

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 215-1116979

מורדות עפולה חלקות 12,13,15 תוספת שטחי שרות



מחוז  
מרחב תכנון מקומי עפולה  
סוג תכנית  
צפון  
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 חלה במגרשים 5015, 5017, 5025 עפ"י תכנית מאושרת בתמ"ל/1021 בעפולה ביעוד מגורים ב'. התכנית מבקשת להגדיל את שטחי הבניה לטובת שטחי שרות במסגרת תיקון 101 לחוק התכנון והבניה עפ"י סעיף 62א(א)(16)(א)(1). לכל מגרש יתווספו זכויות בניה לשטחי שרות בהיקף של עד 500 מ"ר בנוסף לשטחי הבניה המותרים בתמ"ל/1021. שה"כ תוספת מבוקשת 1500 מ"ר ל-3 מגרשים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מורדות עפולה חלקות 12,13,15 תוספת שטחי שרות

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 215-1116979

1.2 שטח התכנית 14.928 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (1)

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	229616
קואורדינאטה Y	726671

### 1.5.2 תיאור מקום

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

עפולה - חלק מתחום הרשות : עפולה

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17015	מוסדר	חלק	12-13, 15	

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 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
1021 / תמל	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1021 ממשיכות לחול.	7394	1316		07/12/2016
ג/ 12567	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12567. הוראות תכנית ג/ 12567 תחולנה על תכנית זו.	5379	2026		15/03/2005
ג/ 18647	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18647. הוראות תכנית ג/ 18647 תחולנה על תכנית זו.	6329	956		01/12/2011
ג/ 17000	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ג/ 17000 בתחומה.	6560	3231		07/03/2013



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכאל ורדי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאל ורדי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	15: 22 21/07/2022	מיכאל ורדי	21/07/2022	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 11

**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			נועם סהר חברה לבניה בע"מ	קרית ים	המחותרת	2			noams2012@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			נועם סהר חברה לבניה בע"מ	קרית ים	המחותרת	2			noams2012@gmail.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכאל ורדי		מיכאל ורדי אדריכל	נשר	התעשיה	37	04-8203335		vrdkonfax@gmail.com
	מודד	גאודת דלאשה	953		בועיינה- נוג'יידאת	(1)				jawdat2009@gmail.com

(1) כתובת : בועיינה-נוג'יידאת ת.ד 353..

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

תוספת זכויות בניה לטובת שטחי שרות במגרשים 5015, 5017, 5025 שכונת מורדות עפולה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה לשטחי שירות בלבד למגרשים 5015, 5017, 5025 בייעוד מגורים ב', עפ"י סעיף 62א (א)(16) (א)(1).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	5025 ,5017 ,5015



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	14,928.12	100
סה"כ	14,928.12	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	14,928.12	100
סה"כ	14,928.12	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. ישמש לבניית בתי מגורים בבניה רוויה בצפיפות של 5-7 יח"ד לדונם.</p> <p>2. בכל מגרש מגורים ב' יוקצו 20% מהיחידות ליח"ד קטנות.</p> <p>3. גובה המבנים הראשוניים בחזית אל דרך 65 לא יעלה על 4 קומות.</p> <p>4. בחזית הרחוב תבוצע גדר בנויה בגובה 60 ס"מ לפחות, אשר תהיה אחידה לכל אורך הרחוב. בניית הגדר תהיה חלק מהיתר הבניה.</p> <p>5. יותר להצמיד גינות ליחידות המגורים בקומת הקרקע אולם יידרש לשמור שטח פתוח רצוף שיגונן, ירוצף ויפתח עבור כל דיירי תא השטח.</p>
<b>ב</b>	<p><b>חניה</b></p> <p>תכנון החניה יהיה במשולב עם עצי צל בשעור של עץ לכל 5 מקומות חניה. תכנון החניה יכלול את מיקום העצים והגומה שמסביבם. בתאי שטח מס' 418-429, 5010-5001, תותר חניה בגבולות המגרש ועד לקו בניין של 65 מ' מציר דרך 65.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת								
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
צידני	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוערי					
(3) 3	(3) 5	(2) 3		7	28	41	50			1320	(1) 4510	5683	5015	מגורים ב'
(3) 3	(3) 5	(2) 3		7	28	39	50			1280	(1) 4290	4574	5017	מגורים ב'
(3) 3	(3) 5	(2) 3		7	28	38	50			1260	(1) 4180	4667	5025	מגורים ב'

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

### הוראות טבלה 5:

\* יותר להעביר זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה בסמכות ועדה מקומית.

- בכל מגרש מגורים ביעוד מגורים ב' ומגורים ג' יוקצו 20% מהיחידות ליחיד קטנות.

- זכויות הבניה בשטח מגורים ב' ו-ג' יתחלקו לפי 130 מ"ר ליחידת מגורים רגילה שהם 110 מ"ר עיקרי ו-20 מ"ר שרות ליחידת דיור רגילה ו-90 מ"ר ליחידת דיור קטנה 80 מ"ר עיקרי ו-10 מ"ר שירות

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

(1) שטחים עיקריים בהתאם לשטחי בניה מותרים בתמ"ל/1021..

(2) או כמסומן בתשריט התכנית, יותר קו בנין 0 לחניה מקורה..

(3) יותר קו בנין 0 לחניה מקורה..

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
<p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור "תכנית בינוי פיתוח" בקני"מ 1:500 לתחום התכנית אשר תכלול בין היתר את ההוראות הבאות:</p> <p>1. העמדת הבניינים, צורתם וגובהם תוך דגש והתייחסות לבניה מוטת קיימות ובהתאם להיבטים נופיים ואקוסטיים.</p> <p>2. מפלס ה- +0.00 לכל מגרש תוך התייחסות להנחיות ניקוז.</p> <p>3. מפלסי כניסות וגגות, דרכי גישה וחניה פרט גדר מחייב עם דגש עיצובי לחזית הכביש וכיו"ב.</p> <p>4. עיצוב אדריכלי, חתכים וחזיתות עקרוניים, חומרי גמר וגוונים, צורה וגמר של הגגות ומתקנים (מתקנים סולריים, אנטנות וכיו"ב) פירוט חזיתות רחוב וחזיתות לשטחי ציבור ולשטחים פתוחים. עיצוב האדריכלי וחומרי הגמר יהיו אחידים בכל מתחם.</p> <p>5. פיתוח שטח: תכנית פיתוח שטח, גינון, גדרות, חניות לרבות פרוט מפלסים, חומרים, פרוט של מתקני תברואה, מתקנים טכניים ושירותים כגון: מבני שנאים וכיו"ב. הנישות לפילרים, מוני מים ואשפה ישולבו כחלק מתכנון קירות הפיתוח של המגרשים.</p> <p>6. תכנית ניקוז ושימור מי נגר עילי, ופתרונות להסדרת הנחלים העוברים בתחום התכנית בתאום עם רשות הניקוז.</p> <p>7. הנחיות למיקום והסתרה של המערכות הטכניות של המבנה (מערכות סולריות, דודי מים, אנטנות, מזגנים וכד')</p> <p>8. פתרון לפינוי אשפה עפ"י הנחיות עיריית עפולה.</p> <p>9. סימון תוואי חלוקת הגז ותיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז ורשות הגז הטבעי בדבר תכנון והקמת קו חלוקת הגז.</p> <p>ב. לא תותר התקנת צנרת מים, גז, ארובות, כבלי חשמל וטלפון על הקירות החיצוניים של הבניין.</p> <p>ג. לא תותר התקנת מזגנים על חזיתות המבנים אלא ע"פ פתרון אדריכלי שיפורט בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>ד. חיפוי הבנין יהיה מטיח עמיד ואיכותי או כל פתרון אחר לחיפוי עמיד באישור הועדה המקומית.</p> <p>ה. עד 2 קומות בחלק הדרומי הגובל בשכונת המגורים הקיימת ועד 3 קומות בחלק הצפוני הגובל לדרך מספר 1 ובהתאם לקו עזר המסומן בתשריט.</p>	
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית ראשית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>	
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי התקף לעת אישור הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. כל החניות למגורים, מסחר ומבני ציבור יהיו בתחום מגרש הבניה.</p>	
<b>6.4</b>	<b>ניקוז</b>
<p>תכנית הניקוז תתוכן ותבוצע בליווי אדריכל נוף. לפני ביצוע פיתוח והסדרת נחל טבת יש להגיש</p>	

<p><b>ניקוז</b></p> <p>6.4</p> <p>לרשות הניקוז תכניות הביצוע לחוו"ד ולאישור רשות הניקוז.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>6.5</p> <p>1. הטיפול בנגר עילי יעשה בהתאם לעקרונות נספח ניהול מי נגר.                  2. שיעור השטחים החדירים בהיקף המבנים יהיה 20% לפחות, בכל המגרשים הפרטיים ובשיעור 30% לפחות שטח חדיר פתוח בהיקף במבני ציבור, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.                  3. מרזבים מגגות יופנו לרצועות מגוננות או לשטחים ירוקים/מגוננים בהיקף המבנים. ולא למגרשי חנייה/רחובות.                  4. שטחים אטומים (מגרשי חניה ודרכי גישה) יהיו משולבים ברצועות ירוקות בהיקפם.                  5. תכנון החניית יעשה תוך שילוב רצועת שטח מגונן סופג מים וחדיר ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>6.6</p> <p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים בתשריט יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.                  ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.                  בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>	
<p><b>סקר סייסמי</b></p> <p>6.7</p> <p>1. בתכנון מבנים בעלי מקדם חשיבות לפי הגדרתם בת"י 413, ישקול המהנדס האחראי אם תוצאות הסקר הגיאופיסי שנערך באזור מספיקים דיים ובמידה ולא, יערך חקירה ייעודית.                  2. במידה ובמסגרת עבודות העפר מתוכננת חפירה בשיפועים תלולים, יש לעשות זאת לפי תקנים ומפרטים רלוונטים ובשיפועים הלוקחים בחשבון את הנתונים הסיסמיים, כולל הסיכון להגברת התנודות.</p>	
<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>6.8</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודה כל שהיא בשטחים הגובלים בחורשת האקליפטוסים הידועה בכינויה "חורשת המינים הנדירים" יבוצע סקר שטח מפורט ע"י מומחה לאיסוף צמחים או אקולוג ויאסף חומר גינטי או זרעים שישמשו לריבוי והחזרת הצמחים לאתר בגמר ביצוע הפרוייקט. העבודה הנ"ל תבוצע בליווי ובתאום עם רשות שמורות הטבע והגנים בקק"ל. באזור הנחל יבוצע גשר באורך מינימלי של 25 מטר ובגובה של 5 מטר המאפשרים מעבר של הנחל, הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p>	
<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>6.9</p> <p>גובה הבינוי המרבי הינו 45 מטר מעל פני השטח. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על המבנה, עזרי בניה ומנופים ועגורנים וכיוצ"ב, תהווה סטייה ניכרת אלא אם יתקבל אישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p> <p>6.10</p> <p>השטח המסומן בהנחיות מיוחדות בתשריט יהיה בכפוף תמ"א 37/ב, כל ביצוע עבודות בשטחים אלו יהיה בכפוף ובתיאום מול נתג"ז ורשות הגז הטבעי.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>6.11</p> <p>תנאי להיתר בניה הינו פתרון קשה לביוב עבור יח"ד המבוקשות בהיתר.</p>	



<b>6.11 תנאים למתן היתרי בניה</b>
תנאי להיתר בניה העתקת קו מקורות העובר בתחום התכנית ובתיאום חברת מקורות.

<b>6.12 דרכים</b>
השטח המסומן בתשריט כדרך לביטול מיועד לביטול דרך מאושרת

<b>6.13 מיגון אקוסטי</b>
<p>1. גובה המבנים הראשוניים בחזית אל מול דרך 65 לא יעלה על 4 קומות.</p> <p>2. תנאי להיתר בתאי שטח הבאים : 5009, 5010, 418, 419, 420, 421, 422, 5011, 428, 429, 4001, 5001, 5002, 5003, 5004, 5005, 5006, 5007, 4002, 5008, 5015, 5025, 5016, 5017 הוא תכנון אקוסטי על ידי אקוסטיקאי אשר יקבע כי מפלס הרעש המירבי בתוך דירה יהיה 40 db. ההיתר יכלול תכנון מערכות אוורור/ מזוג אויר אשר יאפשר שהיה בחלונות סגורים.</p> <p>3. תנאי להיתר עבור המבנים שיוקמו בתא שטח 6002 (בית הספר) הוא בדיקה אקוסטית וליווי אקוסטי לתכנון.</p> <p>4. בתאי שטח מס' 7071, 740, 7023 יוקם מתרס אקוסטי בגובה 6 לפחות. תנאי לתכנית פתוח הוא תכנון מפורט של המתרס האקוסטי על פי הנחיות אקוסטיקאי.</p> <p>5. בדיקות אקוסטיות להיתרים יאושרו על ידי יחידה סביבתית או המשרד להגנת הסביבה.</p>

<b>6.14 הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבנייה 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לר"מי והיא לא הסכימה להחכירים בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים ליחידות הדיור.

### 7.2 מימוש התכנית