

1 - 7-9967-215

1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

הוראות התכנית

תכנית מס' 215-0299677

הסדרת חלקה 46_16660_ עפולה

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי עפולה
סוג תכנית תכנית מפורטת

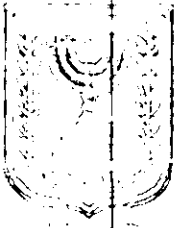
אישורים

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור הכנת מס' 215-0299677
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 1.6.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענת אישור שר
 התכנית נקבעה טענת אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

215-0299677
הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

דברי הסבר לתכנית

הגדלת זכויות בניה לבניית מבנה של 8 קומות הכולל 21 יחידות דיור



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הסדרת חלקה 46_16660_ עפולה

מספר התכנית 215-0299677

1.2 שטח התכנית 1.862 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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 226900

קואורדינאטה Y 723423

1.5.2 תיאור מקום ברחוב הבנים לאחר הצומת עם רחוב וולפסון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עפולה - חלק מתחום הרשות

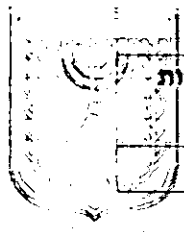
נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		הבנים	עפולה

שכונה שכונת הבנים המערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16660	מוסדר	חלק	46	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 12567	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12567 ממשיכות לחול.	5379	2026	15/03/2005
ג/ 18647	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18647 ממשיכות לחול.	6329	956	01/12/2011

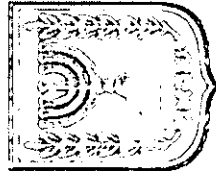
הערה לטבלה:

גמ/ש/42 - תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו, יתר הוראות תכנית גמ/ש/42 ממשיכות לחול - מספר ילקוט פרסומים 1180 בתאריך 13/3/42

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	תאריך המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
כן			אחמד זועבי					מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד זועבי			1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		26/12/2015	אחמד זועבי		26/12/2015	1	1:500	רקע	מצב מאושר

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			רחוב הבנים 21 בע"מ	עפולה	(1)	64	04-9533378	04-9533378	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 67 עפולה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			רחוב הבנים 21 בע"מ	עפולה	(1)	64	04-9533378	04-9533378	

(1) כתובת: ת.ד. 67 עפולה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רחוב הבנים 21 בע"מ	עפולה	(1)	64	04-9533378	04-9533378	

(1) כתובת: ת.ד. 67 עפולה.

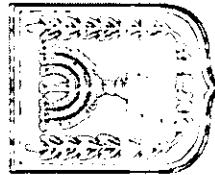
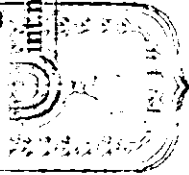
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אחמד זועבי	112197	אדריכל אחמד זועבי	סולם	סולם	(1)	410	04-6598528	04-6598528	zoube@beze qint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם האגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	שווקאת נג'אר	783		דבוריה	(2)		04-6702523	04-6702523	sh- najjar@bezeq int.net

(1) כתובת: ת.ד. 410 כפר סלם.

(2) כתובת: ת.ד. 1027 דבוריה.



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

הגדלת זכויות בניה להקמת מבנה של 8 קומות הכולל 21 יחידות דיור והקצאת שצ"פ

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד ממגורים א לשטח ציבורי פתוח

שינוי יעוד ממגורים א למגורים ג

הגדלת אחוזי בניה

שינוי בהוראות בניה

הגדלת מס קומות מותר ל-8 קומות הכוללות 21 יח"ד

הגדלת הצפיפות ל- 20 יח"ד לדונם

קביעת הוראות למתן היתר בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.862
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	21		+17	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	2,690		+2,412.27	277.73	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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

תאי שטח	יעוד
100	מגורים ג'
200	שטח ציבורי פתוח

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
100	מגורים ג'	בלוק א/עצים לעקירה
200	שטח ציבורי פתוח	בלוק א/עצים לשימור

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,862	מגורים א
100	1,862	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
59.57	1,102.98	מגורים ג'
40.43	748.59	שטח ציבורי פתוח
100	1,851.57	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מיועד לבנית מבנה רב קומות למגורים תותר בנית שימושים נלווים למגורים: מחסנים דירתיים בקומת המגורים הטיפוסית ומחסנים משותפים מועדון משותף, חדר כושר משותף, פחי אשפה משותפים וחדרי מערכות. קומת הקרקע תשמש לחניה וכשטח שירות לטובת הדיירים
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	מיועד לשימוש גנים ומגרשי משחקים. יותר בו נטיעות והתקנת מתקנים לנוחיות הולכי הרגל, קירות, ריצופים וכו., ישמש גם להעברת תשתיות תת קרקעיים כגון מים, ביוב, חשמל טלפון וכדומה ומתקנים טכניים. לא תותר בניה כלשהי בשטח זה מלבד מתקני משחקים ומתקני הצללה.
4.2.2	הוראות

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר :- מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים ! לאשור ועדה המקומית.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש 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</p>
<p>6.3</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית הינו הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התו"ב 1965 רישום : בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנה התשכ"ה 1965.</p>
<p>6.4</p>	<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום 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.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, 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 ההשנאה 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 בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p>

6.4	<p align="center">חשמל</p>
	<p>על אף האמור לעיל לתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים תומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ ייכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.5	<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
	<p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תברואה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית</p> <p>אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
6.6	<p align="center">הוראות פיתוח</p>
	<p>6.6.1 בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים</p> <p>בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.6.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות</p>

6.6	הוראות פיתוח
6.6.3	בעל היתר הבניה יעתיק , במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה , את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים , הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
6.6.4	אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים .
6.6.5	תנאי למתן היתר בניה ? הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח , לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית .
6.7	פסולת בניין
	היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.
6.8	פיקוד העורף
	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 לתקנון ההתגוננות האזרחית.
6.9	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	1. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור נספח בינוי וחניה על ידי הועדה המקומית. 2. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור פקיד היערות בדבר הטיפול בעצים הבוגרים המסומנים לעקירה/העתקה באזור המגורים.
6.11	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.12	הפקעות לצרכי ציבור
	ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים ציבורים פתוחים, דרכים ולרשומם על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.
7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע התוכנית 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	רחוב הבנים 21 בע"מ 515149953		חתימה: רח' חנוכה 21 בע"מ ח.פ. 515149953
יזם	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	רחוב הבנים 21 בע"מ 515149953		חתימה: רח' חנוכה 21 בע"מ ח.פ. 515149953
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	רחוב הבנים 21 בע"מ 515149953		חתימה: רח' חנוכה 21 בע"מ ח.פ. 515149953
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	אדריכל אחמד זועבי		חתימה: א. זועבי ח.פ. 161211