

02-01-2014

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הועדה המקומית לתכנון ובניה

הוראות התוכנית

תוכנית מס' עפ/מק/554/5

שם תוכנית: ביי"ס אלון יזרעאל – שינוי קווי בניין

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: עפולה.

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

אמנת תוקף

הפקדה

ועדה מקומית עפולה אישור תכנית מס' עפ/מק/554/5 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 20140009 מיום 26/3/14 שלמה מליחי יו"ר הוועדה ישראל קנסור מחנכית הוועדה	ועדה מקומית עפולה הפקדת תכנית מס' עפ/מק/554/5 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' 20130009 מיום 31/7/13 שלמה מליחי יו"ר הוועדה ישראל קנסור מחנכית הוועדה
---	---

הוועדה על אישור תכנית מס' עפ/מק/554/5 פא כיתה ב' תלמידי הפרדסנים מס' 6219 מ"ז 17.6.14	
--	--

דברי הסבר לתוכנית

לצורך מתן לגיטימציה למבנים קיימים והסדרצ קווי בניין ע"פ מצב קיים

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתימ"רס
ברשומות

בי"ס אלון יזרעאל

שם התוכנית

1-1 שם התוכנית
(ומספר התוכנית)

עפ/מק/5/554

מספר התוכנית

7,735 מ"ר

1-2 שטח התוכנית

• חפקדח

שלב

1-3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 2

תאריך עדכון המהדורה 10.12.2013

סוג התוכנית

1-4 סיווג התוכנית

ימ"רס
ברשומות

• תוכנית מפורטת

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק • 62 א(א) סעיף קטן (4)

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או חרשאות.

• תוכנית המחווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או חרשאות.

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי עפולה

קואורדינטה X 227675
קואורדינטה Y 724275

1.5.2 תיאור מקום

רשות מקומית: עיריית עפולה
עיריית עפולה,

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

יישוב עפולה

1.5.4 כתובות שבתן הלה התוכנית

שכונה:

רחוב הבוכרים

יורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16705	מוסדר	חלק מהגוש	55-66	---

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים נשנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 סמגה שנים/תאגיד שטח מתוכניות קהממות שלא נהשמו בחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מהחבית תכנון גובלים בתוכנית	
ל.ר	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/מש/1/42	שינוי	שינוי קווי בניין בלבד, שאר החוראות בכפוף לתוכנית	1180	23/03/1942
ג/554	שינוי	שינוי קווי בניין בלבד, שאר החוראות בכפוף לתוכנית	1090	14/05/1964

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	-	13	1	28.04.2013	אחמד זועבי	וועדה מקומית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 500		1	28.04.2013	אחמד זועבי	וועדה מקומית	

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מנשן התוכנית										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	טלורי	פקס	דוא"ל
עיריית עפולה				עיריית עפולה		רח' יהושע חנקין 47 ת.ד. 2016 עפולה	04-6520341	050-3199341		

1.8.2 (נ"ס) במעל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	טלורי	פקס	דוא"ל
עיריית עפולה				עיריית עפולה		רח' יהושע חנקין 47 ת.ד. 2016 עפולה	04-6520341	050-3199341		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	טלורי	פקס	דוא"ל
	עיריית עפולה ואחרים					רח' יהושע חנקין 47 ת.ד. 2016 עפולה	04-6520341	050-3199341		

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
עורך ראשי	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	טלורי	פקס
עורך ראשי	אדריכל	זועבי אחמד	026243964	112197	ל.ר		ת.ד. 410 סולם	04-6598528	052-8967912	04-6598528
מודד	מודד מוסמך	חיים שבה	51391654	584			שד' ארלוזורוב 16, עפולה	04-6594970		04-6595164

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי קווי בניין ע"פ סעיף 62א(א) סעיף קטן 4

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי קווי בניין ע"פ סעיף 62א(א) סעיף קטן 4

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	7,735 דונם
------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מוסדות ומבני ציבור	מ"ר	3,094	ללא שינוי	3,094 מ"ר		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים			
מוסדות ומבני ציבור	10				

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	7,735	מוסדות ומבני ציבור	←	100%	7,735	מוסדות ומבני ציבור
100%	7,735	סה"כ		100%	7,735	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מוסדות ומבני ציבור	4.1
שימושים	4.1.1
ע"מ תוכנית ג/מש/1/42 וע"מ ג/554	
	4.1.2
ע"מ תוכנית ג/מש/1/42 וע"מ ג/554	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צמימות (יח"ד לדונם נסו)	תכנית (%) משטח תא חשטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי ביו (מטר)			אחורי	
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מוסדות מבני ציבור	10		ע"פ תוכנית ג/מש/1/42 ע"פ ג/554															ע"פ מסומן בתשריט

6. הוראות נוספות

כל החוראות הנוספות המאושרות בתוכנית ג/מש/1/41 ותוכנית ג/554 חלות על תוכנית זו

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	חתנייה
	ל.ר	ל.ר
	ל.ר	ל.ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית 5 שנים

8. חתימות

החשבת המקומית לתכנון ובניה
עמלנה

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		
מספר תאגיד:			
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	אחמד זועבי		
מספר תאגיד:			
יוזם במועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		
מספר תאגיד:			
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		
מספר תאגיד:			
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		
מספר תאגיד:			
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		
מספר תאגיד:			

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה __אדריכל אחמד זועבי שם), מספר זהות 026243964,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' עפ/מק/5/554 ששמה ב"ס אלון יזרעאל-שינוי קווי

בניין (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות

מספר רשיון 112197.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. ר.יעל חנדסה בע"מ

ב.

ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (חוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר

שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט

בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות

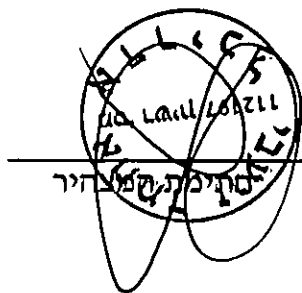
מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב

ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן

תצהירי זה אמת.



תאריך

הצהרת המודד

הצהרה: הצהרת המודד מהווה נספח לחוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר חתוכנית : עפ/מק/5/554

רמת דיוק, חקו הכחול והקדסטור :

☒ מדידה גרפית.
☐ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
☐ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל חקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 04/4/13 והיא הוכנה לפי חוראות נוהל מבא"ת ובהתאם לחוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק חקו הכחול והקדסטור : מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל חקו הכחול).

<u>3/1/13</u> תאריך	<u> </u> חתימה	<u>584</u> מספר רשיון	<u> </u> חיים שבת שם המודד
------------------------	--------------------------------------	--------------------------	---

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: בהתאם לחוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u> </u> תאריך	<u> </u> חתימה	<u> </u> מספר רשיון	<u> </u> שם המודד
--------------------------------------	--------------------------------------	---	---

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: אדריכל אחמד זועבי תאריך: 10.12.2013 חתימה: _____

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: _____ תנועה _____ בינוי		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זחה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריט מצב מאושר ומוצע (כל אחד בחתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "החזיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	☒	☐
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	☒	☐
		אם כן, פרט: _____	☒	☐
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	☒	☐
		אם כן, פרט: _____	☒	☐
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	☒	☐
		אם כן, פרט: _____	☒	☐
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:	☒	☐
איתור וחלוקה		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכאולוגית	☐	☐
		• שמירת מקומות קדושים	☐	☐
		• בתי קברות	☐	☐
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות חנוגות לטיסה?	☒	☐
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון וחבניה (תכנית איחוד וחלוקה) חתש"ט - 2009	☒	☐
	1.8	קיום תצחירים התומים של עורכי התוכנית	☒	☐
תומרי הפירה ומילוי ⁽⁵⁾		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	☒	☐
		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא חומרי הפירה מתחום הפרויקט בחיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	☒	☐
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי?	☒	☐
		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	☒	☐
חיזוק מבנים בפני רעידות ⁽⁷⁾		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	☒	☐
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד חבירות?	☒	☐
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁸⁾		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	☒	☐
		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	☒	☐
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?	☒	☐
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	☒	☐
		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	☒	☐

(3) עפ"י תקנות התכנון וחבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) חתש"ט-א, 2003, או עפ"י תחלטה/חתיית מוסד התכנון.

(4) מספרי הטפסים מתייחסים לחלק א' בנוהל – "הנחיות לעריכת תוכניות תוכניות".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובמחוזות האגף לתכנון נושאי במיתחל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לטובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק תתי"ב - שמירה על עצים בוגרים.

נספח הליכים סטטוריים

עורך התוכנית: _____ אדריכל אחמד זועבי _____ תאריך: 10.12.2013

חתימה: _____

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות/בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חומית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! חסימו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.