

27/6/2001

2-4394

# מחוז הצפון

## מרחב תכנון מקומי: עפולה

### תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית עפולה

#### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

##### 1.1 שם התוכנית:

ג-תכנית מספר ג/11528 מגורים + שרבת מטרה עיקרית ומקום שינוי יעוד בקרקע מאזור בינוי מיוחד וש.צ.פ לאזור מגורים מיוחד הרחבת דרך שרות ל-5 מ', ביטול דרך שרות קיימת - לאפשר בניית 3 מבנים סה"כ 80 יח"ד התואמים את סגנון הבנייה הקיים בסביבה. והקלה בקו בנין של מסילת הברזל.

##### 1.2 מקום התוכנית:

ישוב עפולה - ישוב עפולה-אזור מגורים בחלק המערבי של עפולה. גבולה הצפוני של התכנית תוואי מסילת הרכבת (חלקה 60), גבולה הדרומי רחוב הולנד (חלקה 132), גבולה המערבי (חלקה 51) וגבולה המזרחי-תח' התדלוק חלק מחל' 96 המקורית.

נ.צ. מרכז	מזרח: 224/150	צפון: 177/550	מספר גוש
	חלקות	חלקי חלקות	16657
		132 (חלקות דרך)	16707
		96	

##### 1.3 שטח התוכנית:

7.05 דונם (נימדד מקובץ מיפוי ממוחשב).

##### 1.4 בעלי עניין:

##### בעל הקרקע:

שרבט יצחק ובניו חברה לבניין בע"מ ח.פ. 511565749 רחוב אינשטיין 14-עפולה. טלפון-06-592775, פקס-06-592688.

עיריית עפולה.

##### יזם התוכנית:

שרבט יצחק ובניו חברה לבניין בע"מ ח.פ. 511565749 רחוב אינשטיין 14-עפולה. טלפון-06-592775, פקס-06-592688.

##### עורך התוכנית:

הרצל רפאלי אדריכל ובונה ערים מספר רשיון 32837. כתובת- רחוב הרב ליון 12- עפולה טלפקס-04-6597457.

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
**11528** אישור תכנית מס.  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 21.2.01 לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

11528 הודעה על אישור תכנית מס.  
5020 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.  
 מיום 20.9.01

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מספר ג/6557 ועם כניסתה לתוקף תהיינה הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח.

**1.6 מסמכי התוכנית:**

א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.

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

ג. תכנית בינוי עקרונית מסמך מנחה.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

שלב	תאריך
תכנית ראשונה לדיון	25 במאי 1999
תיקון לפי הנחיות מהנדסת הוועדה.	30 באוגוסט 1999
תיקון על פי החלטת הוועדה המחוזית להפקדה.	28 במרס 2000
תיקונים על פי דרישות מנהל התכנון.	4 בספטמבר 2000
תיקון לפי דרישות מועצה ארצית	28 בפברואר 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
בינוי מיוחד	צבע כתום מותחם אדום מקווקו
אזור מגורים מיוחד	צבע כתום מותחם כתום כהה
דרך שרות	צבע ירוק אדום לסרוגין
דרך קיימת או מאושרת	צבע חום
שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק
שטח פרטי פתוח	צבע ירוק מותחם ירוק
תוואי מסילת רכבת	צבע אפור מותחם בפסים חומים
גבול תכנית קיימת.	קו כחול מקווקו.
גבול התכנית.	קו כחול רצוף.
גבול גוש.	קו שחור רצוף משונן.
מספר זקו חלקה קיימת.	ספרות מתוחמות בעיגול זקו שחור רצוף.
מספר זקו חלקה רשומה לביטול	טילדה על קו שחור רצוף וספרות מתוחמות בעיגול.
מספר (זמני) זקו חלקה מוצע	ספרות מתוחמות במלבן זקו ירוק מקווקו.
מספר דרך רחב הדרך קווי בנין מינימליים	ספרה ברבע העליון של העיגול. ספרה ברבע התחתון של העיגול. ספרות ברבעים הצדיים של העיגול.

יעוד השטח	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (דונם)	באחוזים	שטח(דונם)	באחוזים
אזור בינוי מיוחד	3.31-כ	47.0%	-	-
אזור מגורים מיוחד	-	-	4.46-כ	63.2%
דרך שרות	0.43-כ	6.1%	0.35-כ	5.0%
דרך קיימת או מאושרת	1.10-כ	15.6%	1.10-כ	15.6%
שטח ציבורי פתוח	2.21-כ	31.3%	0.40-כ	5.7%
שטח פרטי פתוח	-	-	0.74-כ	10.5%
סה"כ	7.05-כ	100.0%	7.05-כ	100.0%

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

- שינוי יעוד בקרקע מאזור בינוי מיוחד וש.צ.פ לאזור מגורים מיוחד, הרחבת דרך שרות ל-5 מ', ביטול דרך שרות קיימת - לאפשר בניית 3 מבנים סה"כ 80 יח"ד התואמים את סגנון הבנייה הקיים בסביבה, והקלה בקו בנין של מסילת הברזל.
- קביעת תנאים והנחיות לפתוח.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד מבינוי מיוחד ושטח ציבורי פתוח למגורים מיוחד.
- חלוקה חדשה של קרקע.
- הרחבת דרך שרות.
- קביעת הוראות והנחיות לפתוח והוצאת היתרים.

### נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים מיוחד	כ-9,400 מ"ר	80

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן 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.

#### אזור מגורים מיוחד -

באזור זה תותר בניית 80 יח"ד בשלושה בתי מגורים בני 8 קומות מגורים וקומת עמודים מפולשת אשר תכלול מחסנים לובי כניסה חניה מקורה. המבנה יבנה בהתאם לקו הארכיטקטוני הקיים ברחוב עם שימוש בחומרי גמר דומים כגון שיש זכוכית בשילוב טיח צבוע. הבניה תבוצע על פי תכנית הבינוי.

**דרך קיימת** - באזור זה תותר הקמת דרכים, חניות, נטיעות ומעבר תשתיות תת קרקעיות ועל קרקעיות.

**דרך שרות** - באזור זה תותר הקמת דרך שרות להולכי רגל נטיעות ומעבר תשתיות תת קרקעיות-דרך זו תבוצע ע"י היזם.

**שטח ציבורי פתוח** - שטח אשר הבנייה והחניה בו אסורה מיועד לגינון נטיעות מתקני משחק ומדרכות.

**שטח פרטי פתוח** - שטח אשר הבנייה והחניה בו אסורה מיועד לגינון ומדרכות.

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

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

מספר יחידות סה"כ	צפיפות נטו/ מספר יחידות למגרש	גובה בנין מקסימלי		אחוזי בניה ושטח בניה מקסימלי							קווי בנין			גודל מגרש מינימל (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		מס' קומות	במטרים	סה"כ	לכיסוי	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
80	80 בשלושה מבנים	8+*	31** מ'	10,920 מ"ר	36%	1,560 מ"ר	9,360 מ"ר	-	10,920	5* דרום	10 צפון	10 מערב 3 מזרח	4,400	מגורים מיוזד	

\*תותר הבלטת גזוזטראות עד למרחק של 3 מ' מקו חזית מגרש.  
\*\*גובה ימדד מפני מפלס קרקע חפורה או טבעית הנמוכה מבין השתיים עד קצה בנית מעקה הגג העליון.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. - הוראות והנחיות נוספות:

הוראות ארכיטקטוניות: -מבני המגורים יבנו תוך הקפדה על שימוש בחומרי גמר כגון שיש וזכוכית על פי הנחיות מהנדס הוועדה.

#### 1. מים:

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

#### 2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה-אבטחת ניקוז השטח באישור רשות הניקוז ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.

#### 3. ביוב:

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

היתרי בניה לבניינים יינתנו אך ורק לאחר ביצוע כל תנאי הרישוי על פי החלטות וועדת בנין ערים, באזור המסחרי תותר הבנייה לאחר אישור תכנית בינוי

5. איסור 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 2.0 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 - 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.

6. 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.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

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

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

**2. הפקעות:**

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 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 188(ב) לחוק התכנון והבנייה יוחכרו 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 תוכנית 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 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 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 כולו בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

**9. כיבוי אש:**

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

**10. סידורים לנכים:**

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

## פרק 4 - מימוש התוכנית

**4.1 שלבי ביצוע:**

תכנית זו תבוצע בשלב אחד.

**4.2 תקפות התכנית:**

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

בעל הקרקע:

שרבט יצחק ובניו חברה לבנין בע"מ ח.פ. 511565749  
רחוב אינשטיין 14-עפולה. טלפון-06-592775, פקס-06-592688. ועיריית עפולה.

**שרבט יצחק ובניו**  
חברה לבנין והסקעות בע"מ

יזם התוכנית:

שרבט יצחק ובניו חברה לבנין בע"מ ח.פ. 511565749  
רחוב אינשטיין 14-עפולה. טלפון-06-592775, פקס-06-592688.

**שרבט יצחק ובניו**  
חברה לבנין והסקעות בע"מ

עורך התוכנית:

הרצל רפאלי אדריכל ובונה ערים מספר רשיון 32837.  
כתובת- רחוב הרב לזין 12- עפולה טלפקס-04-6597457.