות.

זכויות הבניה לתוספת יחיד אחת חושבו לפי המפורט להלן:

זכויות מתכנית תקפה ג/302. 10 יחיד לדונם, 120% בניה עיקרי, 60% בניה שירות, 4 קומות על עמודים. בהיתר שהתקבל על מיגרש זה נוצלו הזכויות הנ"ל בתוספת הקלות של 20% ביחידות הדיור (7 יח' במקום 6 יח' ), 11% בזכויות בניה

(6% + 2.5% לקומה בהקלה \*2 סה"כ 11%) בנוסף ל 5 מ"ר תוספת לכל מ"ד ו- 3 קומות נוספות מעל המותר. השטח שנוצל בהיתר שניתן לבניה לפי החישובים הנ"ל כלל 7 יחיד ב 7 קומות על עמודים, כ- 793 מ"ר שטח עיקרי, כ- 399 מ"ר שירות.

השטח הדרוש בזכויות לתוספת יחידת דיור במטרת התכנית הוא כ 85 מ"ר ועוד כ- 50 מ"ר שטח שירות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת זכויות בניה פרוייקט מגורים שירה
1.1	מספר התכנית	215-0707455
1.2	שטח התכנית	0.606 דונם
1.4	סיווג התכנית	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	227200
קואורדינאטה Y	724350

### 1.5.2 תיאור מקום

המקום הוא מיגרש בפינת רחובות הצפצפות והדסים בשכונת הפועלים בחלק הצפון מערבי של עפולה

### 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
		הצפצפות	עפולה

שכונה הפועלים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16707	מוסדר	חלק	88	

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 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



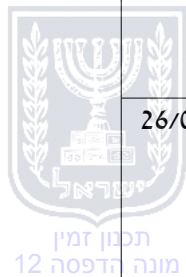
תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/06/2003	2885	5198	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 302 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 302

**הערה לטבלה:**

תכנית המתאר החלות על המיגרש הן ג/ 18647 תאריך פרסום לתוקף 1/12/11 מספר 6329 יחס בין התכניות כפיפות ג/ 12657 תאריך פרסום לתוקף 19/03/05 מספר 5379 יחס בין התכניות כפיפות



**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	תכנית מצב מאושר	17: 58 30/01/2019	הרצל רפאלי	30/01/2019		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**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 12

**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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		חסון מ. ש. שדרה (1993) בע"מ	עפולה	(1)		04-6522007		moty@hasson.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב קהילת ציון 19 עפולה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חסון מ. ש. שדרה (1993) בע"מ	עפולה	(1)		04-6522007		moty@hasson.co.il

(1) כתובת: רחוב קהילת ציון 19 עפולה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****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			עפולה	הרב לוין	12	04-6597457		herzelre1@rh p.co.il
מהנדס	מודד	חיים שבח	584		עפולה	(1)		04-6594970		rot- shev@zahav. net.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 במיגרש המיועד למגורים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה

2. תוספת קומות .

3. תוספת ביחידות דיור .

4. קביעת הוראות למתן היתר .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

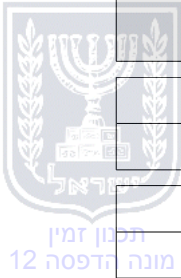
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ב'	100

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	606	100
סה"כ	606	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	605.76	100
סה"כ	605.76	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	שטח המיועד למבנה מגורים רב משפחתי על נספחיו הכולל 9 קומות כולל ק. עמודים. הקומה האחרונה תדורג לפחות בשתי חזיתות בנסיגה של 2 מטר. לא יינתן היתר בניה ללא מתן פתרונות חניה בהתאם לתקנות החניה בתחום המגרש .
4.1.2	הוראות



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי	קדמי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	
5 (5)	4 (3)	5 (4)	3	9 (2)	31	8			450 (1)	890	606	100	מגורים ב'	מגורים ב'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ק. עמודים פתוחה תבוא בנוסף לשטח המותר.
- (2) כולל ק. עמודים.
- (3) לפי המופיע בתשריט.
- (4) לפי המופיע בתשריט (הקטנת המרווח למרפסות).
- (5) לפי המופיע בתשריט ( הקטנת המרווח למירפסות).



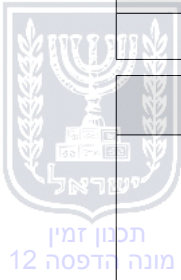
תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה .</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>6.1. הוראות- בנושא חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן.</p> <p>המרחקים ימדדו מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן למעט בסעיפים ה-ו שהמרחק ימדד מציר הקו .</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף -----3 מ' מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד-----2 מ' מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה -----5 מ' מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורני מבודד (כא"מ)-----2 מ' מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : -----20.0 מ' מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו -----35.0 מ' מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך -----0.5 מ' מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה -----3.0 מ' מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון -----בתאום עם חברת חשמל</p> <p>י. ארון רשת -----1.0 מ' מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד -----3.0 מ' מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כל שהיא מעל ובקירבה של פחות מ-3 מטר מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל .</p>





<p><b>6.2 חשמל</b></p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 ראשים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתר קרינה) (הבלתי מייננת 2006)</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>מים -אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז -תנאי לקבלת היתר בניה-הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב -תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת .</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 פיקוד העורף</b></p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 פיתוח תשתית</b></p> <p>א. תנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו הביוב ו/או קו ניקוז , ו/או תא ביוב , ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוחות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית .</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל ותקשורת (למעט קו מתח עליון) , תקשורת (מעט מתקנים סולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות .</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק , במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה , את התשתיות וכל המתקנים האביזרים הקיימים הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית .</p> <p>ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור המבנה לרשת המים .</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פתוח השטח , לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית .</p> <p>ו.סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה.</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 שרותי כבאות</b></p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה .</p>	<p><b>6.6</b></p>

<b>6.7 היטל השבחה</b>	<b>6.7</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

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

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

<b>10 שנים מיום קבלת תוקף</b>	
-------------------------------	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12