

הוראות התכנית

תכנית מס' 215-1215888

הסדרת גבולות כיכר ההסתדרות- עפולה

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי עפולה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005304914/310>

דברי הסבר לתכנית

הצאחת שטחים לצורך הסדרת תוואי כיכר ההסתדרות ופיצוי בעלי הקרקע בזכויות והקלה בקווי בניין לשארית השטח שנותרה כהפקעה



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הסדרת גבולות כיכר ההסתדרות- עפולה

215-1215888

מספר התכנית



1.2 שטח התכנית

6.329 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (3), 62 א (א) (4), 62 א (א) (7), 62 א (א) (13ב)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה סוג איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עפולה
קואורדינאטה X	227803
קואורדינאטה Y	724424

1.5.2 תיאור מקום

כיכר ההסתדרות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עפולה - חלק מתחום הרשות : עפולה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		ההסתדרות	עפולה

שכונה C1

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
129-130		חלק	מוסדר	16705
127, 149, 166	128-129	חלק	מוסדר	16746

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/03/2005		2026	5379	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12567 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12567
01/12/2011		956	6329	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18647 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 18647
14/05/1964		1324	1090	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 554 - צפון ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 554 - צפון
06/08/2012		5688	6456	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20010. הוראות תכנית ג/ 20010 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 20010
25/02/2015		3818	6996	תכנית מחליפה את תכנית עפ/ מק/ 20010 / 2.	החלפה	עפ/ מק/ 20010 / 2

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספחים הרלוונטיים של תכנית ג/20010 בהתאמה לשנויים המוצעים בתכנית.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד זועבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד זועבי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 58 14/02/2024	אחמד זועבי	14/02/2024	2		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		14: 28 26/07/2023	אחמד זועבי	26/07/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא		18: 16 10/01/2024	אחמד זועבי	10/01/2024	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 (1)		ועדה מקומית עפולה	עפולה		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.

1.8.4 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	04-8864118		zoube@beze qint.net
	מודד	בשארה חימיס	1071		נצרת	(1)		04-6564881	04-6564881	kb1071@gma il.com

(1) כתובת: ת.ד. 6517 נצרת.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 ותוספת זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה עפ"י סעיף 62א(א) 1
- תוספת זכויות בניה עפ"י סעיף 62א(א) 16 א 2
- הרחבת דארך עפ"י סעיף 62א(א) 3
- שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א) 4
- תוספת גובה וקומות עפ"י סעיף 62א(א) 4א
- הקטנת מגרש מינימלי עפ"י סעיף 62א(א) 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	23 - 20
דרך מאושרת	10
דרך מוצעת	12, 11

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	10
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	11
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	21, 20
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	10
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	23 - 20

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,090.31	64.62
מגורים א'	2,239.51	35.38
סה"כ	6,329.82	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,090.31	64.62
דרך מוצעת	135.11	2.13
מגורים א'	2,104.4	33.25
סה"כ	6,329.82	100

4. יעודי קרקע ושימושים

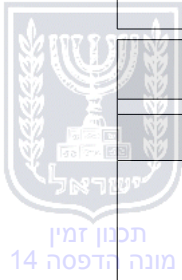
4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>באזור זה יותרו מגורים צמודי קרקע למבנים דו משפחתיים בקומת הקרקע יותרו התכליות הבאות:</p> <p>מגורים, מחסנים, חנייה</p> <p>במרתפים יותרו התכליות הבאות:</p> <p>מחסן, חניות, ממד, מתקנים טכניים והנדסיים, מגורים, מטבחון ושירותים יותר חדר על הגג לכל יח"ד, מתקנים טכניים והנדסיים ופרגולה.</p> <p>יותר מחסן כשטח שירות ובתנאי שייבנה כחלק בלתי נפרד מהבניין.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>תותר חנייה מקורה לשני רכבים</p> <p>כמו כן יותר מחסן בשטח של עד 10 מ"ר לכל יח"ד. תותר בניית המחסן מעבר לקוי בנין בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p> <p>חומרי בנייה:</p> <p>המבנים יחופו בחומר גלם עמיד:</p> <p>אבן טבעית מסותתת</p> <p>טיח איכותי בגוון לבן או צבעוני</p> <p>או גמר עמיד אחר</p> <p>גובה הבניינים:</p> <p>שתי קומות</p> <p>בגגות רעפים יותר ניצול חלל גג רעפים לשטח עיקרי הכלול בשטח המותר ועל פי חוק התכנון והבנייה</p> <p>שיפוע גג רעפים לא יעלה על 45% לגובהו המקסימאלי של שיא גג הרעפים יהיה 10.5 מ' מעל מפלס הכניסה</p> <p>גגות המבנים:</p> <p>יטופלו כחזית החמישית מבחינת עיצובם, עיצוב המעקות, האלמנטים הארכיטקטוניים והטכניים והשימוש בחומרי הגמר.</p> <p>מתקנים על הגגות:</p> <p>מתקנים על הגגות יוסתרו ע"י מעקות גג בנויים בגובה המתאים</p> <p>בגגות משופעים ישולבו קולטי השמש בשיפוע הגג והדודים ימוקמו אך ורק בחלל הגג</p> <p>חנייה:</p> <p>פתרונות החנייה יהיו בתחום המגרשים בהתאם להוראת תקנון התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות בעמוד הוצאת ההיתר ולא פחות מהמפתח הבא:</p> <p>ליחידה צמודת קרקע: 2 מקומות חנייה ליח"ד</p> <p>פיתוח:</p>





4.1	מגורים א'
	<p>מפלס הכניסה יהיה לפי תכנית מאושרת לכל השכונה של פיתוח כבישים ושצ"פים הגובלים החלקה, ותותר חריגה של עד 50 ס"מ בלבד מההגדרות האלו</p> <p>גדרות המגרשים יהיו בקו הרחוב על פי נספח הנחיות סביבתיות</p> <p>גובה הגדר, צורתה, חומר הגדר, פרטי הגדר יהיו על פי נספח הנחיות סביבתיות מאושר לכל השכונה ע"י אדריכל נוף</p> <p>גדרות וקירות פיתוח יכללו פתרונות מלאים להסתרת מתקני חשמל, תקשורת, אשפה, וכו' בהתאם לנספח הנחיות סביבתיות</p> <p>מצללות:</p> <p>המצללות תהיינה אופקית עם מילואות אופקיות עד 50% משטח ההצללה על פי פרט מאושר לשכונה</p> <p>חומרי המצללות יהיו :</p> <p>פלדה או אלומיניום</p> <p>בטון</p> <p>עץ</p> <p>שטחי המצללות לא יחשבו במנין השטחים</p> <p>בקו בנין קדמי ואחורי תותר חריגה של עד 2 מ' בבניית המצללות . לא תותר חריגה בקו בנין צדיים</p> <p>מערכות :</p> <p>לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזית המבנים</p> <p>תותר התקנת מרזבים גלויים ובתנאי שיהיו חלק אדריכלי של הבניין ובכפוף לאישור מהנדס העיר</p> <p>לא תותר התקנת מנועים לתפעול מערכת מיזוג אויר על גבי חזיתות הבניינים , אלא בתוך מסתורים המהווים חלק אדריכלי של הבניין ואושרו בהיתר הבנייה</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>שטח הדרך ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות.</p> <p>באזור זה יותרו התכליות הבאות :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. דרכים 2. קווי תשתיות 3. תמרורים ורמזורים 4. תחנות להעלאת והורדת נוסעים 5. מפרצי חנייה וחניות 6. פיתוח סביבתי.
4.2.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.</p>

4.2 דרך מאושרת	4.2
תותר חצייה מדרכות על ידי כלי רכב לצורך כניסה ויציאה לחנייה	
4.3 דרך מוצעת	4.3
שימושים	4.3.1
<p>שטח הדרך ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות. באזור זה יותרו התכליות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. דרכים 2. קווי תשתיות 3. תמרורים ורמזורים 4. תחנות להעלאת והורדת נוסעים 5. מפרצי חנייה וחניות 6. פיתוח סביבתי. 	
הוראות	4.3.2
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.</p> <p>תותר חצייה מדרכות על ידי כלי רכב לצורך כניסה ויציאה לחנייה</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						שטחי סה"כ	מעל הכניסה הקובעת								
							שרות					עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי							
3	3	3	3	2	9 (1)	2	40	77	77	20	57	518	20		מגורים א'
3	3	3	3	2	9 (1)	1	40	77	77	20	57	495	21	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	3	2	9 (1)	2	40	77	77	20	57	503	22	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	3	2	9 (1)	2	40	77	77	20	57	587	23	מגורים א'	מגורים א'

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 10.5 לגג רעפים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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.

6.2 חניה

פתרונות החניה יהיו בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון ובניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר ולא פחות מהמפתח הבא: * לכל 50 מ"ר (שטח עיקרי) מקום חניה אחד.
תותר הקמת חניה מקורה תת קרקעית בתחום המגרש ובקו בניין של 1 מטר מגבולו. שטח המרתף המותר אינו כולל את שטח החנייה התת קרקעית.

6.3 איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים בנושאים הבאים: א. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה. ב. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקנה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י משרד הבריאות. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

6.4 תשתיות

מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 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.

6.5 ניהול מי נגר

ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.5</p> <p>עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה . השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם . כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ג. תכנון דרכים וחניות : בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>6.6</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית. 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 היזם לפינוי פסולת הבניה ועודפי העפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>פיתוח ונוף</p> <p>6.7</p> <p>6.6.1 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 הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין . 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 . 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 . 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.</p>	
<p>תקשורת</p> <p>6.8</p> <p>מתקני התקשורת כבלים ובזק, בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית</p>	
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>6.9</p> <p>א. תנאי להיתר בניה במגרשים הגשת תכנון מפורט של פיתוח המגרש לאישור מהנדס הוועדה ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים</p>	

6.9 פיתוח סביבתי	
הנדסיים , מצללות , מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה , הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית. ג. תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר , תנאיו ואגרות) התש"ל 1970	
6.10 תנאים בהליך הרישוי	
תנאי למתן היתר בניה מכוח התכנית השלמת ביצוע שדרוג המט"ש	
6.11 הפקעות לצרכי ציבור	
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הרשות המקומית.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14