

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 215-0805697

שינויים בהוראות הבניה בגוש 16657 בעפולה



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי עפולה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

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 בין הרחובות אוסישקין מצפון, רחוב שלום עליכם ממזרח, רחוב משמר הירדן ממערב ורחוב יהושע חנקין מדרום במרכז העיר עפולה. מטרתה של התוכנית היא הגדרת קוי בנין ותוספת יחידות דיור למגרשים לא רגולאריים (תאי שטח 101 , 102 ), קביעת קוי בנין קדמי ואחורי לגזוזטראות .



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**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שינויים בהוראות הבניה בגוש 16657 בעפולה	ומספר התכנית	

מספר התכנית	215-0805697
-------------	-------------

שטח התכנית	11.056 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (7), 62 א (א) (8)

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	227000
קואורדינאטה Y	723800

**1.5.2 תיאור מקום**

אוסישקין מצפון, שלום עליכם ממזרח, משמר הירדן ממערב וחנקים יהושע מדרום

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עפולה - חלק מתחום הרשות : עפולה

נפה יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

מרכז העיר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16657	לא מוסדר	חלק	22-33, 35-39	34, 132

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 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
26/06/2003	2885	5198	תוכנית זאת מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/ 302 בתחומה של תוכנית זאת	החלפה	ג/ 302
17/06/1993	3416	4122	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/ 6557 בתחומה של תוכנית זאת	החלפה	ג/ 6557



## 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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 30 24/11/2019	אליעד רוזיליו	16/11/2019	1	1: 1000	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	מנחם ויצטום			תל אביב- יפו	פיינשטיין				Yona321@w alla.co.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה, עפולה	עפולה	חנקין יהושע	47	04-6520343	04-6520442	yoel@matmon.org

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	בעלים שונים			בעלים שונים	עפולה	(1)		04-6520343		yoel@matmon.org

(1) כתובת : בעלים שונים.

**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	112201		גבעתיים	הדגנים	21	03-5734450		eliad@zahav. net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	בשיר עבד אלקאדר	1067	דונה הנדסה	טייבה	טייבה				dona24eng@gmail.com



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

שינוי בהוראות הבניה בייעוד מגורים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת קווי בנין לפי סעיף 4א62(א)

קביעת קוי בנין קדמי ואחורי לגזוזטראות לפי סעיף 4א62(א)

הגדלת צפיפות יח"ד 8א62(א)

קביעת גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין או שינוי הוראות בדבר גודל שטח מגרש כאמור הקבועות בתכנית, והכול בלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית לפי

סעיף 7א62(א)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100 - 102

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	11,056.51	100
סה"כ	11,056.51	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	11,056.51	100
סה"כ	11,056.51	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
(1 מגורים. 2) מועדונים פרטיים חברתיים לשעשועים. (3) חנייה.	
הוראות	4.1.2



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת									
(4) 5	(4) 8	4	4	(3) 7	(2) 29.5	16	40	80	(1) 180	600	100	דיור מיוחד	מגורים ג'
(4) 5	(4) 6	(6) 3	(5) 3	(3) 7	(2) 29.5	18	40	80	(1) 180	600	101	דיור מיוחד	מגורים ג'
(4) 5	(4) 6	(6) 3	(5) 3	(3) 7	(2) 29.5	18	40	80	(1) 180	600	102	דיור מיוחד	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

בתא שטח 101 תותר תותר בניה של קיר ללא ללא פתחים במרחק של 2.80 מטר מקו בנין צידי ימני, צידי שמאלי ואחורי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו..
- (2) גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- (3) קומות עמודים+6.
- (4) \*תותר בליטת גזוזטראות עד 40% מקו הבנין.
- (5) ללא צורך בנסיגות באף קומה.
- (6) ללא צורך בנסיגה באף קומה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
<p>1 גאז-לא יותקנו שום צינורות גאז על הקירות החיצוניים של המבנים, מיכלי הגז יותקנו במקומות מוסתרים באישור הועדה המקומית</p> <p>2 דודי שמש- לא יותקנו דודי שמש לחימום על גגות המבנים אלא אם יותקנו לפי תוכנית אחידה שתבטיח הסתרתם באישור הועדה המקומית.</p> <p>3 מתלי כביסה- לא תורשה התקנת מתלי כביסה על המרפסות וחלונות המבנים אלא רק מאחורי מסתורי כביסה לפי תוכנית מפורטת ואחידה שתאושר עי מהנדס העיר</p> <p>4 חוטי טלפון- לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של המבנים. כל החוטים יהיו תת קרקעיים</p> <p>5 לא תותר התקנת אנטנות טלביזיה לכל דירה בנפרד אלא אנטנה מרכזית אחת לכל הבנין</p> <p>6 קוי חשמל- כל חיבורי החשמל במסגרת התוכנית יהיו תת קרקעיים</p> <p>7 צנרת- כל צנרת האינסטלציה הסניטרית, החימום, המרזבים וכדומה תותקן בצורה נסתרת</p> <p>8 מיכלי דלק- מיכלי דלק למתקני הסקה יותקנו בהתאם לתקנות התכנון והבניה ויהיו תת קרקעיים</p> <p>9 מזגני אויר- לא תותר התקנת מזגני אויר אלא במקום שיועד לכך עי המתכנן ובתנאי שמי העיבוי ינוקזו במערכת פנימית</p> <p>10 מיכלי מים- לא יוצבו מיכלי מים על גגות המבנים אלא לפי תוכנית מפורטת ואחידה שתאושר עי מהנדס העיר</p> <p>11 עיצוב אדריכלי- בטרם הגשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500 שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי גמר ופיתוח שטח, גמר זמני ופרטים בקני"מ מתאים כולל שלבים מינימליים לבנית המבנים לאישור הועדה המקומית</p> <p>12 מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש לאישור הועדה המקומית</p>	
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהלת רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכה שינוי בבניוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקוי הבנין, העולה על 10%</p>	
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה</p>	
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או מונה</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</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.  
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 הקיצוני/מהכבל/מהמתקן -	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0	מ'.1
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן -	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0	מ'.1
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'.1
מציר הקו-	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו -	מ'.35.0

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.

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.

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.

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.

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



<p><b>6.4 חשמל</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p><b>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. מים : אספקת מים 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, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. אשפה : 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>	
<p><b>6.6 הוראות פיתוח</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>1-תנאי להיתר בניה- הגשת תכנון מפורט של תוכנית פתוח השטח נשוא הבקשה לאישור מהנדס העיר 2-התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר גינון, נטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית 3-מי נגר פיתוח תשתיות 1-בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קוי ביוב ו/או ניקוז ו/או דרך ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע עי מהנדס הועדה המקומית 2-כל קוי התשתית שבתחום התוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולאריים) צינורות ביוב ומימי ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיים 3-בשטח בנוי קוי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו כי מסבות מיוחדות לא יהיה ניתן להטמין את קו החשמל בתת הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי 4-תנאי למתן היתר בניה, העתקת התשתיות וכל האביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים שיאושר על פי דין, אשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית 5-אישור אגף המים בעריה בדבר חיבור הבנין לרשת המים</p>	
<p><b>6.7 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.7</b></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>	



<b>6.8</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

<b>6.9</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

--

