

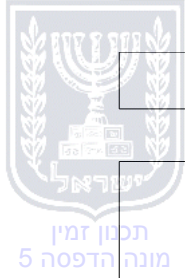
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 215-1082551

שינוי בהוראות הבניה חלקה 85 עפולה

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 התוכנית ברחוב משמר בירדן במרכז העיר עפולה. מטרת התוכנית הוא קביעת קוי בנין ותוספת יחידות דיור אשר בסמכות הועדה המקומית לאשר במסגרת הקלות וזאת על מנת לנצל את זכויות הבניה המוקנות לחלקה ביעוד דיור מיוחד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

שינוי בהוראות הבניה חלקה 85 עפולה

215-1082551

מספר התכנית

0.616 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (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	227025
קואורדינאטה Y	723975

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב משמר הירדן במרכז העיר עפולה בין רחוב מנחם אוסישקין מדרום ורחוב הרב קירשטיין מצפון

### 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
		משמר הירדן	עפולה

שכונה מרכז העיר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16657	מוסדר	חלק	85	

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
01/12/2011	956	6329	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18647. הוראות תכנית ג/ 18647 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 18647
17/06/1993	3416	4122	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6557 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6557
04/12/2001	674	5037	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית וכל יתר הוראות תוכנית עפ/מק/ 2 /6029 ממשיכות לחול.	החלפה	עפ/ מק/ 2 /6029



## 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	נספח בינוי	10: 49 16/06/2022	אליעד רוזיליו	22/03/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	10: 52 16/06/2022	שואכת נגאר	03/06/2022	1	1: 250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	מצב מאושר	10: 51 22/03/2022	אליעד רוזיליו	22/03/2022	1	1: 1000	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		ראובן את סילקו בע"מ	עפולה	החשמל	10	054-3236323		office.r.silk o@gmail.co m

**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	10	054-3236323		office.r.silko@gmail .com

**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	2201		גבעתיים	(1)	21	03-5734450		eliad@zahav. net.il
מהנדס	מודד	שואכת נגאר	783		דבוריה	(2)		04-6702523		sh.nj1966@g mail.com

(1) כתובת: רחוב הדגנים 21.א.

(2) כתובת: כפר דבוריה.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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 ביעוד מגורים מיוחד

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת קוי בנין לפי סעיף 62א(א)4,

הגדלת צפיפות יח"ד ותוספת קומות אשר בסמכותה של הועדה המקומית לאשר במסגרת הקלות לפי סעיף

62א(א)9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	616	100
סה"כ	616	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	618.08	100
סה"כ	618.08	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בשטח התוכנית יהיו השימושים למגורים וכן משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אחרים הנמצאים בדירה שבה יושב אדם העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות, גני ילדים ושאר בנייני ציבור שכונתיות הדרושים לאוכלוסיית האזור.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>



## 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
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
5 (5)	5 (4)	3	3	8	25 (3)	11	(2)	80 (1)	180	616	100	דירור 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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 30% שטחי שרות עבור קומת עמודים ועוד 50% שאושרו לפי תקנה 13 לתקנות חישוב שטחים על פי החלטת ועדה מספר 992005..
- (2) 1. מבני עזר במרווחים יותרו רק אם לדעת מהנדס העיר לא ניתן ליעד חלק מהבניין העיקרי שבתחום קווי הבניין לשימוש המבוקש. 2. בעת אישור מבנים במרווחי הבניינים, ייקח מהנדס העיר בחשבון את תכסית הקרקע במגרש, תובטח השארת קרקע פנויה לגינון ונטיעות בשיעור של 30% לפחות משטח המגרש. מהנדס העיר רשאי לאשר שיעור מופחת עד 25% משטח המגרש, בשל אילוצים פיזיים או תכנוניים..
- (3) הגבה ימדד מקצה גבה מעקה גג עליון.
- (4) תותר בניית מרפסות קונזוליות בחריגה של עד 40% מקו בנין אחורי.
- (5) תותר בניית מרפסות קונזוליות בחריגה של עד 40% מקו בנין קדמי.

**6. הוראות נוספות**

6.1	עיצוב אדריכלי
	<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>

6.2	עתיקות
	<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>

6.3	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה</p>

6.4	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או 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 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'.
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן -	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'.
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'.
מציר הקו-	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.0 מ'.

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>הוועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי הנכסים לנטוע עצים לאורכם של הדרכים הגובלות עם נכסיהם, או במקומות שיקבע על ידי הועדה</p>	
<p><b>6.7 הוראות פיתוח</b></p>	<p><b>6.7</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 ומימים 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>	



<b>6.8 פיקוד העורף</b>	<b>6.8</b>
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	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

<b>6.9 שרותי כבאות</b>	<b>6.9</b>
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	

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

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

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

--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5