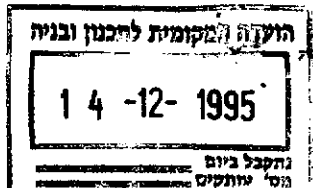


091  
17.1.96

93/175



N-מפ-115

מא - 61

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - עפולה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפולה  
 תכנית לפנטה מס' 8588/ע  
 הועדה המקומית מישיבתה מס' 942002  
 מיום 18.3.94 החליטה אמא  
באמצעות ד"ר פיקר

תכנית מס.: ג/8528

עפולה - רוממה ד'

המתייחסת ומהווה שינוי לתכנית מופקדת מס' ג/4590  
ולתכנית מופקדת מס' ג/7056

היזם והמגיש: "ערים" חברה לפיתוח עירוני בע"מ

עורך התכנית: אדר' דפנה נבו  
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ  
מושב יעד, ד.נ. משגב 20155  
טל.: 04-9902215, פקס: 04-9909990

נובמבר 1995

פרק א - כללי

- 1-א המקום  
מחוז: הצפון  
נפה: יזרעאל  
ישוב: עפולה  
אזור: גבעת המורה  
שכונה: רוממה ד'
- 2-א גושים וחלקות  
גוש 17119, חלקי חלקה 34.  
גוש 17771, חלקי חלקה 36.
- 3-א שטח התכנית  
כ-25.56 דונם, נמדד וחושב באופן גרפי באמצעות מספררת מחשב. בתחום התכנית מתוכננות 31 יח"ד.
- 4-א שם ותחולה  
תכנית מס' ג/8528 עפולה - רוממה ד', המהווה שינוי לתכנית מס' ג/7056 המופקדת ולתכנית מס' ג/4590 המופקדת - להלן "התכנית". התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זאת, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. התשריט הוא בק.מ. 1:1000.
- 5-א תוקף התכנית  
האישור לתכנית זאת ניתן לשנתיים. יש להתחיל בניה תוך פרק זמן זה. התחלת בניה תחשב:  
1. גמר כל התשתית, (מערכת דרכים, מיס וביוב).  
2. אחוז מסוים מיסודות הבניה למגורים כפי שיקבע בוועדה לקראת מתן תוקף.
- 6-א מסמכי התכנית  
התכנית כוללת את מסמך "הוראות התכנית" זה. תשריט תכ' מפורטת צבוע בק.מ. 1:1000.
- 7-א יחס לתכניות אחרות  
תכנית זאת מתייחסת ומשנה את תכנית מופקדת מס' ג/4590 ותכנית מופקדת מס' ג/7056. במקרה של סתירה בין תכנית זאת לבין כל תכנית אחרת קודמת לתכנית זאת והמתייחסת לשטחים הכלולים בתחומי תכנית זאת תהא עדיפות לתכנית זאת על פני קודמותיה.
- 8-א גבולות התכנית  
הגבולות מסומנים ע"ג התשריט בקו כחול עבה.

מטרת התכנית

9-א

לתכנן את השטח התחום בקו הכחול הנ"ל, ולקבוע הנחיות תכנון, סייגים והוראות לתכנון המפורט.

א. לקבוע אזורים למגורים ואופן הבנוי בהם, גובה הבניינים (מס' הקומות), אופי הבנוי, ומס' יחידות המגורים המירבי בכל מגרש.

ב. יעוד שטחים צבוריים פתוחים, לגינון, מגרשי משחקים, מעברי הולכי רגל וכיו"ב.

ג. יעוד שטחים לבנית מבני צבור: גני ילדים, מעונות יום, בית כנסת, מועדונים ואחרים.

ד. יעוד שטח לדרכים צבוריות.

ה. התכנית משנה יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים א'.

10-א בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל  
קרית הממשלה, ת.ד. 580, נצרת עילית 17000.  
טל.: 06-558211

11-א היזם ומגיש התכנית

"ערים" - חברה לפיתוח עירוני בע"מ  
רח' עצמון 16/100, נצרת עילית 17000  
טל.: 06-571312, פקס.: 06-574544

12-א המתכנן

אדריכלית דפנה נבו  
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ  
מושב יעד, ד.נ. משגב 20155  
טל.: 04-9902215, פקס.: 04-9909990

פרק ב - פרשנות

1-ב הגדרות

לכל מונח הנזכר בתכנית זאת יש משמעות עפ"י חוק התכנון והבניה 1965 והתקנות על פיו שבתוקף וכן תיקונים לחוק ולתקנות כפי שיעודכנו.

2-ב טבלת שטחים, שמושים ומקרא גוונים וסימנים

הסימום בתשריט	% מסה"כ	שטח בדונם	יעוד השטח
שטח מקווקו בקווים אנכיים כתומים.	62.01	15.85	1. מגורים סוג א'
שטח מקווקו שתי וערב בקווים אלכסוניים חומים	3.56	0.91	2. שטח למבני צבור
שטח מקווקו בקווים מרווחים אנכיים ירוקים	13.19	3.37	3. שטח צבורי פתוח
שטח מקווקו בקווים אנכיים אדומים.	21.24	5.43	4. דרכים מוצעות
	100.00	25.56	סה"כ

6. מספר דרך מצויין ברבע עליון של עגול.
7. קו בנין משמאל לדרך מצויין ברבע שמאלי של עגול.
8. קו בנין מימין לדרך מצויין ברבע ימני של עגול.
9. רוחב הדרך מצויין ברבע תחתון של עגול.
10. גבול גוש: קו ומשולשים לסרוגין.
11. גבול התכנית מסומן בקו כחול עבה.
12. גבול מגרש ומספרו: קו רציף ומס' המגרש מצויין בתוך עגול.

פרק ג - רשימת תכליות

ג-1 טבלת אזורים

1. מגורים סוג א'

תכלית והנחיות:

מיועד לבניית בתים חד-משפחתיים עד 2 קומות + עלית גג ומרתף, בבניה עצמית בשיטת "בנה ביתך".

גובה הבית לא יעלה על 8 מ'. הגובה יימדד בצורה אנכית בין חלק מבנה כלשהו הכלול בתחום הבנין ובין מפלס פני קרקע סופיים הגבוה ביותר שליד הבנין.

שטח בניה א. קומה אחת - 40% משטח המגרש.  
ב. 2 קומות - 60% משטח המגרש.

שטח זה כולל שטחי שרות כמפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה.

קוי בניה

א. בכל מגרש יקבעו לפי טבלת זכויות והגבלות בניה.  
ב. שני דיירים שכנים רשאים לבנות כל אחד את ביתו בקו בנין אפס בצד המשותף של מגרשיהם בתנאי שיגישו לועדה המקומית תכנית הגשה משותפת שנערכה ע"י אותו אדריכל. בתנאי ההיתר יירשם שהבניה תתבצע בו-זמנית בשתי היחידות. הפרת תנאי זה תבטל את ההיתר. כמו כן עליהם לעמוד בכל התנאים והמגבלות של אזור מגורים א'.  
ג. תותר בנית סככה למכונת בשטח של עד 25 מ"ר, 1.5 מ' מקו גבול המגרש בחזית ובקו בנין צדדי אפס.

גגות

כל הגגות יהיו משופעים, בצפוי רעפים בלבד.

מסדים ומרפסות: לא יותרו כל תוספות ושינויים כגון סגירת מרפסות מעבר לאחוזי הבניה המותרים. מתחת לקומת המגורים תינתן אפשרות להקים מקלט ומוסך בלבד. יתרת הקומה תהיה סגורה. גובה המסד לא יעלה על 1.0 מ' מעל פני הקרקע הסופיים. המסד חייב להיות סגור.

חניות

החניה תהיה בתוך המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983.

2. דרכים מוצעות

תכלית והנחיות:

כוללות מדרכות, חניות צבוריות, רחבות לתחבורה צבורית, נסיעות צבוריות לאורך הדרכים, תשתיות, חניות, ורחבות סיבוב למכוניות.

### 3. שטח למבני צבור

#### תכלית והנחיות:

מיועד למבנים לצרכי צבור כגון בית ספר, גן ילדים, מעון יום, טיפת חלב, בית כנסת ומרכז מסחרי.

אחוזי הבניה - 40% משטח המגרש.

גובה הבנינים עד 2 קומות. לא יעלה על 9 מ'. הגובה יימדד בצורה אנכית בין חלק מבנה כלשהו הכלול בתחום הבנין ובין מפלס פני קרקע סופיים הגבוה ביותר שליד הבנין.

הבנינים בשטחים אלה יתוכננו בהתחשב במבנה הטופוגרפי ובצמחיה הקיימת.

לשטחים המיועדים למבני צבור תופקד תכנית מפורטת הכוללת פרטים שלמים בקשר לפיתוח ולנוי (פרוט גובה מפלסי קרקע טבעית ומתוכננת, העמדת מבנים, מפלסי קירות תומכים, חמרי גמר לבנינים, שבילים, גדרות, גינון ונטיעות, קווי בנין, חניות, מתקני אשפה וכיו"ב).

### 4. שטח צבורי פתוח

מיועד לגינון, נטיעות, מגרשי משחק ושעשועים, שבילים להולכי רגל ולאופניים. מתקנים לאספקת מים וחשמל, לביוב ולניקוז.

#### ג-2 תנאים מיוחדים

כוחה של הועדה יהיה להתיר בניה בשטח התכנית לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

- א. לכל בנין תוגש תכנית נפרדת שתענה על המגבלות בסעיף ג-1.
- ב. כל תיק הגשה חייב להראות פתרון לחניה בתחום המגרש.
- ג. בתכנית ההגשה יסומנו כל הגדרות (כולל סוג וצורת הגדר) והקירות התומכים.
- ד. בתכנית ההגשה יינתן פתרון אדריכלי להסתרת דודי שמש.
- ה. בתכנית ההגשה יינתן פתרון למקלט או מרחב מוגן כחלק מהבית ובאישור הג"א.
- ו. בתכנית ההגשה יינתן פתרון למיקום פח אשפה לפי דרישות הועדה המקומית.
- ז. בתכנית ההגשה יינתן פתרון אדריכלי להסתרת מתלה כביסה ובלוני גז.
- ח. לתכנית ההגשה תצורף תכנית הפיתוח הסופי של המגרש.

פרק ד - פיתוח שטח ושרותים בשטחים ציבוריים

- יזמי התכנית יבצעו בשטחים הציבוריים את כל עבודות הפיתוח לפי תכניות שיתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר.
- העבודות יבוצעו בשלבים בתאום עם מהנדס העיר בתוך מהלך הבניה ויכללו את העבודות הבאות:
- א. סלילת כבישים, מדרכות, מדרגות ושבילים להולכי רגל, המיועדים לשימוש ציבורי בלבד.
  - ב. מערכת ניקוז בכבישים בלבד.
  - ג. התקנת מערכת ביוב וחיבורה לביוב המרכזי העירוני.
  - ד. התקנת רשת מים וחיבורה למערכת המים העירונית כולל הידרנטים לכיבוי אש לפי הצורך.
  - ה. פיתוח רשת חשמל בשכונה וחיבורה לרשת הארצית.
  - ו. תאורת השטחים בציבוריים.
  - ז. ביצוע ההכנות הדרושות למשרד התקשורת לצורך חיבור השכונה למערכת טלפון ארצית.

פרק ה - תקנות כלליות

- 1-ה שמוש בקרקע ובבנינים
- לא יינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנינים ובהתאם למגבלות הבניה הנוגעות לאזור.
- 2-ה הפקעה ורישום לצרכי צבור
- כל השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו בהתאם למפורט בפרק ח' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, על כל הצווים והתקנות הנוגעים לענין, וירשמו על שם הרשות המקומית.
- 3-ה חלוקה ורישום
- תוגש תכנית חלוקה ורישום ע"י מודד מוסמך, בהתאם לתכנית זו.
- 4-ה כבוי אש
- לא תותר כל בניה בשטח התכנית אלא אם אשרה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כסוי ברשת הידרנטים לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.
- 5-ה מקלטים
- לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לדרישות ולתקנות הג"א. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המקלט או המרחב המוגן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

ה-6 עודפי קרקע ופסולת בנין

עודפי קרקע ופסולת בניה יועברו למקום מאושר ע"י הרשות המקומית.

ה-7 מים ביוב ונקוז

לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תכנית תשתיות וחבורי בתים למערכות הנ"ל. התכנית טעונה אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ומחלקת מהנדס העיר.

א. מים - מי השתיה יסופקו ממערכת המים העירונית בהתאם לדרישות משרד הבריאות וכפוף להוראת הל"ת.

ב. ביוב - כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת הרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של הישוב.

ג. נקוז - יש לתכנן ולבצע פתרון נאות לתפיסת מי נגר עיליים והרחקתם אל מערכות ניקוז תת-קרקעיות או הרחקה אל תוואי זרימה טבעיים עפ"י הנחיות הועדה המקומית.

ה-8 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו  
מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו  
מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ה-9 מס השבחה

מס השבחה ייגבה כחוק.

ה-10 עתיקות

כל היתר לבניה או לשמוש אחר בקרקע יינתן רק לאחר הסכמת רשות העתיקות ויהיה כפוף לתנאיה.



פרק ו' - טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב - 1992

צפיפות / מס' יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בנין			גודל מגרש מינימלי במ"ר	מספרי מגרשים	האזור (שמוש עקרי)
	מ' *	מס' קומות	סה"כ	כיסוי קרקע	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מהחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	צדדי **	אחורי	קדמי			
	9		40%	10%	30%	0%	40%	3	3	5	900	100	מבני צביר	
1	8	2 + מרתף לשטחי שרות בלכד + עלית גג	60%	40%	10%	50%	10%	50%	3	5	5	500	101-108	מגורים א'
"	"	"	"	"	"	"	"	"	3	3	5	"	109-131	
												132-135	ש.צ.פ.	

**קוטר הפנים מילה מחוז הצפון הלשכה המחוזית לתכנון**

17.1.96

הערות:

- \* הגובה יימדד בצורה אנכית בין חלק מבנה כלשהו הכלול בתחום הבנין ובין מפלס פני הקרקע הסופיים הגבוה ביותר שליד הבנין.
- \*\* ניתן לבנות בקו בנין צידי 0 עפ"י פרק ג' סעיף ג-1 (1).
- \*\*\* ניתן לבנות סככה למכונית בקו בניה צידי 0 ובקו בניה בחזית המגרש 1.5 מ', עפ"י פרק ג' סעיף ג-1 (1).

חתימות

אין לנו התנגדות ~~על~~ ~~ניתן~~ ~~לשכונת~~ בתנאי שיו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

חתימתנו הינה ~~לצד~~ ~~הכנת~~ ~~בלבד~~ ~~אין~~ ~~בה~~ ~~כדי~~ ~~להקנות~~ ~~כל~~ ~~זכו~~ ~~ליוזם~~ התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם יעמנו הסכם מכאיו נגזר ואין חתימתנו זו בונה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הגדון ו/או כל רשות מוסמכת לבי כל חוזה ועניי כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם כגון הסכם המלול בהצעתנו אין בהצעתנו על הסכם זה הוצה או דלילת בקיט הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו למשלול כגלל הצהרנו עיי מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בהצעה ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועניי כל דין ו/או חתימתנו

ג'תנת אך ורק ~~מקנת~~ ~~מבט~~ ~~חנונית~~.  
יעד אד"ר ~~עדיס~~ ~~נונת~~ ~~31.4.95~~  
מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז הצפון

5.8.95

היזם ומגיש התכנית:

בעל הקרקע:

המתכנן:

ועדה מקומית:

ועדה מחוזית:

**משרד הפנים מחוז הצפון**  
**חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965**  
**אישור תכנית מס. 8528**  
 הודעה המחויבת לתכנון לבניה החליטה  
 ביום... 22.11.95... לאשר את התכנית.  
 שח  
 סמנכ"ל לתכנון      יועץ תכנון ומבנה

הודעה על אישור תכנית מס. 8528  
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס. 4412  
 מיום 28.5.96 קמ"ל 9/111 3431