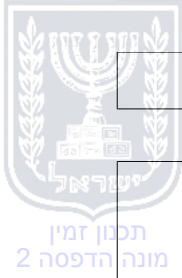


הוראות התכנית

תכנית מס' 215-0785097

הצרכת שטחים חלקה 139,140 - רובע יזרעאל



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



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הצרחת שטחים חלקה 139,140- רובע יזרעאל	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	215-0785097	
	5.551 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מפורטת	1.4 סיווג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
	מקומית	
	לפי סעיף בחוק	
	62א (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

229848 קואורדינאטה X

724390 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

בגבול המזרחי של שכונת רובע יזרעאל

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
		גולדברג לאה	עפולה

שכונה רובע יזרעאל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16763	מוסדר	חלק	139-140	157

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

יזרעאלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 11188	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11188 ממשיכות לחול.	4986	2696	17/05/2001
ג/ 12567	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12567. הוראות תכנית ג/ 12567 תחולנה על תכנית זו.	5379	2026	15/03/2005
ג/ 18647	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18647. הוראות תכנית ג/ 18647 תחולנה על תכנית זו.	6329	956	01/12/2011
ג/ 20588	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20588 ממשיכות לחול.	6864	7759	28/08/2014



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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		20: 52 26/08/2019	אחמד זועבי	26/08/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

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 2

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתו"ב עפולה	עפולה	(1)	47	04-6520355	04-6521246	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב יהושע 47 ת"ד 2016 עפולה 18100.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתו"ב עפולה	עפולה	(1)	47	04-6520355	04-6521246	

(1) כתובת: רחוב יהושע 47 ת"ד 2016 עפולה 18100.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית עפולה	עפולה	(1)	47	04-6520355	04-6521246	

(1) כתובת: רחוב יהושע 47 ת"ד 2016 עפולה 18100.

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



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	(1)	20	04-8524038	04-8520166	ramzi883@ne tvision.net.il

(1) כתובת : רחוב אלמותנבי חיפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

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

הצרחת שטחים ללא שינוי סה"כ שטחים מאושרים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי גאוימטרי בין ייעודים שצ"פ ושב"צ ללא שינוי סה"כ שטחים מאושרים



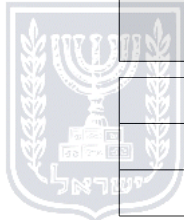
תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	10
שטח ציבורי פתוח	20, 30

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	4,538.16	81.75
שטח ציבורי פתוח	1,013.26	18.25
סה"כ	5,551.42	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	4,538.16	81.75
שטח ציבורי פתוח	1,013.26	18.25
סה"כ	5,551.42	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מיועד להקמת מבני ציבור כמו בתי ספר, מעונות יום, גני ילדים, מרפאות תחנות לטיפול לאם ולילד, בתי כנסת ומקוואות, מועדוני נוער ומתנסים, ספריות ציבוריות, מרכזי יום לקשיש, ומקלטים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי הוראות בינוי</p> <p>השטחים הפתוחים ושטחי הספורט של מוסדות חינוך, יתוכננו כחלק מהעיצוב הכולל של הפארק ויהיו פתוחים לשימוש הציבור הרחב בימים ובשעות בהם בית הספר אינו פעיל כתנאי למתן היתר בניה תוגש תוכנית בינוי שתכלול בין היתר:</p> <p>א. פירוט פתרונות החניה בהתאם לתקנות התכנון ובניה, התקן התקף באותו עת והנחיות מהנדס העיר.</p> <p>ב. סידורי נגישות וניידות כמתחייב בחוק.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה, אישור הנחיות למיתון תנועה על ידי יועץ תחבורה.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>שטח שהוא מרחב פתוח המהווה "אי ירוק" בתוך מערכת הבינוי העירונית. השטח נועד לשמש כאזור שהייה, משחק, נופש פעיל ונוי. וכן כמעבר ציבורי רציף לגישור בין מתחמים. השטח יפותח בגינון, נטיעות, משטחים מרוצפים וריהוט חוץ. בשצ"פ תותר הקמת מתקני משחק, נופש וספורט, הצבת פרגולות הצללה, שימוקמו ברחבות ובמעברים, מתקנים הנדסיים ותחנות טרנספורמציה</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>אדריכלות</p> <p>כל מבנה שיוצב בתחום השצ"פ יעוצב כך שישתלב בנוף ואף יהווה, בשימוש משני, חלק ממתקני הגן במידת האפשר</p>
	<p>ב</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>פיתוח השצ"פים יתבצע במקביל להתקדמות ולשלביות הבניה במתחמים השונים המפורטים בתוכנית המאושרת ג/20588.</p>
	<p>ג</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>פיתוח השטחים הציבוריים תעשה על פי תכנית שתוכן על ידי אדריכל נוף ובכפוף לאישור מהנדס העיר.</p>
	<p>ד</p> <p>סביבה ונוף</p> <p>בכל שצ"פ יש לנטוע עצי ארץ ישראל או עצים בעלי נוף בינוני/גדול ביחס של 20 עצים לדונם לפחות.</p> <p>ביתרת השטח יבוצע גינון/שתילה של שיחים או צמחייה רב עונתית, רב שנתית בהיקף שלא יפחת מ-15% או לחילופין תותר הקמת תכסית דשא בהיקף שלא יפחת מ-40% מהשטח הנותר.</p>

שטח ציבורי פתוח	4.2
במקרה של שילוב בין שיחים לבין מדשאה היקף השטח המגונן יהיה לפחות 50% משטח השצ"פ. (הערה: היקף השטח 50% אינו כולל את שטח נטיעות העצים המוגדר לעיל).	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
5	5	5	5	1	3	10	50	150	סה"כ שטחי בניה	150	50		15	85	1000	10	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: - מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים, לאשור ועדה המקומית.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p>
<p>6.3</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית הינו הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התו"ב 1965 . רישום : בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנה התשכ"ה 1965 .</p>
<p>6.4</p>	<p>חשמל</p> <p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ?תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ?כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110- 160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>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.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

חשמל	6.4
<p>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.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <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>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

ביו, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביו, מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תברואה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ועודפי העפר לאתר מוסדר.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

הוראות פיתוח	6.6
<p>הנחיות משרד הביטחון:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המכשול אינו דורש סימון יום/לילה 2. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגרונים. 3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבלות התוכנית המאושרת, לטובת הקמת עגרון או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגרון יסומן בהתאם לת"י 5139. אין ודאות כי בקשה זו תאושר. 4. שבועיים לפני הקמת התוכנית תישלח הודעת הקמה. 	

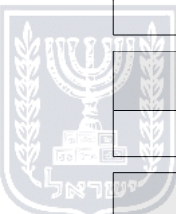


תכנון זמין
מונה הדפסה 2

<p>6.7 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.7</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p>6.8 פיקוד העורף</p>	<p>6.8</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>6.9 פיתוח תשתית</p>	<p>6.9</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 הוועדה המקומית. 6.6.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 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>6.10 היטל השבחה</p>	<p>6.10</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.11 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.11</p>
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור בהם שטחים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים ולרשומם על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית 5 שנים מיום אישורה