

הוראות התכנית

תכנית מס' 215-1124676

הרחבת שטח למבנה ציבור ושינוי בהוראות וזכויות בניה

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי עפולה

מינהל התכנון - מחוז צפון

תכנית מתאר מקומית חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 215-1124676

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 31/03/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/11/2023

להפקיד את התכנית

15/01/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית מציעה הרחבת שטחים למבני ציבור ע"ח שטחי מגורים, והגדלת זכויות בניה בתאי שטח המיועדים למגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת שטח למבנה ציבור ושינוי בהוראות וזכויות בניה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

215-1124676

מספר התכנית

5.681 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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

230660

קואורדינאטה Y

726994

1.5.2 תיאור מקום

הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצאת בעפולה עילית, שכונת היוגוסלבים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עפולה - חלק מתחום הרשות : עפולה

נפה

יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עפולה	חיננית		
עפולה	שדה יצחק		

שכונת היוגוסלבים

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17765	מוסדר	חלק	94, 115	
17766	מוסדר	חלק	121, 131, 134, 156	20, 102

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 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
ג/ 12567	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12567 ממשיכות לחול.	5379	2026		15/03/2005
ג/ 9421	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9421 ממשיכות לחול.	4527	3692		30/05/1997
215-0477323	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 215-0477323 ממשיכות לחול.	7703	5116		15/02/2018



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חיה רוזנבלום			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			חיה רוזנבלום		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100		03/08/2022	חיה רוזנבלום	09: 10 04/08/2022	בינוי 1	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100		03/08/2022	חיה רוזנבלום	09: 12 04/08/2022	בינוי 2	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100		03/08/2022	חיה רוזנבלום	09: 13 04/08/2022	בינוי 3	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		19/12/2023	חיה רוזנבלום	19: 41 24/12/2023		לא

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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			גלב אחזקות 2018 בע"מ	עפולה	כהן יגאל	5	050-7485514		zvi@gelb.c o.il

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חיה רוזנבלום		חיה רוזנבלום אדריכלות ועיצוב פ	ירושלים	בר יקר דב		02-5346929		chaya.arc1@ gmail.com
	מודד	נאגר שוכאת	783		דבוריה	(1)		04-6702523		sh- najjar@bezeq int.net

(1) כתובת: כפר דבוריה ת.ד. 1027 מיקוד 16910.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הוספת שטחים למבני ציבור והגדלת זכויות בניה למגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד למבנים ומוסדות ציבור ומגורים ג'.
- שינוי יעוד מדרך מאושרת למבנים ומוסדות ציבור.
- שינוי יעוד ממגורים א' למבנים ומוסדות ציבור, דרך מאושרת ומגורים ג'.
- תוספת שטחי בניה
- הגדלת מספר הקומות ל-5.
- שינוי קווי בנין
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- שינוי בהוראות וזכויות הבניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	3 - 1
מבנים ומוסדות ציבור	7 - 5
דרך מאושרת	10
דרך מוצעת	9, 8, 4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור בינוי מיוחד	2,589.44	45.58
דרך חדשה	381.13	6.71
דרך מאושרת	894.29	15.74
מגורים א	1,135.82	19.99
שטח לבנייני ציבור	680.67	11.98
סה"כ	5,681.35	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	318.39	5.60
דרך מוצעת	428.18	7.54
מבנים ומוסדות ציבור	1,872.81	32.96
מגורים ג'	3,061.99	53.90
סה"כ	5,681.38	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים ג'****4.1.1****שימושים**

מגורים

4.1.2**הוראות****4.2****מבנים ומוסדות ציבור****4.2.1****שימושים**

1. מוסדות חינוך ותרבות.
2. מרכזים קהילתיים.
3. מבנים לשירותי חירום.
4. מוסדות רווחה ובריאות.

4.2.2**הוראות****4.3****דרך מאושרת****4.3.1****שימושים**

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה

4.3.2**הוראות****4.4****דרך מוצעת****4.4.1****שימושים**

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה

4.4.2**הוראות**

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר) מינימום	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי		שרות	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מבנים ומוסדות ציבור	5	455	546	178		(1) 341		3	1	3	3	3	5
מבנים ומוסדות ציבור	6	601	1202			(1) 450		5	1	3	3	3	5
מבנים ומוסדות ציבור	7	815	1630			(1) 611		5	1	3	3	3	5
מגורים ג'	1	870	1420	570		(1) 652	13	5		3	3	2	5
מגורים ג'	2	1250	1210	365	240	(2) 1002.5	13	3	1	3	3	3	5
מגורים ג'	3	941	740	250		(1) 705	7	3		3	3	3	5

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:

שטחי השרות התת קרקעיים הם עבור חניה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי השרות התת קרקעיים הם עבור חניה.

(2) 75% מהשטח עבור חניה תת קרקעית והיתר עבור מגורים.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

1. החניה תהיה בתחום המגרשים.
2. התכנית תאפשר חנייה תת-קרקעית.
3. חניה עילית תותר בחזיתות צדדיות ואחוריות בלבד, ללא חשיפה כלפי הרחוב, ותשולב עצים נטועים.

6.2**ניהול מי נגר**

ישמרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

6.3**קולטי שמש על הגג**

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

6.4**תנאים בהליך הרישוי**

1. הבניה בכל תחום התוכנית תהיה בהתאם לתוכנית הבינוי.
 2. הגמר החיצוני של כל המבנים בשטח התוכנית יהיה מחומרים עמידים מאושרים ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
 3. גמר כל השבילים והמדרכות יהיה מאבנים משתלבות.
 4. חצרות משק:
- כל מבנה יכלול חצר משק אשר תגודר בקיר אטום בגובה שלא יפחת מ- 1.80 מ', החצר לא תהיה מקורה.
- מיכלי דלק:
- המיכלים יותקנו בחצר המשק או יוטמנו בקרקע.
- מיכלי גז:
- ימוקמו בתוך חצר המשק.
- ארוכות וצנרת:
- לא תוצא ארוכה דרך קיר חיצוני אלא דרך הגג בלבד.
- כל צנרת האינסטלציה הסניטרי, המרזבים, החימום, הגז, והחשמל תותקן בצורה סמויה. לא תותר שום צנרת על הקירות החיצוניים של המבנים.
- מזגני אוויר:
- מיקום מזגני האוויר יסומן בבקשה להיתר, אך בכל מקרה לא תותר התקנת מעבים בצורה גלויה ו/או בכוון חדרי שינה של השכנים, אלא אם כן הובטחו אמצעים למניעת רעש, פליטת חום, ניקוז, והסתרה נאותה.
- אשפה:
- מיכלי האשפה ימוקמו בתוך מתקן עם דלת בעלת סגירה הרמטית, המתקן ישולב בגדר האבן הפונה לרחוב, אלא אם כן נדרש אחרת ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- מערכות סולריות:
- מערכת החימום הסולרית תותקן על גג הבית כאשר הקולטים משולבים בשיפוע הגג והמיכל ממוקם בתוך חלל גג הרעפים.
- מבני עזר:
- לא תותר הקמת מבני עזר לכל תכלית שהיא.



6.5 תנאים בהליך הרישוי	
תנאי לאישור בקשה להיתר בנייה למבנה הציבור יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית, אשר תתייחס, בין היתר להעמדת המבנים, שלביות הביצוע, מיצוי מיטבי של זכויות הבנייה ופיתוח המגרש תוך התייחסות לסביבתו.	
6.6 הפקעות לצרכי ציבור	
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הרשות המקומית, יחד עם זאת, שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית.	



7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
עד 15 שנים מיום אישורה	

