

6/6/02
נאמן

2-4617

תאריך עדכון: 20/06/01

מחוז הצפון

מרחב תבנון מקומי: עפולה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפולה

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית עפולה. מס' 11598

הועדה המקומית משיבתה מס' 382008

שם הישוב: עפולה. מיום 4.10.98 החליטה

התכנון התכנון
אינג' מ. כהן
מהנדס הועדה
יצחק מירון
יועץ הנגישות

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' ג/ 11598 המהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 6113 בתוקף.
אזור מסחר ותעסוקה עפולה.

1.2 מקום התוכנית: רח' קהילת ציון, עפולה

נ.צ. מרכזי	מזרח: 223500	צפון: 178000
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
16661		45, 40
16701	12 - 17, 19 - 24, 27, 29, 30,	26, 25
	35 - 40	
16702	9, 10, 11, 14, 16, 17, 18	

1.3 שטח התוכנית: 157.00 דונם, הישוב גרפי.

11598
5094
10.7.02

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים ת.ד 580 נצרת עלית

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

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

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

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 6113. 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 8 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקני"מ 1:1250 מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
20/06/01	

11598
24.6.02

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 כחול תכלת מקוטע	גבול תכנית ג' 6113
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע בצבע צהוב	אזור מגורים ג'
שטח צבוע בצבע אפור	אזור מסחרי
צבע חום מותחם בחום כהה	שטח לבנייני ציבור
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע פסים אפור כהה ואפור בהיר	מרכז עירוני (מרכז עסקים ומרכז אזרחי)
שטח צבוע פסים אפור כהה ולבן	שטח למרכז תחבורה
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
שטח צבוע פסים ירוק ואדום	דרך גישה
שטח בצבע ירוק, מותחם בקו ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
שטח צבוע סגול	שטח לתעשייה
שטח צבוע סגול מותחם בקו סגול כהה	שטח תעסוקה ומסחר
שטח צבוע אפור מותחם באדום	שטח למסילת ברזל
שטח צבוע פסים אפרים וצהובים	אזור מגורים ג' משולב במסחר
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 משונן	גבול גוש ומספרו
ספרה בצבע ירוק	מספר חלקה
קו ירוק דק	גבול חלקה קיימת
ספרה בצבע ירוק	מס' חלקה רשומה
ריבוע בצבע צהוב	בית להריסה
קו סגול	חזית מסחרית

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (דונם), (מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם), (מ"ר)	
		5.7%	9.090	שטח ציבורי פתוח
0.4%	0.610			שטח בנייני ציבור
16.7%	26.300	17.0%	26.800	דרך קיימת או מאושרת
1.1%	1.700			דרך מוצעת
5.7%	9.090	0.9%	1.200	שטח פרטי פתוח
		68.1%	106.910	שטח לתעשייה
67.8%	106.300			אזור תעסוקה ומסחר
8.3%	13.000	8.3%	13.000	שטח למסילת ברזל
100%	סה"כ: 157.000	100%	סה"כ: 157.000	

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- 1) שינוי יעוד משטח המיועד לתעשייה וחזית מסחרית לשטח המיועד לתעסוקה ומסחר.
- 2) שינוי יעוד מתעשייה למבנה ציבור.
- 3) שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח פרטי פתוח והקטנת שטח פרטי פתוח.
- 4) הקלה בקו בנין הקבוע בתכנית מתאר לרכבות, תמ"א 23.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*
תעסוקה ומסחר	223000 מ"ר
מבני ציבור	490 מ"ר

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן 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 הבניין.

(א) אזור לבנייני ציבור

שטח המיועד לבית הכנסת הקיים.

(ב) שטח לתעסוקה ומסחר

ישמש למסחר סיטונאי וקמעונאי, עסקים, משרדים ותעשייה מתוחכמת ונקייה בלבד, ושטחי מלאכה נקייה אשר אינם עוברים את מפלסי הרעש וזיהום האוויר המותרים על פי דין באזורי מגורים ושאינם פסולת או שפכים חריגים שאינם מותרים באזור מגורים, מסעדות, מזנונים, מתקנים הנדסאים לחשמל, מים ותקשורת.

שטח פרטי פתוח: ישמש לגינון, חניות. השטח ייכלל בחישוב אחוזי הבניה.

3.2 מסילת ברזל

שטח המיועד למסילת ברזל בהתאם לתמ"א 23. התקבלה הקלה בתאריך 16/9/01 מועצת משנה לקווי בנין למסילת ברזל: 20 מ' מציר מסילת העמק ליעוד תעסוקה ומסחר – במידה ויידרש מיגון יהיה על חשבון היזם (מבקש ההיתר).

3.3 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

טבלת זכויות והמבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתולים תשי"ב 1992)

מס' יחיד סח"ב לדונם	צנפנות / מס' יחיד למגרש מניימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										קווי בניה			שם האזור (שמונים עיקריים)
		במטרים	מס' קומות	סח"ב E	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטח שדות D	שטחים עיקריים C	מתחת למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה** A	קדמו	אחורי	צדדי	גודל מגרש מניימלי (במ"ר)				
		20	6	310%	50%	130%	180%	100%	210%	5	5	5	2000	שטח לתעסוקה (מסחר)			
		10 מ'	2	80%	40%	10%	70%	-	80%	5	6	4	600 מ"ר	שטח לבינוני צ'בר			

** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית
* אחוזי הבניה מתחת למפלס הכניסה יהיו לחינוך בלבד ויכללו במספר הקומות והגובה.
קווי הבניין לחינוך יהיו אפיס.

3.3 הוראות נוספות:

א. - 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 ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. אישור 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 ואו 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 בנייים 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 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 הזום לפינוי פסולת הבניה ופינוי ערפי עפר לאתר מוסדר.

ב. - הוראות כלליות

1. הפקעות:

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

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. חלוקה

חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, על פי סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

3. רישום

תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית 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 הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. מבנים להריסה

הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו לא יאוחר מ 12 חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

6. 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.

7. היטל השבחה:

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

8. 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.

9. עתיקות:

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

10. הוראות הג"א:

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

11. כיבוי אש:

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

12. 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

4.1 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: