

12

12-11-2001  
40/56259

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי : עפולה  
תחום שיפוט מוניציפלי : עפולה  
תכנית מפורטת מס' ג/8792  
מהווה שינוי לתכנית מתאר עפולה ג/302 מופקדת  
ותואמת תכנית ג/10114 מאושרת

בעלי הקרקע  
- אריה גרוסמן, ת.ד. 2329 עפולה 18122.  
טל: 06 - 6529927  
פקס: 06 - 6595395  
מדינת ישראל.

יוזמי התכנית  
- חנה גרוסמן ת.ד. 2329 עפולה 18122,  
טל: 06 - 6529927  
פקס: 06 - 6595395

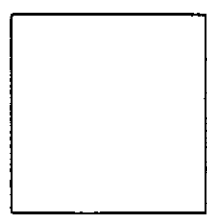
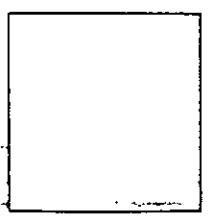
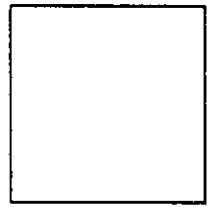
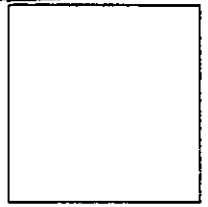
מגישי התכנית  
- חנה גרוסמן ת.ד. 2329 עפולה 18122  
טל: 06 - 6529927  
פקס: 06 - 6595395

עורכי התכנית  
- אינג' ח. פאהום, מהנדס אזרחי ומודד מוסמך  
- ח. פאהום שרותים הנדסיים בע"מ  
רח' נתיב חן 1 חיפה, 31033, ת.ד. 3322  
טל: 04 - 8233173  
פקס: 04 - 8223446

חתימות ואישורים:

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והמגיה תשכ"ה - 1965  
אישור הייתה מס. 1994  
הודעה המהחיה לתכנון ובניה החליטה  
ביום 9.7.01 ל... התבנית.  
סמנכ"ל לחינוך

הודעה על אישור התכנית מס. 1994  
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5042  
ביום 30.12.01



מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: עפולה  
 תחום שיפוט מוניציפלי: עפולה  
 תכנית מפורטת מס' ג/8792  
 מהווה שינוי לתכנית מתאר עפולה ג/302 מופקדת  
 ותואמת תכנית ג/10114 מאושרת.

**פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית**

**1.1 שם התכנית**

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/8792 אזור ת. תדלוק שירותי דרך ומהווה שינוי לתכנית מתאר עפולה ג/302 מופקדת ותואמת תכנית ג/10114 מאושרת.

**1.2 מקום התכנית:**

התכנית מתייחסת לשטח הנמצא בתחום שיפוט מוניציפלי עפולה, ככביש גישה לעפולה דרך מס' 60 בין הקואורדינטות 221900 / 177500 , 222100 / 177650.

מס' גוש	חלקות	חלקי חלקות
16686	-----	44 , 43 , 35 , 9 , 4

**1.3 שטח התכנית:**

שטח התכנית כ- 6.910 דונם בתחום הקו הכחול. שיטת המדידה היא דיגיטציה.

**1.4 בעלי עניין:**

**בעלי הקרקע**  
 אריה גרוסמן, ת.ד. 2329 עפולה 18122  
 טל: 06 - 6529927  
 פקס: 06 - 6595395  
 מדינת ישראל.

**יזמי התכנית**  
 - חנה גרוסמן ת.ד. 2329 עפולה 18122,  
 טל: 06 - 6529927  
 פקס: 06 - 6595395

**מגישי התכנית:**  
 - חנה גרוסמן ת.ד. 2329 עפולה 18122  
 טל: 06 - 6529927  
 פקס: 06 - 6595395

**עורכי התכנית:**  
 - אינג' ח. פאהום, מהנדס אזרחי ומודד מוסמך  
 - ח. פאהום שרותים הנדסיים בע"מ  
 רח' נתיב חן 1 חיפה, 31033, ת.ד. 3322  
 טל: 04 - 8233173 פקס: 04 - 8223446

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תכנית מפורטת ג/8792 מהווה שינוי לתכנית מתאר עפולה מס' ג/302 מופקדת. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על שטח, תכנית זו עדיפה.

התוכנית תואמת תוכנית מס' ג/10114 מאושרת ובכל מקרה של סתירה ג/10114 גוברת.

**מסמכי התכנית:**

- א. תקנון בן-8 עמודים 8 מסמך מחייב
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 – מסמך מחייב
- ג. נספח תנועה ובינוי בקני"מ 1:500 – מסמך מחייב

**1.7 תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	הכנה
08/1999	הכנה
09/1999	עדכון 1
05/2000	עדכון 2
07/2000	עדכון 3
11/2001	עדכון 4

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

**1.9 באור סימני התשריט:**

- |   |                           |
|---|---------------------------|
| קו כחול עבה כהה                         | גבול התכנית               |
| קו כחול בהיר מקוטע                      | גבול תכנית ג/10114        |
| קו ירוק ברקע התכנית                     | גבול חלקה רשומה           |
| קו ירוק מקוטע ברקע התכנית               | גבול חלקה רשומה לביטול    |
| מספר מוקף בעיגול ירוק ברקע התכנית       | מספר חלקה רשומה           |
| מספר מוקף בעיגול ירוק מקוטע ברקע התכנית | מספר חלקה רשומה לביטול    |
| שטח צבוע אפור מותחם בקו אדום            | אזור לשירותי דרך          |
| שטח צבוע לסירוגין פסים בירוק בהיר       | אזור חקלאי                |
| שטח צבוע ירוק בהיר                      | שטח ציבורי פתוח           |
| תוואי מסילת ברזל מפורקת                 | רצועת פסים לסירוגין באפור |
| שטח צבוע חום בהיר                       | דרך קיימת או מוכרזת       |
| שטח צבוע ירוק בהיר                      | שטח ציבורי פתוח           |
| עיגול על גבי הדרך                       | פרטי דרך                  |
| מספר בשחור ברבע עליון של עיגול          | מספר דרך                  |
| מספר אדום ברבע צידי של עיגול            | קו בנין לדרך              |
| מספר אדום ברבע התחתון של עיגול          | רוחב הדרך.                |

1.10 טבלת שטחים:

שטח (דונם)	מצב קיים	שטח (דונם)	מצב מוצע	שימוש הקרקע
אחוזים	אחוזים	אחוזים	אחוזים	
17.1	-----	1.182	-----	אזור לשירותי דרך
68.8	68.8	4.754	4.754	דרך קיימת
14.1	14.1	0.974	0.974	שטח ציבורי פתוח
-----	17.1	-----	1.182	אזור חקלאי
100	100	6.910	6.910	סה"כ

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

- 2:1 -- מטרות ועיקרי הוראות התכנית:
- 2.1.1 - שינוי ייעוד חלק משטח חקלאי לתחנת תדלוק דרגה "א" בהתאם לתמ"א 18.
- 2.1.2 - שינוי יועד לדרך גישה.
- 2.1.3 - קביעת הוראות זכויות והנחיות להוצאת היתרי בניה.
- 2.1.4 - קביעת הנחיות לפיתוח שטח.

פרק 3 - הוראות התכנית

- 3.1 רשימת התכליות ושימושים:
- לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או בנין.

רשימת תכליות:

1. אזור לשירותי דרך (אפור מותחם בקו אדום):  
באזור הנ"ל יהיה מותר להקים תחנת תדלוק מדרגה "א", כפוף להוראות ת.מ.א. 18, ובנוסף באזור יותר להקים משרדים ומחסנים לשימוש התחנה.
2. דרך קיימת מאושרת או רשומה (חום בהיר):  
דרך קיימת מוכרזת מאושרת בתכנית או רשומה בספרי המקרקעין כדרך, תשמש כדרך למסיעת רכבים לפי חוק תכנון והבניה.

3. דרך מוצעת (אדום בהיר) תשמש כדרך לפי חוק התכנון והבניה למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 **טבלת זכויות והגבלות בניה:** לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטת בטבלת הזכויות

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

שם האיזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מיומלי (במ"ר)	קווי בניין	אחוז בניה/ שטחי בניה מקסימלי				מטח מפל הכניסה	מתחת מפל הכניסה	גובה בניה מקסמלי				
			מפל הכניסה	שטח שטח עיקרי	שטח שטח שירות	לכסוי הקרקע			סה"כ	מס' קומות	מטר		
איזור תחנת תדלק ושירותי דרך	1182	צדדי	3	0	5	293 (*) מ"ר	6 (**) מ"ר	0%	0%	299 מ"ר	299 מ"ר	1	7

(\*) 27 מ"ר מבנה, 266 מ"ר גג התחנה.  
(\*\*) 6 מ"ר ממ"ק, מחסנים, מתקנים טכניים.

3.3 **הוראות נוספות:**

**א. תשתיות:**

1. מים:
- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז:
- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.
3. ביוב:
- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:
1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עליליים. בקרבת קוי חשמל עליליים 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'.
- מ' קו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

מ' קו 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 ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת חשמל 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 מתברת חשמל.
3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

#### אשפה

5.

סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

#### ב. - הוראות כלליות

##### 1 - חלוקה ורישום:

- 1.1 תכנית איחוד וחלוקה תוכן ותוגש לוועדה המקומית.
- 1.2 תוך חודשיים מיופ תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה

##### 2 - הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

##### 3 - מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.  
לא ינתן היתר בניה ולפני הריסת המבנים המיועדים לכך בתכנית זו.

##### 4 - תנאים למתן היתרי בניה:

- 4.1 מניעת זיהום מים - תנאי להוצאת היתר בניה חוות דעת השירות ההידרולוגי ביחס למקורות המים וקידוחים באזור והסכנה למי תהום מתחנת תדלוק במידה ותהייה.
- 4.2 מתן פתרון לטיפול בשפכים ואספקת מי השתיה תנאי למתן היתר בניה - פירוט אמצעים לאטום התחנה ומתקנייה למניעת זיהום מי תהום, בהתאם להנחיות ואישור המשרד לאיכות הסביבה, נציבות המים ומשרד הבריאות.

##### 5. תנאים לביצוע תכניות

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 ויוגבה עפ"י הוראות התוספת ושלישית לחוק התכנון והבניה.

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

8. כיבוי אש:  
קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם,  
תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

9. איכות הסביבה:  
השימושים השונים בקרקע יותנן באישור משרד איכות הסביבה או איגוד ערים לאיכות  
הסביבה, לעניין מניעת הפרעות לסביבה ומניעת מטרדים סביבתיים, כגון: גיהום, מים,  
אוויר וקרקע.

פרק 4 - חתימות

בעלי קרקע:

-----

זם התכנית:

-----

מגיש התכנית:

-----

ח. פאהום ושות'  
שרותים הנדסיים בע"מ  
רח' נתיב חן 1, נוה שאנן חיפה  
טל 233173

עורך התכנית:

-----