

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לפרט זכויות ושימושים באתר לשימור "מתחם התחנה" בעפולה ובהתאם להוראות תת"ל 13/2,6 סעיף 8.9.

תחנת הרכבת א-פולה שלימים הווייתה את המקור לבניית עיר העמק - עפולה, ממוקמת על פרשת המים בין הים לירדן. זאת התחנה הרביעית משמונה התחנות המקוריות שנבנו לאורכה של שלוחת הרכבת החיגיאזית מחיפה עד דרעא שנפתחה ב-15.10.1905 לפני כ-110 שנים, ומאוחר יותר שימשה כתחנת הקצה של מסילת השומרון שהייתה אמורה להגיע לירושלים. בהיותה במיקום אסטרטגי בעמק, בסמוך לתחנה נבנו מחנות צבא ושדות תעופה על ידי העות'מאנים, הגרמנים והבריטים כחלק מהמאמץ שלהם לשלוט בא"י ובמזרח התיכון. במשך שנים נטלה הרכבת חלק לא מבוטל בפיתוח יישובי העמק בכלל ועפולה בפרט. בתכנית המתאר הראשונה לעיר שהוכנה ע"י אדרי' קאופמן נקבעה התחנה כגרעין העיר וכ"צינור החמצן המסחרי לעיר ולעמק" וממנה מחוברים צירי העיר במתווה רדיאלי.

בתחומה הוקם ב-1922 סניף דואר המרכזי של העמק, תחנת האוטובוס המרכזית ובה אף התגוררו ראשוני העיר עפולה שנוסדה בשנת 1925.

בתחנה נמצאים כיום מבנים היסטוריים: מבנה התחנה, טרמינל הסחורות, מגדל מים ששימש מקור מים לקטרי הקיטור ומבנה שירותים.

רכבת ישראל הפעילה את רכבת העמק עד 1951 ותוואי פסי המסילה בתחום העירוני נשמר מהווה עד היום חלק מהציר הירוק העירוני. מבני התחנה ששומרו בחלקם והוכרזו כאתר מורשת אמורים להשתלב בהחייאת מתחם פארק התחנה.

החזון:

שימור ופיתוח פארק התחנה לרחוב התרבות והמורשת העירונית והאזורית המספר את סיפור העיר שצמחה מתחנת רכבת העמק. המקום יתפקד כרחוב שוקק וססגוני המאפשר מפגש למגוון פעילויות לקהלים שונים, כחלק מכיכר העיר המתחדשת, תוך השתלבות ברקמה האורבנית כפי שהותוותה בתכנית המתאר היסטורית של העיר ובכך להפכו לפנינת העיר.

חיבור בין עבר לעתיד - סיפור המקום עתיד לשלב בין סיפור התחנה כחלק מקו הרכבת ההיסטורית מחיפה לדמשק וסיפורה של העיר שהמוקד המסחרי הראשון והמתוכנן שלה שצמח מתחנת הרכבת.

הנגשה והטמעת תרבות ואמנות בקרב כל הגילאים, המגזרים והקהילות בפריפריה הגאוגרפית והחברתית. עידוד וקידום יצירתיות וחשיבה בונה, הנחלת המורשת לדורות הבאים והעצמה חינוכית ותרבותית של הקהילה.

מתווה הפרוגרמה ותמהיל השימושים:

במסגרת תמהיל השימושים במבנים היסטוריים ובמבנים דמויי קרונות רכבת, תתבצע פעילות ציבורית / עירונית, כגון:

- מרכז מורשת / מרכז מבקרים להצגת היסטוריית התחנה והתפתחות העיר
- אירועי ופעילויות אגף תרבות בעיר,
- מייצגים חווייתיים
- פעילויות תנועת "תרבות" של צעירי העיר
- תיאטרון "זומו" מסע תרבותי וחווייתי, עבודות אומנות, העצמה חינוכית ותרבותית של הקהילה, עידוד וקידום יצירתיות.
- תיאטרון פרינג'
- מופעי מוסיקה
- תערוכות וכנסים עירוניים

הפעילות תתבצע במגוון המבנים ההיסטוריים והמבנים דמויי הקרונות ותשתנה מעת לעת בין המבנים ו/או בתוכן הפעילות בכדי ליצור עניין חוזר.

באווהל שיוקם, עיקר הפעילות תהיה אירועים עירוניים, הופעות להקות העירוניות, מופעים לילדים, אירועי נוער וכנסים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית שימור מפורטת - מתחם התחנה עפולה ג/23560

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

215-0543157

מספר התכנית

34.523 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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עפולה
קואורדינאטה X	227500
קואורדינאטה Y	724000

1.5.2 תיאור מקום

מתחם התחנה במרכז העיר עפולה

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	הוז זלמן		
עפולה	ככר העצמאות	3	
עפולה	שניאור זלמן שז"ר		

עפולה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16658	מוסדר	חלק	1	62

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 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	ביום ה-28.11.17 אישרה המועצה הארצית הקלה מדרך ראשית 71 מ' - 5 מ' ל-0 מ' מקצה הדרך עבור הסדרת חניה ביעוד פארק ציבורי.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3
05/10/2006		5587	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 2 /6 /13. הוראות תכנית תתל/ 2 /6 /13 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 2 /6 /13
15/03/2005	2026	5379	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12567. הוראות תכנית ג/ 12567 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12567
01/12/2011	956	6329	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18647. הוראות תכנית ג/ 18647 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 18647
26/06/2003	2885	5198	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/302 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 302
18/04/2000	3311	4873	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 5681 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 5681
22/06/2006		5543	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית עפ/מק/4/5681 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	עפ/מק/ 4 /5681

הערה לטבלה:

תכנית מס' עפ/מק/6/5681 - סוג יחס: החלפה- תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית עפ/מק/6/5681 בתחומה של תכנית זו.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	04/12/2017	איתי זהבי	04/12/2017	1	1: 250	מחייב	בינוי
לא	פרוגרמה תפקודית	13/11/2017	צביקה מינץ	01/01/2016	10	1: 1250	מנחה	עקרונות תכנון
לא	תיק תיעוד- חלק 1	13/11/2017	איל זיו	17/10/2017	35	1: 1	רקע	שימור
לא	תיק תיעוד- חלק 2	13/11/2017	איל זיו	17/10/2017	35	1: 1	רקע	שימור
לא	תיק תיעוד- חלק 3	13/11/2017	איל זיו	17/10/2017	50	1: 1	רקע	שימור
לא	תיק תיעוד- חלק 4	13/11/2017	איל זיו	17/10/2017	30	1: 1	רקע	שימור
לא	תיק תיעוד- חלק 5	13/11/2017	איל זיו	17/10/2017	30	1: 1	רקע	שימור
לא	תיק תיעוד- חלק 6	13/11/2017	איל זיו	17/10/2017	30	1: 1	רקע	שימור
לא	תיק תיעוד- חלק 7	13/11/2017	איל זיו	17/10/2017	30	1: 1	רקע	שימור
לא	תיק תיעוד- חלק 8	13/11/2017	איל זיו	17/10/2017	20	1: 1	רקע	שימור
לא	תיק תיעוד- חלק 9	13/11/2017	איל זיו	17/10/2017	14	1: 1	רקע	שימור
לא	חזיתות ופרטי שימור	13/11/2017	איל זיו	13/11/2017	1	1: 100	מנחה	שימור
לא	נספח תנועה	28/03/2018	יואל ברלב- ינון	25/03/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	26/10/2017	איתי זהבי	26/10/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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 לתכנון ובניה עפולה	עפולה	עפולה	47	04-6520344	04-6520442	israel@afula.muni.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית עפולה	עפולה	עפולה	47	04-6520344	04-6520442	israel@afula.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	03-9533333	02-5456058	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522		צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6594970	itay@zehavi.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	יועץ	אמנון בר אור	086522	אמנון בר אור אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	אחד העם	9	03-5163082		
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	יואל ברלב- ינון			חיפה	חסן שוקרי	4	04-8622777		yoel@barlev- yenon.com
אדריכל שימור ופיתוח	אדריכל	איל זיו	086522		תל אביב- יפו	תל אביב - יפו		03-6822296	03-6823117	a.arch@eyalz iv.com
יועץ פרוגרמתי	מתכנן	צביקה מינץ			כפר סבא	הרקפת	10	09-7668379	09-7668379	z.mintz@gm ail.com
מודד מוסמך	מודד	חיים שבת	584		עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6595164	04-6594970	rotshev@zah av.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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**

תכנית שימור מפורטת הקובעת זכויות, שמושים והוראות בינוי ושימור במתחם התחנה עפולה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תכנית מפורטת לשימור מתחם התחנה הקובעת שימושים וזכויות בניה.
2. קביעת הוראות בנוי ושימור למבנים הקיימים.
3. קביעת תנאים להיתר ופיתוח בהתאם.
4. הקלה בקו בנין מדרך ראשית 71.

תכנון זמין
מונה הדפסה 31**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	402, 401
פארק / גן ציבורי	814, 813
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	812, 811

תכנון זמין
מונה הדפסה 31

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	401
אתר עתיקות/אתר הסטורי	פארק / גן ציבורי	814, 813
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	811
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	402
אתר/מתחם לשימור	פארק / גן ציבורי	814, 813
אתר/מתחם לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	812, 811
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	402
בלוק עץ/עצים לשימור	פארק / גן ציבורי	814, 813

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	811
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	402
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	813
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	812
הנחיות מיוחדות	פארק / גן ציבורי	814 , 813
מבנה לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	811

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,130	6.17
מסילה מאושרת	14,285	41.38
שטח ציבורי פתוח	18,108.32	52.45
סה"כ	34,523.32	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,095.65	6.07
פארק / גן ציבורי	20,371.9	59.01
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	12,055.77	34.92
סה"כ	34,523.32	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	פארק / גן ציבורי
4.1.1	שימושים
	שטח זה ישמש לשבילים להולכי רגל, חניה ציבורית לכלי רכב, אופנועים ורכבי אופניים, העברת מע' תשתית תת קרקעית, גינון, רחבות ישיבה מתקני משחקים ושעשועים, אמצעי הצללה וכד', וכן לאירועים, תצוגות ומופעים לכלל הציבור, הכל בכפוף לאשור תכנית פיתוח ערוכה ע"י אדריכל נוף ותוך שמור השטח הפתוח כחלק ממתחם התחנה. בנוסף יותרו מקלטים וממ"מ בשטח זה בהתאם לקיים ולדרישות הג"א, וכן מתקנים הנדסיים כגון חדר חשמל, וחדר בקרה. גג מבנה המקלט הקיים (הנמצא במפלס שטח התחנה) ישמש כבמה לאירועים ומופעים בניהול ובאחריות העיריה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח תנאי לפיתוח שטח זה הינו אשור תכנית נופית ערוכה ע"י אדריכל נוף.
ב	הנחיות מיוחדות 1. מתחם זה יתוכנן בלווי יועץ שימור ואדרי' נוף, אשר יתנו דגש על תכנון הסביבה כולל תכנון שבילים ציבוריים, רחבות ציבוריות ו/או כיכר ציבורית להולכי הרגל. התכנון יכלול חובת התקנת ספסלים, עציצים, פחי אשפה וכד' לפי הנחיית מהנדס העיר. כמו כן ריצוף השבילים והרחבות יעשה בחומר גמר עפ"י הנחיות מהנדס העיר ובחומר התואם את הנחיות השימור ואופי התחנה העתיקה. 2. כל הפיתוח במתחם לשימור יעשה בהתאם להוראות השימור המפורטות בסעיף 6.
ג	חניה בתא שטח 814 תותר הקמת מבנה חניה. הקמת מבנה החניה בתא שטח 814 תעשה בהתאם להנחיות עיצוב ופיתוח של מהנדס העיר ולהנחיות לשימור המפורטות בסעיף 6.1.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	בשטח זה יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך והעברת תשתיות.
4.2.2	הוראות
4.3	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	תא שטח 811 - אזור מתחם לשימור אשר בו יותר שימוש במבנים הקיימים ותותר הקמת מבנים דמויי קרונוות רכבת. במבנים לשימור המסומנים בתכנית יתקיימו שימושים ציבוריים משולבים בשימושים מסחריים. השימושים המותרים במתחם זה יהיו לשימוש מסחרי כגון: מסעדה, בתי קפה, מסחר ייחודי, שוק איכרים, דוכני רוכלות לפי נספח הפרוגרמה ותכנית הבינוי. כמו כן יותרו שימושים ציבוריים כגון: מופעי תרבות, תיאטרון, אירועים, מוזיאון, גלריה, ביתני

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.3
<p>הסברה ופעילויות חינוך, תרבות, העשרה ופנאי. השימוש במבנה המסילאים הקיים למגורים, יהווה שימוש חורג כמשמעותו לפי פרק ז' לחוק התכנון והבניה וזאת לתקופה שלא תעלה על 15 שנים מיום אישור התכנית. עם סיום תקופה זו יותרו במבנה המסילאים שימושים ציבוריים בלבד ויבוצעו בו עבודות שימור. המבנים ההיסטוריים יוגדרו לשימור בדרגה א'. מבנה התחנה או מבנה טרמינל הסחורות, המפורטים בנספח הבינוי, ישמשו בין היתר כתצוגה היסטורית בנושא מתחם התחנה, תולדותיו וחשיבותו לתכנון ולפיתוח העירוני של עפולה. בתא שטח 812- תותר מסעדה בלבד. תותר הצללה בין המבנים דמויי קרונות רכבת באמצעות בדי הצללה.</p>	
הוראות	4.3.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
									שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
5	3	3	3		(2) 2	(1) 15.5	10	750			100	650	10600	811	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	3	3	3		(2) 2	(1) 15.5	10	1500			350	1150	10600	811	מסחר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(4)	(4)	(4)	(4)		1	5	35	(3) 155			15	140	459	812	מסחר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(6) 5	(6) 3	(6) 3	(6) 3	1	1	4	5	(5) 160	80		80		16584	813	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	פארק / גן ציבורי
0	0	0	0	2	1	4	100	11361		7574		3787	3787	814	חניון	פארק / גן ציבורי

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

הערה ברמת הטבלה:

א. יותר קו בנין 0 מדרך ראשית 71 עבור חניון ציבורי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 15.5 מ' לאוהל אירועים, עד 10 מ' למבנים קיימים, 4 מ' למבני "קרונוט" (חדשים).

(2) 2 ק' למבנה קיים, 1 ק' למבנים חדשים.

(3) לא תותר תוספת בניה בשטח זה.

(4) בהתאם למסומן בתשריט.

(5) עבור מקלט תת קרקעי קיים, ממ"מ מוצע לפי דרישות הג"א ושרותים.

(6) או בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי למתן היתר בניה, קביעת תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י היח' הסביבתית:
תנאי למתן היתרי בניה לכל בניה חדשה או לתוספת בניה למבנים שאינם מבנים לשימור,
בתחום המתחם לשימור, יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי לכל שטח התכנית, בה יבחן הבינוי
המוצע אל מול המבנים לשימור בהקשרם ההיסטורי ולאור תיק התיעוד של התכנית. מסמך זה
יאושר ע"י הוועדה המקומית לתו"ב.
תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת סקר סיכוני רעידות אדמה שיערך ע"י מומחה לסיכונים
סיסמיים.

6.2**שימור**

1. על מבנים לשימור חלות ההוראות הבאות:
- לא תותר הריסת מבנה לשימור.
- לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של המבנה ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג
האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גגות, גדרות ושערים.
2. מבני תחנת הרכבת ישמשו, בין היתר כתצוגה היסטורית בנושא מתחם התחנה, תולדותיו
וחשיבותו לתכנון ולפיתוח העירוני של עפולה.
3. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה:
- אישור תיק תיעוד מלא על פי הנחיות מינהל התכנון כפי שיעודכנו מעת לעת, שיערך ע"י
אדריכל מומחה לשימור.
- אישור תכנית שימור מפורטת למבנים לשימור. תכנית השימור תיערך על ידי אדריכל מומחה
לשימור ותכלול חתכים, חזיתות, פרטי בניין, פרטים הנדסיים, פירוט חומרי גמר, טכנולוגיית
בניה, מרכיבי פיתוח, תשתיות, תאורה ושילוט.
4. הבקשה להיתר, תכנית השימור ותיק התיעוד יועברו לאישור ועדת השימור של הרשות
המקומית טרם הבאת הבקשה להיתר לדיון בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
5. לאור תיק התיעוד תבחן תכנית השימור למבנים ויבחנו תוספות בניה ושינויים מבוקשים
במבנים לשימור.
6. כן תבחן העמדת המבנים הסמוכים למבנים לשימור, פרטי פיתוח השטח והצמחיה והשפעתם
על האתר לשימור.
7. חומרי הגמר יבחרו בהתאם לממצאי תיק התיעוד ולהמלצות אדריכל השימור ולצורך קבלת
פתרון קרוב ככל הניתן למצבו המקורי של המבנה.
8. הוועדה המקומית רשאית, בכפוף לאישור הוועדה לשימור ומהנדס העיר, לאפשר תוספות
ושינויים מוגבלים ומקומיים במבנה לשימור במסגרת קווי הבניין וזכויות הבניה הקיימות לשם
התאמתו לתפקודו ולהפעלתו וכפתרון לצורכי נגישות וזאת בתנאים הבאים:
- התוספות והשינויים המבוקשים לא ישנו או יפגעו בערכי האתר כפי שזוהו בתיק התיעוד.
- העבודות המוצעות יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה או היתר לשימוש הכולל שיפוץ ושימור
המבנה הקיים על פי הנחיות מהנדס העיר
- התוספות והשינויים המבוקשים יהיו מינימאליים כלל האפשר וללא גרימת שינוי באופיו של
המבנה הקיים.
- העבודות המוצעות תהיינה הפיכות פירוקן וביטולן לא יגרום נזק למבנה הקיים.
- לא תותר התקנת צנרת, מזגנים או מתקנים אחרים על פני חזיתות המבנים. יינתן פתרון
אדריכלי, בהתאם לממצאי תיק התיעוד, למערכות התשתית.

שימור	6.2
<p>9. תנאי למתן תעודת גמר למבנים לשימור הוא ביצוע השימור בפועל בהתאם לתנאים שנקבעו בתכנית השימור.</p> <p>- תיאסר הקמת תוספות בניה, הצללות וסגירות חורף על גבי ובסמוך למבנים ההיסטוריים ולמבנים החדשים שיתווספו למתחם. כל תוספת תהיה כפופה לבדיקה אדריכלית שתאמוד את השפעתה על חזות המתחם לשימור.</p> <p>-מסילת הברזל ההיסטורית תשוחזר בתוואי המקורי שלה, תוך אבחנה בין המסילה המקורית לבין פרטי פיתוח חדשים.</p> <p>-סמוך למסילה יוצב שלט הסבר על תולדות המסילה וסיפורה.</p>	



עתיקות	6.3
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	



חניה	6.4
<p>החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p>	

חשמל	6.5
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות 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 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</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p>	





6.5	חשמל
	<p>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 אורי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1.0 מ' שנאי על עמוד 3.0 מ' מציר הקו: קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 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> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. 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 כריה 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 הענין.</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>
6.6	ניהול מי נגר
	<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי</p>
6.7	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>היתר לתוספות בניה במבנים קיימים שאינם מוגדרים בתכנית זו כמבנים לשימור, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>
6.8	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p>

6.8	שמירה על עצים בוגרים
	<p>ב. כל עבודת בניה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן- הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p>
6.9	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	קבלת היתר למבנה ציבורי, מותנה בהבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.
6.10	פסולת בניין
	סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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.
6.11	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
6.12	פיתוח תשתית
	<ol style="list-style-type: none"> 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 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. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים. תנאי למתן היתר בניה: הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.
6.13	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.14	תשתיות
	<ol style="list-style-type: none"> מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.14	תשתיות
	3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
6.15	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה- תנאי למתן היתר בניה מבח תכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה. רישום- בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
6.16	הפקעות לצרכי ציבור
	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.
6.17	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה.