

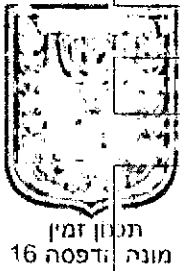
200892883-1 (1)

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 215-0559666

תוספת יח"ד ותוספת שטחים, עפולה-ג/24179



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי עפולה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון-מחוז צפון
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
 הפקדת תכנית מס' 215-0559666
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 12.11.18 להפקיד את התכנית
 אורי אילן
 יו"ר הועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

חודעה על הפקדת תכנית מס' 215-0559666
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____

מינהל התכנון-מחוז צפון
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 215-0559666
 התכנית מאושרת מכוח סעיף 103 (ג) לחוק
 ביום 11.11.19
 התכנית לא מקבעת סעוניה אישור שר
 התכנית נקבעת סעוניה אישור שר
 אורי אילן
 מנכ"לית מינהל התכנון

חודעה על אישור תכנית מס' _____
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בתוכנית זו מבוקשות תוספת שטחי בניה בסך 8860.92 מ"ר ותוספת 30 יחידות דיור חדשות בנוסף לקיים, עבור מגרשים שבתהליכי בניה ברחובות חנינית ווינגייט שבשכונת עפולה עילית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

תוספת יח"ד ותוספת שטחים, עפולה-ג/24179

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

215-0559666 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

6.617 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

מחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 16

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עפולה

230799 קואורדינאטה X

726731 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצאת בעפולה עילית, שכונת היוגוסלבים

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	וינגייט		
עפולה	חיננית		

שכונה שכונת היוגוסלבים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17765	מוסדר	חלק	34, 36, 42, 117-118, 131-133, 161	116, 119, 130

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
215-0477323	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
215-0477323	החלפה	תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות תכנית 215-0477323	7703	5116	15/02/2018
ג/ 13259	החלפה	תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות תכנית ג/ 13259	5177	2190	05/05/2003
ג/ 9421	החלפה	תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות תכנית ג/ 9421	4527	3692	30/05/1997
עפ/ מק/ 2 /6029	החלפה	תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות תכנית עפ/ מק/ 2 /6029	5037	674	04/12/2001
1 /17 /40	החלפה	תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות תכנית 1 /17 /40	0		13/06/2006



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	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חיה רוזנבלום			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		חיה רוזנבלום		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	28/07/2017	חיה רוזנבלום	01/12/2018		לא

תכנית מס' 215-0559666
מונה הדפסה 6

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

תכנית מס' 215-0559666
מונה הדפסה 16

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	יואל ויזל			עפולה	חנקין יהושע	9	052-7133149		a7133149@g mail.com
	פרטי			ניצג נדלן	עפולה	חנקין יהושע	9	04-6424342		office@niza g.co.il

ת"ת
16 דפסה

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	02-5456054	02-5456054	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חיה רוזנבלום		חיה רוזנבלום אדריכלות ועיצוב פ	ירושלים	בר יקר דב		02-5346929		chaya.arc1@ gmail.com

ת"ת
16 דפסה

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	נאגר שוכאת	783		דבוריה	(1)		04-6702523		sh-najjar@bezeq int.net

(1) כתובת: כפר דבוריה ת.ד. 1027 מיקוד 16910.

מנוע
זכרון דיפני

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.

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הגדלת מספר יח"ד ושטחי הבניה במגרשי מגורים מאושרים בעפולה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



קביעת שטחי בניה בהיקף של 8860.92 מ"ר, מהם 6,031.63 מ"ר שטחים עיקריים ו-2829.29 שטחי שרות. קביעת תוספת של 30 יח"ד.

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	5,3-1

3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	6,617	100
סה"כ	6,617	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	6,622.6	100
סה"כ	6,622.6	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
1.מגורים	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					
							קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מעל הכניסה הקובעת
15	3	2	3	44	15	5311.74	1573.85	3737.89	3846	1	מגורים גי
5	3	3	3	8	15	1137.9	341.37	796.53	1137.9	2	מגורים גי
5	3	3	3	6	15	890.18	267	623.18	890.26	3	מגורים גי
5	3	3	3	8	15	1044.06	298.3	745.76	745.76	5	מגורים גי

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



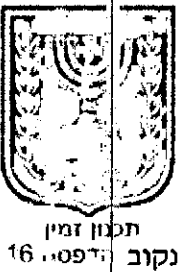
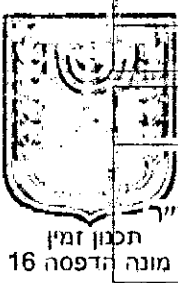
תכנון זמין
מונה הדפסר 6.

6. הוראות נוספות .6

6.1	חניה	החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
------------	-------------	---

6.2	הפקעות ו/או רישום	מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
------------	--------------------------	--

6.3	חשמל	<p>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.</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> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>התיל הקיצוני</th> <th>מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה</td> <td>5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד(כא"מ)</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20.0 מאר מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>35.0 מטר מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון</td> <td>בתיאום עם חברת החשמל.</td> </tr> <tr> <td>ארון רשת</td> <td>1.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>שנאי על עמוד</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <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</p>	התיל הקיצוני	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד(כא"מ)	2.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מאר מציר הקו	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מטר מציר הקו	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת החשמל.	ארון רשת	1.0 מ'	שנאי על עמוד	3.0 מ'
התיל הקיצוני	מציר הקו																									
קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	3.0 מ'																									
קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	2.0 מ'																									
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'																									
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד(כא"מ)	2.0 מ'																									
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מאר מציר הקו																									
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מטר מציר הקו																									
כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'																									
כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'																									
כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת החשמל.																									
ארון רשת	1.0 מ'																									
שנאי על עמוד	3.0 מ'																									



6.3	חשמל
<p>המתאר בתיאום עם חברת החשמל. 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. 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 העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>	
6.4	פסולת בניין
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת בניינים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד תכנון זמין לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח התוכנית ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
6.5	פיקוד העורף
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממי"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
6.6	שרותי כבאות
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
6.7	תנאים למתן היתרי בניה
<p>1. השלמת הקמת מכון חדש לטיפול בשפכי העיר עפולה והפעלתו. 2. מתן פתרונות חניה כנדרש בחוק. 3. הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה.</p>	
6.8	תשתיות
<p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד</p>	



<p>תשתיות</p>	<p>6.8</p>
<p>הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית. מונה הדפסה 16 ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.9</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

<p>7. ביצוע התכנית</p>	
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	<p>7.1</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p>	<p>7.2</p>
<p>זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16