

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 215-0246835

עפולה - רובע יזרעאל - דיור מוגן וסיעודי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי עפולה

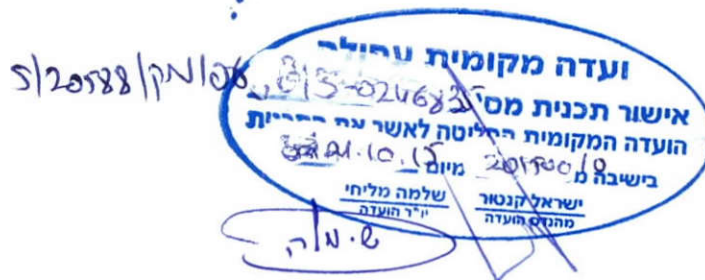
תכנית מפורטת

סוג תכנית

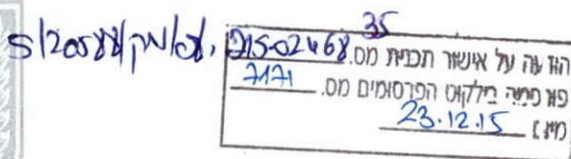
אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית, לשינוי במרווחי בניה מ 10 מ' ל 5 מ' והעתקת רצועת שטח ציבורי פתוח מדרום המגרש לצידו המערבי, במטרה לייצר חיץ נטוע בין כביש הגישה לבית החולים לבין מתחם התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

עפולה - רובע יזרעאל - דיור מוגן וסיעודי

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

215-0246835

מספר התכנית

11.28 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

תכנון זמין
מונה הדפסה 16לפי סעיף בחוק
א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף
קטן 9

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.5 מקום התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 16**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

עפולה

קואורדינטה X 229950

קואורדינטה Y 724850

1.5.2 תיאור מקום

האתר ממוקם דרום מזרחית לבית החולים "העמק" עפולה בחלקו הצפוני של רובע יזרעאל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עפולה - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רובע יזרעאל

1.5.5 גושים וחלקות בתכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 16

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16760	מוסדר	חלק		35
16786	מוסדר	חלק		14, 18, 21

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 / 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
ג/ 20588	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20588 ממשיכות לחול.	6864	7759	28/08/2014



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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				ערן מבל				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			ערן מבל			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	09/08/2015	ערן מבל		09/08/2015	נספח בינוי	לא
דרכים תנועה וחנויה	מנחה	1: 500	1	09/08/2015	מיכאל שמיס		09/08/2015	נספח תחבורה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		01/09/2014	ערן מבל		04/09/2014	מצב מאושר גליון: 1	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			מסאו בע"מ	פקיעין (בוקייעה)	(1)		04-9979902		tiseer.hir@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פקיעין.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מסאו בע"מ	פקיעין (בוקייעה)	(1)		04-9979902		tiseer.hir@gmail.com

(1) כתובת: פקיעין.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר			מסאו בע"מ	פקיעין (בוקייעה)	(1)		04-9979902		tiseer.hir@gmail.com

(1) כתובת: פקיעין.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ערן מבל	30444	ערן מבל אדריכלים	קרית טבעון	(1)		04-9835146		eran@mebelarch.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	מיכאל שמיס	69177		נצרת עילית	(2)		04-6470982		mshamis@bezeqint.net

(1) כתובת: קק"ל 4.

(2) כתובת: הלולב 8/9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

התאמת מרווחי בנייה למרווח המקובל בשאר חלקי רובע יזרעאל.
העתקת רצועת שטח ציבורי פתוח וקביעתו לאורך כביש הגישה הקיים לבית החולים.
הגדלת תכסית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין.
2. שינוי מיקום רצועת שצ"פ על ידי איחוד וחלוקה מחדש.
3. שינוי שטח תכסית לבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

11.28

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	6,440		6,440		

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**תכנון זמין
מונה הדפסה 16

יעוד	תאי שטח		
דרך מאושרת	3		
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	1		
שטח ציבורי פתוח	2		
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	
הנחיות מיוחדות		1	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות
הנחיות מיוחדות		2	שטח ציבורי פתוח

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,050.8	27.05
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	8,050.01	71.36
שטח ציבורי פתוח	179.6	1.59
סה"כ	11,280.41	100

מצב מוצעתכנון זמין
מונה הדפסה 16

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,051.27	27.06
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	8,047.97	71.36
שטח ציבורי פתוח	178.29	1.58
סה"כ	11,277.52	100

4. יעודי קרקע ושימושיםתכנון זמין
מונה הדפסה 16

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	עפ"י שימושים מותרים בתכנית ג/20588
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי עפ"י הוראות בתכנית ג/20588

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	עפ"י שימושים מותרים בתכנית ג/20588
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי עפ"י הוראות בתכנית ג/20588

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4.3	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות
4.3.1	שימושים
	עפ"י שימושים מותרים בתכנית ג/20588
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי עפ"י הוראות בתכנית ג/20588 סימון הנחיות מיוחדות בתחום קווי הבניין נועד להעברת קווי מים. בתחום זה אין לבצע פיתוח או נטיעה העלולים למנוע העברת קווי מים בעתיד. כל עבודה בתחום שטח זה תתואם עם בעל קו המים שעובר בשטח, כפי שמסומן תמ"א 5/ב/34

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית % מתא שטח	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	שרות										
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	1	8050 (1)	80%	140%	100 (2)	60		28 (3)	6	1	5	5	5	5		
שטח ציבורי פתוח	2					(4)	(4)	(4)	(4)		(4)	(4)	(4)	(4)		

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר מיינום.
- (2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: חניה.
- (3) מדידת מפלס לפי גובה אדמה טבעית.
- ובכפוף למגבלות גובה בניה בהיקף המנחת הקיים, ע"פ האמור בתכנית מאושרת ג/1188.
- (4) עפ"י תכנית מאושרת ג/20588.

6. הוראות נוספות

6.1	סביבה ונוף	עפ"י תכנית מאושרת ג/20588
6.2	עתיקות	עפ"י תכנית מאושרת ג/20588
6.3	חניה	עפ"י תכנית מאושרת ג/20588
6.4	חלוקה ו/ או רישום	לאחר אישור תכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המחוזית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצורכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידה ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות.
6.5	חשמל	עפ"י תכנית מאושרת ג/20588
6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	עפ"י תכנית מאושרת ג/20588
6.7	ניהול מי נגר	עפ"י תכנית מאושרת ג/20588
6.8	סידורים לאנשים עם מוגבלויות	עפ"י תכנית מאושרת ג/20588
6.9	פסולת בניין	עפ"י תכנית מאושרת ג/20588
6.10	פיקוד העורף	עפ"י תכנית מאושרת ג/20588
6.11	פיתוח תשתית	עפ"י תכנית מאושרת ג/20588
6.12	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	עפ"י תכנית מאושרת ג/11188
6.13	שרותי כבאות	עפ"י תכנית מאושרת ג/20588
6.14	תנאים למתן היתרי בניה	עפ"י תכנית מאושרת ג/20588

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6.15	תשתיות
	מים: אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 2 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"י מונה הדפסה 16 "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית

6.16	כתב שיפוי
	בעלי ענין בקרקע יחתמו על כתב שיפוי לפי סעיף 197 לחוק.

6.17	חומרי חפירה ומילוי
	עפ"י תכנית מאושרת ג/20588



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6.18	הפקעות לצרכי ציבור
	א. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית על פי נהלי מנהל מקרקעי ישראל. ב. השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור, יופקעו עפ"י סעיפים 190, 189, 188 בפרק ח', ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' סעיף 26 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	עפ"י תכנית מאושרת ג/20588	

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

עפ"י הקבוע בתכנית ג/20588



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מסאו בע"מ 514571355		מסאו בע"מ חתימה: 14571355
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מסאו בע"מ 514571355		מסאו בע"מ חתימה: 14571355
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מסאו בע"מ 514571355	חוכר	מסאו בע"מ חתימה: 14571355
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ערן מביל אדריכלים	עורך ראשי	ערן מביל חתימה: 16.8.15 512261900 רח' קקיי 4 ס. טבעון 04-9835146



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16