

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 215-1052877

ניוד זכויות בניה בגוש 16742 בעפולה



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי עפולה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



**מינהל התכנון - מחוז צפון**  
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**אישור תכנית מס' 215-1052877**  
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק  
ביום 16/02/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית מבקשת לנייד זכויות בניה בין מגרשים בייעוד זהה ללא שינוי סך אחוזי הבניה הכוללים ולאשר תוספת קומה ותוספת יחידות דיור בשכונת C1 בעפולה וזאת על מנת לנצל את זכויות הבניה הקיימים ולשפר את אכות הדיור בפרויקט.



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

ניוד זכויות בניה בגוש 16742 בעפולה

215-1052877

מספר התכנית

3.367 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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

227500 קואורדינאטה X

725125 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת C1 בחלק הצפון מערבי של העיר

**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 C1

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16742	מוסדר	חלק	56, 91-92	

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	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
04/05/2021		5779	9587	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 215-0917336 ממשיכות לחול.	שינוי	215-0917336
06/08/2012		5688	6456		החלפה	ג/ 20010
25/02/2015		3818	6996		החלפה	עפ/ מק/ 20010/ 2

הערה לטבלה:

התוכנית כפופה לנספחים של תוכנית ג/20010



## 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	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	11:20 28/12/2021	אליעד רוזיליו	28/12/2021	1	1:1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 10

**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			אורדן סחר ושרותים 1997 בע"מ	עפולה	הכורם	1	054-6727000		Handasa@h asson.co.il



תכנון ומתן  
מונה הדפסה 10

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אורדן סחר ושרותים 1997 בע"מ	עפולה	הכורם	1	054-6727000		Handasa@hasson.co .il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	אליעד רוזיליו	2201		גבעתיים	(1)		03-5734450		rozilioe72@g mail.com
	מודד	שואכת נגאר	783		דבוריה	(2)		050-5373967		sh.nj2017@g mail.com

(1) כתובת: הדגנים 21 גבעתיים.

(2) כתובת: גפר דבוריה.



תכנון ומתן  
מונה הדפסה 10

## 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

ניוד זכויות בניה בין מגרשים בעלי יעוד זהה  
הגדלת מספר יחידות דיור  
תוספת קומות ושינוי בגבה המבנה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת מספר יחידות דיור
- תוספת קומות ושינוי בגובה המבנה
- ניוד זכויות בניה



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'	200,100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	3,367	100
סה"כ	3,367	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	3,367.51	100
סה"כ	3,367.51	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	באיזור זה יותרו מגורים בבנייה רוויה. בקומת הקרקע יותרו חניות, מחסנים, חללים ציבוריים לשימוש קהילתי של הבניין, חדר ועד בית, מגורים, מבואה, לובי, קומת עמודים. בקומות שמעל יותרו מגורים. בקומת הגג יותרו מתקנים טכניים והנדסיים, פרגולות, יותר חדר על הגג המחובר לדירה שמתחתיו.
<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 (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת							
					קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט
5 (3)	5 (2)	5	5	10	32 (1)	17	40	66	195	1152	100	מגורים ג'
5 (4)	5	5	5	9	29.5 (1)	32	40	54	172	2215	200	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

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

- גובה זה יחושב ממפלס הכניסה הקיים ועד לפני הבטון של הגג העליון המהווה תקרה של הדירה העליונה, לא כולל מסד. לגבה זה יתווסף מעקה תיקני לפי דרישות החוק ומתקנים טכניים כגון קולטים, חדר מכונות מעלית, חדרים טכניים, מבנה עליה של חדר מדרגות לגג וכן מעקות ואלמנטים שונים בהתאם לעיצוב האדריכלי של הבנין..
- תותר בליטת גוזזטראות עד 2 מטר מקו בנין אחורי.
- תותר בליטת גוזזטראות עד 2 מטר מקו בנין קדמי.
- תותר בליטת גוזזטראות בולטות עד 2 מטר מקו בנין קדמי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>היקף אחסון</b>
	לכל יחידת דיור יבנה מחסן בגודל של עד 7 מ"ר.
<b>6.2</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>עיצוב אדריכלי חומרי בניה: הבניינים יחופו בחומר גמר קשיח או בשילוב של חומר גמר קשיח עם טיח אכותי בגוון לבן או צבעוני ועל פי אישור מהנדס העיר. מצללות: מצללות יהיו מצללות אופקיות עם עד 50% משטח ההצללה על פי פרט מאושר לשכונה. שטחי המצללות לא יחושבו במנין השטחים. בקו בנין קדמי ואחורי תותר חריגה של עד 2 מטר בבניית המצללות. לא תותר חריגה בקווי בניה צידיים. מערכות: לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזיתות המבנים. תותר התקנת מרזבים גלויים ובתנאי שיהוו חלק אדריכלי של הבנין. לא תותר מנועים לתפעול מערכת מיזוג אוויר על גבי חזיתות המבנים אלא בתוך מסתורים המהווים חלק אדריכלי של המבנה. גגות הבניינים: גגות המבנים יהיו שטוחים לא יותר גגות רעפים הגגות יטופלו כחזית חמישית מבחינת עיצובם, עיצוב המעקות, האלמנטים הארכיטקטוניים והטכניים והשימוש בחומרי גמר. מתקנים על הגגות: מתקנים על הגגות יוסתרו על ידי מעקות גג בנויים בגבה המתאים אשר יהוו חלק מעיצובו הכללי של המבנה.</p>
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	פתרונות החניה יהיו בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
	<p>כל תשתיות החשמל תהיינה תת קרקעיות. קווי החשמל יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p> <p>תחנות טרנספורמציה:</p> <p>תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בחדרים המיועדים לכך, הקמת חדרי תחנות הטרנספורמציה תותר בתוך הבניינים ו/או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים בשטח התכנית, וכן בשטח ציבורי פתוח יותר תחנות טרנספורמציה על עמוד, הכל בתיאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו. על היזמים להקצות- אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל- בתוך מגרש הבניה מקום מתאים- חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש- בשביל תחנת הטרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל לתחנת הטרנספורמציה. על מגישי בקשת הבניה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבניין או במגרש. לא תתקבל תכנית בניה אשר איננה כוללת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל. גישה לתחנה תהיה חופשית וקבועה בכל שעות היממה לרכב כבד של חברת החשמל ועובדיה.</p> <p>מרחק מקו חשמל עילי:</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. א. קו חשמל מתח נמוך 2 מ' 2.25 מ' ב. קו חשמל מתח גבוה: בשטח בנוי 5 מ' 6.5 מ' מ</p>

<p align="center"><b>חשמל</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>בשטח פתוח 8.5 מ' ג. קו חשמל מתח עליון 160 ק"ו : בשטח בנוי 9.5 מ' 13 מ' בשטח פתוח 20 מ' ד. קו חשמל מתח על : מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו 35 מ' בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בניין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי ייעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי הייעוד כאמור.</p>	
<p align="center"><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p align="center"><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 align="center"><b>הוראות פיתוח</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>מפלס הכניסה יהיה לפי תכנית מאושרת לכל השכונה של פיתוח כבישים ושצ"פים הגובלים בחלקה, ותותר חריגה של עד 50 ס"מ בלבד מהגדרות האלו. * גדרות המגרשים יהיו בקו הרחוב על פי נספח הנחיות סביבתיות. * גובה הגדר, צורתה, חומר הגדר, פרטי הגדר יהיו על פי נספח הנחיות סביבתיות מאושר לכל השכונה ע"י אדריכל נוף. * גדרות וקירות פיתוח יכללו פתרונות מלאים להסתרת מתקני חשמל, תקשורת, אשפה וכו' בהתאם לנספח הנחיות סביבתיות.</p>	
<p align="center"><b>הוראות פיתוח</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>פיתוח : מפלס הכניסה יהיה לפי תוכנית מאושרת לכל השכונה של פיתוח כבישים ושצפים הגובלים בחלקה ותותר חריגה של עד 50 ס"מ מהגדרות אלה. גדרות המגרשים יהיו בקו הרחוב על פי נספח הנחיות הסביבתיות</p>	
<p align="center"><b>תקשורת</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>מתקני התקשורת כבלים ובזק- בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970, ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p align="center"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p align="center"><b>6.9</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>	
<p align="center"><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קוי ביוב וניקוז, תא</p>	

<b>פיתוח תשתית</b>	<b>6.10</b>
<p>ביוב , דרך , עמוד תאורה, קווי תאורה, מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך המגרש, כפי שיקבע על ידי מהנדס הועדה. מגיש הבקשה להיתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים בתחומי המגרש למקום מתאים אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p>	
<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.11</b>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.12</b>
<p>היטל השבחה יגבה כחוק בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**



**7.2 מימוש התכנית**

5 שנים מיום אישור התוכנית

