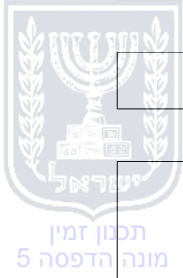


הוראות התכנית

תכנית מס' 215-1210434

שינוי בזכויות ובהוראות בינוי בחלקה 15 רובע יזרעאל



מחוז
מרחב תכנון מקומי עפולה
סוג תכנית
תכנית מפורטת
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית רובע יזרעאל - ומטרת התכנית היא תוספת זכויות בניה ומתן אפשרות לבניה של 6 יח"ד בחלקה 15

בניצול האפשרויות של תוספת הזכויות בסמכות הוועדה המקומית לפי הנתונים המפורטים להלן: .
זכויות הבניה בחלקה 15 ששטחה 701 מ"ר שבה חלה תכנית - ג/20588 הן :

א. שטח עיקרי של 96% = 673 מ"ר

ב. שטח שירות של 30% = 210 מ"ר

ג. 4.2 יח"ד (מחישוב של 6 יח"ד לדונם * 0.701 דונם)

על פי סעיף 62א(א)(ב13) ניתן להוסיף עד 80% על הזכויות הבניה - מה שמוצע בתכנית הוא תוספת של 24% לשטח עיקרי של 96%+24% = 120% * 701 מ"ר = 844 מ"ר .

שטח שירות מותר 210 מ"ר בתוספת 4 מ"ר על כל מרחב מוגן = 234 מ"ר לשטח שירות כפועל יוצא של הגדלת שטח מרחבים מוגנים מ 5 מ"ר ל 9 מ"ר נטו על פי הוראת שר הביטחון .

סעיף 62א. (8) מאפשר לשנות את מספר היחידות ל- 6 יח"ד כמבוקש בהוראות התכנית .



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

שינוי בזכויות ובהוראות בינוי בחלקה 15 רובע יזרעאל

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 215-1210434

1.2 שטח התכנית 0.701 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) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (9), א62.א (א) (13ב)

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	229748
קואורדינאטה Y	724858

1.5.2 תיאור מקום

שכונת רובע יזרעאל עפולה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עפולה - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

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
16760	מוסדר	חלק	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 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 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
28/08/2014		7759	6864	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20588 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20588

הערה לטבלה:

התכנית מחליפה תשריט והוראות של התכנית ג/ 20588 וכפופה לנספחיה.



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 וחניות	15: 27 17/08/2023	הרצל רפאלי	17/08/2023	1	1: 100	רקע	בינוי
לא	תכנית מצב מאושר	11: 07 05/04/2023	הרצל רפאלי	05/04/2023	1	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	מרדכי חסון (1)			עפולה					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית חסון הכורם 1 עפולה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מרדכי חסון			עפולה		(1)			

(1) כתובת: בית חסון הכורם 1 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		הרצל רפאלי אדריכל ובונה ערים	עפולה	הרב לוין	12	04-6597457		sivan@rhp.co.il
הנדסה אזרחית ומודד מוסמך	מודד	שאוכת נג'ר	783		דבוריה	(1)		04-6702523	04-6702523	sh.nj1966@gmail.com

(1) כתובת: דבוריה - ת.ד. 1027 מיקוד 1691000 שכונת הזיתים.



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

1. שינוי בהוראות וזכויות בניה במגרש מגורים בשכונת רובע יזרעאל .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בניה ומספר יח"ד .

2. שינוי בהוראות בינוי.

3. שינוי בגובה מבנה .

4. תוספת שטחי שרות עבור ממ"דים עקב שינוי תקנות ההתגוננות .



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 ב'	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' 2/	701	100
סה"כ	701	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	701.85	100
סה"כ	701.85	100



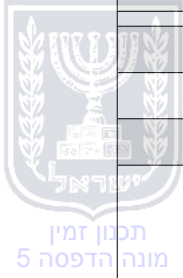
תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים בלבד.
4.1.2	הוראות
א	חניה החניה תהיה בתחום המיגרש בלבד תתאפשר חניה בק. העמודים. בשטחי החניה ישולבו נטיעות עצי צל.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	שרות		
3	3	3	3	6	45	159 (2)	3	3	3	701	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח שירות קיים 210 מ"ר בתוספת של 4 מ"ר לכל ממ"ד על פי תקנות ההתגוננות.
- (2) עבור דירות מעל מעל 120 מ"ר עיקרי תתאפשר 1.3 חניות + חניות לאורחים ..
- (3) א. החלקה היא פינתית עם שתי חזיתות קדמיות ב. ניתן להבליט מרפסות עד 40% מקו בנין קדמי ..



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

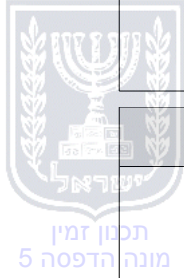
6. הוראות נוספות



<p align="center">6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>א. אישור משרד הביטחון, רת"א, להקמת מנופים ועגורנים, וזאת תוך 30 יום מהעברת הבקשה.</p> <p>ב. סימון העגורנים סימון יום - צביעת זרוע העגורן ב-7 רצועות כתום לבן לסירוגין.</p> <p>ג. סימון העגורנים סימון לילה - תאורה אדומה קבועה מסוג L-810 בנקודה הגבוהה של העגורן ובקצוות הזרוע. התאורה תותן בהתאם לת"י 5139.</p> <p>ד. תנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו הביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ה. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל ותקשורת (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ו. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור המבנה לרשת המים.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.</p> <p>ח. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<p align="center">6.1</p>
<p align="center">6.2 חניה</p> <p>פתרון החניה יהיה תחומי המגרשים בלבד, בהתאם לדרישות הוועדה המקומית ולא פחות מתקן הוראות התכנון והבניה (התקנות למקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה: הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנון.</p>	<p align="center">6.2</p>
<p align="center">6.3 חשמל</p> <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.</p>	<p align="center">6.3</p>



חשמל	6.3
	<p>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' .</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד-----2 מ' .</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה -----5 מ' .</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ)-----2 מ' .</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: -----20.0 מ' .</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו -----35.0 מ' .</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך -----0.5 מ' .</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה -----3.0 מ' .</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון -----בתאום עם חברת חשמל .</p> <p>י. ארון רשת -----1.0 מ' .</p> <p>יא. שנאי על עמוד -----3.0 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.</p> <p>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>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>
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
	<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</p>



6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	המקומית . ביוב -א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב הציבורית על פי תכנית ביוב מאושרת ע"י הגורמים המוסמכים לכך.
6.5	פיקוד העורף
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממי"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.
6.6	פיתוח תשתית
	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 הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .
6.7	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה .
6.8	תנאים בהליך הרישוי
	תנאי בהליך הרישוי -אישור תכנית פתוח .



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנה מיום אישורה.

