

200035/10331

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 215-0302521

הרחבת שב"צ חלקה 26 רובע יזרעאל_ עפולה (ג/22328)

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי עפולה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

215-0302521--

הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
215-0302521--
הועדה הכמורה לתכנון ולבניה ארוליסטוז
ביום 02/02/16 לאשר את התכנית
התכנית לא נקבעה ומונה אישור שר
<input type="checkbox"/> התכנית נקבעה כמפורט בהודעה
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המרחבית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

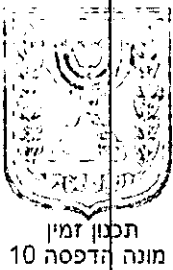
עיריית עפולה
14-09-2017

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

לצורך התאמת השטח למבנים ציבוריים מתוכננים מוגשת תוכנית זו.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת שב"צ חלקה 26 רובע יזרעאל_ עפולה (ג/22328)

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 215-0302521

1.2 שטח התכנית

7.067 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

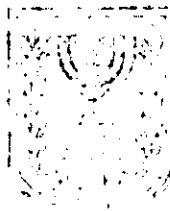
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עפולה

229668 קואורדינאטה X

724748 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום חלק מחלקה 26 ברובע יזרעאל

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	רובע יזרעאל		

שכונה רובע יזרעאל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16760	מוסדר	חלק	26	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

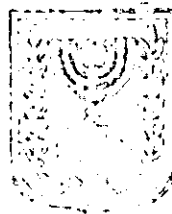
לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



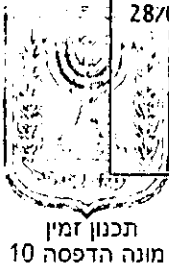
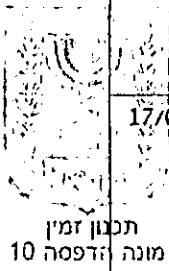
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



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/ 11188	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11188 ממשיכות לחול.	4986	2696	17/05/2001
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/ 20588	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20588 ממשיכות לחול.	6864	7759	28/08/2014

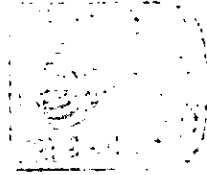


1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן			אחמד זועבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד זועבי		1	1:500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חתום להפקדה	06/03/2017	אחמד זועבי	20/07/2016	1	1:250	רקע	מצב מאושר

תלמי זמן
מונה תדפיס 10

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



תלמי זמן
מונה תדפיס 10

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.

תקן זמן
מועד הפקה: 10

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
בבעלות רשות מקומית			עיריית עפולה	עפולה	(1)	47	04-6520341	04-6521246	

תכנון זמן
מועד הפקה: 10

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

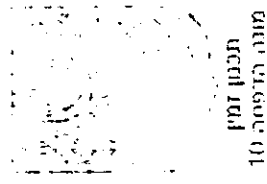
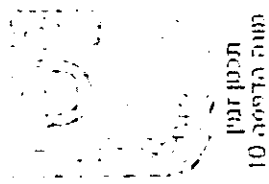
(1) כתובת: רחוב יהושע 47 ת"ד 2016 עפולה 18100.

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

תכנית מס': 215-0302521 - שם התכנית: הרחבת שבי"צ חלקה 26 רובע זרעאל - עפולה (ג/22328)

(1) כתובת: ת.ד. 410 כפר סולם.

(2) כתובת: שד' אורלזורוף 16 עפולה.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

הגדלת שטח בנייני ציבור ע"ח שצ"פ צמוד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח בנייני ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	7.067
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		2,210.39	+425	1,785.39	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

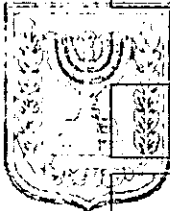
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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	20,10
שטח ציבורי פתוח	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	2,100.46	29.72
שטח ציבורי פתוח	4,967.26	70.28
סה"כ	7,067.72	100

מצב מוצע

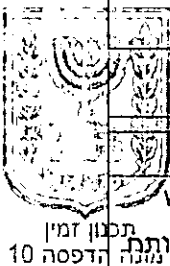
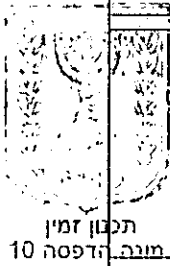
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	2,600.46	36.79
שטח ציבורי פתוח	4,467.26	63.21
סה"כ	7,067.72	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת מבני ציבור כמו בתי ספר, מעונות יום, גני ילדים, מרפאות תחנות לטיפול לאם ולילד, בתי כנסת ומקוואות, מועדוני נוער ומתנסים, ספריות ציבוריות, מרכזי יום לקשיש, ומקלטים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	השטחים הפתוחים ושטחי הספורט של מוסדות חינוך, יתוכננו כחלק מהעיצוב הכולל של הפארק ויהיו פתוחים לשימוש הציבור הרחב בימים ובשעות בהם בית הספר אינו פעיל כתנאי למתן היתר בניה תוגש תוכנית בינוי שתכלול בין היתר: <ul style="list-style-type: none"> א. פירוט פתרונות החניה בהתאם לתקנות התכנון ובניה, התקן התקף באותו עת והנחיות מהנדס העיר. ב. סידורי נגישות וניידות כמתחייב בחוק ג. תנאי למתן היתר בניה, אישור הנחיות למיתון תנועה על ידי יועץ תחבורה.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטח שהוא מרחב פתוח המהווה "אי ירוק" בתוך מערכת הבינוי העירונית. השטח נועד לשמש כאזור שהייה, משחק, נופש פעיל ונוי. וכן כמעבר ציבורי רציף לגישור בין מתחמים. השטח יפותח בגינון, נטיעות, משטחים מרוצפים וריהוט חוץ. בשצ"פ תותר הקמת מתקני משחק, נופש וספורט, הצבת פרגולות הצללה, שימוקמו ברחבות ובמעברים, מתקנים הנדסיים ותחנות טרנספורמציה
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	כל מבנה שיוצב בתחום השצ"פ יעוצב כך שישתלב בנוף ואף יהווה, בשימוש משני, חלק ממתקני הגן במידת האפשר.
ב	הוראות בינוי
	פיתוח השצ"פים יתבצע במקביל להתקדמות ולשלביות הבניה במתחמים השונים המפורטים בתוכנית המאושרת ג/20588.
ג	הוראות פיתוח
	פיתוח השטחים הציבוריים תעשה על פי תכנית שתוכן על ידי אדריכל נוף ובכפוף לאישור מהנדס העיר.
ד	סביבה ונוף
	בכל שצ"פ יש לנטוע עצי ארץ ישראל או עצים בעלי נוף בינוני/גדול ביתס של 20 עצים לדונם לפחות. ביתרת השטח יבוצע גינון/שתילה של שיחים או צמחייה רב עונתית, רב שנתית בהיקף שלא יפחת מ-15% או לחילופין תותר הקמת תכסית דשא בהיקף שלא יפחת מ-40% מהשטח הנותר. במקרה של שילוב בין שיחים לבין מדשאה היקף השטח המגוון יהיה לפחות 50% משטח השצ"פ.



4.2	שטח ציבורי פתוח
	(הערה: היקף השטח 50% אינו כולל את שטח נטיעות העצים המוגדר לעיל).



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

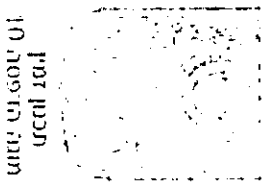


תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מעצ מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכנית שטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	5	10	50	150	150%	50%	15%	85%	1000	20, 10	מבנים ומסדות ציבור	מבנים ומסדות ציבור
5	5	10	50	150	150%	50%	15%	85%	1000	20, 10	מבנים ומסדות ציבור	מבנים ומסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של שתירה, 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



תכנית מס' 215-0302521

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

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.



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 התוי"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, תעשיה 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

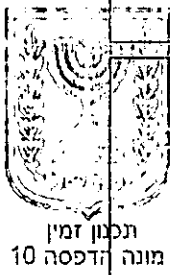
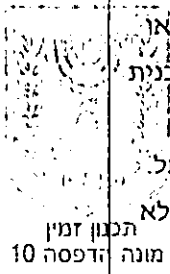


תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

<p>6.4</p>	<p>חשמל</p>
	<p>דין. 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 בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
<p>6.5</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <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. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. תברואה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ועודפי העפר לאתר מוסדר.</p>
<p>6.6</p>	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הנחיות משרד הביטחון: 1. המכשול אינו דורש סימון יום/לילה 2. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגרונים. 3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ואו מגבלות התוכנית המאושרת, לטובת הקמת עגרון או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגרון יסומן בהתאם לת"י 5139. אין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p>



6.6 הוראות פיתוח	6.6
4. שבועיים לפני הקמת התוכנית תישלח הודעת הקמה.	

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

6.8 פיקוד העורף	6.8
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.	

6.9 פיתוח תשתית	6.9
<p>1 בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה 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>	

6.10 היטל השבחה	6.10
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

6.11 הפקעות לצרכי ציבור	6.11
ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור בהם שטחים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים ולרשומים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין	

7. ביצוע התכנית

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

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

זמן משוער לביצוע התוכנית 5 שנים מיום אישורה

