

לש

2007395

מבא"ת 2006

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גנ/16468

בית כנסת לעדה האתיופית

משרד הפנים
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 15-10-2007
 נתקבל
 נצרת עילית

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי עפולה

סוג התוכנית תכנית מפורטת

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 16467
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 5.9.07 לאשר את התכנית
 יו"ר ועדה המחוזית סמנכ"ל לתכנון

16467
 הודעה על אישור תכנית מס' 5748
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 12.12.07
 מיום

דברי הסבר לתוכנית

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז צפון

תוכנית מס' גנ/16468

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	בית כנסת לעדה האתיופית
1.2	שטח התוכנית	0.578 ד'י
1.3	מהדורות	שלב
		• מילוי תנאים להפקדה
		2 מספר מהדורה
		12.2006 תאריך עדכון
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית
		• תוכנית מפורטת
		• סוג איחוד וחלוקה
		• ללא איחוד וחלוקה.
		• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
		כן •
		• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
		לא •
		• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
		ועדה מחוזית •
		• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1
עפולה	קואורדינטה X		
230410	קואורדינטה Y		
726800			
עפולה עילית, רח' יצחק שדה		תיאור מקום	1.5.2
עיריית עפולה	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתוכנית	1.5.3
• חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
עפולה	יישוב	כתובות שבהן חלה התוכנית	1.5.4
יצחק שדה	שכונה		
	רחוב		
	מספר בית		

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
150		• חלק מהגוש	• מוסדר	17766

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
5.05.03	5177		• שינוי	13259/ג
15.03.05	5379	0.6 דונם מתוך 35 דונם מותר	• שינוי	12567/ג

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		ועדה מקומית עפולה	5-12-2006		22		● מחייב	תוראות התכנית
		ועדה מקומית עפולה	5-12-2006	1		1:250	● מחייב	תשריטת התכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו נמשקה 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם רשות מקומית ועדה מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
	דוא"ל	04-6520442		04-6520343	רח' יהושע 47 עפולה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם רשות מקומית ועדה מקומית					מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם רשות מקומית ועדה מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
דוא"ל	04-6520442		04-6520343	רח' יהושע 47 עפולה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם רשות מקומית ועדה מקומית					יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם רשות מקומית ועדה מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
דוא"ל	04-6558213		04-6558211	נצרת עילית 580.ד.ת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם רשות מקומית ועדה מקומית				בעלים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם רשות מקומית ועדה מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מתכנן
דוא"ל	04-6520442		04-6520343	רח' יהושע 47 עפולה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם רשות מקומית ועדה מקומית					מתכנן

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי יעוד מגרש ממגורים א' למבני ציבור וקהילה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קביעת מגרש למבנה ציבור וקהילה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	תוספות למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		0.578	שטח התוכנית – דונם
		0.578	מבני ציבור וקהילה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד מבני ציבור וקהילה

4.1.1 שימושים

מיועד להקמת מבני ציבור כמו : מעונות יום, גני ילדים, מוסדות חינוך, בריאות, מועדוני נוער, מרכזים קהילתיים, שרותים לקשישים, מוסדות לשרותי דת, רווחה, תרבות ופנאי.

4.1.2 הוראות

כללי : לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין .

5. טבלת זכויות והולאות בניה – מצב מוצע

יער	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מדבי (מ"ר)	מעל לכניסה הקובעת			שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			עיקרי	שרת	עיקרי	שרת	מתחת לכניסה הקובעת	שרת						קדמי	צדדי- שמאלי			
זבני ציבור קהילתי	100	600	80%	20%	0	0	0	100%	50%	0	-	2 קומות	2	5	4	4	4	4

* בסמכות (ועדה מקומית להעבר זכויות מועל מפלס הכניסה למתחת מפלס הכניסה).

6. הוראות נוספות

6.1

תשתיות :

מים :

6.1.1 אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז :

6.1.2 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ביוב :

6.1.3 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל :

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות 500 מ') 25 מ'.

הערה :

6.1.4 במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעים ולא במרחק הקטן :

מ – 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ – 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ – 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני הכביש הסופיים ייקבעו לאחר לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אשפה :

6.1.5 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית לאלה לאאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח במגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם המבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על המבנים אלו חלות ההוראות הבאות :

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.

6.1.6

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראת תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.2 הוראות כלליות :

1. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם רשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

2. רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

3. תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז, וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

4. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון ובניה.

5. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6. הוראות הג"א

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

7. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות לשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

8. סידורים לנכים :

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

9. איחוד וחלוקה :

9.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

9.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

8. חתימות ואישורים**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		ועדה מקומית עפולה			מגיש התוכנית
		ועדה מקומית עפולה			יזם בפועל
		מנהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
		ועדה מקומית עפולה			עורך התוכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

שימו לב !

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
V		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	V	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	V	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽³⁾ .	4.1	תשריט התוכנית⁽²⁾
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	V	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	V	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה⁽⁴⁾
		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים⁽⁴⁾
		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

⁽²⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽³⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".