

2014932

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנית מס' 215-0266577

הועדה המרחבית

שינוי יעוד/מגורים א' למגורים ג' ג/22620

נתקבל

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי עפולה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

215-0266577--

הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 727
מיום 22-08-2017

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
215-0266577--
הועדה המרחבית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 17/08/17 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנהל מינהל התכנון



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה לאפשר בניית בניין מגורים אחד שיכלול 26 יח"ד דיור - קומת קרקע, לובי וחניות + 8 קומות מגורים (2 פנטהאוזים) + קומת גג.
התכנית המוצעת נמצאת ברחוב חריש מס' 16 בעיר עפולה.
התכנית כוללת בתוכה שטח עיקרי + שטח שרות, שה"כ שטחי בניה : 5,250 מ"ר.



תנוון זמין
מונה תדפסה 19



תנוון זמין
מונה תדפסה 19



תנוון זמין
מונה תדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שינוי יעוד מגורים א' למגורים ג' ג/22620

מספר התכנית
215-0266577

שטח התכנית 1.2
1.845 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עפולה

228034 קואורדינאטה X

724006 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מצפון לרחוב כורש, ממערב לרחוב קציר, ממזרח לרחוב חריש.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עפולה - חלק מתחום הרשות: עפולה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

יישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עפולה	חריש		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16704	מוסדר	חלק	20	

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



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	כפיפות	על תכנית זו ימשיכו לחול הוראות תכנית ג/18647	6329	956	01/12/2011
ג/ 302	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 302 ממשיכות לחול.	5198	2885	26/06/2003
עפ/ מק/ 2 /6029	כפיפות	על תכנית זו ימשיכו לחול הוראות תכנית עפ/מק/ 2/6029	5037	674	04/12/2001

הערה לטבלה:

כמו כן התכנית משנה תכנית מתאר מנדוטורית מס' גמ/ש/42.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				מיכל שרבט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מיכל שרבט		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	29/01/2017	מיכל שרבט	29/01/2017	חתום להפקדה	לא



ונכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 19

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
יזם	פרטי	יצחק שרבט	5114314 47	אחים שרבט יוזמים ובונים 1989 בשלמות בע"מ	עפולה	הרב לוין	10	04-6094900	04-6592688	sharbat@sharbat.co

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יצחק שרבט	5114314 47	אחים שרבט יוזמים ובונים 1989 בשלמות בע"מ	עפולה	הרב לוין	10	04-6094900	04-6592688	sharbat@sharbat.co

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יצחק שרבט	511431447	אחים שרבט יוזמים ובונים 1989 בשלמות בע"מ	עפולה	הרב לוין	10	04-6094900	04-6592688	sharbat@sharbat.co

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגידי	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	מיכל שרבט	5867204	מיכל שרבט	כפר סבא	(1)	3	09-7660522	09-7660522	michalsharba t@gmail.com
מהנדסת תנועה	יועץ	יעל ויס רוזנפלד	71968		מגדל העמק	(2)		04-6041720		yael@yael- eng.co.il
מודד	מודד	טאהא זידאן	712		כפר מנדא	(3)				taha_wtz@01 7.net.il

(1) כתובת: הגבורות 3 ב' כפר סבא.

(2) כתובת: מתחם מפעלי העמק.

(3) כתובת: כפר מנדא 17907.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
דפסה 19

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 אחוזי הבניה, הגדלת מספר קומות, קביעת מספר יח"ד, קביעת תכסית קרקע, שינוי בקווי הבניין וקביעת זיקת הנאה/מעבר רגלי, לטובת הקמה של מבנה מגורים במרכז העיר עפולה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- * שינוי יעוד של קרקע משטח מגורים א' ליעוד שטח מגורים ג'.
- * קביעת שימושים, הוראות בניה, הנחיות בינוי לכל שימושי הקרקע.
- * קביעת הוראות בניה:
 - הגדלת אחוזי בניה.
 - שינוי בקווי בניה.
 - הגדלת צפיפות.
 - קביעת תכסית קרקע.
 - הגדלת גובה בניינים.
 - קביעת זיקת הנאה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.845



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	26		+24	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	3,250		+2,973	277	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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

משרד תכנון ומב'
מונה הדפסה 19

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,845	100
סה"כ	1,845	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,842.94	100
סה"כ	1,842.94	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מגורים ג' 4.1

שימושים 4.1.1

בנין מגורים

הוראות 4.1.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
הדפסה 19

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני							מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
												סה"כ שטחי בניה							עיקרי
420	5	5	4	4	9 (1)	34	14	26	50	285	5250	2000	3250	1845	1	1	מגורים ג'	מגורים ג'	

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) 8 קומות למגורים מעל קומת קרקע וחדר יציאה לגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות



6.1 עיצוב אדריכלי

א. 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', לאשור ועדה המקומית.

ב. קומת הכניסה לבנין תהיה לרווחת דיירי הבנין ולא תותר בה הקמה של יח"ד.



6.2 חשמל

א. תנאי למתן התר 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. בתכנון 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 בנייה בקרבת מתקני חשמל

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

מהתיל החיצוני/הכבל/המתקן - קו חשמל מתח נמוך - מתיל חשוף 3.0 מ'
 מהתיל החיצוני/הכבל/המתקן - קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2.0 מ'
 מהתיל החיצוני/הכבל/המתקן- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'
 מהתיל החיצוני/הכבל/המתקן- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

מציר הקו 20.0 מ' - קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו

מציר הקו 35.0 מ' - קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

מהתיל החיצוני/הכבל/המתקן - כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
 מהתיל החיצוני/הכבל/המתקן - כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'
 מהתיל החיצוני/הכבל/המתקן - כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל
 מהתיל החיצוני/הכבל/המתקן - ארון רשת 1 מ'
 מהתיל החיצוני/הכבל/המתקן - שנאי על עמוד 3 מ'

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.





תנ"ן זמין
דפסה 19

חשמל	6.2
<p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. 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 אינן 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 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.</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>	



תנ"ן זמין
דפסה 19

חניה	6.3
<p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p>	

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
<p>א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ג. 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>	

פיקוד העורף	6.5
<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>	



תנ"ן זמין
דפסה 19

פיתוח תשתית	6.6
<p>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 בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>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.</p> <p>4. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	

6.6 פיתוח תשתית	6.6
5. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.	



תכנון זמין
הדפסה 19

6.7 שרותי כבאות	6.7
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תנאי להוצאת היתר בניה.	

6.8 תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>א. מתן היתר בניה ליחידות דיור מעל 22 יחיד יהיה מותנה בתחילת ביצוע עבודות מטייש חדש לעיר עפולה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת סקר סיכוני רעידות אדמה שיערך על ידי מומחה לסיכונים סיסמיים.</p> <p>ג. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	

6.9 היטל השבחה	6.9
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	



תכנון זמין
הדפסה 19

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

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

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19