

הוראות התכנית

תכנית מס' 215-0805697

שינויים בהוראות הבניה בגוש 16657 בעפולה



מחוז
צפון
מרחב תכנון מקומי עפולה
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מיקומה של תוכנית זו בין הרחובות אוסישקין מצפון, רחוב שלום עליכם ממזרח, רחוב משמר הירדן ממערב ורחוב יהושע חנקין מדרום במרכז העיר עפולה. מטרתה של התוכנית היא הגדרת קוי בנין למגרשים בייעוד דיור מיוחד שהוגדרו כמגרשים לא רגולאריים על ידי הועדה המקומית, קביעת קוי בנין קדמי ואחורי לגזוזטראות ותוספת יחידות דיור שבסמכותה של הועדה לאשר במסגרת הקלות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינויים בהוראות הבניה בגוש 16657 בעפולה
1.1	שם התכנית ומספר התכנית	215-0805697
1.2	שטח התכנית	11,056.510 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62 א (א) (4), 62 א (א) (8)
	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	227000
קואורדינאטה Y	723800

1.5.2 תיאור מקום

אוסישקין מצפון, שלום עליכם ממזרח, משמר הירדן ממערב וחנקים יהושע מדרום

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 מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16657	לא מוסדר	חלק	22-33, 35-39	34, 132

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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/ 18647	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18647. הוראות תכנית ג/ 18647 תחולנה על תכנית זו.	0		
ג/ 6557	שינוי	תוכנית זו משנה את המפורט בה בלבד. שאר הוראות ג/ 6557 תחולנה על תכנית זו.	4122	3416	17/06/1993
עפ/ מק/ 2 /6029	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עפ/ מק/ 6029 /2. הוראות תכנית עפ/ מק/ 6029 /2 תחולנה על תכנית זו.	5037	674	04/12/2001



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליעד רוזיליו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליעד רוזיליו		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 30 24/11/2019	אליעד רוזיליו	16/11/2019	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 9

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	מנחם ויצטום			תל אביב- יפו	פינשטיין				Yona321@w alla.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה, עפולה	עפולה	חנקין יהושע	47	04-6520343	04-6520442	yoel@matmon.org

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				ערית עפולה	עפולה	חנקין יהושע	47	04-6520343	04-6520442	yoel@matmon.org
בעלים	בעלים שונים			בעלים שונים	עפולה	(1)		04-6520343		yoel@matmon.org

(1) כתובת : בעלים שונים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אליעד רוזיליו	112201		גבעתיים	הדגנים	21	03-5734450		eliad@zahav. net.il
מודד	מודד	בשיר עבד אלקאדר	1067	דונה הנדסה	טייבה	טייבה				dona24eng@ gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 בהוראות הבניה בייעוד דיור מיוחד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

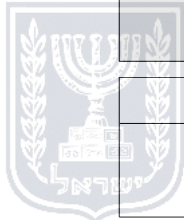
- קביעת קווי בנין למגרשים שהוגדרו על ידי הועדה המקומית כמגרשים לא רגולאריים לפי סעיף 4א62(א)4
- קביעת קוי בנין קדמי ואחורי לגוזזטראות לפי סעיף 4א62(א)4
- הגדלת צפיפות יח"ד אשר בסמכותה של הועדה המקומית לאשר במסגרת הקלות לפי סעיף 8א62(א)8



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 9

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד עפ"י תוכנית מאושרת אחרת	11,056.51	100
סה"כ	11,056.51	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	11,056.51	100
סה"כ	11,056.51	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	ביעוד דיור מיוחד יהיו השימושים למגורים וכל התכליות המותרות בתכנית ג/302 המופקדת. יעודים אחרים בשטח התוכנית יהיו בכפוף לתוכנית מופקדת.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת (4) 7	29.5 (3)	16	(2)	80	180	גודל מגרש כללי (1)	100	דיוור מיוחד	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	8	6	6										

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:

במגרשים בייעוד דיוור מיוחד אשר הוגדרו על ידי הוועדה המקומית כמגרשים לא רגולאריים קו בנין צידי ימני וקו בנין צידי שמאלי יהיו 3 מטר ללא צורך בנסיגות בקוי הבנין הצידיים. תותר בניה של קיר ללא ללא פתחים במרחק של 2.80 מטר מקו בנין צידי ימני, צידי שמאלי ואחורי. במגרשים בייעוד דיוור מיוחד תותר בניית גוזטראות קונזוליות בחריגה של עד 40% מקו בנין קדמי וקו בנין אחורי. במגרשים בייעוד דיוור מיוחד תהיה הוועדה המקומית רשאית להגדיל את מספר יחידות הדיוור (אשר בסמכותה לאשר במסגרת הקלות) וזאת בכפוף להצגת פתרון חניה ושטחים ירוקים בתחום המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי תוכנית מאושרת אחרת.
- (2) בכפוף לתוכנית עפ/מק/2/6029.
- (3) הגבה ימדד מקצה גבה מעקה גג עליון.
- (4) קומת עמודים+6.



6. הוראות נוספות

6.1	חניה																				
	החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה																				
6.2	חשמל																				
	<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, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן -</td> <td style="width: 50%;">קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'.</td> </tr> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן -</td> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'.</td> </tr> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן -</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ .</td> </tr> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן -</td> <td>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'.</td> </tr> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן -</td> <td>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'.</td> </tr> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן -</td> <td>כבלי חשמל מתח עליון-בתיאום עם חברת חשמל.</td> </tr> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן -</td> <td>ארון רשת 1 מ'.</td> </tr> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן -</td> <td>שנאי על עמוד 3 מ' .</td> </tr> <tr> <td>מציר הקו-</td> <td>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20.0 מ' .</td> </tr> <tr> <td>מציר הקו-</td> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.0 מ'.</td> </tr> </table> <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> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או</p>	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן -	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'.	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן -	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'.	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן -	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ .	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן -	כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'.	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן -	כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'.	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן -	כבלי חשמל מתח עליון-בתיאום עם חברת חשמל.	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן -	ארון רשת 1 מ'.	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן -	שנאי על עמוד 3 מ' .	מציר הקו-	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20.0 מ' .	מציר הקו-	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.0 מ'.
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן -	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'.																				
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן -	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'.																				
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן -	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ .																				
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן -	כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'.																				
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן -	כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'.																				
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן -	כבלי חשמל מתח עליון-בתיאום עם חברת חשמל.																				
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן -	ארון רשת 1 מ'.																				
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן -	שנאי על עמוד 3 מ' .																				
מציר הקו-	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20.0 מ' .																				
מציר הקו-	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.0 מ'.																				

6.2	חשמל
	<p>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>



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



6.4	פיקוד העורף
	<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>

6.5	שרותי כבאות
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>



6.6	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>

6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>ניתן להפקיע מקרקעין לצרכי הציבור ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין</p>

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישור התוכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9