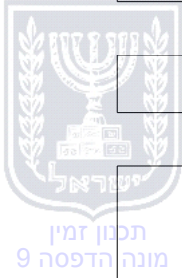


הוראות התכנית

תכנית מס' 215-0672774

תוספת זכויות בקרקע למגורים שגום אנגלנדר



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	עפולה
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/01/2019

להפקיד את התכנית

22/01/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת מתייחסת לקרקע בעפולה באזור מגורים מהטובים שיש בעיר בפינת הרחובות אורנים ותאשור בשטח של כ- 4.075 דונם אשר כוללת חלקת מגורים שטח ציבורי פתוח וחלק מדרך קיימת השכונה מאופיינת במבני מגורים שונים, מבתים צמודי קרקע עד למבנים בבניה רוויה בצפיפות של 10-16 דירות לדונם

ובאיכויות בניה מהטובות בעפולה.

מיקום הקרקע הוא על צומת רחובות אורנים ותאשור מול כיכר תנועה

והבניה הקיימת ממול ובסביבה הקרובה מאפשרים מימוש פוטנציאל בניה רב יותר מהמותר

בהוראות התכנית הקיימת. אישור התכנית יאפשר לבנות שני מבני מגורים הכוללים 27 דירות

בכל אחד מהם ב 9 קומות על קומת עמודים עם תכנון נדיב של שטחים פתוחים וחניות

בהתאם לאיכות הקיימת במקום הנחשב לאחד ממקומות המגורים המבוקשים בעפולה.

בנוסף לזאת המיגרש גובל בשטח ציבורי פתוח ובדרך (רחוב אורנים) שניסללה בחלקה על שטח זה

ובמסגרת השינויי המבוקש בזכויות, התכנית מציעה הסדרת ייעודי קרקע

והחלפת שטחים על מנת לרכז את השטחים הפתוחים למטרת ביצוע גן משחקים

גדול יחסית לרווחת התושבים במקום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת זכויות בקרקע למגורים שגום אנגלנדר

מספר התכנית 215-0672774

1.2 שטח התכנית 4.075 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 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

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עפולה
קואורדינאטה X	227215
קואורדינאטה Y	724650

1.5.2 תיאור מקום

המקום הוא קרקע על צומת הרחובות אורנים תאשור בחלק הצפון מערבי של עפולה הקרוי השכונה המערבית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

השכונה המערבית בעפולה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16707	מוסדר	חלק		61
16741	מוסדר	חלק	69	

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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12567. הוראות תכנית ג/ 12567 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12567
01/12/2011	956	6329	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18647. הוראות תכנית ג/ 18647 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 18647
08/02/1996	1575	4379	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 206 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ במ/ 206



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 הוראות הוראות התכנית	מחייב				הרצל רפאלי			כן
תשריט מצב מוצע תשריט תשריט מצב תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		הרצל רפאלי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר מצב מצב מאושר	רקע	1: 250	1	12/11/2018	הרצל רפאלי	11: 05 13/11/2018		לא

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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
עו"ד	פרטי	צבי אנגלנדר			עפולה	אוישיסקין)	5	04-6597457		
					(1					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב מנחם אושיסקין.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עפולה	עפולה	(1)		04-6520341		
פרטי	צבי אנגלנדר			עפולה	אוישיסקין)	5	04-6597457		
				(2					

(1) כתובת: רחוב -יהושוע 14.

(2) כתובת: רחוב מנחם אושיסקין.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	הרצל רפאלי		הרצל רפאלי אדריכל ובונה ערים	עפולה	הרב לוין	12	04-6597457		sivan@rhp.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי ומודד מוסמך	מודד	שאוכת נג'אר	783		דבוריה	(1)		04-6702408		sh- najjar@bezeq int.net

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

הסדרת שטחי דרכים ושטח ציבורי פתוח, ותוספת זכויות בניה בקרקע המיועדת למגורים במטרה לבנות 54 יח"ד בשני מבנים רב משפחתיים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת ייעודי קרקע - הרחבה לדרך בהתאם למצב קיים והרחבת שטח ציבורי פתוח .
2. תוספת זכויות בנייה - שטחים עיקרים ושטחי שירות.
3. תוספת קומות .
4. שינוי בקווי בניין .
5. קביעת הוראות למתן היתרים .



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100
שטח ציבורי פתוח	200
דרך מוצעת	300

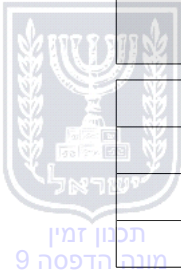
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	3,410	83.68
שטח ציבורי פתוח	665	16.32
סה"כ	4,075	100

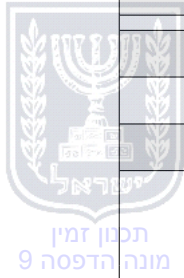
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	249.85	6.13
מגורים ג'	3,284.27	80.59
שטח ציבורי פתוח	540.97	13.27
סה"כ	4,075.08	100

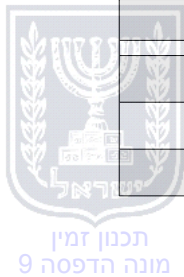


4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים שטח המיועד לבניית מבני מגורים רב משפחתיים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח כתנאי להיתר תבוצע תכנית בינוי ופיתוח כוללת שתכלול את היקף הבניה הכולל.



4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים שטח המיועד לגינון, תשתיות, מדרכות ונטיעות.
4.2.2	הוראות
א	חשמל תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בשטח של עד 26 מ"ר לפי דרישת ח. החשמל.



4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים שטח המיועד לסלילת דרכים, מדרכות ומעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.3.2	הוראות



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					גודל מגרש כללי			
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	35	54	35	8900			2000 (1)	6900	3284	100	מגורים	מגורים ג'
5	5	5	5	9 (2)	35	54	35	8900			2000 (1)	6900	3284	100	מגורים	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:

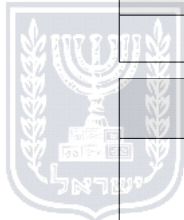
(1) ק, עמודים פתוחה תבוא בנוסף לשטחים המותרים.

(2) קומת הכניסה תבוא בנוסף למספר הקומות מעל מפלס הכניסה ..



6. הוראות נוספות

6.1	חניה	החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה .
6.2	חשמל	<p>6.1. הוראות- בנושא חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן.</p> <p>המרחקים ימדדו מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן למעט בסעיפים ה-ו שהמרחק ימדד מציר הקו .</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף ----- 3 מ' מי</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד----- 2 מ' מי</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה ----- 5 מ' מי</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ)----- 2 מ' מי</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: ----- 20.0 מ' מי</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו ----- 35.0 מ' מי</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ' מי</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3.0 מ' מי</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון ----- בתאום עם חברת חשמל</p> <p>י. ארון רשת ----- 1.0 מ' מי</p> <p>יא. שנאי על עמוד ----- 3.0 מ' מי</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כל שהיא מעל ובקירבה של פחות מ-3 מטר מכבלי חשמל</p>



תכנון זמין מונה הדפסה 9

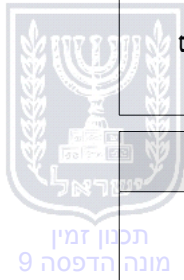


תכנון זמין מונה הדפסה 9



תכנון זמין מונה הדפסה 9

<p>6.2 חשמל</p>	<p>6.2</p>
<p>אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל . 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 ראשים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתר קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.3</p>
<p>מים -אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז -תנאי לקבלת היתר בניה-הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ביוב -תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p>6.4 פיקוד העורף</p>	<p>6.4</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.</p>	
<p>6.5 פיתוח תשתית</p>	<p>6.5</p>
<p>א. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל ותקשורת (למעט קו מתח עליון) , תקשורת (מעט מתקנים סולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות . ב. בעל היתר הבניה יעתיק , במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים האביזרים הקיימים הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית . ג. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור המבנה לרשת המים . ה. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית . ו.סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .</p>	
<p>6.6 שרותי כבאות</p>	<p>6.6</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה .</p>	





תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<p>1. אישור נספח תנועה וחניה ע"י הוועדה המקומית .</p> <p>2. השלמת הקמת מכון חדש לטיפול בשפכי העיר עפולה והפעלתו, וזאת על מנת לתת פתרון ביוב וקצה ליח"ד המוצעות בתכנית זו.</p> <p>3. בתכנית הבקשה להיתר יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו הביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוחות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית .</p>	

היטל השבחה	6.8
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .	

הפקעות לצרכי ציבור	6.9
ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יחכרו, בכפוף לכל דין .	

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצועה תכנית 15 שנה מיום אישורה

