

2000364283 - 7

תכנית מס': 215-0328351 - שם התכנית: שינוי יעוד בית ספר נופים-עפולה (ג/22295)

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מחוז צפון
התכנון והבניה
22-11-2016

תכנית מס' 215-0328351

שינוי יעוד בית ספר נופים-עפולה (ג/22295)



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי עפולה

סוג תכנית תכנית מפורטת

215-0328351

הודעה על אישור תכנית מס' 351
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
ת"ת _____

אישורים

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' - 215-0328351
הועדה המהוויית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 14.9.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה או שור שר
 התכנית נקבעה יעוד או שור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המהוויית

עיריית עפולה
07-11-2016
חשבת המקומית לתכנון ופיקוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דברי הסבר לתכנית

לצורך הרחבת שטח בית ספר נופים לצורך בניית אולם ספורט מוגשת תוכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

שינוי יעוד בית ספר נופים-עפולה (ג/22295)

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

215-0328351

מספר התכנית

5.697 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

לפי סעיף בחוק

לי"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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עפולה

230025 קואורדינאטה X

726850 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מערבית ליישוב עפולה בצמוד לבית ספר נופים

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	האלה		

שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16773	מוסדר	חלק		3

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
17000	2002, 1206

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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/ 17000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17000 ממשיכות לחול.	6560	3231	07/03/2013



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



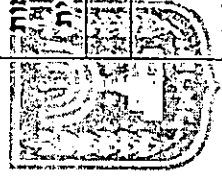
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

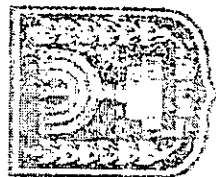
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה	מספר	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אחמד זועבי			בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אחמד זועבי		תשריט מצב מוצע	כן
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	24/01/2016	אחמד זועבי	24/01/2016		לא



ת.ד. 10
מועצה אזורית עפולה

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

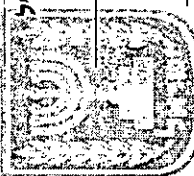


ת.ד. 10
מועצה אזורית עפולה

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

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



תקן זמן
מועד הדפסה 10

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2016 עפולה.

1.8.2 יזם

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

(1) כתובת: ת.ד. 2016 עפולה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם האגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית עפולה	עפולה	(1)	47	04-6520341	04-6521246	



תקן זמן
מועד הדפסה 10

(1) כתובת: ת.ד. 2016 עפולה.

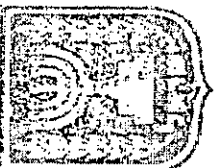
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם האגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אחמד זועבי	112197	אדריכל אחמד זועבי	סולס	סולס (1)	410	04-6598528	04-6598528	zoube@beze qint.net
	מודד	חיים שבה	584		עפולה	(2)	16	04-6594970	04-6594164	

תכנית מס': 215-0328351 - שם התכנית: שיוני יעוד בית ספר מפיס-עפולה (ג/22295)

(1) כתובת: ת.ד. 410 כפר סולם.

(2) כתובת: שד' ארלזורוב 16 עפולה.



תכנית שיוני
מועד הדפסה: 10



תכנית שיוני
מועד הדפסה: 10

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, זאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

2 מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הגדלת שטח למבני ציבור המאושר בתוכנית ג/17000

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד משטח ציברי פתוח לבנייני ציבור

הגדלת שטחי בניה

שינוי בקווי בניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

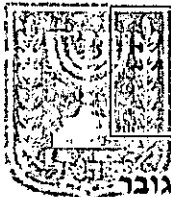


תכנון זמין
מונה הדפסה 10

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

5.697

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4,558		+3,379	1,179	מ"ר	מבני ציבור (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	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	2,357	41.37
שטח ציבורי פתוח	3,340.9	58.63
סה"כ	5,697.9	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	5,697.9	100
סה"כ	5,697.9	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מבנים ומוסדות ציבור

4.1.1 שימושים

השטח מיועד למוסדות חינוך, ספורט ורווחה

4.1.2 הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמני תחנת זיכרון 10	קדמני תחנת זיכרון 5	קו בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית שטח (% מהתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מהתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
		מתחם לכניסה הקובעת	מתחם לכניסה הקובעת					שטחי בניה								
		אחורי	צידני- שמאלי	צידני- ימני	מתחם לכניסה הקובעת (1)	מעל הכניסה הקובעת (2)	10	50	100	100	100	20	80	5697	מבנים ומסודות ציבור	מבנים ומסודות ציבור
		5	5	5												

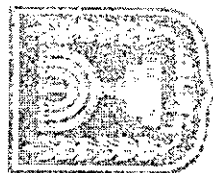


תחנת זיכרון
10

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 המורכבים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור היעוד המקומי.



תחנת זיכרון
10

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקניימ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: -- מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקניימ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים! לאשור ועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

6.3 חלוקה ו/ או רישום

תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית הינו הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התו"ב 1965 רישום:
בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנה התשכ"ה 1965.

6.4 חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
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.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך ! תיל חשוף 3.0 מ'	
קו חשמל מתח נמוך ! תיל מבודד 2.0 מ'	
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו !תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'	
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו !כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'	
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'
כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'	
כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'	
כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל	
ארון רשת 1 מ'	
שנאי על עמוד 3 מ'	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

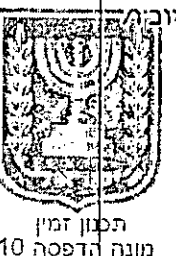
6.4	חשמל	<p>דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים תומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל אין לחפור או לבצע עבודות 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	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	<p>ביוב: 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> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תברואה: 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 הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
6.6	הוראות פיתוח	<p>6.6.1 בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב או מרכזיית</p> <p>קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קווי תאורה, ואו מרכזיית 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</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

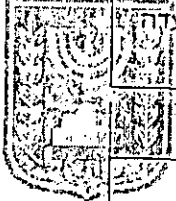


תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6.6	הוראות פיתוח
	למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 6.6.4 אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. 6.6.5 תנאי למתן היתר בניה? הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6.7	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.

6.8	פיקוד העורף
	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.

6.9	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	1. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור נספח חניה ובינוי ע"י הוועדה המקומית לכל המתחם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6.11	הפקעות לצרכי ציבור
	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע התוכנית 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	ועדה מקומית	סוג:	ועדה מקומית	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	ועדה מקומית עפולה 500277009				
יום	שם:	ועדה מקומית	סוג:	ועדה מקומית	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	ועדה מקומית עפולה 500277009				
בעל עניין בקרקע	שם:	בבעלות רשות מקומית	סוג:	בבעלות רשות מקומית	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	עיריית עפולה 500277009				
עורך התכנית	שם:	אחמד זועבי	סוג:	עורך ראשי	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	אדריכל אחמד זועבי				

יואל תמנון
תמיד רישוי וגי' 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

זועבי אחמד
אדריכל
מ.ד. 10210



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10