

עיריית עפולה
תכנית מס' 04-01-2015
הועדה המקומית לתכנון ובנייה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 215-0217356

הסדרת זכויות בנייה והוראות בנייה - עפולה הצעירה

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי עפולה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית עפולה
אישור תכנית מס' 215-0217356
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 2644 ת"מ 31.12.14
ישראל יוניון
ישראל יוניון
ישראל יוניון
ישראל יוניון

48/2014/108

הנעשה על אישור תכנית מס' 215-0217356
פורסמה בילקום הפרסומים מס' 6981
מ"מ 3.2.15

הודעה על הפקדת תוכנית מס'
פורסמה בילקום הפרסומים מס'
מיום

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להסדיר זכויות בנייה והוראות בינוי בשכונה הותיקה לצורך הרחבת בתים קיימים. השכונה הינה מורכבת כולה מבתי קרקע קטנים אשר כל מבנן (בצורת רכבת) מורכב מ 3,4,5 יחיד מחוברות ברצף. עם השנים נבנו תוספות ללא סדר וללא תכנית מנחה וכעת עלה הצורך להסדיר את צורת הבניה, כוונני בניה, בניית מ.מ.ד לכל דירה ועוד.

בתכנית זו יוצרת הוועדה המקומית עפולה שפה אחידה לתספות הבניה, קובעת הוראות עצוב אדריכליות וחומרי גמר ומאפשרת לכל משפחה להגדיל את דירתה לפי הצורך.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הסדרת זכויות בנייה והוראות בנייה- עפולה הצעירה
		מספר התכנית	215-0217356
1.2	שטח התכנית		173.722 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עפולה
 קואורדינאטה X 230375
 קואורדינאטה Y 726750
 1.5.2 תיאור מקום שכונת עפולה הצעירה (מסגרת ג/במ/8)

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עפולה - חלק מתחום הרשות

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה עפולה הצעירה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
42, 51, 66, 86, 108, 112, 116-121, 165, 167, 249, 320-321, 362, 389, 395	31-41, 43-50, 52-65, 67-85, 87-107, 109-111, 113-115, 123-164, 166, 168-170, 174-248, 250-252, 256, 258-319, 322, 327-361, 363-388, 390-394, 396-404, 406-478	חלק	מוסדר	16774

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/03/2013	3231	6560	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 17000. הוראות תכנית ג/ 17000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 17000
07/05/2006	3128	5525	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עפ/ מק/ גמב/ 2 /8 ממשיכות לחול.	שינוי	עפ/ מק/ גמב/ 2 /8
13/12/1990	791	3824	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 8 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ במ/ 8

הערה לטבלה:

תכנית זו מהווה שינוי גם לתרש"צ 1/17/19 שאושרה בשנת 1994.

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				איתי זהבי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:2000	1		איתי זהבי			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	08/04/2014	איתי זהבי		18/06/2014	נספח והנחיות בינוי	כן
מצב מאושר	רקע	1:2000	1	08/04/2014	איתי זהבי		22/12/2014	מצב מאושר	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)	47	04-6520344	04-6520442	israel@afula.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2016.

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)	47	04-6520344	04-6520442	israel@afula.muni.il

(1) כתובת: ת.ד. 2016.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)	2	03-9533333	02-5456058	
בבעלות רשות מקומית			עיריית עפולה	עפולה	(2)	47	04-6520344	04-6520442	israel@afula.muni.il

(1) כתובת: ת.ד. 580 נצרת עילית.

(2) כתובת: ת.ד. 2016.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 215-0217356 - שם התכנית: הסדרת זכויות בנייה והוראות בינוי- עפולה הצעירה

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522		צפורי	(1)	12	04-6456678	04-6594970	itay@zehavi.com
	מודד	חיים שבת	584		עפולה	(2)	16	04-6594970	04-6595164	rot-shev@zahav.net.il

(1) כתובת: מושב ציפורי 12 מיקוד 17910.

(2) כתובת: ארלוזורוב 16 עפולה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הסדרת זכויות והוראות בינוי ועצוב אדריכלי לצורך בצוע תוספות בניה בשכונת עפולה הצעירה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחי בניה עד 50 מ"ר ליח"ד ובתנאי שהשטח העיקרי לא יגדל מ-180 מ"ר ליח"ד עקב התוספת ושטח השרות לא יגדל מ-20 מ"ר.
2. מתן הוראות בינוי והוראות עצוב אדריכלי לבצוע התוספות כולל הגדרת מיקום לבניית מ.מ.ד ותוספת בניה.
3. הוראות עצוב אדריכלי לבצוע חניות מקורות וחדרי שרות לאשפה/גז/מים, גדרות ופיתוח.
4. הגדרת תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		173.722	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
מתארי			
מגורים (יח"ד)	יח"ד	390	לפי ג/במ/8- ללא שינוי
מגורים (מ"ר)	מ"ר	23,400	מצב מאושר לפי 60 מ"ר ליח"ד. מוצע תוספת של 50 מ"ר ובתנאי ששטח עיקרי לא יגדל מ-180 מ"ר ליח"ד עקב ההגדלה.
		+46,800	

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	502,501

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	29,226	16.42
דרך משולבת	15,900	8.93
מבני ציבור	2,300	1.29
מגורים אי	120,100	67.45
שצ"פ	10,520	5.91
סה"כ	178,046	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	173,722.79	100
סה"כ	173,722.79	100

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	<p>מגורים א'- ישמש להקמת יחיד אחת בשטח כולל של 200 מ'ר (180 מ'ר עיקרי+20 מ'ר שרות). בשטח זה תותר הגדלת יחיד ע"ג הקרקע לפי עקרונות תכנית בינוי מנחה (ע"ג קרקע או בקומה ב') במקרה של בקשה לתוספת חלה חובת התקנת מ.מ.ד בקרקע. ראה הוראות עצוב אדריכלי ותנאים להיתר בהוראות התכנית.</p> <p>מבני ציבור- בהתאם לתכנית ג/במ/8.</p> <p>שצ"פ-בהתאם לתכנית ג/במ/8.</p> <p>דרכים (כולל דרך משולבת) -בהתאם לתכנית ג/במ/8.</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>כל ההוראות המפורטות מטה מתייחסות לאזור מגורים א' בלבד.</p>
ב	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>תנאי להוצאת היתר בניה למגורים הינו אישור תכנית בינוי לכל המבנן (הכולל את כל יחיד הקיימות במבנה המבוקש) לרבות פתרון חניה, פיתוח וגינון ותכנית איחוד וחלוקה.</p>
ג	עיצוב אדריכלי
	<p>1. בעת הגשת תכנית בינוי למבנן ובקשה להיתר בנייה יבחן המבנה המוצע בהיבט של מצינויות אדריכלית תוך מתן דגש על חומרי גמר, עיצוב קומת הקרקע, טיפול עיצובי בראש המבנה, המנעות ככל הניתן מחזיתות אטומות והתייחסות למרחב הולכי הרגל כגון רחבה, ככר כניסות ויציאות למבנה.</p> <p>2. במידה והמבנה יוקם בשני שלבים כשהראשון יכלול בצוע תוספת בקומת קרקע, יטופל הגג כחזית חמישית (ע"י מסתורי מעי מיזוג, דודים וכד') ויאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>3. מיקום המזגנים ומתקנים טכניים נוספים יבוצע בלווי יועץ מתאים, כך שלא יגרמו מפגעים כולל מפגעי רעש לדירי המבנה ולבנין הגובל למגרש הנדון.</p> <p>4. גדרות ומעקות</p> <p>גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאשור הוועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר לגבי המבנן הרלוונטי.</p>
ד	תכנית בינוי
	<p>1. במסגרת 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.</p> <p>2. תנאי למתן היתרי בניה בכל המתחמים הינו אשור תכנית בינוי למבנה המוצע הכוללת פרוט של חומרי גמר, סוג חלונות, פיתוח שטח כולל חניות, גישה, שבילים, מסלעות או גדרות וכד. אשור התכנית יהווה בסיס לאשור בקשות להיתר בניה. בסמכות מהנדס העיר להתנות כי תכנית הבינוי תהיה חלק ממסמכי הבקשה להיתר.</p>
ה	הוראות פיתוח
	<p>פיתוח המגרש:</p> <p>על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות,</p>

א	<p>הוראות בינוי</p> <p>כל ההוראות המפורטות מטה מתייחסות לאזור מגורים אי בלבד.</p>
	<p>רמפות, ניקוז, נטיעות ואו גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכד'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. עיצוב תלת מימדי כולל</p> <p>א. בתי המגורים והתוספות למבנים הקיימים, יעוצבו באופן פשוט והרמוני, כך שישתלבו בסביבת המגורים הקיימת ולא יהוו אלמנט עיצובי זר או חריג.</p> <p>2. גגות</p> <p>2.1 כל הגגות יהיו משופעים (רעפים בגוון אחיד).</p> <p>2.2 בגג משופע קצה הגג יהיה- קרניז עץ ורעפים בשפיכה חופשית וללא מרזבי פח למינהם.</p> <p>3. חצרות שרות ומסתורי כביסה</p> <p>3.1 חצרות שרות</p> <p>א. חצר השרות תתוכנן בחזית צידית או אחורית.</p> <p>ב. החצר תשמש לתליית כביסה ובלוני גז ותכלול מסתור בנוי בהתאם לגמר המותר לחזיתות המבנה.</p> <p>ג. גובה מסתור מקסימלי 1.6 מטר ממפלס קומת הקרקע.</p> <p>3.2 מסתורי כביסה</p> <p>יותרו מסתורי כביסה שלא בתוך חצר השרות, בתנאים הבאים</p> <p>א. מתלה הכביסה ימוקם רק בחזית צידית או אחורית.</p> <p>ב. המתלה ימוקם בתוך נישה שקועה מקו החזית החיצונית.</p> <p>ג. המתלה יוסתר בסככה מתאימה העשויה מעץ או פח/ פלדה מגולוון, ובגוון ע"פ הגוונים המותרים לחזיתות</p> <p>4. חומרי גמר</p> <p>4.1 חזיתות המבנה</p> <p>א. בגמר חזיתות המבנה יותרו החומרים הבאים:</p> <p>1. טיח+צבע חוץ עמיד ומתנקה.</p> <p>2. טיח צבעוני (שליכט אקרילי או מינרלי)</p> <p>3. אבן טבעית בהתאם לסייגים המפורטים בס"ק 6.2</p> <p>4. חיפוי בלוחות עץ בגוון עץ טבעיים.</p> <p>ב. הגוונים יהיו בהירים ושאינם חורגים מהסביבה הקרובה.</p> <p>ג. חיפויי אבן ולבנים</p> <p>א. יותר חיפוי או בנייה באבן מקומית מסותת ובעלת פאות ישרות בגוונים בהירים.</p> <p>ב. החיפוי יעשה כחלק מתפיסה עיצובית כוללת, על נפחים שלמים ובמרבית שטח החזיתות, או לחילופין על מישורי חזית שקועים בין הנפחים.</p> <p>ג. יאסר שימוש בחיפוי לעיטור פינות המבנה או סביב פתחים או לעיטור והדגשת בליטות קרניזים וכו'.</p> <p>5. מעקות:</p> <p>א. במרפסות, גגות, מדרגות חוץ, ופתחים בהם קיימת סכנת נפילה יותקנו מעקות ע"פ החוק ותקנות התו"ב</p> <p>ב. יותרו מעקות מקירות בנויים מלאים ומטוייחים בגוון החזיתות. מעקות פלדה מגולוונים וצבועים בגוונים ע"פ המפורט בסעיף 6.5, ומעקות זכוכית.</p>

א	הוראות בינוי
	<p>כל ההוראות המפורטות מטה מתייחסות לאזור מגורים אי בלבד.</p> <p>ג. מעקות בתחום המגרש בגבול הפונה לרחוב/שטח ציבורי יהיו עפ"י הדגם הנבחר בשכונה לשטחים ציבוריים ובגוון זהה- בהתאם לפרט בתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית..</p> <p>6. מחסנים</p> <p>יותר מחסני גינה מפלסטיק או מעץ. תאסר הצבה או בנייה של מחסנים מפח איסכורית וכדומה. כל מחסן מצריך היתר בניה כחוק. מחסנים יותר באחת מהאפשרויות:</p> <p>א. מחסן בנוי כחלק מתכנון הבית- ייבנה בתוך קווי הבנין ועפ"י כל ההנחיות הקשורות לעיצוב ותכנון הבתים.</p> <p>ב. מחסן חיצוני באחת מפינות המגרש האחורית. יידרשו תיאום והסכמת השכן, וחתימה ע"ג הבקשה להיתר. שני מחסנים של שני מגרשים צמודים יהיו צמודים זה לזה באותה פינת מגרש משותפת.</p> <p>7. מרכיבי קירוי והצללה- (מצללות גגות וגגונים)</p> <p>א. מצללות גגות וגגונים יתוכננו כחלק מתפיסה עיצובית כוללת למבנה .</p> <p>ב. מרכיב הקירוי יעוצב, ככל הניתן, בהתאמה לעיצוב המבנה כולו או האגף אליו הוא צמוד (לדוגמה לחזית עם גג שטוח תוצמד מצללה אופקית).</p> <p>ג. השטח המירבי של מצללה יהיה בהתאם לדיני התכנון והבנייה.</p> <p>8. פיתוח פנים המגרש</p> <p>א. שבילי הגישה מהכניסה למגרש ואל המבואות יהיו בשיפוע מרבי של 8%. או בשילוב מדרגות</p> <p>ב. חומרי הגמר לשבילים ולמדרגות ? בטון מוחלק, עץ, אבן טבעית או נסורה.</p> <p>ג. כל הפרש גובה בקרקע החצר מעל 50 ס"מ מצריך פתרון טיפול בקרקע של טרסה/מסלעה/קיר תמך, והצבת מעקה בטיחות עפ"י התקן. אלו יבוצעו בהתאם לפרטי הפיתוח האופייניים של השכונה המופיעים בתוכנית הבינוי והפיתוח. ובהתאם לפרטים שיאושרו ע"י הועדה המקומית במסגרת תכנית בינוי.</p> <p>9. גבולות מגרשים בין שכנים</p> <p>א. בגבולות מגרשים בין שכנים בהם קיים הפרש גבהים מעל 50 ס"מ, יבוצע פתרון תימוך/טיפול בקרקע באמצעות מסלעה/טרסה/קיר תמך עפי פרט שכונתי אחיד שיאושר במסגרת תכנית בינוי, ויוצב מעקה בטיחות עפ"י התקן, ועפ"י ההנחיות מח' הנדסה.</p> <p>ב. להפרש מעל 100 ס"מ פתרון התימוך יהיה קיר.</p> <p>ג. קירות תמך יבוצעו בגמר טיח.</p> <p>ד. כאשר גובה הקיר הדרוש הינו מעל 200 ס"מ, יש לפצל את הקיר באמצעות מדרגת גינון ברוחב נטו של 60 ס"מ.</p> <p>ה. עובי פתרון התימוך יתחלק שווה בשווה בין שני המגרשים הגובלים זה בזה.</p> <p>ו. יש להראות את פתרון התימוך בבקשה להיתר, ולקבל את הסכמת וחתימת השכן ע"ג הבקשה. בשני המגרשים יוצג אותו פתרון.</p> <p>ז. עלות הביצוע של אלמנט התימוך והמעקה יתחלקו בין שני בעלי המגרשים, ויבוצע בעת תוספת בנייה בבית הראשון מבין השניים.</p> <p>ח. במקרה של אי הסכמה בין שכנים יובא הנושא להכרעת מהנדס העיר..</p>
ז	תנאים למתן היתרי איכלוס

א	הוראות בינוי כל ההוראות המפורטות מטה מתייחסות לאזור מגורים אי' בלבד.
	תנאי לקבלת טופס 4 הינו ביצוע בפועל של כל הפתרונות התכנוניים שאושרו במסגרת תכנית הבינוי ואשור מהנדס העיר על בצועם.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
3	3 (5)	3 (5)	2	9.5	4	(4)	60		78000 (3)	0	0	20	180 (2)	250 (1)	502 - 501	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי 3	502 - 501	מגורים	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 המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

זכויות בניה אלה מתייחסות למגורים אי בלבד בתחום תכנית זו. קווי בנין צידיים לתוספות בניה ביחיד הכלואות בין יחיד אחרות יהיה 0 ללא פתחים וללא צורך בהסכמת השכן. קו בנין לחניות מקורות יהיה 0 קדמי ו-0 צידי ובתנאי שניקוז הגג יהיה לכוון מגרש המבקש בלבד. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית. גובה המבנה המקסימלי ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה אל קצה הגג. תכנית זו אינה פוגעת בזכויות קיימות ומאושרות מכח תכניות קודמות והן ישארו על כנם.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) או כפי שקיים.
- (2) 180 מ"ר או 60% הגדול מביניהם (בהתאם לגודל המגרש).
- (3) שטח כולל למגורים אי בכל שטח התכנית.
- (4) מגורים אי-בכל שטח התכנית, ללא שינוי מתכנית ג/במ/8.
- (5) או אפס בהסכמת שכן וללא פתחים.

6. הוראות נוספות	
6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בתוך תחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>במקרים מיוחדים תהא הועדה המקומית רשאית לפטור ממקום חניה במגרש במידה ויש פתרון קיים בסמוך, ובכפוף לתקנות התכנון והבניה ולתשלום "כפר חניה".</p>
6.2	חשמל
	<p>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. תשתית החשמל ותקשורת תהיה תת קרקעית.</p> <p>ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p style="text-align: right;">מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p style="text-align: right;">קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p style="text-align: right;">קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p style="text-align: right;">קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p style="text-align: right;">קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p style="text-align: right;">קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p style="text-align: right;">קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p style="text-align: right;">כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p style="text-align: right;">כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p style="text-align: right;">כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p style="text-align: right;">ארון רשת 1 מ'</p> <p style="text-align: right;">שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל</p>

<p>6.2</p>	<p>חשמל</p> <p>דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה 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 הענין. 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 היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
<p>6.3</p>	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>
<p>6.4</p>	<p>פסולת בניין</p> <p>התר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>
<p>6.5</p>	<p>פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>
<p>6.6</p>	<p>תשתיות</p> <p>1. מיס: אספקת מיס תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד</p>

6.6	תשתיות
	<p>הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>
6.7	מבנים קיימים
	<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי בנין, בתנאים הבאים: 1. הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו. 2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים. 3. הוועדה המקומית רשאית לפי שקול דעתה לדרוש פרסום לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר למי שעלול להפגע להשמיע את התנגדותו ו/או השגתו</p>
6.8	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית לתכנון ובניה עפולה 5120000	רשות מקומית	תאריך המקומית לתכנון ועדה עפולה
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית לתכנון ובניה עפולה 5120000	רשות מקומית	תאריך המקומית לתכנון ועדה עפולה
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 5120000	בבעלות מדינה	תאריך המקומית לתכנון ועדה עפולה
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית עפולה 5120000	בבעלות רשות מקומית	תאריך המקומית לתכנון ועדה עפולה
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	תאריך המקומית לתכנון ועדה עפולה

4.1.15
