

הוראות התכנית

תכנית מס' 215-0451369

שינויים בהוראות הבניה ברחוב חטיבה 9 בעפולה ג/23056



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

מיקומה של תוכנית זו הוא בפינת הרחובות העבודה וחטיבה 9 בעפולה(מתחם תחנת הקמח). מטרתה של התוכנית הוא להגדיל את מספר היחידות המותרות לבניה מ 31 יחידות דיור ל 50 יחידות דיור , תוך הגדלת שטחי הבניה המותרים בהתאם, אשר יבנו בשני מבני מגורים בני 10 קומות.(קומת כניסה+9 קומות מגורים).



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים בהוראות הבניה ברחוב חטיבה 9 בעפולה ג/23056

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

215-0451369

מספר התכנית

3.097 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סיווג התכנית 1.4

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	227425
קואורדינאטה Y	724550

1.5.2 תיאור מקום

רחוב חטיבה 9 פינת רחוב העבודה בעפולה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עפולה - חלק מתחום הרשות: עפולה

נפה יזרעאל - נצרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עפולה	חטיבה תשע		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16706	מוסדר	חלק	5, 8, 11-12	

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
15/03/2005	2026	5379	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה. שאר הוראות ג/12567 יחולו על התוכנית	שינוי	ג/12567
01/12/2011	956	6329	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/18647 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/18647
26/06/2003	2885	5198	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/302 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/302



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליעד רוזיליו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליעד רוזיליו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	24/07/2017	אליעד רוזיליו	20/07/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 8

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			חטיבה 9 מגורים בע"מ	עפולה	החשמל	8	054-3236323		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חטיבה 9 מגורים בע"מ	עפולה	החשמל	8	054-3236323		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			חטיבה 9 מגורים בע"מ	עפולה	החשמל	8	054-3236323		

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	אליעד רוזיליו	2201		גבעתיים	הדגנים	21	03-5734450		eliad@zahav.net.il
מהנדס	מודד	שואכת נגאר	783	ש.ע מהנדסים	דבוריה	(1)		04-6702523		
מהנדס	יועץ תחבורה	פאתק שיבלי	110725		דבוריה	(1)		04-6702523		





תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

שינוי בזכויות והוראות הבניה לצורך הקמת שני מבני מגורים בבניה רוויה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת צפיפות יח"ד.

הגדלת שטחי בניה.

הגדלת מספר קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

3.097



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	50		+19	31	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	6,230		+2,514	3,716	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'	500



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאוסר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	3,097	100
סה"כ	3,097	100

מצב מוצע

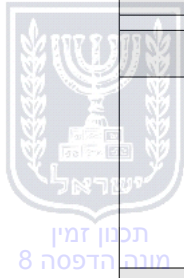
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	3,107.29	100
סה"כ	3,107.29	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	1. בתי מגורים ובתי דירה בלבד. 2. קומת מחסנים ולובי כניסה . 3. משטחי גינון ונוי לטובת הדיירים 4. משטחי חניה .
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מרביתא שטח	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
2	1	10	35	50	36	100 (1)	1840	6230	3107	500	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

הערה ברמת הטבלה:

תותר בניית מרפסות קונזוליות בחרیגה של עד 40% מקו בנין קדמי
 קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט התוכנית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: עבור חניה תת קרקעית בלבד. כל שימוש בשטחים אלה מלבד שימוש של חניה תת קרקעית, יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית..



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	
		החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה
6.2	חלוקה ו/ או רישום	
		חלוקה- תנאי למתן היתר בניה מכח תוכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה רישום-בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה
6.3	חשמל	
		<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, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'. מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'. מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מ . מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'. מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'. מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - כבלי חשמל מתח עליון- בתיאום עם חברת חשמל. מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - ארון רשת 1 מ'. מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - שנאי על עמוד 3 מ' . מציר הקו- קו חשמל מתח עליון 110- 160 ק"ו - 20.0 מ' . מציר הקו- קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.0 מ' .</p>



6.3	חשמל
	<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>
6.4	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ביוב:</p> <p>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>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>אשפה:</p> <p>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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
6.5	<p>פיקוד העורף</p> <p>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</p>
6.6	<p>שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה</p>

6.6	שרותי כבאות
	תנאי להוצאת היתר בניה.
6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת סקר סיכוני רעידות אדמה שייערך ע"י מומחה לסיכונים סיסמיים. תנאי למתן היתר בניה מכוח תוכנית זו הינו אישור נספח בינוי ונספח הסדרי חניה ותנועה לכל שטח התוכנית . נספח הבינוי יראה לפחות 20% שטחי גינון במתחם המגורים. נספח הסדרי התנועה יאושר על ידי רשות התמרור העירונית". תנאי למתן היתר בניה מכוח תוכנית זו הינו חיבור שפכי העיר למט"ש המאושר על פי תוכנית מאושרת כדין.
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- 5 שנים מיום אישורה

