

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: עפולה

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית עפולה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפולה

תכנית אזורית מס' 107326

הועדה המקומית משיבתה מס' 922004

מיום 5.6.92 החליטה

יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפולה
 יו"ר הועדה המקומית משיבתה מס' 922004

1.1 שם התוכנית:

ג-תכנית מספר ג/10737 מגורים + מסחר - "מבואות עפולה" מטרה עיקרית ומקום: שינוי יעוד ממגורים א' למסחר, חלוקה מחדש של חלקות ושינוי תואי דרך על מנת לאפשר בניה בהתאם לקרבה לכביש ראשי ולתחנת תדלוק קיימת, הקלה בקו בנין דרך 65 בהתאם להחלטת ועדת משנה.

1.2 מקום התוכנית:

ישור עפולה - ישור עפולה-אזור מגורים בחלק הדרומי של עפולה.

נ.צ. מרכזי	מרחב: 223/250	צפון: 176/550
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
16673	23,29-32,78,87-89	75,76 (חלקות זרד)

1.3 שטח התוכנית:

25.3 דונם (נימדד מקובץ מיפוי ממוחשב).

1.4 בעלי עניין:

בעל הרשע:

ש.ג.מ בע"מ חפ' 5113903077 בית עטרת רחוב יהושוע- עפולה טל' 04-6523347.

דוד שכטמן ת.ז. 5106250 הקונגרס הציוני 36- עפולה. טל' 04-6591619.

רותם שכטמן ת.ז. 3397225 הקונגרס הציוני 36- עפולה. טל' 04-6591619.

יצחק שלומוביץ' ת.ז. 052283074 כפר תבור. טל' 04-6765478.

אחישיזר שמואל ת.ז. 488254 גבעת יואב רמת הגולן. טל' 04-6763810.

אנדי סקורופה רחוב עליה עפולה טל-04-6592040.

דותם- שבח שדרות ארלזורוב 16 עפולה 04-6594970.

ואחרים.

זם התוכנית:

ש.ג.מ בע"מ חפ' 5113903077 בית עטרת רחוב יהושוע-עפולה. טל'פקס 04-6523347.

מגיש התוכנית:

ש.ג.מ בע"מ חפ' 5113903077 בית עטרת רחוב יהושוע-עפולה. טלפקס- 04-6523347.

עורך התוכנית:

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

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 107326
 ... עדה המחוזית לתכנון והבניה החליטה
 ביום 9/1/02 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 107326
 מודפסה בילקוט הסדסימים מס' _____
 מיום _____

1.5 יזום 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 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט הכולל תכניות מצב מוצע ומצב קיים - המסמך מחייב.
- ג. חתך בינוי מחייב.
- ד. נספח תנועה - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

שלב	תאריך
תכנית ראשונה לדין	18 בדצמבר 1996
תיקון לפי הנחיות מהנדס העיר.	12 בנובמבר 1997
תיקון עלפי הנחיות לדין בוועדה המחוזית.	26 באוגוסט 1998
תיקון לפי הנחיות להפקדה.	17 במאי 2000
תיקון לפי דרישות מנהל התכנון להפקדה	18 בדצמבר 2000

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

1.9 באור סימני התשריט:

השטח או הסימון	סימון בתשריט
אזור מסחר	צבע אפור מותחם אפור כהה
אזור מגורים א'	צבע כתום
דרך שרות וחניה מוצעת	צבע אדום עם פסים שחורים באלכסון
שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק
דרך קיימת או מאושרת	צבע חום
גבול התכנית.	קו כחול רצוף.
גבול תכנית קיימת.	קו כחול מקווקו.
גבול גוש.	קו שחור רצוף משונו.
מספר וקו חלקה קיים.	ספרות וקו שחור רצוף.
מספר וגבול חלקה מבוטל	סילדה על קו שחור רצוף.
מספר וקו חלקה מוצע	ספרות מתוחזמות במלבן וקו ירוק מקווקו.
זכות מעבר	קווים אדומים מקבילים.
ביטול דרך קיימת	קווים באדום באלכסון.
מספר דרך רחב הדרך קורי בנין מינימליים	ספרה ברבע העליון של העיגול. ספרה ברבע התחתון של העיגול. ספרות ברבעים הצדיים של העיגול.
קואורדינטות	קווים אופקי ואנכי ומספרי קואורדינטה

יעוד השטח	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (דונם)	באחוזים	שטח(דונם)	באחוזים
אזור מסחר	-	-	4.1-כ	16.2%
אזור מגורים א'	17.9-כ	70.8%	11.0-כ	43.5%
דרך שרות וחניה מוצעת			2.8-כ	11.1%
שטח ציבורי פתוח			1.1-כ	4.3%
דרך קיימת או מאושרת	7.4-כ	29.2%	6.3-כ	24.9%
סה"כ	25.3-כ	100.0%	25.3-כ	100.0%

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי יעוד ממגורים א' למסחר וחלוקה מחדש של חלקות ושינוי תוואי דרך על מנת לאפשר בניה בהתאם לקרבה לכביש ראשי ולתחנת תדלוק קיימת.
הקלה ל- 13 מסר מציד דרך מספר 65 לדרך שרות וחניות ול-27 מסר מציד הדרך עבור מסחרי ומשרדים התקבלה לפי החלטת ועדת משנה לקווי בנין מיום 17.5.01

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי יעוד ממגורים א' למסחר.
חלוקה חדשה של קרקע ושינוי מיקום תוואי חלקת דרך.
קביעת דרך שרות-חכויות מעבר, קביעת הוראות והנחיות לפתוח והוצאת היתרים.

נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים א'	4,900 מ"ר	22 -
מסחר	6,100 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.

מסחר - באזור זה יותרו מבנים לשימוש מסחרי - חנויות, אולמות תצוגה מסעדות ומנונים בקומת קרקע ושתי קומות לשימוש משרדים בלבד המבנים יבנו על פי חתך הבינוי המצורף לתשריט ואשר יהיה מחייב לעיקרון הבנייה. קומת הקרקע תיבנה בגובה של 6 מ' ושתי קומות נוספות 3.5 מ' כל אחת כאשר קו הבנייה הקדמי ידורג לאחור על פי החתך בתכנית הבינוי המבנים ייבנו באופן שבה תשמר חזות אסתטית אחידה תוך שימוש בחומרי גמר קשיחים כגון שיש, חזוכית.

מגורים א' - באזור זה יותרו מבני מגורים צמודי קרקע כאשר תותר הקמת יחידות דיור על כל 500 מ"ר קרקע, במגרשים של 600 מ"ר ומעלה תותר הקמת מבנה דו משפחתי, מספר היחידות יקבע לפי גדלו של המגרש בחישוב של 3.5 יחידות לדונם - המבנים יבנו עד שתי קומות, גג רעפים בכיסוי מינימלי של 50% משטח הגג העליון.

דרכים מוצעות או קיימות - שטח מיועד להתווית דרכים, גינון מעבר תשתיות תיעול והתקנת סככות המתנה לתחבורה ציבורית.

זכות מעבר - שטח זה מיועד לסלילת דרכים על מנת להסדיר את הכניסות והיציאות של בעלי המגרשים השונים הגובלים בשטחי זכות המעבר-זכות המעבר תהיה ברוחב של 4 מ' על פי תכנית.

שטח ציבורי פתוח - שטח אשר הבנייה בו אסורה מיועד לגינון ומדרכות.

דרך שרות וחניה מוצעת - שטח המיועד לגישה וחניה עבור המגרשים הגובלים ברוחב הבנים שטח זה יספק את החניה הדרושה לבניה העתידית.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו 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)

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בנין במטר			אחוזי בניה ושטח בניה מקסימלי							מספר יחידות מספר סה"כ	צפיפות נסר/ מספר יחידות למגרש	
		צידי	אחורי	קדמי	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שימושים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי	סה"כ	מס' קומות			במטרים
אזור מסחרי	350	0 או 2	6	0	160%	-	150%	10%	60%	160%	3	13	-	-
מגורים א'	500	4	4	5	60%	-	50%	10%	40%	60%	2	9*	1	כ-32

*גובה יימדד מפני קרקע טבעית עד גובה קצה גג רעפים.

3.3 הנראות נוספות:

א. - הנראות והנחיות נוספות:

הנראות ארכיטקטוניות: -מבני המסחר יבנו בהתאם לחוזה הבינוי המצורף לתשריט. הקומות יבנו בדרוג לפי קווי הבניה שבטבלת הזכויות תוך הקפדה על שמירת זכויות המעבר בין המגרשים ליחידות הדיור האחוריות.

ב. - 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-אבטחת ניקוז השטח באישור רשות הניקוז ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

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 -

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

5. אישור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולם 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 האנכיים 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 יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן 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 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 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 תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום זאת 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 חוזר 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 תכנית 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 לצורך המסחר תהיה על פי נספח התנועה לאורך דרך השרות ותנאי למתן היתר בניה התאמת פתרונות החניה לנספח התנועה וכנידרש בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.
החניה לצורך המגורים תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר ובמידה 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. כיבוי אש:

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

10. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחד הבטחות סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"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.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

ש.ג.ו.מ בע"מ חפ' - 5113903077 בית עמרת
רחוב יהושוע- עפולה טל' 04-6523347.

דוד שכטמן ת.ז. 5106250 הקונגרס הציוני 36
עפולה. טל' 04-6591619.

רותם שכטמן ת.ז. 3397225 הקונגרס הציוני 36
עפולה. טל' 04-6591619.

יצחק שלומוביץ' ת.ז. 052283074 כפר תבור.
טל' 04-6765478.

אחישחר שמואל ת.ז. 488254 גבעת יואב
רמת הגולן. טל' 04-6763810.

אנדי סקורופה רחוב עליה עפולה
טל- 04-6592040.

רותם- שבח שדרות ארלזרוב 16 עפולה
04-6594970.

יום התוכנית:

ש.ג.ו.מ בע"מ חפ' - 5113903077 בית עמרת
רחוב יהושוע-עפולה.טל'פקס 04-6523347.

מגיש התוכנית:

ש.ג.ו.מ בע"מ חפ' - 5113903077 בית עמרת
רחוב יהושוע-עפולה.טלפקס- 04-6523347.

עורך התוכנית:

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

הרצל רפאלי אדריכל ובונה ערים
רשיון מספר 32837
רח' הרב לוי 12 עפולה
טלפקס. 06-597457, טל. 04-6597457