

הוראות התכנית

תכנית מס' 215-0776195

איחוד חלקות ושינויים בהוראות הבניה ברחוב חטיבה 9 בעפולה

מחוז	צפון
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי עפולה
	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 הוא בפינת הרחובות העבודה וחטיבה 9 בעפולה (מתחם תחנת הקמח). מטרתה של התוכנית הוא לאחד את החלקות הנכללות בתוכנית ולקבוע הוראות בניה לכלל החלקות בשטח בתוכנית על מנת לאפשר בניית 3 מבני מגורים הכוללים 68 יחידות דיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

איחוד חלקות ושינויים בהוראות הבניה ברחוב חטיבה 9 בעפולה

מספר התכנית 215-0776195

1.2 שטח התכנית

4.211 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

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	724500

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

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		חטיבה תשע	עפולה

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16706	מוסדר	חלק	2, 4-5, 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2017	3671	7655	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית 215-0451369 בתחומה של תוכנית זו	החלפה	215-0451369
15/03/2005	2026	5379	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12567 ממשיכות לחול.	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	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/302 בתחומה של תוכנית זו.	החלפה	ג/ 302
31/12/1964	937	1145	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית ג/ 554 ממשיכות לחול	שינוי	ג/ 554



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
כן	טבלאת הקצאות	09: 37 16/09/2020	שואכת נגאר	08/09/2020	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	מצב מאושר	09: 34 16/09/2020	אליעד רוזיליו	22/10/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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



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		Handasa@h asson.co.il

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		Handasa@h asson.co .il

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
אדריכל	עורך ראשי	אליעד רוזיליו	112201		גבעתיים	הדגנים	21	03-5734450		eliad@zahav. net.il
מודד	מודד	שואכת נגאר	783		דבוריה	(1)		04-6702523		sh- najjar@bezeq int.net

(1) כתובת: כפר דבוריה ת.ד. 1027.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

איחוד מגרשים ושינוי בהוראות הבניה ביעוד מגורים ג.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד בהסכמת בעלים
הגדלת צפיפות יח"ד
הגדלת שטחי בניה
הגדלת מספר קומות



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	100	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים ג'	100

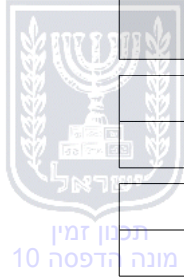
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	4,245	100
סה"כ	4,245	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	4,211.54	100
סה"כ	4,211.54	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
1	10	35	68	36	4200 (1)		2350	8500	4200	100	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:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור חניה תת קרקעית בלבד. כל שימוש בשטחים אלה מלבד שימוש של חניה תת קרקעית, יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית..



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

	6.1 חניה	6.1
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה	
	6.2 חלוקה ו/ או רישום	6.2
	חלוקה- תנאי למתן היתר בניה מכח תוכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה	
	<p>רישום-בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה</p> <p>6.3 חשמל</p> <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 ינתן 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 - קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'.</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'.</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.0 מ .</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'.</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'.</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - כבלי חשמל מתח עליון-בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - ארון רשת 1 מ'.</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - שנאי על עמוד 3 מ'.</p> <p>מציר הקו- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.0 תכנון זמין מונה הדפסה 10</p> <p>מציר הקו- קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.0 מ'.</p>	

<p>6.3</p>	<p>חשמל</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> <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 יכלול 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 עבודת 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>	
<p>6.4</p>	<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>	
<p>6.5</p>	<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>	
<p>6.6</p>	<p>שרותי כבאות</p>
<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>תנאים להוצאת היתר בניה :</p> <p>1 אישור נספח תנועה וחניה על ידי רשות התמרור</p> <p>2 מתן פתרונות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקנות החניה.</p> <p>3 הקצאת שטחים מגוננים בתחום המגרש בהיקף מינימלי כולל של 300 מ"ר בחטיבות קרקע רציפות שכל אחת לא תפחת מ 100 מ"ר ותהיה בעלת צורה רגולארית המאפשרת ניצולה כמשחקה/פינת ישיבה.</p>
6.8	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.9	הריסות ופינויים
	המבנה הקיים בשטחה הצפוני של התוכנית המסומן בתשריט כמבנה להריסה ייהרס . תוכנית להיתר הריסה תוגש לועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע תכנית זו- 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

מצב יוצא										מצב נכנס										נתוני המקרקעין					
תאריך חתימת הבעלים	חתימת בעלים	שם הבעלים	תאריך ייעוד	תא שטח באחוזים	שטח המגרש	סופי	אדעי	מס' מגרש / תא שטח	מגורים ג	מגורים ג	מגורים ג	מגורים ג	מגורים ג	מגורים ג	מגורים ג	מגורים ג	מגורים ג	מגורים ג	מגורים ג	מגורים ג	שטח החלקה הרשום בחלקה במס"ר	מס' חלקה	מספר גוש	מס"ד	
08.09.20		חטיבה תשע מגורים בע"מ	מגורים ג																		522	2	16706	1	
08.09.20		חטיבה תשע מגורים בע"מ																							
08.09.20		פרסיקו שמואל																			626	4	16706	2	
08.09.20		בראון לאה																							
08.09.20		פרסיקו מאיר																							
08.09.20		חטיבה תשע מגורים בע"מ	מגורים ג																		624	5	16706	3	
08.09.20		חטיבה תשע מגורים בע"מ	מגורים ג																		1244	8	16706	4	
08.09.20		חטיבה תשע מגורים בע"מ	מגורים ג																		608	11	16706	5	
08.09.20		חטיבה תשע מגורים בע"מ	מגורים ג																		621	12	16706	6	

