

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
14-12-2014
נתקבל
גברת עלית

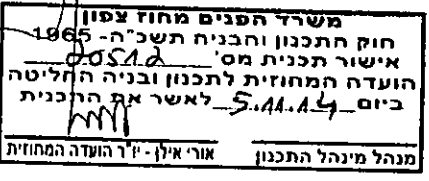
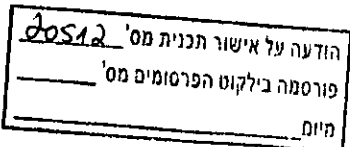
הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20512

שם תוכנית: מגורים ומשרדים ברח' העליה

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית – העברת שטחים משטחי שרות לשטח עיקרי ל שימוש משרדים / קליניקה / מקצוע חופשי בחלק מקומת קרקע של מבנה מגורים קיים בן 12 יח"ד קטנות ב-6 קומות מעל לק. קרקע וקומת מרתף חניה ומחסנים. ללא הגדלת שטחי בנייה בסה"כ בתחומי המגרש וכן שינוי לקוי הבניין כמסומן בתשריט. הכניסות ליעוד משרדים / קליניקה / מקצוע חופשי - בחזית ומאחור היא מחוץ למבואת הכניסה למגורים.

החלקה צמודה לאזור מגורים משולב במסחר ומשרדים משני צידיה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מגורים ומשרדים ברח' העליה
	מספר התוכנית	20512/ג
1.2 שטח התוכנית		616 מ"ר
1.3 מהדורות	שלב	• מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	02/12/2014
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• כן • ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	ל.ר.
	היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	עפולה
		קואורדינטה X	227200
		קואורדינטה Y	723900
1.5.2	תיאור מקום	רשות מקומית	מרכז העיר עפולה
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות עפולה
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	שכונה
		רחוב	העליה
		מספר בית	5

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16663	• מוסדר	• חלק מהגוש	77	

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
14.10.99	4809	תכנית זו משנה רק המפורט בתכנית וכל יתר ההוראות בתכנית עפ/מק/302/9 ממשיכות לחול.	• שינוי	עפ/מק/302/9
18.4.00	4873	תכנית זו משנה רק המפורט בתכנית וכל יתר ההוראות בתכנית ג/5681 ממשיכות לחול.	• שינוי	ג/5681
26.6.03	5198	תכנית זו משנה רק המפורט בתכנית וכל יתר ההוראות בתכנית ג/302 ממשיכות לחול.	• שינוי	ג/302
15.3.06	5379	תכנית זו משנה רק המפורט בתכנית וכל יתר ההוראות בתכנית ג/12567 ממשיכות לחול.	• שינוי	ג/12567
1.12.11	6329	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/18647. הוראות התכנית תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/18647
4.12.01	5037	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עפ/מק/6029/2. הוראות התכנית תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	עפ/מק/6029/2
31.10.02	5123	תכנית זו משנה רק המפורט בתכנית וכל יתר ההוראות בתכנית עפ/מק/5681/2 ממשיכות לחול.	שינוי	עפ/מק/5681/2

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי רוזנברגן אבי	25/11/14			12		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי רוזנברגן אבי	25/11/14	1			1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מתווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויוקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המניחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המניחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המניחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				04-6522335	העליה 3 עפולה	511309098	ד. דרורי חברה לבנין ופיתוח בע"מ חסון מ.ש. תעשייה (1993) בע"מ				
						511821241					

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			04-6522335	העליה 3 עפולה	511309098	ד. דרורי חברה לבנין ופיתוח בע"מ חסון מ.ש. תעשייה (1993) בע"מ				
					511821241					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			04-6522335	העליה 3 עפולה	511309098	ד. דרורי חברה לבנין ופיתוח בע"מ חסון מ.ש. תעשייה (1993) בע"מ				
					511821241					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
rosengarten@012.net.il		054-4696912	04-6522544	ת.ד. 2150 עפולה ארלוזורוב 16, עפולה			30387	051378123	אבי רוזנברג	אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי
			04-6594970				584	051391654	שבח חיים	מורד	מורד

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 הקרקע ממגורים למגורים ומשרדים והסדרת זכויות הבניה במגרש

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תוספת שטח עיקרי למשרדים פרטיים בגודל של 105 מ"ר, על חשבון שטחי שירות, ללא שינוי % הבניה הכוללים המאושרים בתכנית המאושרת עפ/מק/302 / 9.

שינוי בקווי הבניין כמסומן בתשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		12	ללא שינוי	12	מס' יח"ד	מגורים מיוחד
					מ"ר	מסחר
					מס' יח"ד	מסחר
		105	105	0	מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

--

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
אתרי עתיקות			
100		100	מגורים ומשרדים

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	616	מגורים ומשרדים		100	616	מגורים ג

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ומשרדים	
4.1.1 שימושים	
א. מגורים	
ב. משרדים/ קליניקה/ מרפאה/ מקצוע חופשי	
ג.	
4.1.2 הוראות	
א. בחלק מקומת הקרקע יותרו משרדים/ קליניקה/ מרפאה/ מקצוע חופשי בתנאי שהכניסה אליהם נפרדת מהכניסה למגורים	תנאים להתרת משרדים/ קליניקה/ מרפאה/ מקצוע חופשי
ב. חדר המדרגות והמבואה הסגורה ישמשו את המגורים בלבד	
ג. הוצאת היתר בניה תותנה באישור משרד הבריאות.	
ד. תנאי למתן היתרי בניה – ביצוע תשתיות הנדרשות להפעלת שימוש חדש בהתאם לתקנות התו"ב.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות לדונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר /				יעד		
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי		מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לבניסה הקובעת	שטח עיקרי	שרות	עיקרי		שרות	
בהתאם לתשריט למסומן בהתאם לתשריט (1) (3)	בהתאם לתשריט למסומן בהתאם לתשריט (1) (4)	בהתאם לתשריט למסומן בהתאם לתשריט (1) (4)	בהתאם לתשריט למסומן בהתאם לתשריט (1) (3) (4)	1	6	23.50	36	19.5	12	297	1830	616	0	314	795 למגורים 105 למשרדים	616	100	מגורים ומשרדים (2)

- (1) - קווי בנין לחניון תת קרקעי – 0 מ'.
- (2) - מיקום המשרד/קליניקה יהיה בקומת הקרקע.
- (3) - בקו בנין קדמי ואחורי תותר הבלטת גוזטורה עד 2.0 מ' לפי המסומן בתשריט.
- (4) - קו בנין לרמפה לנכים ולרמפת כניסה לחניה לפי המסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות

6.1 חניה

א. תנאי לכל בניה ופיתוח בשטח התכנית וכן למתן היתרי בניה מכח תכנית זאת, הריסת הבניה הלא חוקית על מקומות החניה ומתן פתרון חניה בתוך המגרש ובהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983).

6.2 חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תאום 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.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון אזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או במשולב במבני המגורים.

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

לא ינתן היתר בניה שימושים עגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת

מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן	
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.00 מ'
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.00 מ'
	קו מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'
	קו מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל איורי מבודד (כא"מ)	2.00 מ'
20.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	
35.00 מ'	קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו	
	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
	כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'
	כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם ח"ח
	ארון רשת	1.0 מ'
	שנאי על עמוד	3.00 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבווצע תאום עם ח"ח לגבי מרחקי בטיחות מפני התחש/מלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא ינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שיקבעו בתכנית המתאר בתאום עם ח"ח.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מח"ח.

לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה מבקשים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועת מעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

<p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתר קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
<p>6.3 תשתיות</p> <p>א. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ג. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב העירוני. באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>
<p>6.4 היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה</p>
<p>6.5 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה וידרשו ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם ע"פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר סדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות יחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
<p>6.6 פיקוד העורף</p> <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 לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>
<p>6.7 שירותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
<p>6.8 אשפה</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בנייה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר הבניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
<p>7. ביצוע התוכנית</p>

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	ל.ר.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לבצוע תכנית זו כ-3 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
25/11/14		ד. דרורי חברה לבנין ופיתוח בע"מ חסון מ.ש. תעשייה (1993) בע"מ	511309098 51182124	ד. דרורי חברה לבנין ופיתוח בע"מ חסון מ.ש. תעשייה (1993) בע"מ	מגיש התוכנית חסון מ.ש. תעשייה (1993) בע"מ
25/11/14		ד. דרורי חברה לבנין ופיתוח בע"מ חסון מ.ש. תעשייה (1993) בע"מ	511309098 51182124	ד. דרורי חברה לבנין ופיתוח בע"מ חסון מ.ש. תעשייה (1993) בע"מ	יזם בפועל (אם רלבנטי)
25/11/14		ד. דרורי חברה לבנין ופיתוח בע"מ חסון מ.ש. תעשייה (1993) בע"מ	511309098 51182124	ד. דרורי חברה לבנין ופיתוח בע"מ חסון מ.ש. תעשייה (1993) בע"מ	בעלי עניין בקרקע
25/11/14			051378123	רוזנגרטן אבי	עורך התכנית

עפ"ל ת 7 סעיף 10א(ב) לחוק