

מס' : 8/7/2001

2-4210

תאריך עדכון: 10/8/00

מחוז הצפון

תכנון מקומי: עפולה

משרד הפנים מחוז הצפון
 יחידת התכנון והכנה השכנית - 1965
 אישור תכנית מס' 11861/ע
 זהו אישור תכנית לתכנון ובניה החליטה
 הוועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה
 ללא תנאי אחרת. תכנית מס' 11861/ע
 יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה

תחום שיפוט מוניציפלי: עירית עפולה

שם ישוב: עפולה

יועצה על אישור תכנית מס' 11861/ע
 פירוקה שלקט הפרויקט מס' 5048
 13.9.07

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית שינוי למפורטת מספר ג/ 11861.
 שינוי יעוד משצ"פ שב"צ למגורים מיוחד, עפולה.
 הגדלת מספר יח"ד - 48 יח"ד.

1.2 מקום התוכנית:

בין רחובות אורנים משמר הירדן לבין מנחם הרב לוי, עפולה העיר - במערב.

נ.צ. מרכזי	מזרח:	22400	צפון:	176875
מספר גושי	חלקות	חלקי חלקות		
16657		137, 83, 80 - 77, 73 - 64		

1.3 שטח התוכנית: 11.4 דונם. חישוב גרפי.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: פרטיים.

יזם התוכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה עירית עפולה. רח' יהושע 47 ת.ד. 2016, מיקוד 18100 טלפון: 6520344.

מגיש התוכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה עירית עפולה, רח' יהושע 47 ת.ד. 2016, מיקוד 18100 טלפון: 6520344.

עורך התוכנית: המחלקה הטכנית עירית עפולה, רח' יהושע 47 ת.ד. 2016, מיקוד 18100 טלפון: 6520344.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 6557 מאושרת. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקניימ 1,250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
10/8/00	הכנה
	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול עבה	גבול התכנית
קו תכלת מרוסק	גבול תכנית מאושרת
שטח צבוע כתום מותחם באדום	אזור מגורים מיוחד
שטח צבוע חום מותחם בחום כהה	שטח לבנייני ציבור
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
ספרה ברבע העליון של העיגול	מס' הדרך
ספרה ברבע הצדדי של העיגול	קו בנין מינימלי
ספרה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
קו ירוק כהה	גבול גוש ומספרו
קו ירוק דק	גבול חלקה רשומה
ספרה בצבע ירוק	מס' חלקה רשומה

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	ייעוד קרקע
100%	11.400	73.5%	8.380	מגורים מיוחד
		10.5%	1.210	שטח לבנייני ציבור
		16.0%	1.810	שטח ציבורי פתוח
100%	סה"כ: 11.400	100 %	סה"כ: 11.400	

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

- 2.1 מטרות התוכנית: 1. שינוי יעוד משצ"פ ומבנה ציבור למגורים מיוחד.
2. קביעת הוראות בינוי זכויות בניה ופיתוח.
3. הקלה בקו בנין מדרג 71 ליעוד מגורים מיוחד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד		סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
נוספות	קיים		
48	134	20,520 מ"ר	מגורים
			תעשיה
			מסחר ומשרדים
			מבני ציבור
			מלונאות

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

מגורים מיוחד, מגדלי מגורים בין 6 קומות.
כללי: לא יתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשע"ב 1992)

מס' יחיד / סה"כ לדונם	צפיפות / מס' יחיד למגרש מיינמלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי								קני בניה			גודל מגרש מיינמלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה**	קדמי	אחורי	צדדי				
16	19	24	6 + ע	E 352%	36%	D 172%	C 180%	B 100%	A 252%	5	6	4	1200	מגורים מיוחד		
16	8	24	6 + ע	330%	33%	168%	162%	100%	231%	5	6	4	600	מגורים מיוחד חלקות מס' 83, 80, 73 גרש 16657		

* תותר העברת אחוזי בניה של שטחי שירות בלבד ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

** באזור מגורים מיוחד תותר הקמת חניון תת – קרקעי וקו בנין 0.

*** גובה הבניין יימדד איסולוטית, מפלס ה-00 יקבע מגובה פני הכביש.
מדידת הבניין תהיה מפני קרקע טבעית או חפירה הנמוכה מבין השנים.

3.3 הוראות נוספות:

א. - תשתיות:

1. מיס:

אספקת מיס 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 המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

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.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן 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 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 הבניה 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 - 0.5 מ' מכבלים מתח 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.

5. אשפה:

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.

ג. - הוראות כלליות

1. 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 ו/או 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 הבנין 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 והבניה

2. 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.

3. היטל השבחה:

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

4. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

5. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

6. הוראות הג"א:

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

7. כיבוי אש:

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

8. סידורים לנכים:

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

2.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 7 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: **

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית: