

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית להוסיף יח"ד בלי להוסיף זכויות בניה ביעוד מגורים ב'. התכנית מוסיפה 78 יח"ד שהן 20% תוספת למספר יח"ד המאושרות.

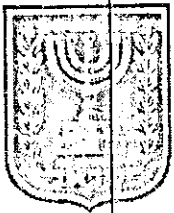
השטח העיקרי ליח"ד יקטן מ-135 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד ל-112.6 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד. כמו כן ניתנות בתכנית זו תוספת להוראות בינוי ובניה למתן היתר בניה ואיכלוס המגרשים שתחייב תוספת יח"ד לגובה בלי לשנות את התכנית המאושרת וכן לבצע בפועל את מלוא זכויות הבניה המאושרות במגרש בשלב אחד וביצוע זה הינו תנאי למתן טופס 4 ואישור לאיכלוס המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

עפולה עוקף 65-תוספת יח"ד

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

215-0239350

מספר התכנית

170.382 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי עפולה
 קואורדינאטה X 229780
 קואורדינאטה Y 726870

1.5.2 תיאור מקום

עפולה עילית בצמוד לעוקף 65

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עפולה - חלק מתחום הרשות

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 16773 | מוסדר | חלק | | 1, 3-4 |

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

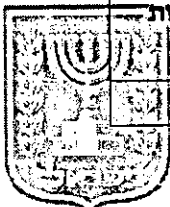
| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|--|
| 17000/ג | 101 - 110, 153 - 205, 208 - 221, 1207 - 1212, 1216 |
| | 1218 - 1225, 2003 - 2004 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
 מונה הדפסה 9



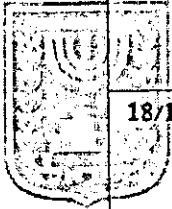
תכנון זמין
 מונה הדפסה 9



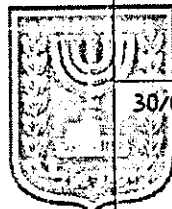
תכנון זמין
 מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| תמא/ 34 / ב / 3 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3 תחולנה על תכנית זו. | 5606 | 926 | 18/12/2006 |
| תמא/ 34 / ב / 5 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5 תחולנה על תכנית זו. | 5998 | 5762 | 14/09/2009 |
| תמא/ 35 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו. | 5474 | 1030 | 27/12/2005 |
| תממ/ 2 / 9 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו. | 5696 | 3711 | 30/07/2007 |
| ג/ 17000 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17000 ממשיכות לחול. | 6560 | 3231 | 07/03/2013 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | גורם מאשר | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------|----------|---------------------|-------------|------------|-------------|-------------|--------------------------------------|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | אבישי טאוב | | | | כן |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1:2500 | 1 | | אבישי טאוב | | | תשריט מצב מוצע | לא |
| מצב מאושר | מחייב | 1:2500 | 1 | 06/07/2014 | אבישי טאוב | ועדה מחוזית | 18/08/2014 | מצב קיים לפי בהתאם לתכנית 17000/ג | לא |

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 | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|---------------|--------------------------------------|-------|------|-----|------------|------------|------------------------|
| | רשות מקומית | | ועדה מקומית לתכנון ובניה עפולה | עפולה | (1) | | 04-6520346 | 04-6520442 | etib@afula. muni.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עפולה עוקף 65.

1.8.2 יזם

| שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|---------------|--------------------------------------|-------|------|-----|------------|------------|--------------------|
| רשות מקומית | | ועדה מקומית לתכנון ובניה עפולה | עפולה | (1) | | 04-6520346 | 04-6520442 | etib@afula.muni.il |

(1) כתובת: עפולה עוקף 65.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|----|---------------|----------------------|---------------|------|-----|-------------|------------|------------------------------|
| בעלים | | | רשות מקרקעי ישראל | נצרת עילית | (1) | | 073-2548815 | 04-6549040 | tzafontichnun@land gov.il |

(1) כתובת: רחוב חרמון 2.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|------------|---------------|--------------------------------------|--------|--------|-----|------------|-----|----------------------|
| | עורך ראשי | אבישי טאוב | | אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינו | כורזים | כורזים | | 04-6934977 | | avtaub@gmai l.com |



תכנון דפין
מונה תדפיס 9



תכנון דפין
מונה תדפיס 9

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

1. תוספת 20% למספר יח"ד בכל מגרש שיעודו מגורים בי בלי תוספת זכויות בניה
2. תוספת הוראות ותנאים כתנאי למתן היתר בניה ולמתן אישור לאיכלוס המגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 78 יח"ד ל- 392 יח"ד המאושרות במגרשים שיעודם מגורים בי סה"כ מוצעות 470 יח"ד
2. מתן הוראות בניה ותנאים להגשת היתר בניה ותנאים למתן אישור לאיכלוס המגרשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 170.382

| סוג נתון כמותי | עבר | מצב מאושר* | שינוי (+/-) למצב המאושר * | סה"כ מוצע בתוכנית | | הערות |
|------------------|------|------------|---------------------------|-------------------|-------|---|
| | | | | מכורט | מתארי | |
| מבני ציבור (מ"ר) | מ"ר | 1,920.5 | | 1,920.5 | | אין שינוי בזכויות הבניה |
| מגורים (יח"ד) | יח"ד | 478 | +78 | 556 | | מגורים א' ומגורים ב'. תוספת יח"ד הינה במגרשי מגורים ב' בלבד |
| מגורים (מ"ר) | מ"ר | 71,840 | | 71,840 | | למגורים א' ומגורים ב' ע"פ הוראות תכנית ג/17000 ללא שינוי |

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------------------|---------|
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 995 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפומים |
|-----------------------|-----------------------------|----------------|
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 995 |

3.2 טבלת שטחים

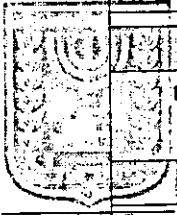
| מצב מאושר | | |
|---------------------|---------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך מאושרת | 37,766 | 22.17 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 3,841 | 2.25 |
| מגורים א' | 31,456 | 18.46 |
| מגורים ב' | 87,194 | 51.18 |
| שטח ציבורי פתוח | 10,125 | 5.94 |
| סה"כ | 170,382 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------------------------|------------|--------------|
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 170,382.06 | 100 |
| סה"כ | 170,382.06 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

| | | |
|-------|--------------|--|
| 4.1.1 | שימושים | לפי תכנית ג/17000 מלבד מסי יח"ד והוראות בניה באזור מגורים ב'. זכויות הבניה למגרשים יהיו ע"פ הפרוט בטבלת המגרשים שבצרופות התכנית. |
| 4.1.2 | הוראות | |
| א | הוראות בניוי | זכויות והגבלות בניה יהיו כמפורט בטבלה בפרק 5 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



מנהל תכנית
מנהל תוספת



מנהל תכנית
מנהל תוספת

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד תוספת | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | שימוש | יעוד | | | | |
|---------------|------------|------------------------------------|-----------------|-------------------|--------------------|-------|-------------------|-------|-----------------|-------|------|-------|-----|---------------------|-----------------------------|
| | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | |
| | | | | | שדות | עיקרי | שדות | עיקרי | | | | | | | |
| קדמי | מל | צידי- ימני | צידי- שמאלי | אחורי | 5 | 2 | 10 | 50 | (2) | (2) | 10% | 50% | (1) | מבנים ומוסדות ציבור | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
| 5 | 3 | 3 | 3 | 3 | 2 | 8.5 | 86 | 50 | (2) | (2) | 50 | 220 | (1) | מגורים א' | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
| 5 | 3 | 3 | 3 | 3 | 7 | 26 | 470 | 50 | | | 9800 | 52920 | (3) | מגורים ב' | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
| 5 | 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | | 1.8 | (2) | (2) | | 1.8% | (1) | שטח ציבורי פתוח | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |

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 הממורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות ברמת הטבלה:

- התכנית מוסיפה 20% ליחידות הדיור המאושרות בתכנית ג/17000 לתאי שטח: 101-110,208-221, ביעוד מגורים ב'. במסגרת התכנית המאושרת 392 יח"ד, תכנית זו מוסיפה 78 יח"ד למאושר. כל יתר ההוראות בכל יעודי הקרקע בתחום התכנית נשארים ע"פ המאושר בתכנית ג/17000.
- זכויות הבניה בטבלה הינן לכל השטח ביעוד מגורים ב'.
- זכויות והוראות הבניה ביעוד מגורים א' יהיו ע"פ ההוראות ביעוד מגורים א' בתכנית ג/17000 המאושרת.
- זכויות והוראות הבניה מבנים ומוסדות ציבור יהיו ע"פ ההוראות ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בתכנית ג/17000 המאושרת.
- זכויות והוראות הבניה ביעוד שטח ציבורי פתוח יהיו ע"פ ההוראות ביעוד שטח ציבורי פתוח בתכנית ג/17000 המאושרת.

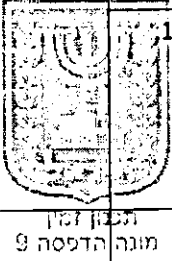
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לפי טבלת המגרשים בתכנית ג/17000.
- (2) יותר להעביר שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בסמכות ועדה מקומית.
- (3) לפי טבלת מגרשים בתכנית ג/17000 המאושרת.

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500 שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.
 ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

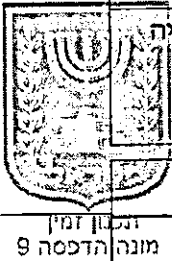


6.2 עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח: 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.3 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תש"מ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות



6.4 איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם היחידה הסביבתית בנושאים הבאים: יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנודרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

6.5 חלוקה ו/ או רישום

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה ע"י הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק הת"ב 1965. רישום החלוקה יעשה ע"פ הוראות החוק.

6.6 חשמל

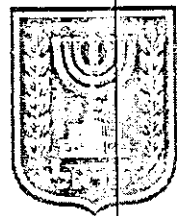
א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 ב. תחנות השנאה
 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ואת תחנות



| | |
|-------------------|--|
| <p>6.6</p> | <p align="center">חשמל</p> <p>ההשגחה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן קו חשמל מתח נמוך - תייל 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 מ קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20.0 מ' מציר הקו קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35.0 מ' מציר הקו</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל ארון רשת 1.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן שנאי על עמוד 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל לא יינתן היתר לחפירה, הציבה או כריה 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. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> |
|-------------------|--|



תכנית זמין
מונה הדפסה 9



תכנית זמין
מונה הדפסה 9



תכנית זמין
מונה הדפסה 9

| | |
|---|------------------------------------|
| <p>6.7</p> | <p align="center">ביוב</p> |
| <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב.</p> | |
| <p>6.8</p> | <p align="center">ניקוז</p> |
| <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה</p> | |

| | |
|-----|--------------|
| 6.8 | ניקוז |
| | המקומית. |

| | |
|-----|--|
| 6.9 | תקשורת |
| | מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית. |

| | |
|------|---|
| 6.10 | פיתוח תשתית |
| | <p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז /או תא ביוב /או דרך המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך וכתאי להיתר הבניה את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם והנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.</p> |

| | |
|------|--|
| 6.11 | קולטי שמש על הגג |
| | <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> |

| | |
|------|--|
| 6.12 | שרותי כבאות |
| | תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות. |

| | |
|------|--|
| 6.13 | תנאים למתן היתרי בניה |
| | <p>1. תנאי למתן היתר בניה הגשת בקשה להיתר למלוא זכויות הבניה במגרש.</p> <p>2. תנאי למתן טופס 4 ואישור לאיכלוס המגרש יהיה בהשלמת הבניה במלוא הזכויות המותרות למגרש ובהתאם להיתר הבניה.</p> <p>3. מובהר כי לא תותר הגשת בקשה להיתר ולא יוצא היתר אלא רק למלא זכויות הבניה, כלומר בניית מבנה בן 6 קומות על גבי קומת עמודים וצפיפות מקסימלית.</p> <p>4. לא תותר בניה בשלבים.</p> |

| | |
|------|---|
| 6.14 | הפקעות לצרכי ציבור |
| | כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"פ סעיפים 188,189,190 לחוק התו"ב 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון. |

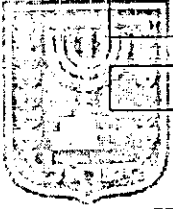
| | |
|---|---------------------|
| 7 | ביצוע התכנית |
|---|---------------------|

| | |
|-----|-------------------|
| 7.1 | שלבי ביצוע |
|-----|-------------------|

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|--------------|----------------------------------|
| 1 | ביצוע התכנית | ע"פ הוראות תכנית ג/17000 המאושרת |

7.2 מימוש התכנית

ע"פ הוראות תכנית ג/17000 המאושרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

8. חתימות

| | | | | | | |
|-----------------|-----------------|--|------|-------------|--------|---|
| מגיש התכנית | שם ומספר תאגיד: | שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית לתכנון ובניה עפולה 501500250 | סוג: | רשות מקומית | תאריך: | תאריך: ועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה |
| | שם ומספר תאגיד: | שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית לתכנון ובניה עפולה 501500250 | סוג: | רשות מקומית | תאריך: | תאריך: ועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה |
| יזם | שם ומספר תאגיד: | שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית לתכנון ובניה עפולה 501500250 | סוג: | רשות מקומית | תאריך: | תאריך: ועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה |
| | שם ומספר תאגיד: | שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית לתכנון ובניה עפולה 501500250 | סוג: | רשות מקומית | תאריך: | תאריך: ועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה |
| בעל עניין בקרקע | שם ומספר תאגיד: | שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761 | סוג: | בעלים | תאריך: | תאריך: ועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה |
| | שם ומספר תאגיד: | שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761 | סוג: | בעלים | תאריך: | תאריך: ועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה |
| עורך התכנית | שם ומספר תאגיד: | שם ומספר תאגיד: אבישי טאוב | סוג: | עורך ראשי | תאריך: | תאריך: ועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה |
| | שם ומספר תאגיד: | שם ומספר תאגיד: אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינו | סוג: | עורך ראשי | תאריך: | תאריך: ועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה |

אבישי טאוב
 ומס' תכנון 9



תכנון זמין
 מונה הדפסה 9



תכנון זמין
 מונה הדפסה 9

עיריית עפולה
06-01-215
הוועדה המקומית לתכנון ובניה

עפולה עוקף 65 - תוספת יח"ד

תוכנית מס' ג/ 215-0239350

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| יעוד | מס' תא שטח | גודל מגרש/ מזערי (מ"ר) | שטחי בניה מ"ר | | | | אחוזי בניה כוללים (%) | תכסית תא (השטח %) | מספר יח"ד כולל במגורים ב' / צמימות כוללת (יח"ד לדונם נטו) | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות | | קווי בנין (מטר) | | | |
|------------------|--------------------|------------------------|--------------------|-------|-------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|---|-----------------|------------|-------------------|-----------------|-------|-------|------|
| | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל לכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | קדמי | צידי- ימני | צידי- שמאלי | אחורי | | |
| | | | עיקרי | שרות | | | | | | | | | | | עיקרי | שרות |
| שטח מגורים ב' ** | 101-110 208-221 | לפי טבלת המגרשים | 52,920 | 9,800 | 0 | 0 | 62,720 | 71.93% | 470 | 5.4 | 26 | 6 מעל קומת עמודים | 1 | 5 | 3 | 3 |

בכל מקרה השטח המותר לבניה בכל מגרש (עיקרי ושרות), מספר היחידות המותר בכל מגרש יקבע על-פי הנספח המהווה מסמך מחייב ממסמכי התכנית. שטח המגרש בנספח הינו מדידה גרפית בלבד ובוצע לצורך תחשיב בלבד ויקבע ע"פ תכנית חלוקה שתבוצע לאחר אישור התכנית. בכל מקרה של סתירה ואי התאמה בהגדרת אחוזי בניה טבלת המגרשים היא הקובעת.

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית.

** זכויות הבניה הינן לכל השטח ביעוד מגורים ב'.

הערה: השלמה לטבלת הזכויות יש לראות בטבלת המגרשים. במקרה של סתירה בין טבלאות התקנון לבין האיחוד והחלוקה, האיחוד וחלוקה הוא שקובע.

ועדה מקומית עפולה
אישור תכנית מס' 215-0239350
הוועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 294 מס' מיום 26.11.14
שלמה מילר
הנדסר עדה

הוצעה על אישור תכנית מס' 2150239350
פאנל: בילקס הפרסומים מס' 6981
מ. 03.2.15

טבלת המגרשים ביעוד מגורים ב' לאחר תוספת של 20% למספר יח"ד

| סעיף יחיד בתכנית | מסי יחיד לדונם | צפיפות/מסי יחיד למגרש | מ"ר / שטח בניה מקסימלי | | | | | | גודל המגרש ע"פ תשריט החלוקה (במ"ר) | שם האזור | |
|------------------|----------------|-----------------------|------------------------|-----------|----------------------|------------|---------------|-------------------|------------------------------------|----------|---|
| | | | סה"כ אחוזי בניה כוללים | סה"כ בניה | לכיסוי הקרקע (תכסית) | שטחי שירות | שטחים עיקריים | מתחת למפלס הכניסה | | | מעל מפלס הכניסה |
| 288 | 5.4 | 24 | 72.7 | 3200.0 | 50% | 500.0 | 2700.0 | * | 3200.0 | 4405 | שטח מגורים ב' - 20 יחיד במגרש מגרשים: 101 |
| | 5.4 | 24 | 72.7 | 3200.0 | 50% | 500.0 | 2700.0 | * | 3200.0 | 4401 | 102 |
| | 5.4 | 24 | 72.7 | 3200.0 | 50% | 500.0 | 2700.0 | * | 3200.0 | 4401 | 103 |
| | 5.4 | 24 | 72.7 | 3200.0 | 50% | 500.0 | 2700.0 | * | 3200.0 | 4399 | 104 |
| | 5.4 | 24 | 72.7 | 3200.0 | 50% | 500.0 | 2700.0 | * | 3200.0 | 4400 | 106 |
| | 5.4 | 24 | 72.7 | 3200.0 | 50% | 500.0 | 2700.0 | * | 3200.0 | 4400 | 107 |
| | 5.4 | 24 | 72.7 | 3200.0 | 50% | 500.0 | 2700.0 | * | 3200.0 | 4401 | 108 |
| | 5.4 | 24 | 72.8 | 3200.0 | 50% | 500.0 | 2700.0 | * | 3200.0 | 4397 | 109 |
| | 4.9 | 24 | 65.8 | 3200.0 | 50% | 500.0 | 2700.0 | * | 3200.0 | 4859 | 208 |
| | 5.4 | 24 | 71.2 | 3200.0 | 50% | 500.0 | 2700.0 | * | 3200.0 | 4496 | 209 |
| | 5.3 | 24 | 70.7 | 3200.0 | 50% | 500.0 | 2700.0 | * | 3200.0 | 4524 | 210 |
| | 5.2 | 24 | 69.5 | 3200.0 | 50% | 500.0 | 2700.0 | * | 3200.0 | 4604 | 211 |
| 114 | 5.9 | 19 | 78.4 | 2560.0 | 50% | 400.0 | 2160 | * | 2560.0 | 3265 | שטח מגורים ב' - 16 יחיד במגרש מגרשים: 105 |
| | 5.6 | 19 | 74.3 | 2560.0 | 50% | 400.0 | 2160 | * | 2560.0 | 3443 | 110 |
| | 6.1 | 19 | 82.6 | 2560.0 | 50% | 400.0 | 2160 | * | 2560.0 | 3097 | 212 |
| | 6.2 | 19 | 83.4 | 2560.0 | 50% | 400.0 | 2160 | * | 2560.0 | 3061 | 215 |
| | 6.2 | 19 | 83.5 | 2560.0 | 50% | 400.0 | 2160 | * | 2560.0 | 3064 | 216 |
| | 6.3 | 19 | 85.9 | 2560.0 | 50% | 400.0 | 2160 | * | 2560.0 | 2980 | 217 |
| | | | | | | | | | | | שטח מגורים ב' - 8 יחיד במגרש מגרשים: |
| | 5.2 | 10 | 67.5 | 1280.0 | 50% | 200.0 | 1080.0 | * | 1280.0 | 1897 | 213 |
| 5.2 | 10 | 67.5 | 1280.0 | 50% | 200.0 | 1080.0 | * | 1280.0 | 1897 | 214 | |
| 6.3 | 10 | 80.2 | 1280.0 | 50% | 200.0 | 1080.0 | * | 1280.0 | 1595 | 218 | |
| 6.3 | 10 | 83.1 | 1280.0 | 50% | 200.0 | 1080.0 | * | 1280.0 | 1539 | 219 | |
| 28 | | | | | | | | | | | שטח מגורים ב' - 12 יחיד במגרש: |
| | 5.1 | 14 | 71.2 | 1920.0 | 50% | 300.0 | 1620.0 | * | 1920.0 | 2695 | 220 |
| | 5.2 | 14 | 70.7 | 1920.0 | 50% | 300.0 | 1620.0 | * | 1920.0 | 2715 | 221 |