

תכנן 10114/18

4098-2-1

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: עפולה

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית עפולה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס. 10114/18
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 29-5-98 לאשר את התוכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

1.1 שם התוכנית:

ג-תכנית מספר ג/10114 "שרותי דרך ניקו" מטרה עיקרית ומקום: שינוי ייעוד של קרקע משטח חקלאי לשטח המיועד לדרך גישה, לתחנת תדלוק וקביעת הוראות והנחיות לפתוח והוצאת היתרים.

1.2 מקום התוכנית:

ישוב עפולה - שטח שנימצא מערבית לכביש הכניסה לעפולה מכיוון דרום (כביש ג'נין עפולה).

נ.צ. מרכזי	מזרח: 221/900	צפון: 177/650
מספר גוש	16686	חלקי חלקות
		9, 26, 27, 30 - שטח חקלאי
		38, 43, 44 - חלקות דרך

1.3 שטח התוכנית:

כ-40 דונם נימדד מקובץ מיפוי ממוחשב

הודעה על הפקדת תכנית מס. 10114/18
 מודעמה בלוקים הנרשמים מס. 4996
 מיוב 01-6-75

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

-ניקו בדים בע"מ נחלת בנימין 59 תל-אביב.

טל פקס-03-5605507

יזם התוכנית:

-ניקו בדים בע"מ נחלת בנימין 59 תל-אביב

טל פקס-03-5605507

מגיש התוכנית:

-ניקו בדים בע"מ נחלת בנימין 59 תל-אביב.

טל פקס-03-5605507

עורך התוכנית:

הרצל רפאלי אדריכל ובונה ערים מספר רשיון 32837

כתובת- רחוב הרב לוי 12- עפולה טלפקס-04-6597457

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס. 10114
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 30-5-01 לאשר את התוכנית.
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 10114
 מודעמה בלוקים הנרשמים מס. 5003
 מיוב 01-3-01

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתכנית המתאר ג/302 המופקדת, בכל מקרה של סתירה - תהיינה הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת.

1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט הכולל תכניות מצב מוצע ומצב קיים - המסמך מחייב.

ג. תכנית בינוי ותנועה מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

שלב	תאריך
תכנית ראשונה לדיון	9 ביולי 1999
עדכון לפי הנחיות מתכנן המחוז	17 בינואר 2001
תיקון על פי דרישות הוועדה המחוזית להפקדה.	30 בינואר 2001

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.

1.9 באור סימני התשריט:

השטח או הסימון	סימון בתשריט
שטח חקלאי	פסים בירוק כאלכסון
שרותי דרך	פסים באפור מותחם חום
דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של הדרך	צבע אדום
דרך קיימת או מאושרת	צבע חום
שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק
מסילת רכבת מבוטלת	אפור מותחם חום כהה ופסים אלכסונים באדום
גבול התכנית-	קו כחול רציף.
גבול גוש	קו שחור רצוף משונן
מספר וקו חלקה קיימת	ספרות מתוחמות בעיגול וקו שחור רצוף.
מספר וקו חלקה רשומה לביטול-	קו שחור רצוף ועליו טילדה וסיפרה תחומה בעיגול ועליה קו אלכסוני
מספר {זמני} וקו חלקה מוצעת	קו שחור רצוף ומספר תחום במלבן
מספר דרך- רחוב הדרך- קווי בנין מינימליים-	ספרה ברבע העליון של העיגול. ספרה ברבע התחתון של העיגול. ספרות ברבעים הצדיים של העיגול.

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
35.5%	14.2-כ	65.8%	26.3-כ	שטח חקלאי
7.8%	3.1-כ	-	-	שטח דרך
24.5%	9.8-כ	-	-	דרך מוצעת או הרחבה מצע של הדרך
28.0%	11.2-כ	28.0%	11.2-כ	דרך קיימת או מאושרת
4.2%	1.7-כ	-	-	שטח ציבורי פתוח
-	-	6.2%	2.5-כ	נסלת רכבת
100%	40.0-כ	100%	40.0-כ	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית

שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי לשטחי דרכי כניסה ולתחנת תדלוק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד של קרקע משטח חקלאי לשטח המיועד לדרך גישה, לתחנת תדלוק וקביעת הוראות והנחיות לפתוח והוצאת היתרים.

נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
תחנת תדלוק	כ- 520 מ"ר	-

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו. ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

תחנת תדלוק - באזור זה תותר הקמת תחנת תדלוק מסוג ב' (ללא שרותי דרך כגון פנצ'ריה סיכה ומוסכי רכב) - הבנייה תכלול מבנה משרד, מזנון, מחסני שמנים שירותים ומרחב מוגן וסככת משאבות דלק בקומה אחת.

דרך - תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גיבון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

שטח ציבורי פתוח - שטח מיועד לגיבון ומעברי תשתיות תת קרקעיות ועליות כהפרדה בין הדרך הראשית ליעודי הקרקע המוצעים בתכנית יש לבצע הפרדה פיזית על ידי גדר.

3.2 סבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.

סבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					צפיפות / מס' יח"ד למגרש מינימלי	מס' יח"ד סה"כ	
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרת	לכיסוי הקרקע (תכסית)			סה"כ
תחנת תדלוק	3000	3	3	לפי רזטה	520*	-	520	520	520	520	1	7

* שטח מבנה המשרדים והמזנון יהיה עד 120 מ"ר, שטח הגג מעל איי המשאבות יהיה עד 400 מ"ר.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

הוראות ארכיטקטוניות - גימור המבנה העיקרי של משרדי התחנה יבוצע מחומר קשיח - מסוג פח צבוע או שיש גג המבנה יבוצע מחומרי גמר פח צבוע על עמודי פלדה.

ב. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה - עפולה, ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של עפולה באישור מהנדס הועדה עפולה ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. תנאים למתן היתר בניה -

מתן פתרון לטיפול בשפכים ואספקת מי שתייה, פרוט האמצעים לאיטום התחנה ומתקניה למניעת זיהום מי תהום - הכל כפוף להנחיות המשרד לאיכות הסביבה, נציבות המים ומשרד הבריאות.

5. איכות הסביבה -

השימושים השונים בקרקע יותנו באישור המשרד לאיכות הסביבה לעניין מניעת הפרעות לסביבה ומניעת מטרדים סביבתיים, כגון זיהום מים, אויר וקרקע.

מסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

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

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 20 מ'

ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'

הערה

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים
2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 05 מ' מכבלים מונח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

הוראות כלליות

חלוקה:

1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט

1 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

1 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום

הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 168, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראל מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 186(ב) לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

תוך שנה מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה

4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ולא לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבנייה

5. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך

6. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

7. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. במידה ותבוצע חניה בקו אפס צידי הניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.

8. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

9. ביובי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה

10. מניעת זיהום מים:

תכניות הביוב והניקוז יבוצעו לאחר תאום ואישור של המשרד לאיכות הסביבה על מנת למנוע מקורות זיהום מים בסביבה.

11. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבנייה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

41. שלבי ביצוע

מטת זו תבוצע בשלב אחד.

42. תקפות התכנית:

לא תחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

מל הקרקע:

-ניקו בדים בע"מ נחלת בנימין 59 תל-אביב

טל פקס-03-5605507

זמ החוכנית:

-ניקו בדים בע"מ נחלת בנימין 59 תל-אביב

טל פקס-03-5605507

מיש החוכנית:

-ניקו בדים בע"מ נחלת בנימין 59 תל-אביב.

טל פקס-03-5605507

מל החוכנית:

הרצל רפאלי אדריכל ובונה ערים מספר תש"ן 32837
כתובת- רחוב הרב לוי'ן 12- עפולה טלפקס-06-597457