

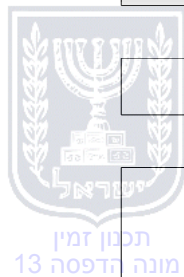
הוראות התכנית

תכנית מס' 215-0699579

שינוי בהוראות וזכויות הבניה

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

התכנית מציעה שינוי קווי בניין לקו בניין אפס בקומת הקרקע למסחר בלבד ותוספת זכויות בניה בסמכותה של הוועדה המקומית והוספת יחידות דיור .



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

שינוי בהוראות וזכויות הבניה

215-0699579

מספר התכנית



1.2 שטח התכנית

1.844 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (א4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

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	227709
קואורדינאטה Y	723499

1.5.2 תיאור מקום

מערבית לשוק הישן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עפולה - חלק מתחום הרשות : עפולה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		השוק	עפולה

שכונה השוק הישן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16661	מוסדר	חלק	34, 44	

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
27/08/2002	3751	5105	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 12819	החלפה	ג/ 12819
01/12/2011	956	6329	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18647 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 18647
28/03/1994	2855	4205	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ בת/ 180.	החלפה	ג/ בת/ 180



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד זועבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד זועבי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 21 04/05/2021	אחמד זועבי	04/05/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 13

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			ראובן את סילקו בע"מ	עפולה	החשמל (1)		04-6427555	04-6499778	office.r.silk o@gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : החשמל 8.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ראובן את סילקו בע"מ	עפולה	החשמל (1)		04-6427555	04-6499778	office.r.silko@gmail .com

(1) כתובת : החשמל 8.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	עפ"י יפוי כח	אודליה נפתלי	44375		עפולה	שד בגין מנחם	80	04-6400711	04-6400711	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אחמד זועבי		אדריכל אחמד זועבי	סולם	סולם	410	04-6598528		zoube@beze qint.net



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

(1) כתובת : ת.ד. 1027 דבוריה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 קווי בניין ותוספת זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 62א(א)4

תוספת זכויות בניה עפ"י סעיף 62א(א)16 (א)

תוספת מס' יחידות דיור עפ"י סעיף 62א(א)8

שינוי הוראות בינוי עפ"י סעיף 62א(א)5

הקטנת גודל מגרש מינימלי בתא שטח מס' 20 עפ"י סעיף 62א(א)7

הגדלת מס' קומות בתא שטח מס' 20 עפ"י סעיף 62א(א)4



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

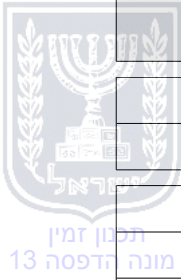
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		20,10
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ג'	20,10
מבנה להריסה	מגורים ג'	20,10
קו בנין עילי	מגורים ג'	20,10

3.2 טבלת שטחים

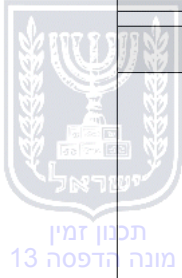
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג עם חזית מסחרית	1,844.86	100
סה"כ	1,844.86	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,844.86	100
סה"כ	1,844.86	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>תא שטח 10 :</p> <p>תותר בניית מבנה למגורים הפונה לרחוב הגלבוע . בחזית לרח' השוק תותר חזית מסחרית</p> <p>חזית מסחרית : בחזית המסחרית יותרו חנויות קמעוניות וסיטונאיות , סוכניות ומשרדים</p> <p>תא שטח 20 :</p> <p>מגורים</p> <p>-מועדונים פרטיים, חברתיים, ולשעשועים, גני ילדים ושאר בנייני צבור שכונתיים הדרושים לאוכלסיית האזור.</p> <p>-בחזית המסחרית יותר חניות לממכר של מזון קמעונאי, מספרות, ומכוני יופי, בתי מרקחת, חייטים ומתקני נעלים</p> <p>-משרדות של בעלי מקצועות חופשים או אחרים הנמצאים בדירה שבה יושב אדם העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>הכניסה לשטח המגורים תופרד מהכניסה לשטח המסחרי</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- 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 (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני							מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
																	שרות	עיקרי
(5)	5	5	4	4	10	35	15	18	36	211	211	60	151	1000	10	מגורים ג'		
(7)	5	5	0	0	8	28	12	7	65	200	200	60	140	600	20	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:

הערות עבור תא שטח 10 בלבד:

- בחזית מסחרית יותר מעבר מקורה ברוחב עד 3.0 מ' מעבר לקו הבנין (קו בנין למעבר מקורה 2 מ')
- שטחים עיקריים: 133% למגורים+18 לחזית מסחרית. שטחי שרות: 53% למגורים + 7% לחזית מסחרית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- ממפלס הכניסה הקובעת לבניין.
- תותר בניה בקו אפס בקומת המסחר ובהתאם למסומן בתשריט.
- או בהתאם למסומן בתשריט.
- בחזית מסחרית יותר מעבר מקורה ברוחב עד 3 מ' מעבר לקו בנין (קו בנין למעבר מקורה 2 מ').
- 12 מ"ר או 10% משטח הדירה הקטן ביניהם עבור כל יח"ד שהייתה מאושרת..
- קו בניין 0 לקומת הקרקע בלבד, בקומות העליות תהיה נסיגה של 3 מ' מגבול השכן. תותר בניה בקו בניין אפס בהסכמת השכן ללא פתחים.
- 12 מ"ר עבור 6 יח"ד שהיו מאושרות בלבד ולא תותר תוספת עבור יח"ד שנוספו מכוח תכנית זו..

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p>
	<p>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', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים, לאשור ועדה המקומית.</p>
<p>6.2</p>	<p>עתיקות</p>
	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p>
<p>6.3</p>	<p>חניה</p>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p>6.4</p>	<p>חשמל</p>
	<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, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ?תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ?כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



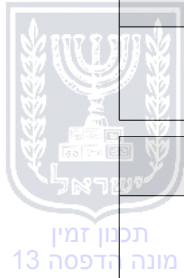
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: center;">6.4</p>
<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. 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 למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p style="text-align: right;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p style="text-align: center;">6.5</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.</p> <p>ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים : אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית 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 מסודר.</p>	
<p style="text-align: right;">פיקוד העורף</p>	<p style="text-align: center;">6.6</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>	
<p style="text-align: right;">שרותי כבאות</p>	<p style="text-align: center;">6.7</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

6.8 היטל השבחה	6.8
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
6.9 הריסות ופינויים	6.9
תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח מס' 20 הינו הריסה בפועל של כל המסומן להריסה בתשריט.	
6.10 הנחיות מיוחדות	6.10
<p>הנחיות בהקשר תא שטח מס' 10 :</p> <p>א. הוראות והנחיות נוספות :</p> <p>הוצאת היתר בניה תותנה באישור תכנית פיתוח ע"י מהנדס העיר. התכנית תכלול שביל גישה, חניות , מערכות ומתקני תשתית ומים, ניקוז, גינון, גדרות, תאורה, ושילוט על רקע מפה מצבית. חזיתות יתוכננו לרמת גימור גבוהה ויצופו חמרים עמידים לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תנאים לביצוע התכנית :</p> <p>תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p>	



7. ביצוע התכנית	7.
7.1 שלבי ביצוע	7.1
7.2 מימוש התכנית	7.2
מייד עם אישורה	

