

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 215-1091206

שינויים בהוראות הבניה בגוש 16706 רחוב יוספטל בעפולה



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי עפולה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

10/01/2023

להפקיד את התכנית

26/02/2023

תאריך יו"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

מיקומה של תוכנית זו הוא בחלקו הצפוני של רחוב יוספטל בעפולה. מטרתה של התוכנית הוא לאחד את החלקות הנכללות בתוכנית ולקבוע הוראות בניה לכלל החלקות בשטח התוכנית על מנת לאפשר בנית מבנה מגורים הכולל 30 יחידות דיור.



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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית **שם התכנית**

שינויים בהוראות הבניה בגוש 16706 רחוב יוספטל  
בעפולה

מספר התכנית 215-1091206

1.862 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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 התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	עפולה
קואורדינאטה X	227475
קואורדינאטה Y	724550

**1.5.2 תיאור מקום**

החלקה נמצאת על רחוב יוספטל, רחוב חטיבה 9 ממערב ורחוב ההסתדרות מצפון.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עפולה - חלק מתחום הרשות: עפולה

נפה יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עפולה	יוספטל גיורא		

שכונה שיכון עובדים עפולה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16706	מוסדר	חלק	6-7, 10	

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	פרק	תאריך
ג/ 12567	החלפה	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/ 12567 בתחומה של תוכנית זו.	5379	2026		15/03/2005
ג/ 18647	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18647 ממשיכות לחול.	6329	956		01/12/2011
ג/ 302	החלפה	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/ 302 בתחומה של תוכנית זו.	5198	2885		26/06/2003



## 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	טבלת איחוד	20: 30 22/02/2023	חיים שבח	23/01/2022	1	1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא	טבלת הקצאות	20: 34 22/02/2023	חיים שבח	17/07/2022	1	1: 100	רקע	טבלאות הקצאה
לא	מצב מאושר	16: 37 02/05/2022	אליעד רוזיליו	02/05/2022	1	1: 250	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	04-6522007		Handasa@h asson.co.il

**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	04-6522007		Handasa@hasson.co .il

**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	2201		גבעתיים	הדגנים	21	03-5734450		eliad@zahav. net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	ינון ברלב		בר לב ינון	חיפה	חסון שוקרי ) (1		04-8622779		
מודד	מודד	שואכת נגאר	783	ש.ע מהנדסים	דבוריה	(2)				
מהנדס	מודד	חיים שבח	584	רותם שבח מודדים	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6594970		rot- shev@zahav. net.il

(1) כתובת : חיפה.

(2) כתובת : כפר דבוריה.

## 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

איחוד חלקות ושינוי בהוראות הבניה ביעוד מגורים ג

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד בהסכמת בעלים

הגדלת צפיפות יח"ד

הגדלת שטחי בניה

הגדלת מספר קומות



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,862	100
סה"כ	1,862	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,862.34	100
סה"כ	1,862.34	100



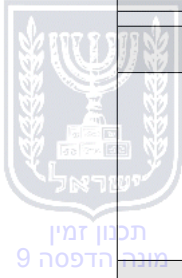
תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	1. בתי מגורים . 2. קומת מחסנים ולובי כניסה . 3. בשטח התוכנית ישאר שטח פתוח ירוק לרווחת הדיירים בהיקף שלא יפחת מ 10% משטח המגרש
4.1.2	הוראות



## 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	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	30	30	36	1200	3700	1862	100	מגורים ג'	מגורים ג'
5	6	4	4	10	30	30	36	1200	3700	1862	100	מגורים ג'	מגורים ג'

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

### הוראות טבלה 5:

תותר בניית מרפסות קונזוליות בולטות עד 40% מקו בנין קדמי ואחורי.

קווי הבנין יהיה כמסומן בתשריט.

בשטח התוכנית ישאר שטח פתוח ירוק לרווחת הדיירים בהיקף שלא יפחת מ 10% משטח המגרש



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה																				
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.																				
6.2	חניה																				
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה																				
6.3	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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>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.</li> </ol> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <table border="0"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן -</td> <td>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</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'.																				

6.3	<b>חשמל</b>
	<p>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 לפיצוץ יכלול 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>
6.4	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<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>
6.5	<b>פיקוד העורף</b>
	<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>
6.6	<b>שרותי כבאות</b>
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>

**7. ביצוע התכנית**

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9