

הפסד 16/1/2002

2-4653

-1-

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: עפולה

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית עפולה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מספר ג/12629 "תעסוקה ומסחר פר"ג"
מטרה עיקרית ומקום: -הגדלת שטח המיועד לתעסוקה ומסחר

1.2 מקום התוכנית:

-ישוב עפולה-אזור תעשייה בחלק המזרחי של עפולה.

נ.צ. מרכזי	מרחב: 223/100	צפון: 178/150
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
16698	5,6	24 (חלקת דרד) 22 (חלקת דרד)

1.3 שטח התוכנית:

3.78 דונם (נימדד מקובץ מיפוי ממוחשב).

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

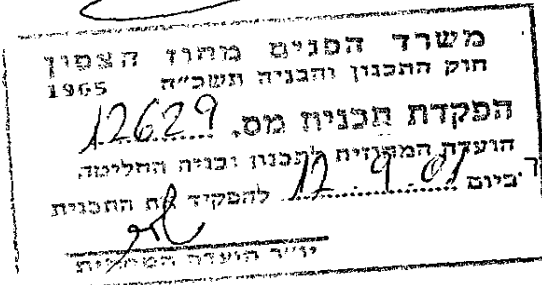
זם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

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

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפולה
תכנית מס' 12629/ג
הועדה המקומית משיבתה מס' 1055/ספ
מיום 6.6.07 החליטה
אינ' מ. כח
יחזק מירון
יו"ר הועדה



הודעה על הפקדת תכנית מס. 12629
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5058
מיום 3.3.07

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 12629
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 10.4.07 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 12629
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5087
מיום 20.6.07

נחום פרג' ת.ז. 052001765 רחוב מנחם 71 ת.ד. 11798 עפולה
טלפקס 04-6590398.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת: התוכנית מהווה שינוי לתכנית גבת / 180 אשר בתוקף בכל מקרה של סתירה - תהיינה הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת.

1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט הכולל תכניות מצב מוצע ומצב קיים -המסמך מחייב ,

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

שלב	תאריך
תכנית ראשונה לדיון	30 באפריל 2001
תיקון לפי דרישות ועדה מחזית בדיון להפקדה	31 באוקטובר 2001

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

1.9 באור סימני התשריט:

השטח או הסימון	סימון בתשריט
דרך קיימת או מאושרת	צבע חום
שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק
אזור תעסוקה ומסחר	פסים סגול ואפור לסרוגין באלכסון
אזור תעשייה	סגול
גבול התכנית.	קו כחול רצוף.
גבול גוש.	קו שחור רצוף משונן.
מספר וקו חלקה קיים.	ספרות וקו שחור רצוף.
מספר וגבול חלקה מבוסל	מילדה על קו שחור רצוף.
מספר וקו חלקה מוצע	ספרות מתוחזמות במלבן וקו ירוק מקווקו.
ביטול דרך קיימת	קוים באדום באלכסון.
מספר דרך רחב הדרך קווי בנין מינימליים	ספרה ברבע העליון של העיגול. ספרה ברבע התחתון של העיגול. ספרות ברבעים הצדיים של העיגול.
קואורדינטות	קוים אופקי ואנכי ומספרי קואורדינטה

יעוד השטח	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (דונם)	באחוזים	שטח(דונם)	באחוזים
דרך קיימת או מאושרת	כ 2.02	53.4%	כ 1.75	46.3%
שטח ציבורי פתוח	כ 0.28	7.4%	כ 0.28	7.4%
אזור תעסוקה ומסחר	-	-	כ 1.75	46.3%
אזור תעשייה	כ 1.48	39.2%	-	-
סה"כ	כ 3.78	100.0%	כ 3.78	100.0%

פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2. מטרת התוכנית:

הגדלת שטח המיועד לתעסוקה ומסחר,

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

1. שינוי יעוד מדרך לאזור תעסוקה ומסחר.
2. אחוז חלקות.
3. שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית.
4. הגדלת זכויות בניה.
5. קביעת תנאים לפתוח

נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
אזור תעסוקה ומסחר	על פי זכויות הבנייה	-

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 בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

אזור תעסוקה ומסחר- השטח הצבוע סגול עם פסים אפורים באלכסון בתשריט יהיה שטח המיועד למבני תעשייה מתוחכמת, ובתי עסק.

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

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		אחוזי בניה ושטח בניה מקסימלי							גובה בנין מקסימלי		מבספר מבנים למיגרש
		צידי	קדמי	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שימושים עיקריים	שטחי שלות	לכיסוי	סה"כ	מס' קומות	במטרים		
אזור תעסוקה ומסחר	1,750	4* מסר	5 מסר	210%	90%**	180%	120%	70%	300%	4	18	1	

* המיגרש הוא פינתי- כאשר בשתי חזיתותיו יש דרכים עם רחטה לקביעת קווי הבנין -שתי החזיתות הנותרות הן צדיות הצפונית והמערבית- קו הבנייה יהיה 4 מסר .
 ** אחוזי הבניה מתחת למפלס כניסה יהיו להקמת חניון בלבד.
3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

הוראות ארכיטקטוניות: -המבנה יבנה תוך שימוש בחומרי גמר קשיחים אבן, שיש , זכוכית וכד'

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

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של עפולה באישור מהנדס הוועדה 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 בכפוף להוראות והגבלות ג/במ/180

5. איטור 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'.
בקר מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקר מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקר 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.

אין 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.

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. איחוד וחלוקה:

תוכנית זו כוללת הוראות לאיחוד מגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

2. הפרעות:

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.

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. 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.

5. היטל השבחה:

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

6. 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 הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. הוראות הג"א:

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

8. כיבוי אש:

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

9. 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 שלבי ביצוע:

תכנית זו תבוצע בשלב אחד.

4.2 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

נחום פרג' ת.ז. 052001765 רחוב מנחם 71 ת.ד. 11798 עפולה.
טלפקס 04-6590398.



יזם התוכנית:

נחום פרג' ת.ז. 052001765 רחוב מנחם 71 ת.ד. 11798 עפולה.
טלפקס 04-6590398.



מגיש התוכנית:

נחום פרג' ת.ז. 052001765 רחוב מנחם 71 ת.ד. 11798 עפולה.
טלפקס 04-6590398.



עורך התוכנית:

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

הרצל רפאלי אדריכל ובונה ערים
רשיון מספר 32837
רח' הרב לזין 12 עפולה
טלפקס: 06-597457, טל. 06-526789