

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: עפולה

תחום שיפוט מוניציפלי: עפולה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מספר ג/11689 מבנה ציבור. מטרה עיקרית ומקום: שינוי ייעוד בחלק מחלקה מאזור מגורים א' לאזור מבנה ציבור על מנת להקים בשטח זה מבני ציבור לשימוש שכונתי גני ילדים - ללא תוספת יחידות דיור הקלה בקו בנין- 18 מ' במקום 100 מ' מציד דרך ראשית מספר 71 ליעוד שטח מבני ציבור גן ילדים.

1.2 מקום התוכנית:

עיר עפולה באזור המגורים המערבי

| | | |
|-----------------------------------|-------|------------------------|
| נ.צ. מרכזי-קווי רחוב מזרח: 224325 | | קווי אורך צפון: 176700 |
| מספר גוש | חלקות | חלקי חלקות |
| 16738 | 48 | 32 (המהווה חלקת דרך) |

1.3 שטח התוכנית:

כ-4.43 דונם על פי מפה מדידה ממוחשבת.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל - נצרת עלית קריית הממשלה סלפון: 06-6558211, פקס: 06-6560521.

יזם התוכנית:

עיריית עפולה רחוב יהושוע - עפולה. טל' - 06-6520333, פקס-06-6523459

מגיש התוכנית:

עיריית עפולה רחוב יהושוע - עפולה. טל' 06-6520333, פקס-06-6523459

עורך התוכנית:

הוצל רפאלי אדריכל ובונה ערים מספר רשיון 32837. כתובת- רחוב הרב לוי 12 - עפולה טלפקס-06-6597457.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 3: התקבלה הקלה בועדת משנה לקודי בנין מיום 17.5.01 בקו בנין הקבוע בתמ"א 3 - 18 מ' במקום 100 מ' מציד דרך ראשית מספר 71. בכל מקרה של סתירה הוראות תכנית זו תהיינה עדיפות על כל תכנית אחרת.

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתכנית המתאר ג/302 המופקדת.

תוכנית מפורטת מקומית: התכנית גובלת בתכניות מפורטות מקומיות אך לא נכללת בתחומן תכנית ג/6029 ותכנית ג/7748.

1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקו"מ 1:500 - הכולל תכניות מצב מוצע, מצב קיים מסמך מחייב.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפולה

תכנית מס' 11689/ג

הועדה המקומית משיבתה מס' 992011

מיום 10.10.99 החליטה

למס' 11689/ג

יצחק מירון יו"ר הועדה

אינג' מ. כהן ממנהל הועדה

11689
1073
15.5.02
הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
06-6523459
11689
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

| | |
|-------------------------------|------------------|
| תאריך | |
| הכנה | 10 דצמבר 1999 |
| תיקון לפי תנאים בהחלטה להפקדה | 11 באוקטובר 2000 |

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

1.9 באור סימני התשריט:

| | |
|----------------------|-------------------------------------|
| מגורים א' | שטח צבוע כתום |
| דרך קיימת או מאושרת | שטח צבוע בזום |
| שטח מבנה ציבור | שטח צבוע חום מותחם חום כהה |
| גבול התכנית- | קו כחול רציף. |
| גבול תכנית קיימת | קו כחול מקווקו |
| מספר דרך- | ספרה ברבע העליון של העיגול. |
| רוחב הדרך- | ספרה ברבע התחתון של העיגול. |
| קווי בנין מינימליים- | ספרות ברבעים הצדיים של העיגול. |
| מספר וקו חלקה קיים- | ספרות מתוחמות בעיגול וקו שחור רצוף. |
| מספר וקו חלקה מוצע | ספרות מתוחמות בריבוע וקו ירוק |
| גבול גוש | קו שחור רצוף משונן. |

1.10 טבלת שטחים:

| יעוד השטח | מצב קיים | | מצב מוצע | |
|------------------|------------|--------|------------|--------|
| | שטח (דונם) | אחוזים | שטח (דונם) | אחוזים |
| אזור מגורים א' | 3.33 | 75.2% | 2.3 | 52.0% |
| דרך קיימת מאושרת | 1.1 | 24.8% | 1.1 | 24.8% |
| שטח מבנה ציבור | - | - | 1.03 | 23.2% |
| סה"כ: | 4.43 | 100% | 4.43 | 100% |

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

מטרת התכנית לשנות את ייעודי הקרקע מאזור מגורים א' לשטח למבנה ציבור .
הקלה בקו בנין- 18 מ' במקום 100 מ' מציר דרך ראשית מספר 71 ליעוד שטח מבני ציבור גן ילדים .

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי יעוד קרקע משימושים של אזור מגורים א' לקרקע ביעוד של מבנה ציבור .

נתונים כמותיים עיקריים:

| יעוד הקרקע | סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר | מספר יח"ד |
|------------|-------------------------|-----------|
| מגורים | 920 מ"ר | 3- יח"ד |
| מבנה ציבור | 500 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.

מגורים א' - באזור זה תותר הקמת בתי מגורים דו משפחתיים בשתי קומות.

שטח מבנה ציבור - באזור זה תותר הקמת גן ילדים.

דרך - תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מזדרכות, גינון וזניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

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)

| מס' יחיד סה"כ | מגרש מינימלי | | גובה בניה מקסימלי | | אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי | | | | | | | קווי בנין | | | גודל מגרש מינימלי (במ"ר) | שטח האזור (שימושים עיקריים) |
|---------------|----------------|------------|-------------------|-----------|-------------------------------|----------------------|------------|---------------|-------------------|-----------------|------|-----------|------|------|--------------------------|-----------------------------|
| | | | | | סה"כ | לכיסוי הקרקע (תכסית) | שטחי שירות | שטחים עיקריים | מתחת למפלס הכניסה | מעל מפלס הכניסה | קדמי | אחורי | צדדי | | | |
| | מספר מספר יחיד | מספר מבנים | במסדרים | מס' קומות | | | | | | | | | | | | |
| - | - | 1 | 9* | 2 | 60% | 36% | 10% | 50% | - | 60% | 5 | 4 | 4 | 1000 | מבנה ציבור | |
| 8 | 8 | 4 | 9* | 2 | 54% | 27% | 14% | 40% | - | 54% | 5 | 4 | 4 | 2300 | מגורים א | |

* גובה יימדד ממפלס כניסה עד למפלס הגג האחרון.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

הוראות ארכיטקטוניות:

באזור מגורים א' יבנו מבני מגורים דו-משפחתיים בשתי קומות בשימוש בחומרי גמר קירות טיח צבוע ואבן טבעית, גגות הבתים יכוסו ברעפים ב-50% משטחם לפחות.

ב. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. הציבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס העיר עפולה.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס העיר עפולה.

3. ביוב:

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 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 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 לאחזר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחזר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי טילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחזר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחזר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

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

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

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

2. הפקעות:

השטח 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 וזדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק 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 הבסחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. במידה ותבוצע חניה בקו אפס צידי הניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.

8. הוראות הנ"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, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבנייה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלכי 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 הפרע:

מנהל מקרקעי ישראל - נצרת עלית
קריית הממשלה טלפון: 06-6558211, פקס: 06-6560521.

יום התוכנית:

עיריית עפולה רחוב יהושוע - עפולה.
טל' - 06-6520333, פקס-06-6523459

מגיש התוכנית:

עיריית עפולה רחוב יהושוע - עפולה.
טל' 06-6520333, פקס-06-6523459

עורך התוכנית:

הרצל רפאלי אדריכל זבונה ערים
מספר רשיון 32837.
כתובת- רחוב הרב לוין 12
- עפולה טלפקס-06-597457.