

הוראות התכנית

תכנית מס' 215-0332940

ג/22584 שינוי יעוד השטח, שינוי קווי בניה בחלקה 52 בעפולה



מחוז
מרחב תכנון מקומי עפולה
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה מתן לגיטימציה לבניה קיימת בחלקה 52 גוש 16659 בעפולה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/22584 שינוי יעוד השטח, שינוי קווי בניה בחלקה 52
בעפולה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

215-0332940

מספר התכנית

1.159 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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	226700
קואורדינאטה Y	723750

1.5.2 תיאור מקום

רח' נורדאו 20

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עפולה - חלק מתחום הרשות: עפולה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עפולה	נורדאו	20	

שכונה רח' נורדאו 20

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16659	מוסדר	חלק	52	66

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12567. הוראות תכנית ג/ 12567 תחולנה על תכנית זו.	5379	2026	15/03/2005
ג/ 7748	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7748 ממשיכות לחול.	4983	2567	03/05/2001
ג/ 18674	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18674. הוראות תכנית ג/ 18674 תחולנה על תכנית זו.	7168	2051	20/12/2015
עפ/ מק/ 6029 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עפ/ מק/ 6029 / 2. הוראות תכנית עפ/ מק/ 6029 / 2 תחולנה על תכנית זו.	5037	674	04/12/2001



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יאנה פיליפנקו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יאנה פיליפנקו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חתום להפקדה	02/11/2016	יאנה פיליפנקו	07/09/2016	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

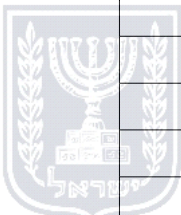
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	חנה ביבי			עפולה	נורדאו	20			
	פרטי	שמואל ביבי			עפולה	נורדאו	20			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חנה ביבי			עפולה	נורדאו	20			
פרטי	שמואל ביבי			עפולה	נורדאו	20			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חנה ביבי			עפולה	נורדאו	20			
בעלים	שמואל ביבי			עפולה	נורדאו	20			
בעלים	רותי ווקנין			עפולה	נורדאו	22			
בעלים	שמואל ווקנין			עפולה	נורדאו	22			
בעלים	נואה עמית			עפולה	נורדאו	22			
בעלים	איילת פינסקר			עפולה	נורדאו	22			
בעלים	איתן רותם			עפולה	נורדאו	22			
בעלים	ישראל שבו			עפולה	נורדאו	22	04-6594477		
בעלים	מלי שבו			עפולה	נורדאו	22	04-6594477		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. אדריכלות	עורך ראשי	יאנה פיליפנקו	35791	סטודיו לאדריכלות ושינוי תב"ע	מעלות- תרשיחא	שניר (1)	45		04-6883828	yanapil@gmail.com
מודד	מודד	חיים שבח	584		עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6594970	04-6595164	

(1) כתובת : ת.ד. 7299.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 אזור מגורים מאושר על ידי ביטול של שטח פרטי פתוח, הגדלת שטחי הבניה, הגדלת מספר יח"ד, הגדלת תכסית קרקע, הגדלת גובה המבנה ושינוי בקווי הבניין וזאת לצורך מתן לגיטימציה למבנים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת אזור המגורים.

שינוי יעוד משטח פרטי פתוח לאזור מגורים.

הגדלת מספר יח"ד.

הגדלת גובה המבנה.

הגדלת תכסית קרקע.

שינוי בקווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.159

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

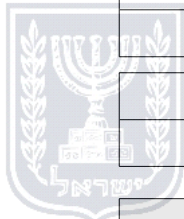
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3		+1	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	432		+62	370	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

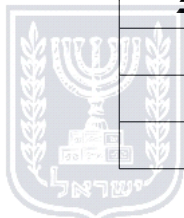
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
מגורים א'	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	295	25.45
מגורים א'	740	63.85
שטח פרטי פתוח	124	10.70
סה"כ	1,159	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	295.04	25.45
מגורים א'	864.27	74.55
סה"כ	1,159.31	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	באזור הזה תותר בניית בתי מגורים צמודי קרקע.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	שטח המיועד לסלילת כבישים, מדרכות, מעבר תשתיות, ביוב, חשמל, טלפון ותקשורת, גינון וחניות. אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך והעברת תשתיות.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	עיקרי	שרות					
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	12	3	35	90%	(2)	(2)	(1) 40	50%	864	2	200	מגורים א'
אחורי	מעל הכניסה הקובעת	12	3	35	90%	(2)	(2)	(1) 40	50%	864	2	200	מגורים א'
צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	12	3	35	90%	(2)	(2)	(1) 40	50%	864	2	200	מגורים א'
צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	12	3	35	90%	(2)	(2)	(1) 40	50%	864	2	200	מגורים א'
אחורי	מעל הכניסה הקובעת	12	3	35	90%	(2)	(2)	(1) 40	50%	864	2	200	מגורים א'
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	12	3	35	90%	(2)	(2)	(1) 40	50%	864	2	200	מגורים א'

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 ל% מתא שטח, הערה: 30% משטחי השירות יהיו לטובת הקמת קומת עמודים.
- (2) ניתן להעביר שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה וזאת ללא שינוי בשטחי הבניה ובאישור הועדה המקומית לתו"ב..
- (3) 2 קומות למגורים מעל קומת עמודים.
- (4) ע"פי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות**6.1****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים:

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכניות ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

אשפה

סידורי סלוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית 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.

6.2**חשמל**

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.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. תכנון לאזור 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 תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו

20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו

35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף

2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד

5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה

2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)

0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך

6.2	חשמל
	<p>3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה בתיאום עם חברת חשמל - כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1 מ' ארון רשת 3 מ' שנאי על עמוד</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 דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל 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 עבודות 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>
6.3	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
6.4	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.5	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.6	חלוקה ו/ או רישום
	תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה. רישום בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
6.7	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
6.8	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספת הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי תקן ישראל 413.

6.9	הריסות ופינויים
	היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6.10	הפקעות לצרכי ציבור
	ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור בהם שטחים לדרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או מדינה, בכפוף לכל דין.

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

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

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 15 שנה מיום אישורה.	
--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15