

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

עיריית עפולה
22-06-2010
הועדה המקומית לתכנון ובניה

הוראות התוכנית

תוכנית מס' עפ/מק/302/22

שם תוכנית: שינוי הוראות בניה במגורים ג'

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: עפולה
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית עפולה חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' עפ/מק/302/22 מועדה המקומית לתכנון ובניה/חחליטה לאשר את התכנית 19/5/11 מ.ב.ס. י"ר והועדה המקומית לתכנון ובניה</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' עפ/מק/302/22 מס' 6258 מיום 19/5/11 מ.ב.ס. 4266</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית משנה הוראות בניה החלות על יעוד מגורים ג' בתכנית 302 ג' המאושרת .

מתאימה הוראות הבינוי לרוח תכנית המתאר ג/ 12567 כדי לאפשר התחדשות עירונית בשכונת ותיקות, תואם המגמה התכנונית של העיר והוראות תמ"א 35.

כל החלקות בתחום התכנית שטחן כ- 600 מ"ר .

מזה עשרות שנים נהגה הועדה המקומית לתכנון ובניה לאשר זכויות הבניה במגרשים ששטחם 600 מ"ר ואף פחות - למי שה"כ 9% הבניה המותר משטח החלקה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי הוראות בניה במגורים ג'	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
עפ/מק/302/22	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	
64,740 מ"ר		1.3 מהדורות	
• הפקדה	שלב	1 מספר מהדורה בשלב	
1		תאריך עדכון המהדורה	
1.06.10	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• תוכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• כן			
• ועדה מקומית	לפי סעיף בחוק		
• 62 א(א) סעיף קטן (7), (9).	היתרים או הרשאות		
• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן לחוציא היתרים או הרשאות.	סוג איחוד וחלוקה		
• ללא איחוד וחלוקה.	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
• לא			

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עפולה
קואורדינטה X 227250
קואורדינטה Y 724000
- 1.5.2 תיאור מקום מרכז העיר – (מגרשים שיעודם לפי ג/302 המאושרת – מגורים ג') עפולה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
- התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות עפולה

ימורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16663	מוסדר	• חלק מהגוש	88-126,203	205
16706	מוסדר	• חלק מהגוש	18-50,88,89 ,92-109,134,136 150,151,153,154	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.
1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.
1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
ל.ר.	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/302	• שינוי	שינוי הוראות בינוי	5198	26.06.2003
ג/12567	• כפיפות • פירוט	פרוט הוראות בינוי		

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני'ע	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך תאישור
הוראות התוכנית	• מחייב		12		15.05.10	רוזנרטן אבי		
תשריט התוכנית	• מחייב	1:2500		1	15.02.10	רוזנרטן אבי		

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד מפניה, משלבים זה את זה וקריאת נפקטה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוזרות על החשיבות.

1.8 בעלי עניין בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מניש התוכנית 1.8.1										
מניש / מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות
גנ"ס / חקלאי	דזא"ל	מקס	סלולרי	סלמן	מתנה רח' יהושע 17, נפלה	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית

זום במפעל 1.8.2										
מניש / מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות
דזא"ל	מקס	סלולרי	סלמן	מתנה רח' יהושע 17, נפלה	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
מניש / מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות
דזא"ל	מקס	סלולרי	סלמן	מתנה רח' יהושע 17, נפלה	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
מניש / מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות
דזא"ל	מקס	סלולרי	סלמן	מתנה רח' יהושע 17, נפלה	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית

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**

לאפשר התחדשות עירונית בשכונות ותיקות

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קביעת הוראות בניה:

- שינוי גודל מגרש מינימלי
- קביעת הוראות בינוי
- תוספת % בניה שניתן לבקשם כחקלה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למוצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			ללא שינוי	71,355	מ"ר	מגורים
			ללא שינוי	582	מס' יחיד	
			0	0	מ"ר	דיור מיוחד
			0	0	מס' יחיד	
			0	0	מ"ר	מסחר
			0	0	מ"ר	תעסוקה
			0	0	מ"ר	מבני ציבור
			0	0	חדרים	תיירות /
			0	0	מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המוצע המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יערי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כמותיים		תאי שטח	יעור
תאי שטח	מ"ר	100-104	מגורים ג' דרך
		200,201	דרך

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעור או השימוש של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על החוזרות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעור	אחוזים	מ"ר	יעור
92	59,463	מגורים ג' דרך	92	59,463	מגורים ג' דרך
8	5277	דרך	8	5277	דרך
100	64,740	סה"כ	100	64,740	סה"כ



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'	
4.1.1	שימושים	
א.	בתי מגורים ובתי דירה	
ב.	מועדונים פרטיים, חברתיים ולשעשועים.	
ג.	גני ילדים ושאר בניני ציבור שכונתיים הדרושים לאוכלוסיית האזור הנ"ל. גנים ומגרשי משחקים, במקומות שיקבעו עפ"י תכנית מפורטת לאותו אזור.	
ד.	חנויות לשרות יום יומי ומקומי, במקומות שיקבעו ע"פי תכנית מפורטת. סוג העסק טעון אישור הועדה המקומית. חנויות אלה תכלולנה: חנויות לממכר קמעוני של מזון, מספרות ומכוני יופי, בתי מרקחת, גלנטריה וסדקית, חייטים ומתקני נעליים.	
ה.	מוסכים מורשים לדיירים ללא יותר משתי מכוניות.	
ו.	משטחי חניה ומוסכים משותפים.	
ז.	משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, או אחרים, הנמצאים בדירה שבה יושב אדם, העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות.	
4.1.2	הוראות	
א.	גובה מבנים:	+4 קומות
ב.	צפיפות:	10 יח"ד/דונם

4.2	שם ייעוד: דרך	
4.2.1	שימושים	
א.	למעבר רכב וחולכי רגל	
ב.	גינון, חניה	
ג.	מעבר תשתיות	
4.2.2	הוראות	
א.	לא תותר כל בניה בתחום הדרך	

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מעב מוצע

יעד	מס' ת"א שטח	גודל מגרש/פזערי/מד"ב (מ"ר)	מל' מפל'ס לנציסה הקובעת		שטח בנייה/אחוזים		שטח בנייה/אחוזים		מספר יחיד	מספר יחיד	אחוז בנייה כוללים (%)	מספר יחיד	אמפית (יחיד לדונם נטו)	תכסית (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	מרתם לנציסה הקובעת	שירות								צד-ימני	צד-שמאלי		
מגרשים	100-104	***600 ארבע סקרים	1314	60	-	191%	191%	191%	10	40%	18	4+ע	..	5	4	4	4	4	6
	200,201		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
זרד																			

* שטח קומת עמחיים מפלשת יתווסף לשטחי השירות.

** במידה ויבנה חניון תת קרקעי יבוא שטחו בנוסף וישמש אד ורק לחניה.

*** שינוי הוראות בנייה מתכנית 302/עפ'3, הוראות בנייה בדבר מנגלת מספר קומות למגורשים הקטנים מ-800 מ"ר מנוטלת ומקומה לל האמור בטבלה זו.

14/02/2011

תובנית הוראות מעודכנת לית' 2009

עמ' 9 מתוך 12

6.1 תשתיות:**6.1.1 מים:**

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מתנדס הועדה המקומית.

6.1.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הנטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מתנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כולל המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

6.1.3 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מתנדס הועדה המקומית ובתאום לתוכניות ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.2 אשפה

סידורי סלוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפתי האשפה בשטח המגיש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי ערדפי עפר לאחר מוסדר.

6.3 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוד אל הקרקע בין החיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הכולל או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים -

בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוורייים - 2.0 מטר

בקו מתח גבוה עד 33 ק"י -

בקו מתח עליון עד 160 ק"י (עם שדות עד 300 מטר) - 5.0 מטר

בקו מתח על 400 ק"י (עם שדות עד 500 מטר) -

מתקני קרובה הקרובה ביותר לארון רשת -

מתקני קרובה הקרובה ביותר לשאי על עמוד -

אין לבנות מעל לגבל חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת לגבל חשמל תת- קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.4 היטל השבחה:

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

6.5 תניה:

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

6.6 כיבוי אש:

מערכות כיבוי אש, בכלל זה חידרנטים, ימוצעו לפי הנחיות שירותי כבאות בתאום ובאישור מהנדס העיר.

6.7 הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף לחוק התכנון והבניה. במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראל:
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.		

7.2 מימוש התוכנית

ל.ר.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
	עיריית עפולה		
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	רוזנגרטן אבי	רוזנגרטן אבי	15.6.10
	תאגיד:	אדריכל ומתכנן ערים רשיון מס' 30387 עפולה ת.ד. 2150 טל. 04-6522544	מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
	עיריית עפולה		
בעל עניין בקרקע	שם: בעלים שונים	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד: