

הוראות התכנית

תכנית מס' 215-0789727

איחוד וחלוקה יוקלר- עפולה

צפון

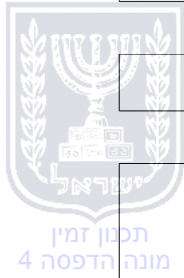
מחוז

מרחב תכנון מקומי עפולה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

איחוד וחלוקה של 3 חלקות צמודות לשינוי החלוקה ופיצול הבעליות על ישי חלוקה לשלושה מגרשים התכנית אינה משנה את זכויות הבניה אלא רק את גודל המגרש המינימלי עליו ניתן לבנות בית דו משפחתי



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

איחוד וחלוקה יוקלר- עפולה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

215-0789727

מספר התכנית

1.866 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

א62 (א) (1), א62 (א) (16), א62 (א) (2), א62 (א) (7), א62 (א) (8)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכניתהאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי עפולה

קואורדינאטה X 227564

קואורדינאטה Y 724693

1.5.2 תיאור מקום

מערבית לתחנת תדלוק יוקלר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עפולה - חלק מתחום הרשות: עפולה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מתחם C1

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16743	מוסדר	חלק	108-110	

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

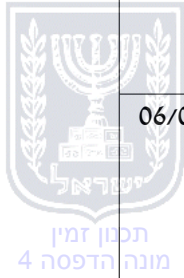
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 20010	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20010 ממשיכות לחול.	6456	5688	06/08/2012
עפ/ מק/ 20010 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עפ/ מק/ 20010 / 2 ממשיכות לחול.	6996	3818	25/02/2015



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אחמד זועבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אחמד זועבי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	10/09/2019	אחמד זועבי	18: 26 10/09/2019		לא

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



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	ראובן יוקלר			עפולה	נורדאו (1)	38	04-6594136	04-6597633	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נורדאו 38 עפולה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ראובן יוקלר			עפולה	נורדאו (1)	38	04-6594136	04-6597633	

(1) כתובת: נורדאו 38 עפולה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		דינה אור חוף קנטור			עפולה	(1)		04-8864118		Yona321@walla.co.il
בעלים		ראובן יוקלר			עפולה	נורדאו (2)	38	04-6594136	04-6597633	
בעלים		יהונתן קנטור			עפולה	(1)		04-8864118		Yona321@walla.co.il

(1) כתובת: עפולה.

(2) כתובת: נורדאו 38 עפולה.

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 שבח	584		עפולה	(1)	16	04-6594164	04-6594164	

(1) כתובת: שד' אורלוזורוף 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

איחוד וחלוקה מחדש לקביעת מגרשים חדשים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה

שינוי גודל מגרש מינימלי

תוספת יחידות דיור



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
מגורים א'		10 - 8
סימון בתשריט		יעוד
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה		מגורים א'
תאי שטח כפופים		10 - 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,866.76	מגורים א'
100	1,866.76	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,866.76	מגורים א'
100	1,866.76	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	באזור זה יותרו מגורים צמודי קרקע למבנים דו משפחתיים בקומת הקרקע יותרו התכליות הבאות: מגורים, מחסנים, חנייה במרתפים יותרו התכליות הבאות: מחסן, חניות, ממד, מתקנים טכניים והנדסיים, מגורים, מטבחון ושירותים יותר חדר על הגג לכל יח"ד, מתקנים טכניים והנדסיים ופרגולה. יותר מחסן כשטח שירות ובתנאי שייבנה כחלק בלתי נפרד מהבניין.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות כללי: תנאי להיתר בניה אישור תכנית לאיחוד וחלוקה בהתאם לסעיף 6.5 בתקנון קו בניין: קו בניין קדמי 5 מטרים קו בניין אחורי וצדי 3 מטרים גודל מגרש מינימאלי בהתאם לתכנית איחוד וחלוקה: בהתאם למפורט בטבלה 5 שטח בניה מותר: תותר בניית שתי יחידות דיור במגרש שטח עיקרי (מעל הקרקע): 57% משטח המגרש עד 55% תכסית לא כולל חניה שטחי שירות: 20% ממ"ד: לפי החוק בשעת הוצאת היתר חנייה מקורה לשני רכבים כמו כן יותר מחסן בשטח של עד 10 מ"ר לכל יח"ד. תותר בניית המחסן מעבר לקוי בנין בכפוף לאישור מהנדס העיר חומרי בניה: המבנים יחופו בחומר גלם עמיד: אבן טבעית מסותתת טיח איכותי בגוון לבן או צבעוני או גמר עמיד אחר גובה הבניינים: שתי קומות בגגות רעפים יותר ניצול חלל גג רעפים לשטח עיקרי הכלול בשטח המותר ועל פי חוק התכנון והבניה שיפוע גג רעפים לא יעלה על 45% לגובהו המקסימאלי של שיא גג הרעפים יהיה 10.5 מ'

4.1

מגורים א'

מעל מפלס הכניסה

גגות המבנים :

יטופלו כחזית החמישית מבחינת עיצובם, עיצוב המעקות, האלמנטים הארכיטקטוניים והטכניים והשימוש בחומרי הגמר.

מתקנים על הגגות :

מתקנים על הגגות יוסתרו ע"י מעקות גג בנויים בגובה המתאים בגגות משופעים ישולבו קולטי השמש בשיפוע הגג והדודים ימוקמו אך ורק בחלל הגג

חנייה :

פתרונות החנייה יהיו בתחום המגרשים בהתאם להוראת תקנון התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות בעמוד הוצאת ההיתר ולא פחות מהמפתח הבא : ליחידה צמודת קרקע: 2 מקומות חנייה ליחיד

פיתוח :

מפלס הכניסה יהיה לפי תכנית מאושרת לכל השכונה של פיתוח כבישים ושצ"פים הגובלים החלקה, ותותר חריגה של עד 50 ס"מ בלבד מההגדרות האלו גדרות המגרשים יהיו בקו הרחוב על פי נספח הנחיות סביבתיות גובה הגדר, צורתה, חומר הגדר, פרטי הגדר יהיו על פי נספח הנחיות סביבתיות מאושר לכל השכונה ע"י אדריכל נוף גדרות וקירות פיתוח יכללו פתרונות מלאים להסתרת מתקני חשמל, תקשורת, אשפה, וכו' בהתאם לנספח הנחיות סביבתיות

מצללות :

המצללות תהיינה אופקית עם מילואות אופקיות עד 50% משטח ההצללה על פי פרט מאושר לשכונה

חומרי המצללות יהיו :

פלדה או אלומיניום

בטון

עץ

שטחי המצללות לא יחשבו במנין השטחים

בקו בנין קדמי ואחורי תותר חריגה של עד 2 מ' בבניית המצללות. לא תותר חריגה בקו בנין צדיים

מערכות :

לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזית המבנים
תותר התקנת מרזבים גלויים ובתנאי שיהיו חלק אדריכלי של הבניין ובכפוף לאישור מהנדס העיר
לא תותר התקנת מנועים לתפעול מערכת מיזוג אויר על גבי חזיתות הבניינים, אלא בתוך מסתורים המהווים חלק אדריכלי של הבניין ויאושרו בהיתר הבנייה





מגורים א'	4.1



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי
5	3	3	3	2	9 (1)	2	55	70	70			20	50	680	10	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	2	9 (1)	2	55	70	70			20	50	658	8	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	2	9 (1)	2	55	77	77			20	57	528	9	מגורים א'	מגורים א'

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:

א. תותר בנייתמחסן מעבר לקווי הבנייןבכפוף לאישור מהנדס העיר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) במבנים עם גג רעפים שיא גג הרעפים יהיה בגובה של עד 10.5 מטרים מעל מפלס הכניסה.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי 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.	6.1
6.2 חניה החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות	6.2
6.3 חלוקה ו/ או רישום תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית הינו הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התו"ב 1965 . רישום : בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 .	6.3
6.4 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, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה : מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ?תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ?כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110- 160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב	6.4



6.4	חשמל
	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 עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)
6.5	ביוב
	תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
6.6	הוראות פיתוח
	6.6.1 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. 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. 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. 6.6.4 אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. 6.6.5 תנאי למתן היתר בניה? הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.
6.7	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.

6.8 פיקוד העורף	
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.	
6.9 שרותי כבאות	
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
6.10 הפקעות לצרכי ציבור	
השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 .	



7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	

7.2 מימוש התכנית	
זמן משוער לביצוע התוכנית 10 שנים מיום אישורה	

