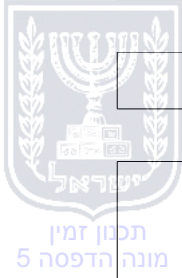


הוראות התכנית

תכנית מס' 215-1113927

כרסנטי שלום עליכם - שינוי הוראות בינוי



מחוז
מרחב תכנון מקומי עפולה
סוג תכנית
צפון
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית המוגשת לאישור הוועדה המקומית היא לשנות את הוראות הבניה בדבר בינוי הכוללים שינוי בקווי הבניה גובה מבנה וניצול זכויות מת.מ.א 38 בחלקה 18 בגוש 16657 . שטחה החלקה הוא 604 מ"ר זכויות הבניה מתוקף תוכנית מפורטת ג/6557 החלה על החלקה הן בניה של 16 יח"ד לדונם ב 6 קומות בקווי בניין משתנים לפי מספר הקומות שיבנו . למבנה עד 4 קומות קווי הבניין הצידיים הם 4 מטר , קדמי 5 מטר ואחורי 6 מטר . לכל קומה נוספת מעל 4 קומות קווי הבניין הצידיים והאחוריים יש להוסיף 1 מטר . מסיבות תכנוניות להקנת התכסית בכוונת היזם להקטין ככל שניתן את גודל המבנה בקומה על מנת לפתור את בעיית תכנון החניה , הפתוח והשטח הפנוי בקומת הקרקע ולבנות בניין בן דירה אחת בקומה ב-9 קומות מעל קומת עמודים וזה בהתאם את לבניה של מבנים אשר ניבנו לאחרונה בשכונה זו . כתוצאה מכך צפיפות הבניה תקטן והפתרון האדריכלי שיתקבל עדיף בהרבה על הפתרון שיתקבל בבניה לפי זכויות ומגבלות הבניה הקיימים . קווי הבניה המוצעים הם צידי שמאל 6.5 מטר וצידי ימין 4 ו-6 מטר קדמי 5 מטר ואחורי 6 מטר . עם פתרון מלא ונוח של החניה וקומת הקרקע לרווחת הדיירים .



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 ומספר התכנית	שם התכנית	כרסנטי שלום עליכם - שינוי הוראות בינוי
		מספר התכנית	215-1113927
1.2	שטח התכנית		0.604 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק		א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (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 227019
 קואורדינאטה Y 723816

1.5.2 תיאור מקום

שכונת מגורים בחלק המערב דרומי של עפולה.

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 גאולים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16657	מוסדר	חלק	18	

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 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12567. הוראות תכנית ג/ 12567 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12567
01/12/2011		956	6329	תכנית זו משנה משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/ 18647 ממשיכות לחול.	כפיפות	ג/ 18647
17/06/1993		3416	4122	תכנית זו מחליפה את כל קביעותיה של תכנית ג/ .6557	החלפה	ג/ 6557



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			הרצל רפאלי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		הרצל רפאלי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית בינוי ותנועה מחייב בנושא כניסה ויציאה מהחלקה ובכל השאר מנחה	12: 49 03/11/2022	הרצל רפאלי	02/11/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	תכנית מצב מאושר	12: 02 17/07/2023	הרצל רפאלי	14/06/2023		1: 250	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	(1)		מ.כרסנטי יזום והשקעות 2008 בע"מ	עפולה			04-6591214		Office@karasanti.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מנחם בגין 80 עפולה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מ.כרסנטי יזום והשקעות 2008 בע"מ	עפולה	(1)		04-6591214		Office@karasanti.com

(1) כתובת: מנחם בגין 80 עפולה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	הרצל רפאלי			עפולה	הרב לוי	12	04-6597457		herzel@rhp.co.il
מהנדס אזרחי תחבורה	יועץ	שאוקת נג'אר	783		דבוריה	(1)		04-6702523		sh-najjar@bezeqint.net
מהנדס אזרחי	מודד	שאוקת נג'אר	783		דבוריה	(1)		04-6702523		sh-najjar@bezeqint.net

(1) כתובת: דבוריה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

שינויי בהוראות בינוי הריסה ובניה מבנה חדש .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקווי בנין .

2. שינוי בגובה מבנה .

3. קביעת הוראות למתן היתרים.

4. תוספת זכויות מותרת מהגדלת מרחבים מוגנים ודרישות בגין מאגרי מים וחדרי משאבות וההקלות מת.מ.א.

38

5. הריסת מבנים קיימים.

6. הגדלת תכסית .



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	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ג'	100
קו בנין עילי	מגורים ג'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד במגורים ד'	605	100
סה"כ	605	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	605.77	100
סה"כ	605.77	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
בשטח זה תותר בניית מבנה מגורים ומבני עזר למגורים .	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
12	(4) 5	6	6.5	4	(3) 10	37	10	40	260			(2)	(1) 180	604	100	מגורים ג'	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:

- (1) הגדלת מרחבים מוגנים לפי דרישת הג"א כתוצאה משינוי חקיקה והוראות ת.מ.א 38 יבואו בנוסף לשטחים המותרים.
- (2) 80% שטחי שירות שאושרו לפי תקנה 13 לתקנות חישוב אחוזי בניה מיום 20.06.99 ו-30% עבור קומות עמודים פתוחה לפי תכנית ג/ 6557 ..
- (3) קומות עמודים + 9 קומות.
- (4) קו בנין למרפסות יהיה 3 מטר.



6. הוראות נוספות

6.1	חניה	
	החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה .	
6.2	חשמל	
	<p>6.1. הוראות- בנושא חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן.</p> <p>המרחקים ימדדו מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן למעט בסעיפים ה-ו שהמרחק ימדד מציר הקו .</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף -----3 מ' מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד-----2 מ' מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה -----5 מ' מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורירי מבודד (כא"מ)-----2 מ' מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : -----20.0 מ' מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו -----35.0 מ' מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך -----0.5 מ' מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה -----3.0 מ' מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון -----בתאום עם חברת חשמל</p> <p>י. ארון רשת -----1.0 מ' מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד -----3.0 מ' מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כל שהיא מעל ובקירבה של פחות מ-3 מטר מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל .</p>	



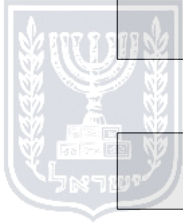
<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: center;">6.2</p>
<p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתר קרינה) (הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p style="text-align: right;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p style="text-align: center;">6.3</p>
<p>מים -א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית ובאישור תאגיד המים ומהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. לפני הגשת היתרי בניה על היזם לבצע אפיון רשת מים ואחר כך לתכנן את מערכת אספקת המים לצרכים סניטריים וכיבוי אש בכל המבנה .</p> <p>ניקוז -תנאי לקבלת היתר בניה-הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית .</p> <p>ביוב -א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב הציבורית על פי תכנית ביוב מאושרת ע"י הגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p style="text-align: right;">פיקוד העורף</p>	<p style="text-align: center;">6.4</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.</p>	
<p style="text-align: right;">פיתוח סביבתי</p>	<p style="text-align: center;">6.5</p>
<p>הוועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי הנכסים לנטוע עצים לאורכם של הדרכים הגובלות עם נכסיהם , או במקומות שייקבע ע"י הוועדה</p>	
<p style="text-align: right;">פיתוח תשתית</p>	<p style="text-align: center;">6.6</p>
<p>אשפה- .סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית</p> <p>אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה.</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .</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 הבניה .</p>	
<p style="text-align: right;">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p style="text-align: center;">6.8</p>
<p>תנאי בהליך הרישוי מכוח תכנית זו הינו אישור נספח בינוי ונספח הסדרי תנועה וחניה מפורט בהתבסס על נספחי הרקע המהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית , נספח הסדרי התנועה יאושר ע"י רשות התמרור העירונית.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5