

א.א.א.

2-4552

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: עפולה

תחום שיפוט מוניציפלי: עפולה

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 12819/ע
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 31.1.02 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס' ג/12819 שינוי נקודתי למתאר מספר ג/302 המופקדת
ולתכנית גב"ת 180 שבתוקף.

1.2 מקום התוכנית:

עפולה, בין רח' הגלבע לרח' השוק

הודעה על אישור תכנית מס. 12819/ע
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5105
מיום 27.8.02

נ.צ. מרכזי	מזרח:	223510	צפון:	177710
מספר גוש:	16661	חלקה:	34	בשלמות

1.3 שטח התוכנית:

1230 מ"ר (גרפית)

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: י.א.פ. לארום בע"מ, רח' נרקיסים 3, עפולה. טל: 04-6527123 פקס: 04-6527685

זם התוכנית: י.א.פ. לארום בע"מ, רח' נרקיסים 3, עפולה. טל: 04-6527123 פקס: 04-6527685

מגיש התוכנית: י.א.פ. לארום בע"מ, רח' נרקיסים 3, עפולה. טל: 04-6527123 פקס: 04-6527685

עורך התוכנית: רוזנגרטן אבי אדריכל ומתכנן ערים רשיון מס' 30387.
ת.ד. 2150. עפולה, טל: 04-6522544 פקס: 04-6593977 נייד: 054-696912

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי נקודתי לתוכנית מס' ג/ 302 מופקדת.

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי נקודתי לתוכנית מס' גב"ת 180 בתוקף.

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 5 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב.

ג. נספח בינוי וחניה בקנ"מ 1:250 מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
12.02.01	הכנה
12.01.02	עדכון 1
21.02.02	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 ורציף	גבול התכנית
שטח צבוע צהוב	שטח מגורים ג'
רשת פסים אלכסוניים בצבע סגול על רקע אפור	חזית מסחרית
ספרות גדולות	מספר גוש
קו שחור עבה ומשונן	גבול גוש
קו שחור דק	גבול חלקה
קו מקווקו - קו נקודה בצבע כחול	גבול תכנית גב"ת 180
קו מקווקו - קו נקודתיים בצבע כחול	גבול תכנית ג/ 6569
ספרה בתוך עגול	מספר חלקה
קו מקווקו - קו נקודה בצבע אדום	קו בנין
שטח צבוע ירוק	שצ"פ
ספרה ברבע עליון של עגול סימון הדרך	מספר הדרך
ספרה ברבעים הצידיים של עגול סימון הדרך	מרווח בניה קדמי
ספרה ברבע התחתון של עגול סימון הדרך.	רוחב הדרך
שטח צהוב עם ניקוד שחור תחום בקווקו שחור	מבנה להריסה

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד לפי ג/ 302 ו- גב"ת 180
אחוזים:	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
100	1230	100	1230	מגורים ג' וחזית מסחרית
100	1230	100	1230	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

קביעת הנחיות תכנוניות לבינוי מבנה מגורים בן 18 יח"ד הפונה לרח' הגלבוע וחזית מסחרית הפונה לרח' השוק..

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי קו בנין צידי
שינוי מספר קומות וגובה בנין מכס' מותר
הגדלת מספר יח"ד
תוספת % בניה

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	יעוד הקרקע
18	1634	מגורים
0	226	מסחר ומשרדים

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 הבנין.

- **מגורים ג' עם חזית מסחרית:** תותר בניית מבנה למגורים הפונה לרח' הגלבוע. בחזית הפונה לרח' השוק תותר חזית מסחרית.
- בחזית המסחרית יותרו חנויות קמעוניות וסיטונאיות, סוכנויות ומשרדים.
- הכניסה לשטח המגורים תופרד מהכניסה לשטח המסחרי.

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) תשנ"ב (1992)

מס' יח"ד סה"כ לחנם	צפיפות מס' / יח"ד למגרש	גובה בניה מקסימל		אחוזי בניה מקסימל						קוי בנין		גודל מגרש מינימל (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	צדדי		
15	18	29 ****	מסחר/ לוב + 8 סה"כ 9	211	36	60 ***	151 ***	0	211	5.00 **	4.00 *	1000	מגורים עם חזית מסחרית

* מקומה ה' ומעלה 5.40 מ'
** בחזית מסחרית יותר מעבר מקורה ברוחב עד 3 מ' מעבר לקו בנין (קו בנין למעבר מקורה= 2 מ')
*** שטחים עיקריים: 133% למגורים + 18% לחזית מסחרית. שטחי שרות: 53% למגורים + 7% לחזית מסחרית.
**** ממפלס הכניסה הקובעת לבנין

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

הוצאת היתר בניה תותנה באישור תכנית פיתוח ע"י מח' מהנדס העיר. התכנית תכלול: שבילי גישה, חניות, מערכות ומתקני תשתית ומים, ניקוז, גינון, גדרות, תאורה ושילוט על רקע מפה מצבית.

חזיתות יתוכננו לרמת גימור גבוהה ויצופו חמרים עמידים לאישור מהנדס הועדה המקומית.

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 המקומית.

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 והקרחב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרחב 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 בניים 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 ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. א. שלביות:

עם קבלת תוקף לתכנית יוחל בביצועה.

ב. תקפות:

במידה ולא יתחילו בביצוע התכנית תוך 10 שנים מאישורה היא תבוטל.

2. היטל השבחה:

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

3. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש 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

4. הוראות הג"א:

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

5. כיבוי אש:

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

6. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה לפי תכנית זו בביצוע הריסת המבנה המיועד להריסה.

7. 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.

פרק 4 - חתימות:

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

רוזנגרטן אבי
ד"ר יקל (מחלקת ע"ס)
דש"ן מס' 1088
עפולה ת"ד 2150 טלפקס: 7-09597-00