

מרץ 2002

### מחוז הצפון

### מרחב תכנון מקומי: עפולה

### תחום שיפוט מוניציפלי: עפולה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפולה

תכנית אזורית מס' 11670

הועדה המקומית מיישיבתה מס' 992005

מיום 20.6.99 החליטה

אולם ע.ת.ת. 9

יצחק מירון יו"ר הועדה	איג' מ. כהן מזכ"ס הועדה
--------------------------	----------------------------

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

#### 1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס' ג/ 11670 שינוי נקודתי למתאר מספר ג/ 302 מופקדת

קביעת חזית מסחרית לבנין קיים (לכוון רח' הבנים)  
קביעת זכויות והגבלות הבניה בתחום התכנית

#### 1.2 מקום התוכנית:

עפולה, צומת רח' הבנים - רח' וולפסון

נ.צ. מרכזי	מורח: 176960	צפון: 223365
מספר גוש:	16660	חלקה: 74

#### 1.3 שטח התוכנית: 922 מ"ר (גרפית)

#### 1.4 בעלי עניין:

**בעל הקרקע:** בן עמי שלמה בע"מ, בית ביתן בן עמי, ככר העצמאות 2, עפולה.  
טלפקס: 04-6521333

**יזם התוכנית:** בן עמי שלמה בע"מ, בית ביתן בן עמי, ככר העצמאות 2, עפולה.  
טלפקס: 04-6521333

**מגיש התוכנית:** בן עמי שלמה בע"מ, בית ביתן בן עמי, ככר העצמאות 2, עפולה.  
טלפקס: 04-6521333

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

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס. 11670  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 13.2.02 לאשר את התכנית.  
שמואל ל. לוי  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 11670  
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5094  
מיום 10.7.02

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

**תוכנית מתאר מקומית:** התוכנית מהווה שינוי נקודתי לתוכנית מס' ג/ 302 מופקדת. 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 בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח הסדרי תנועה ותניה במגרש בקני"מ 1:250 - מנחה.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנה
מאי 1999	עדכון 1
אוקטובר 1999	עדכון 2
דצמבר 2000	עדכון 3
אוגוסט 2001 - להפקדה	עדכון 4
מרץ 2002 - לתוקף	

**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 כתום תחום בכתום כהה	שטח מגורים מיוחד
פס בצבע סגול	חזית מסחרית
קו שחור משונן ועבה	גבול גוש
ספרות גדולות	מספר גוש
קו שחור דק	גביל חלקה
ספרה בתוך עגול	מספר חלקה
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
ספרה ברבע עליון של עגול סימון הדרך	מספר הדרך
ספרה ברבעים הצידדיים של עגול סימון הדרך	מרווח בניה קדמי
ספרה ברבע התחתון של עגול סימון הדרך	רוחב הדרך

**1.10 טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים:	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
0	0	100	922	מגורים מיוחד
0	2	0	0	דרך מוצעת
100	920	0	0	מגורים מיוחד עם חזית מסחרית
100	922	100	922	סה"כ:

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרת התוכנית:

תוספת חזית מסחרית לבניין קיים (בחזית לרח' הבנים) – מסחר בשטח כ- 128 מ"ר (כולל מחסנים).  
שינוי בקו בנין – קו בנין צידי = קו בנין אחורי (מגרש פינת) 6.30 מ' במקום 7.00 מ' –  
אושר בהליך הקלה לבניין הקיים.  
התכנית שובצה לדין בועדת משנה לקודי בנין והתקבלה הקלה בקו בנין של 18 מ' מציד  
דרך ראשית מס' 65 להוספת חזית מסחרית במגורים מיוחד.

### קביעת זכויות והגבלות הבניה בתחום התכנית

#### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע ממגורים מיוחד למגורים מיוחד עם חזית מסחרית בק. קרקע
- קביעת הוראות בניה - קביעת מרווחי בניה, גובה בנינים.

#### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים	1334	14
מסחר ומשרדים	128	0

## 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 מיוחד עם חזית מסחרית: תותר בניית מבנה למגורים. בק. קרקע בחזית הפונה לרח' הבנים תותר חזית מסחרית. הכניסה לשטח המגורים תופרד מהכניסה לשטח המסחרי.
- הרחבת דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי 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 המפורטות בטבלת הזכויות.

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

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קוי בנין (מ')		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						גובה בניה מקסימלי	מסי צמיפות / מסי יחיד למגרש	מסי יחיד סח"כ לדונם	
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכסוי הקרקע (תכסית)				סה"כ
מגורים מיוחד עם חזית מסחרית	900	6.30	6.30	5.00*	220	0	159**	61	30	220	מ/ע + 7	27.50***	14

- \* תותר הבלטת גוזזטרה ב- 1.50 מ' מעבר לקו קדמי.
- \*\* 145% למגורים + 14% למסחר
- \*\*\* ממפלס הכניסה.

**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 נאותה 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 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 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 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.

**5. אשפה:**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ולסביבה בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לציגו פסולת הבניה ופיתוי עזרפי עפר לאתר מוסדר.

## ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

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

1.2 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 והבניה.

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. היטל השבחה:

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

5. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6. הוראות הג"א:

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

7. כינוי אש:

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

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: שלמה בן-עמי בע"מ

יזם התוכנית: שלמה בן-עמי בע"מ

מגיש התוכנית: שלמה בן-עמי בע"מ

עורך התוכנית: אהרון ארנס