

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' עפ/מק/9421/1

שם תוכנית: בינוי ברח' אסף שמחוני בעפולה עילית

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: עפולה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	ועדה מקומית עפולה חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 אישור תכנית מס' הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה ביום <u>29.03.16</u> לאשר את התכנית מחוז <u>הצפון</u> מנהל <u>התכנון והבניה</u> י"ר הועדה המקומית

דברי הסבר לתוכנית

יוזמי התכנית חכרו רצף מגרשים לבניה ברח' שמחוני בעפולה עילית .
המגרשים מתאפיינים בצורה גאומטרית לא אחידה, ושביל להולכי רגל שחוצה המגרשים מתעקל
ללא חגיון תכנוני.

לחקמת פרויקט למגורים, מתבקש :

- איחוד וחלוקה מחדש של מגרשי המגורים שיאפשר בינוי אחיד ככל האפשר ו"יישור"
השביל להולכי רגל ללא שינוי בסח"כ השטח לכל ייעוד.
- שינוי מס' יח"ד ללא שינוי סח"כ % בניה מותרים בכלל החלקות הכלולות בתכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

בינוי ברח' אסף שמחוני בעפולה עילית

שם התוכנית

עפ/מק/ 9421 / 1

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

10,750 מ"ר

1.3 מהדורות

שלב

• הפקדה

מספר מהדורה בשלב

1

תאריך עדכון המהדורה

25/5/11

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

סוג התוכנית

• תוכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• כן

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק

• 62 א(א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות

• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן
לחוציא היתרים או הרשאות.סוג איחוד
וחלוקה• איחוד ו/או חלוקה בחסכמת כל הבעלים בכל
תחום התוכניתהאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

• לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עפולה
קואורדינטה X 230800
קואורדינטה Y 726900
- 1.5.2 תיאור מקום רח' שמחוני בעפולה עילית
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עפולה
- התייחסות לתחום • חלק מתחום הרשות הרשות נפה יזרעאל עפולה יישוב שכונה רחוב מספר בית
- 1.5.4 כתובות שבחן חלה התוכנית
- 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

יפורסם
ברשומות

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17765	• מוסדר	• חלק מהגוש	59-63,71-77	147,157

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
9421/ג	52-58,44-47, 147(ח), 157(ח)

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
4921/ג	• שינוי	• איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים ללא שינוי סח"כ שטח בכל יעוד. • שינוי מסי יחיד ללא שינוי סח"כ % בניה מותרים בכלל החלקות הכלולות בתכנית.	י.פ. 4527	30.5.97

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב	-	13	-	25.5.11	רוזנברטן אבי		
תשריט התוכנית	• מחייב	1: 500	-	1	25.5.11	רוזנברטן אבי		
נספח בינוי ופיתוח	• מנחה	1: 500	-	1	25.5.11	רוזנברטן אבי שמחוני יפתח		

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה וקראו 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 התוכנית ובעלי מקצוע מסעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
	קבוצת רוכשים ע"י עו"ד סוסן דוד	024044984				שד' ארלוזורוב 18 עפולה 18280	04-6403443				

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	קבוצת רוכשים ע"י עו"ד סוסן דוד	024044984				שד' ארלוזורוב 18 עפולה 18280	04-6403443			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים				מנהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון		ת.ד. 580 מצרת עילית 17000	04-6558211			
• תוכר		קבוצת רוכשים ע"י עו"ד סוסן דוד	024044984			שד' ארלוזורוב 18 עפולה 18280	04-6403443			
• תוכר				עיריית עפולה		רח' יהושע 47, עפולה	04-6520333			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מסעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	אבי רוזנגרטן	051378123	30387			ת.ד. 2150, עפולה	04-6522544	054-4696912		rosengarten@012.net.il
• מיתוח טף	אדריכל טף	יפתח שמתוני					רח' ברקאן, עפולה	04-6407068	050-6535477		
• מודד	מודד	שוכאת נג'אר		783			דבוריה		050-5373967		

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון ותכניה התשכ"ה – 1965 (להלן "חוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- בניית מבנים בני 4 יח"ד במגרשים.
- (שינוי מס' יח"ד ללא שינוי סה"כ % בניה מותרים).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- איחוד וחלוקה מחדש של מגרשי המגורים שיאפשר בינוי אחיד ככל האפשר ו"יישור"
- תואי השביל להולכי רגל ללא שינוי בסה"כ השטח לכל ייעוד.
- שינוי מס' יח"ד ללא שינוי סה"כ % בניה מותרים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		10.75			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים	מ"ר	4,999	0	4,999	
	מס' יח"ד	39	+9	48	
דיוור מיוחד	מ"ר	ל.ר.			
	מס' יח"ד	ל.ר.			
מסחר	מ"ר	ל.ר.			
תעסוקה	מ"ר	ל.ר.			
מבני ציבור	מ"ר	ל.ר.			
תיירות / מלונאות	חדרים	ל.ר.			
	מ"ר	ל.ר.			

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

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כמזמים				תאי שטח	יעוד
				100-111	מגורים א'
				200	שביל
				300	שצ"פ
				400	דרך

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
80.1	8770	מגורים א'	←	80.1	8770	אזור בינוי מיוחד (יעוד שאינם לפי מבא"ת)
4.5	494	שצ"פ		4.5	494	שצ"פ (יעוד שאינם לפי מבא"ת)
1.0	105	שביל		1.0	105	שביל להולכי רגל (יעוד שאינם לפי מבא"ת)
14.4	1574	דרך		14.4	1574	דרך מאושרת (יעוד שאינם לפי מבא"ת)
100.0	10,943	סה"כ		100.0	10.943	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1 שימושים	
א. באזור מגורים א' (תאי שטח 100-111): מגורים, משרדים לבעלי מקצוע חופשי בדירה בה יושב אדם העוסק באותו מקצוע, משטחי חניה ומוסכים לדיירים למכס' 2 מכוניות ליח"ד.	
4.1.2 הוראות	
א. גובה מבנים	במגורים א': 3 קומות.
ב. מס' יח"ד	במגורים א': 4 יח"ד במגרש. סה"כ: 48 יח"ד ב- 12 מגרשים
ג. שטח בניה מירבי	במגורים א': : עיקרי: 57% + שרות 18%
4.2 שם ייעוד: שביל	
4.2.1 שימושים	
א. שביל להולכי רגל	
ב. צמחיה ונטיעות	
ג. מסלול אופניים	
ד. תאורה ורהוט רחוב	
ה. מעבר צנרת מים, ביוב, חשמל ותקשורת.	
4.2.2 הוראות	
א. כללי	אסורה כל בניה
4.3 שם ייעוד: דרך	
4.3.1 שימושים	
א. מסעות לתנועת רכב מוטורי	
ב. מדרכות להולכי רגל	
ג. חניה	
ד. נטיעות, שדרות	
ה. תאורה ורהוט רחוב	
ו. מעבר צנרת מים, ביוב, חשמל ותקשורת	
4.3.2 הוראות	
א. כללי	אסורה כל בניה
4.4 שם ייעוד: שצ"פ	
4.4.1 שימושים	
א. נטיעות, שדרות וגינון,	
ב. מדרכות להולכי רגל	
ג. תאורה ורהוט רחוב	
ד. מעבר צנרת מים, ביוב, חשמל ותקשורת	
4.4.2 הוראות	
א. כללי	אסורה כל בניה
ב. תנאים להיתר בניה	על יזם התכנית לבצע פיתוח שצ"פ בהתאם להנחיות ואישור מהנדס העיר. מבנה ציבור (בית כנסת/מקוה) יבנה ע"י יזם התכנית ברח' שמחוני או בסמוך לו בהתאם להנחיות ואישור מהנדס העיר.

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ .. (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד במגרש	צפיפות (יח"ד לדונם נסו)	תכנית (%) משטח תא (חשטה)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחוזי
			מעל ממלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי -	צידי- ימני	צידי- שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים א'	100-110	630	57	18	-	-	75	4	6.3	50	13.5	3	-	5	3	3	4
					-	-											
שביל	200																
שצ"פ	300																
דוד	400																

* - תותר חבלטת גזוטרות בחזית קדמית עד 2.0 מ' מעבר לקו בנין קדמי.
 ** - או מצי שקיים

טבלת מגרשים ותאי שטח מוצעים:

מוצע					מאושר בתכנית ג/9421			מאושר בתצ"ר		
יח"ד מוצע	שטח מוצע מ"ר	יעוד	תא שטח	יח"ד מאושר	יעוד	שטח מ"ר	מגרש	שטח מ"ר	מגרש (תצ"ר)	מס"ד
4	690	מגורים א'	111	3	אזור בינוי מיוחד	720	412	690	59	1
4	751		110	3		750	413	751	60	2
4	597		109	3		590	415	597	62	3
4	637		108	3		635	416	637	63	4
4	650		100	3		650	49	650	71	5
4	630		101	3		660	50	658	72	6
4	700		102	3		720	51	722	73	7
4	850		103	5		1105	52	1102	74	8
4	820		104	5		1195	531	1201	75	9
4	826		105	-		-	-	-	-	10
4	817		106	5		1055	532	1053	76	11
4	802		107	3		705	533	709	77	12
48	8770		סה"כ	39		8785		8770		סה"כ
			12 מגרשים				11 מגרשים			11 מגרשים
5.47 יח"ד/ד'					4.45 יח"ד/ד'			צפיפות ממוצעת		

6. הוראות נוספות**6.1 חשמל****איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**

א. 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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.00 מ'
קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד ותיל אוירי	2.00 מ'
קו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.00 מ'
קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו עם שדות עד 300 מ'	20.00 מ' מציר הקו
קו חשמל מתח על 400 ק"ו	35.00 מ' מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.00 מ'
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.00 מ'

- ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.
- אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
- ג. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
- (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתר קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.2 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

6.3 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.

6.4 תשתיות

- א. **מים:**
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. **ניקוז:**
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ג. **ביוב:**
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב העירוני.

6.5 חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית התואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
- וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנחל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ח – 1965.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מסמך שלב	תאור שלב	התנייה
	ל.ר	

7.2 מימוש התוכנית

תוך 24 חודשים מאישור התכנית.

8. חתימות

שם: א	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/ שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:		
שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
תאגיד:	מספר תאגיד:	27.1.12	
שם: א	חתימה:	תאריך:	יזם במפעל
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: א.ה.י.	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם השטח המיועד להקמת המבנה.

התמיכתנו הינה לצרכי תכנון ולא ליישום. לאחר בדיקת התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין התמיכה זו באחריות המבקש להשגת כל תוצאות.

למען חסר ספק מוצהר מזה כי אין התמיכה על התכנית חכמה או חודאה בקיום הסכם האמור. כל זכות אחרת העומדת לנו נגד המבקש באמור ועפ"י כל דין שכן התמיכה ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

ממיי - מחוז הצפון