

7

2-3820

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מחוז הצפון

0736	הודעה על הפקדת תכנית מס
4871	פורסמה בילקוט הפרסומים מס
3257	מיום 11.4.2000

מרחב תכנון מקומי - עפולה

משרד הפנים מחוז הצפון	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
0736	הודעה על הפקדת תכנית מס
0399	פורסמה בילקוט הפרסומים מס
	מיום 11.4.2000

תכנית מס' ג' / 10736

המהווה שינוי לתרש"צ 1/17/1 משנת 1964  
ולתכנית ג' / 302 בהפקדה

10736	הודעה על אישור תכנית מס
4932	פורסמה בילקוט הפרסומים מס
324	מיום 9.11.2000

הוראות התכנית

מס' יח"ד: 43

משרד הפנים מחוז הצפון	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
10736	אישור תכנית מס
0399	פורסמה בילקוט הפרסומים מס
	מיום 9.11.2000

מכין התכנית: מ.מ.י. מחוז צפון

יולי 1997, יולי 1999, פברואר 2000

מחוז	צפון
נפה	יזרעאל
מרחב תכנון מקומי	עפולה
תחום שיפוט מוניציפלי	עפולה
שם הישוב	עפולה
תכנית מס'	ג' / 10736
המהווה שינוי	לתרשי"צ 1/17/1 משנת 1964
בעל הקרקע	מנהל מקרקעי ישראל קרית הממשלה נצרת עילית טל' 06-6558211 פקס : 06-6560521
היוזם והמגיש	מנהל מקרקעי ישראל קרית הממשלה נצרת עילית טל' 06-6558211 פקס : 06-6560521
עורך התכנית	מחלקת תכנון מ.מ.י. מחוז הצפון, נצרת עלית טל' 06-6558211 פקס : 06-6560521
מס' יח"ד	43 יח"ד
תאריך	יולי 1997, יולי 1999, פברואר 2000

1. כללי
- 1.1 שם התכנית  
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' ג' / 10736, עפולה, המהווה שינוי לתרש"צ 1/17/1 משנת 1964, ולתכנית ג' / 302 בהפקדה, ולהלן "התכנית".
- 1.2 מסמכי התוכנית  
א. 10 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").  
ב. תשריט הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן "התשריט").  
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה ויש לראות את התכנית כמקשה אחת.
- 1.3 גבולות התכנית  
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 1.4 שטח התכנית  
שטח התכנית 20.515 דונם מדוד באמצעות מחשב.
- 1.5 מיקום התכנית  
בעיר עפולה  
בין קווי אורך:  $X = 230.200 ; 230.500$   
ובין קווי רוחב:  $Y = 726.200 ; 726.400$
- | גושים | חלקות                        | חלקי חלקות                |
|-------|------------------------------|---------------------------|
| 17767 | ,57 ,43-48 ,32-35<br>117 ,58 | ,111 ,110 ,42<br>115 ,114 |
- 1.6 יוזם התכנית: מנהל מקרקעי ישראל
- 1.7 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
- 1.8 עורך התכנית: חגית לוסטיג, אדריכלית.
- 1.9 מטרות התכנית  
א. שינוי ייעוד מ"שטח לתכנון מחדש" לייעוד שטח למגורים.  
ב. ייעוד שטח לשצ"פ, במגרש בו קיים מקלט ציבורי ובמגרשים בהם קיימים שבילים ציבוריים להולכי רגל.  
ג. הקטנת רוחב דרך מס' 3 מ-18 מ' ל-11 מ' ושינוי יעוד למגורים תוך הגדלת המגרשים הסמוכים בהתאם, עפ"י המצב הקיים בשטח.  
ד. קביעת הוראות בניה, קווי בנין, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.  
ה. קביעת שטחי בניה מרביים, מספר קומות מרבי ומספר יח"ד מרבי.  
ו. קביעת הוראות בדבר חניה.
- 1.10 יחס לתכניות אחרות  
תכנית זו מהווה שינוי לתרש"צ 1/17/1 משנת 1964, ולתכנית מס' ג' / 302 בהפקדה, ובמקרה ותוצר סתירה בין תכנית זו לבין התכניות הנ"ל, תכנית זו תהא עדיפה.

- 1.11 הוראות התכנית  
 הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט ככל שאינם מצוינים במקרא שבתשריט), ובמקרה של אי התיישבות בין הוראה מהוראות התכנית להוראה אחרת בה, תחול ההוראה המגבילה יותר.
- 1.12 השימוש בקרקע ובמבנים  
 לא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות שלהלן.
- 1.13 רשימת התכליות
- א. שטח למגורים (מגורים א') - ישמש לבניית בנייני מגורים דו קומתיים טוריים בצפיפות של 4 יח"ד לדונם בהתאם להוראות סעי' 2 להלן.
  - ב. שטח למבני ציבור - ישמש לבניית מבנים לצרכי ציבור, כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.
  - ג. שטחים ציבוריים פתוחים - ישמשו כגני משחק לילדים, לצרכי נופש ונוי, לצורך שבילים ציבוריים להולכי רגל וכמו כן להעברת תשתיות ומתקנים הנדסיים ציבוריים, כולל מקלט ציבורי קיים.
  - ד. שטח לדרכים וחניית - מוצעות וקיימות - ישמשו לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופנים, נטיעות, ניקוז ומעבר קווי תשתית, כגון תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז ומתקני אשפה וכדומה.

1.14 טבלת יעוד קרקעות

מצב מוצע:

יעוד	סה"כ השטח בדונם	סה"כ השטח באחוזים
מגורים א'	15.340	60.0%
בניני ציבור	1.375	5.5%
שטח ציבורי פתוח	1.336	5.3%
דרך קיימת או מאושרת	7.249	28.6%
דרך להולכי רגל	1.35	0.6%
<b>סה"כ</b>	<b>25.435</b>	<b>100%</b>

מצב קיים:

יעוד	סה"כ השטח בדונם	סה"כ השטח באחוזים
שטח לתכנון מחדש	4.139	16.0%
בניני ציבור	1.375	5.5%
מגורים א'	10.527	41.5%
דרך קיימת או מאושרת	8.543	33.6%
אזור פרטי פתוח ושבילים	0.851	3.4%
<b>סה"כ</b>	<b>25.435</b>	<b>100%</b>

1.15 באור ציוני התשריט

ספרור	סימון	באור
1	קו כחול עבה	גבול התוכנית
2	ירוק מותחם בקו ירוק כהה	פרטי פתוח ושבילים
3	כתום	מגורים א'
4	חום מותחם בקו חום כהה	שטח למבני ציבור
5	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
2	חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
6	פסים אלכסוניים בצהוב	שטח לתכנון מחדש
7	פסים אלכסוניים בירוק ואדום	דרך להולכי רגל
8	פסים אדומים אלכסוניים דקים	דרך לביטול
8	קו דק בירוק ולידו מספר	גבול חלקה ומספרה
9	קו דק בירק עם משולשים ומספר לידו	גבול גוש ומספרו
10	ספרה הרביע עליון בעיגול ספרה ברביע צדדי בעיגול ספרה ברביע תחתון בעיגול	מספר הדרך קו הבניין כלפי הדרך רוחב הדרך

1.16 ביצוע תשתיות ופיתוח:

- א. ניקוז  
הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ואישור רשות הניקוז.
- ב. ביוב  
היתר בניה ינתן בתנאי של תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. אספקת מים
1. חיבור מים לרשת המים המקומית באישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הוועדה.
  2. שום באר פתוחה, באתר ציבורית, באר עמוקה, ברכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הוועדה המקומית.

- ד. איסור הבנייה בקרבת קווי חשמל:
1. לא ינתן היתר בנייה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או בקרבת קווי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:
 

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון 110 ק"ו	8 מטרים
בקו מתח עליון 150 ק"ו	10 מטרים
  2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמה מחברת חשמל.
- 1.17 הפקעות לצורכי ציבור  
 השטחים בתוכנית זאת המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לסעיף 188 וסעיף 189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965, וירשמו על שם הרשות המקומית שבתחומה הם נמצאים.
- 1.18 היטל השבחה  
 היטל השבחה יקבע ויגבה כחוק.
- 2.0 הוראות בניה, עיצוב אדריכלי ופיתוח צמוד:
- 2.1 כללי
    - א. הוראות הבניה והפיתוח המפורטות בסעיף זה הן עבור כל היעודים שבתחום התכנית.
    - ב. בנוסף על האמור בסעיף קטן א' לעיל, חלות הוראות בניה מיוחדות למגורים לפי האמור בהוראות תכנית זו.
  - 2.2 גובה הבניינים  
 ככלל סה"כ גובה הבניינים המותר הוא 2 קומות, או 8.5 מ' (הנמוך מבין שניהם).
  - 2.3 תכנון ופיתוח המגרש  
 לבקשת היתר הבניה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש בקני"מ 1:100, בתכנית יסומנו מפלסים סופיים של פיתוח החצר, קירות תומכים ותוחמים, אזורי חניה, משטחי חוץ, שבילים, פתרונות ניקוז ותשתיות כגון: חשמל, טלפון, מים, ביוב ותקשורת, מקום מתקני אשפה ומתקני גז. ינתן מפרט גדרות הכולל חומר, צבע ודוגמא.
  - 2.4 חניה
    - א. חניות פרטיות יהיו בתחום המגרש בצמוד ליחידת המגורים, עפ"י התקן התקף ביום הגשת הבקשה להיתר בניה.
    - ב. בקשה להיתר בניה תתן פתרון חניה במסגרת המגרש אשר יכלול משטח חניה וקרוי (אפשרי מחומר קל) אשר יצמד למבנה המגורים המוצע, יחרוג מקווי הבניה המותרים ויחשב במסגרת שטחי הבניה כשטח שרות. שטח החניה המוצעת לא יעלה על 30 מ"ר וגובה תחתית התקרה לא יעלה על 2.20 מ'. בכל מקרה, מבנה החנייה המקורה לא יגיע עד גבול המגרש.
    - ג. פתרון החניה למבני הציבור יהיה במסגרת המגרש ועפ"י התקן התקף ביום הגשת הבקשה להיתר בניה.
  - 2.5 שילוט  
 כל יחידות המגורים ידאגו לשילוט מואר לזיהוי הכתובת.
  - 2.6 מסתורי כביסה  
 במידה של תלית כביסה מעבר לקירות החיצוניים של המבנה, יוקמו מסתורי כביסה לשביעות רצון הוועדה. תאסר הקמת מתקני תלית כביסה בחזית הרחוב ועל הגגות.

- 2.7 צנרת  
 א. כל צנרת בבנין (כגון: צנורות ביוב, מים, ניקוז גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד.  
 ב. תאסר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.
- 2.8 קולטי שמש ודודי שמש  
 קולטי שמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני מהבנין ולשביעות רצון הוועדה.
- 2.9 קווי בנין ומרווחים בין בניינים  
 א. קווי הבנין המזערים יהיו כמופיע ברוזטות שעל גבי התשריט ולפי המפורט להלן.  
 ב. לא תותר חריגה מעבר לקו הבנין פרט לפרגולות פתוחות ולמבנה חניה, כמצוין בסעיף 2.4 לעיל.
- 2.10 מפלס הכניסה הקובע לבנין  
 מפלס הכניסה הקובע לבנין (כמשמעותה בחוק) יהיו מפלס הדרך  $\pm 0.00$  הכניסה תהיה עד 1.20 מ' מעל מפלס 0.00.
- 2.11 אשפה  
 אופן סילוק ואיסוף האשפה יעשה בתאום עם הוועדה המקומית.
- 2.12 מקלטים ומרחבים מוגנים  
 המקלטים או כל שיטת מיגון אחרת יבנו לפי דרישות הג"א.
- 2.13 תנאים לבניית מגורים (מגורים א')  
 השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים א' וחלות עליו ההוראות של פרק 2 לעיל, וכן ההוראות שלהלן:  
 א. זכויות והגבלות בניה - לפי הטבלה שלהלן.  
 ב. מספר קומות בבנין - 2 קומות כמוגדר בסעיף 2.2 לעיל. תותר בניית מרתף לרבות ממ"ד, מתחת למפלס  $\pm 0.00$  בתחום קונטור הבנין למגורים אשר גובהו נטו לא יעלה על 2.20 מ', להוציא גובה ממ"ד, אשר יהיה עפ"י דרישת הג"א, ומפלס תקרתו של המרתף לא יעלה בשום מקרה על 90 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים.
- 2.14 תנאים לבניית מבני ציבור:  
 א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח למבני ציבור. על שטח זה חלות ההוראות בפרק 2 לעיל וכן ההוראות הבאות:  
 ב. השימושים יהיו על פי הנחיות הוועדה המקומית.



## 2.15 טבלת זכויות והגבלות בניה:

מספר יח"ד מקסי' לדגום	קווי בנין	גובה מרבי כללי	% בניה מירביים משטח המגרש							גודל מגרש מיינמלי	ייעוד
			% מקסי' בקומת קרקע	סה"כ	לשימושי שירות	לשימוש עיקרי	מתחת מפלס בנייה	מעל מפלס בנייה			
	קדמי 5 (1) צדדי 4 (2) אחורי 4 (למעט מבנים קיימים)	2 קומות או 8.5 מי (לפי הנמוך מביניהם) + מרתף	40%	60%	20%	40%	10% (6)	50%	1375 מי"ר	מבני ציבור	
4 יח"ד לדגום (3)	קדמי 5 (1) צדדי 4 (2) אחורי 4	2 קומות או 8.5 מי (לפי הנמוך מביניהם) + מרתף	44%	80%	15% (5)	65%	10% (4)	70%	600 מי"ר	מגורים א'	

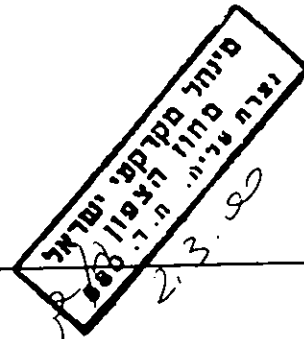
הערות:

- (1) אלא אם כן צוין אחרת ברזומה
- (2) ניתן להגיע לקו בנין צדדי 0 בשיעור מגרשים סמוכים ע"י הצמדת יחידות למבני טורי בהסכמת הבעלים. בכל מקרה לא יעלה מס' היחידות במבני טורי על 6.
- (3) בכל מקרה שמס' יח"ד למגרש עולה על מחצית היחידה (לדוגמא 7.6 יח"ד) ניתן יהיה באישור מהנדס הוועדה לעגל מס' יח"ד כלפי מעלה.
- (4) אחוז הבנייה המירבי בקומת מרתף לא יעלה על 10%
- (5) שטח חניה מקורה יחשב כשטח שירות, כאמור בשיעור 2.4 לעיל.
- (6) הוועדה המקומית רשאית להעביר אחוזי בניה ממפלס הכניסה למתחתיו בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא יעלו על המותר.

חתימות

יזם התוכנית:

מנהל מקרקעי ישראל  
קריית הממשלה, נצרת עלית



בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל  
קריית הממשלה, נצרת עלית

עורך התכנית:

מחלקת תכנון  
מנהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון  
קריית הממשלה, נצרת עלית

תאריך: