

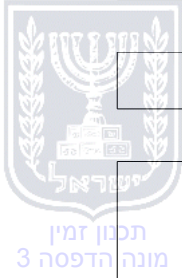
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 215-0983981

שינוי בהוראות הבניה בגוש 16661 בעפולה

מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	עפולה
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מקום התוכנית הוא במרכז העיר עפולה במגרש המיועד למסחר ומגורים. התוכנית באה לקבוע קוי בנין, תוספת יחידות דיור ושינוי בגבה הבניה המותר וזאת מבלי לשנות את סך אחוזי הבניה המותרים במגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית שינוי בהוראות הבניה בגוש 16661 בעפולה

**מספר התכנית** 215-0983981

**1.2 שטח התכנית** 2.039 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מפורטת

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מקומית

**לפי סעיף בחוק** 62א (א) (4), 62א (א) (4א), 62א (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	227675
קואורדינאטה Y	723625

### 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
		הרב ציוני פרץ	עפולה

שכונה מרכז העיר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16661	מוסדר	חלק	16, 59	

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 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/12/2011	956	6329	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18647. הוראות תכנית ג/ 18647 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 18647
18/12/1994	1030	4268	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/ 6569 בתחום התוכנית	החלפה	ג/ 6569
04/12/2001	674	5037	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עפ/ מק/ 6029. הוראות תכנית עפ/ מק/ 6029 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	18: 41 01/06/2021	אליעד רוזיליו	25/05/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		07: 58 30/05/2021	אליעד רוזיליו	25/05/2021	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		חסון מ.ש שדרה 1993 בע"מ	עפולה	הכורם	1			Handasa@h asson.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

**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	הכורם	1			Handasa@hasson.co .il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				חסון מ.ש שדרה 1993 בע"מ	עפולה	הכורם	1			Handasa@hasson.co .il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליעד רוזיליו	2201		גבעתיים	(1)	21	03-5734450		eliad@zahav. net.il

(1) כתובת : רחוב הדגנים.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

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

מטרת התוכנית היא קביעת קוי בנין, תוספת קומות והגדלת הצפיפות מבלי לשנות את אחוזי הבניה המותרים וזאת על מנת לאפשר בניית מבנה מסחר ומגורים בן 9 קומות הכולל קומת מסחר ועוד 8 קומות למגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת יחידות דיור לפי סעיף 62א(א)8

תוספת קומות ושינוי בגבה הבניה המותר לפי סעיף 62א(א)4

קביעת קוי בנין לפי סעיף 62א(א)4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	2,051	100
סה"כ	2,051	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	2,039.53	100
סה"כ	2,039.53	100



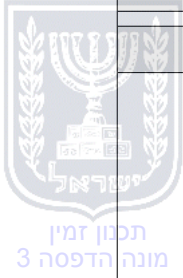
תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	<b>שימושים</b>
	בתי דירות+חניה חנויות ובתי עסק לרבות בתי כלבו שרותים אישיים סוכנויות של חברות מסחריות בתי מלון משרדים מועדונים וכן כל התכליות המותרות על פי תוכנית 302-ג באזור מגורים ג ובאזור מסחרי
4.1.2	<b>הוראות</b>



## 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							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	32	32			165	70 (1)	2051	100	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
5 (4)	6 (2)	4 (3)	4 (2)	9	32	32			165	70 (1)	2051	100	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי חניה מקורה בקומת הקרקע יספרו ויתוספו למינין שטחי השרות המותרים.
- (2) 0 בקומת הקרקע.
- (3) 2.70 מ לקיר אטום ללא פתחים בקומת הקרקע.
- (4) תותר בליטת גזזטראות קונוליות עד 40% מקו הבנין.

**6. הוראות נוספות**

6.1	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה
6.2	חשמל
<p>א. תנאי למתן התר 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> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'.</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'.</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ .</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'.</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'.</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - כבלי חשמל מתח עליון-בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - ארון רשת 1 מ'.</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - שנאי על עמוד 3 מ' .</p> <p>מציר הקו- קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20.0 מ' .</p> <p>מציר הקו- קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.0 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> <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>	

חשמל	6.2
<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>	

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.3
<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>	

פיקוד העורף	6.4
<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>	

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

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

7. ביצוע התכנית	
-----------------	--

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

10 שנים מיום אישור התוכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3