

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 215-0285163

איחוד וחלוקה ושינוי קווי בניין - וולפסון

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי עפולה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

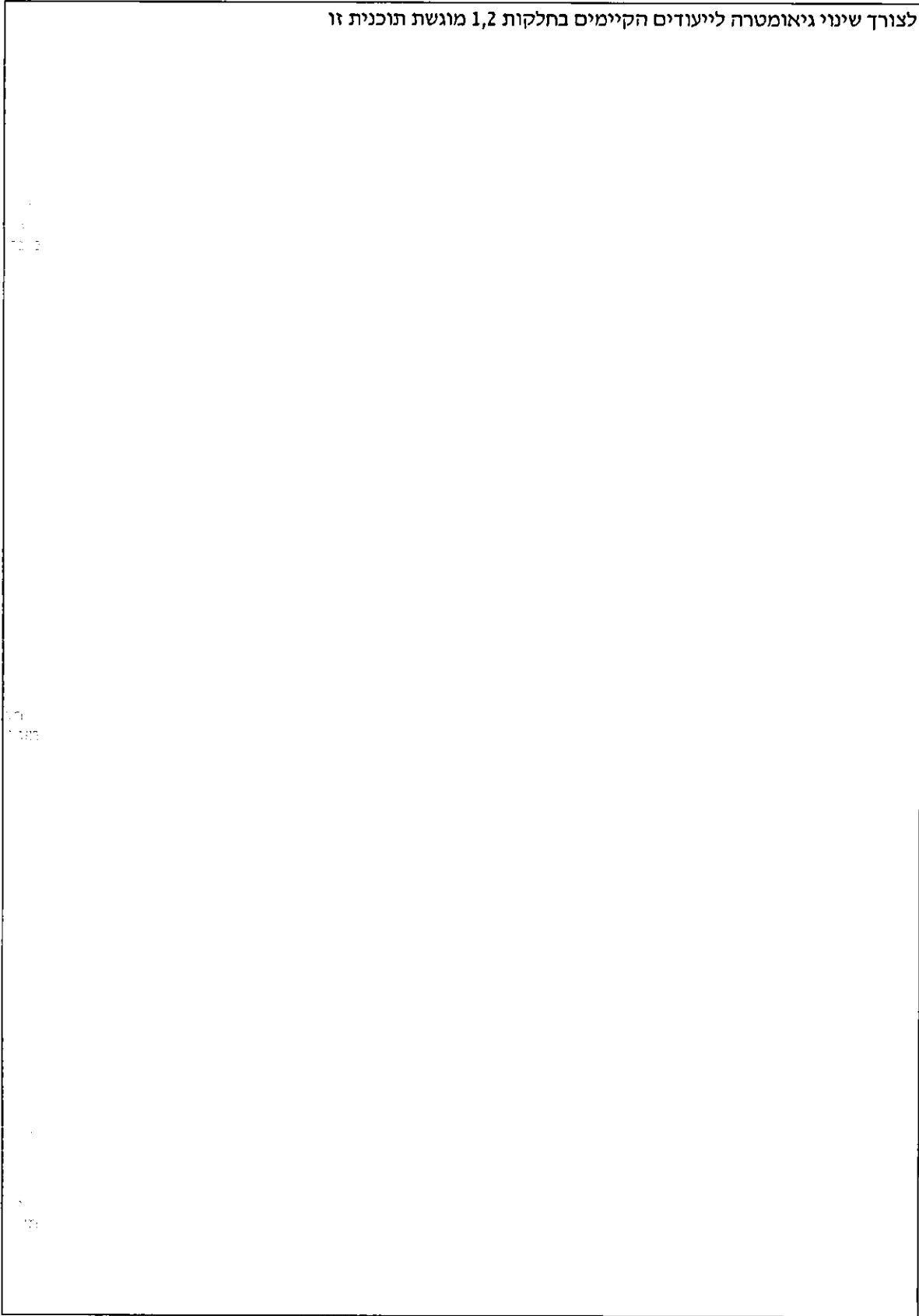
ליון עפולה  
2015-ט-2  
כשכת מהנדס-מעור

ועדה מקומית עפולה  
אישור תכנית מס' 812185/215-0285163  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בשיבת מס' 2015000 מיום 30.4.15  
ישראל קונאר  
שלמה מליחי  
מנהל העדה  
ש/ת

הוועדה על אישור תכנית מס' 812185/215-0285163  
פא פניה בילקום הפרטאמים מס' 7068  
1.9.15 (מ)

## דברי הסבר לתכנית

לצורך שינוי גיאומטרה לייעודים הקיימים בחלקות 1,2 מוגשת תוכנית זו



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	איחוד וחלוקה ושינוי קווי בניין - וולפסון
		מספר התכנית	215-0285163
1.2	שטח התכנית		34.881 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 א (א) סעיף קטן 1, א62 א (א) סעיף קטן 4
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

התכנית נמצאת  
באתר התכנון 4

התכנית נמצאת  
באתר התכנון 4

התכנית נמצאת  
באתר התכנון 4

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עפולה  
 קואורדינאטה X 227306  
 קואורדינאטה Y 723075

1.5.2 תיאור מקום בקצה הדרומית לעיר עפולה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עפולה - חלק מתחום הרשות

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		וולפסון	עפולה

שכונה דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16682	מוסדר	חלק		1-2

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
305 - 302	12185 א/ג

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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/ 12185	שינוי	משנה בנושאים הכלולים בתוכנית וכפופה לה ביתר ההוראות.	5321	3681	12/08/2004

יחסי  
התכנית

יחסי  
התכנית

יחסי  
התכנית

1.7 מסמכי התכנית									
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אחמד זועבי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000			אחמד זועבי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000		10/01/2015	אחמד זועבי	ועדה מקומית	10/01/2015	גליון: 1	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

**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית עפולה	עפולה	(1)	47	04-6520341	04-6521246	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב יהושע 47 ת"ד 2016 עפולה 18100.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית עפולה	עפולה	(1)	47	04-6520341	04-6521246	

(1) כתובת: רחוב יהושע 47 ת"ד 2016 עפולה 18100.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			עיריית עפולה	עפולה	(1)	47	04-6520341	04-6521246	

(1) כתובת: רחוב יהושע 47 ת"ד 2016 עפולה 18100.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אחמד זועבי		אדריכל אחמד זועבי	סולם	סולם	410	04-6598528		zoube@beze qint.net
	מודד	חיים שבח	584		עפולה	(1)	16	04-6594164	04-6594164	

(1) כתובת: שדי אורלזאורוף 16 עפולה.

תכנית מס': 215-0285163 - שם התכנית: איחוד וחלוקה ושיתוף קווי בניין - וולפסון

תאריך: 07/04/2015

מס' תיק: 10:38

מועד הפקת: 07/04/2015 10:38 - עמוד 8 מתוך 17 - מונה תדפיס הוראות: 4



**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**

הצרכת שטחים לשינוי הצורה הגיאומטרית לייעודי קרקע מאושרים ושינוי קווי בניין

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

איחוד וחלוקה ללא שינוי סה"כ שטחים מאושרים ע"פ סעיף 62 א(א) 1  
שינוי קו בניין אחורי באזור המגורים מ-8 ל-4 ושינוי קו בניין אחורי מ-6 ל-4

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		34.881				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	צבד	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		7,794.75		7,794.75	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
		197		197	יח"ד	מגורים (יח"ד)
		19,714		19,714	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	200
מגורים ג'	10
שטח ציבורי פתוח	100

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
29.80	10,393.39	מבני ציבור
47.10	16,428.66	מגורים
23.11	8,059.31	שטח ציבורי פתוח
100	34,881.36	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
29.80	10,393.39	מבנים ומוסדות ציבור
47.10	16,428.66	מגורים ג'
23.10	8,059.31	שטח ציבורי פתוח
100	34,881.36	סה"כ

<b>4. יעודי קרקע ושימושים</b>	
<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
<b>4.2 מבנים ומוסדות ציבור</b>	
4.2.1	שימושים
4.2.2	ע"פ הוראות תוכנית ג/12185 הוראות
<b>4.3 שטח ציבורי פתוח</b>	
4.3.1	שימושים
4.3.2	ע"פ הוראות תוכנית ג/12185 הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לקניסה הקובעת					מעל הקניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לקניסה הקובעת						מעל הקניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
6	4	4		2	10			40	75%	0	0	15%	60%	(1)	200		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	(4) 1	(3) 6	30	12	197	40	269%	(2) 100		49%	120%	(1)	10	מגורים ג'	מגורים ג'

תמונת  
התוכנית

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
1	5	200		מבנים ומוסדות ציבור
5	4	10	מגורים גי	מגורים גי

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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) עייף תוכנית ג/12185.
- (2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: למטרת חניה, מחסנים ומתקנים טכניים בלבד. יותר לבנות חניון תת קרקעי בקו בנין אפס.
- (3) ע.ע + דירות נג עד 50% משטח הקומה.
- (4) למטרת חניה, מחסנים ומתקנים טכניים בלבד. יותר לבנות חניון תת קרקעי בקו בנין אפס.

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר :- מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים ! לאשור ועדה המקומית.
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות
<b>6.3</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	רישום: בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנה התשכ"ה 1965.
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן      מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p>

6.4	<b>חשמל</b>
	<p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ. תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.5	<b>ביוב</b>
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>
6.6	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>6.6.1 בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב / או מרכזית</p> <p>קו ניקוז, /או תא ביוב, /או דרך, /או עמוד תאורה, /או קווי תאורה, /או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים</p> <p>בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.6.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות</p> <p>6.6.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>6.6.4 אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>6.6.5 תנאי למתן היתר בניה! הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>
6.7	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשיעועות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>

<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.8</b>
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.	
<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.9</b>
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.10</b>
1. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור נספח חניה ובינוי עי"י הועדה המקומית לכל המתחם. 2. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413	

ד"ר דניאל  
הנדסה 4

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התוכנית 5 שנים מיום אישורה

ד"ר דניאל  
הנדסה 4

ד"ר דניאל  
הנדסה 4



8. חתימות			
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית עפולה 500277009	סוג: ועדה מקומית	תאריך: 2.6.15
יזם	שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית עפולה 500277009	סוג: ועדה מקומית	תאריך: 2.6.15
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: עיריית עפולה 500277009	סוג: בעלים	תאריך: 2.6.15
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: אדריכל אחמד זועבי	סוג: עורך ראשי	תאריך: 2.6.15

חתימה: **הועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה**

חתימה: **הועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה**

חתימה: **הועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה**

חתימה: **הועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה**

1071007  
4 07/04/2015

1071007  
4 07/04/2015