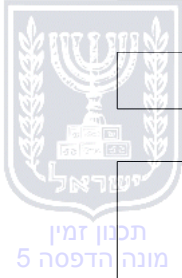


הוראות התכנית

תכנית מס' 215-0805101

תוכנית לגיטימציה בגוש 16663 חלקה 132 עפולה



מחוז	צפון
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי עפולה
	תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

11/11/2020

להפקיד את התכנית

11/03/2021

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית ממוקמת במרכז העיר עפולה, בשדרות ארלוזורוב ומטרתה לאשר לגיטימציה לתוספת קומה בחלל כפול במבנה קיים שיעודו מסחר משרדים ומגורים, ובכך לממש את הפוטנציאל הגלום במגרש מבלי לפגוע במרקם הארכיטקטוני באזור ומבלי לשנות את חזותו של המבנה כפי שקיים היום. כמו כן מבקשת התוכנית לשנות קו מגרש קידמי ותוספת למספר קומות מותר כפועל יוצא של בניית הקומה הנוספת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוכנית לגיטימציה בגוש 16663 חלקה 132 עפולה
1.1	215-0805101	
שטח התכנית	0.694 דונם	
1.2		
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
1.4		
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"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	227250
קואורדינאטה Y	723700

1.5.2 תיאור מקום

מרכז העיר 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
	25	שד ארלוזורוב	עפולה

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16663	מוסדר	חלק	132	204

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 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/03/2005	2026	5379	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12567. הוראות תכנית ג/ 12567 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12567
01/12/2011	956	6329	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18647. הוראות תכנית ג/ 18647 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 18647
18/04/2000	3311	4873	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה. יתר הוראות תוכנית ג/5681 ממשיכות לחול	החלפה	ג/ 5681
05/02/2009	2288	5913	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה. יתר הוראות תוכנית ג/17068 ממשיכות לחול	החלפה	ג/ 17068
04/12/2001	674	5037	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה. יתר הוראות תוכנית עפ/מק/6029 / 2 ממשיכות לחול	החלפה	עפ/ מק/ 6029 / 2



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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 06 01/12/2019	אליעד רוזיליו	06/11/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



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



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		עמציון יזמות בע"מ	עפולה	שד ארלוזורוב	25	04-6590592		amzion55@ gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			עמציון יזמות בע"מ	עפולה	שד ארלוזורוב	25	04-6590592		amzion55@ gmail.co m

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	עורך ראשי	אליעד רוזיליו	112201		גבעתיים	הדגניים	21	03-5734450		eliad@zahav. net.il
מודד	מודד	חיים שבח	589	רותם שבח	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6597940		

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 וזכויות בניה במגרש מגורים משולב במסחר ותעסוקה במרכז העיר עפולה וזאת לצורך מתן לגיימצייה לתוספת בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת אחוזי בניה, תוספת מספר קומות



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1100
מגורים ומשרדים	1000

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ומשרדים	1000
חזית עם הוראות מיוחדות	דרך מאושרת	1100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	75.8	10.93
מגורים מסחר ותעסוקה	618	89.08
סה"כ	693.8	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	75.87	10.93
מגורים ומשרדים	618.52	89.07
סה"כ	694.39	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט : חזית עם הוראות מיוחדות בתחום השטח המסומן בתשריט כדרך אשר גובלת בחזית עם הוראות מיוחדות תותר הבלטת הקונזולה הקיימת מעל המדרכה הקיימת
4.2	מגורים ומשרדים
4.2.1	שימושים
	בתי דירות, חנויות ובתי עסק, שרותים אישיים, סוכנויות של חברות מסחריות ומשרדים.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי סימון מהתשריט : חזית מסחרית השימוש המסחרי יהיה בקומת הקרקע במסגרת חזית מסחרית



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								
					עיקרי	שרות							
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מעל הכניסה הקובעת 8	26	6	75	461	(1) 1378	גודל מגרש כללי 618.52	1000	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים ומשרדים

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:

במקרה של הריסה ובניה, קווי הבניין יהיו לפי תכנית מאושרת ג/5681

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 145 מ"ר למסחר

905 מ"ר לתעסוקה

328 מ"ר למגורים.

(2) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. לא ינתן היתר בניה ללא מתן פתרונות חניה כנדרש בתקנות החניה.

6.2**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 ינתן היתר בניה בנייה כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

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'.

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.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

6.2	חשמל
	<p>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 עברום.</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 יוחכרו, בכפוף לכל דין</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית. 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5