

למילוי

2-4309

8

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפולה

תכנית מגורים מס' 13259/א

הועדה המקומית משיבתה מס' 200.11 doc

מיום 18.9.02 החליטה למילוי

הפק' הנג' -
יצחק מירון אילן מ. כהן
יו"ר הועדה יו"ר הועדה

תאריך: 13.6.00
עדכון:

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: עפולה.....

תחום שיפוט מוניציפלי: עפולה.....

המקום: עפולה.....

שם התכנית: הסדרת זכויות בניה, עפולה עילית, גבעת המורה, עפולה

תכנית מספר: ג/ 13259

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 13259
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 22.1.03 לאשר או התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 13259
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5177
מיום 5.5.03

פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית**1.1 שם התכנית:**

הסדרת זכויות בניה בעפולה עילית וגבעת המורה
עפולה עילית וגבעת המורה.

1.2 מקום התכנית:

נ.צ. מרכזי: מזרח: 181000 צפון: 226000

מספר גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
17022	8,9	1,6,7
17235	15,12,11,10,9,7,5	18,16,13,8,2,1
17236	2-16	1
17238	1-5, 8,9	6,7
17239	2	1,9

1.3 שטח התכנית: 9900 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.**1.4 בעלי עניין:**

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל. קרית הממשלה נ.עילית טל: 04-6558210
פקס: 04-6461358

יזם התכנית:

הועדה המקומית עפולה. רח' הבוכרים 12 עפולה טל: 04-6596985
פקס: 04-6425716

מגיש התכנית:

הועדה המקומית עפולה רח' הבוכרים 12 עפולה טל: 04-6596985
פקס: 04-6425716

עורך התכנית: הועדה מקומית עפולה**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

התכנית בהתאם לתמ"א 31 שטח עירוני בנוי, בהתאם לתממ" 2.
התכנית מהווה שינוי וגוברת על תכ" מתאר ג/ 302 מופקדת, בכל מקרה של סתירה בין
הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 11 עמודים – מסמך מחייב.
ב. נספח בקני"מ 2500 – מסמך מחייב (לצורך הבהרת גבולות בלבד)

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	
מאי 2002	הכנה

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט: תכנון ופיקוח. תכנון ופיקוח. תכנון ופיקוח.

גבול התכנית – קו כחול
 איזור מגורים קומה אחת – כתום
 איזור מגורים 2 קומות – תכלת
 איזור מגורים ג' 3-4 קומות – צהוב
 איזור מגורים רב קומות 6-8 קומות – פסים צהוב ורוד
 שטח לבניני ציבור – חום מותחם בחום כהה
 שטח מסחרי- אפור מותחם בשחור
 שטח לתכנון מחדש – פסים בצהוב
 כבישים וחנויות – אדום
 כביש קיים לרה תכנון – פסים צהוב ורוד
 מספר רחוב – מספר עליון ברוזטה
 קוי בנין – מספר בצידי הרוזטה
 רוחב הרחוב – מספר תחתון ברוזטה
 שטח פרטי פתוח ושבילים – ירוק מותחם בירוק כהה
 שטח תעשייה ומלאכה – סגול מותחם בסגול כהה

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

- 2.1.1 התווית מסגרת תכנונית הכוללת זכויות בניה בהתאם ליעודי קרקע המופיעים בתרשיץ 1/17/1 – 1/17/31.
 2.1.2 קביעת זכויות והוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- 2.3 הגדרת זכויות בניה עפ"י יעודי הקרקע כמוגדר בתרשיצים 1/17/1 – 1/17/31.

פרק 3 : הוראות התכנית.

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

התכליות

אזור מגורים א': מגורים קומה אחת + מגורים 2 קומות (סימון כתום ותכלת בתשריט התרשי"צ).

1. בתי מגורים ובתי דירה .
2. גני ילדים ושאר בניני ציבור שכונתיים הדרושים לאוכלוסית האזור הנ"ל, גנים מיגרשי משחקים שיקבעו עפ"י תכנית מפורטת לאותו האזור .
3. חנויות לשרות יום יומי ומקומי, במקומות שיקבעו עפ"י תכנית מפורטת .

איזור מגורים ג': מגורים 3-4 קומות (סימון בצבע צהוב בתשריט התרשי"צ).

1. בתי מגורים ובתי דירה .
2. גני ילדים ושאר בניני ציבור שכונתיים הדרושים לאוכלוסית האזור הנ"ל. גנים ומגרשי משחקים במקומות שיקבעו עפ"י תכנית מפורטת .
3. חנויות לשרות יום - יומי ומקומי, במקומות שיקבעו עפ"י תכנית מפורטת .
4. משרדים של בעלי מקצוע חפשיים או אחרים הנמצאים בדירה שבה יושב אדם, העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות .

מגורים מיוחד – מבני מגורים 6 קומות – 8 קומות. (סימון בצבע עפ"י תשריט התרשי"צ)

- תכליות :
1. בתי מגורים ובתי דירה .
 2. גנני ילדים ושאר בניני ציבור שכונתיים הדרושים לאוכלוסית האזור הנ"ל .
 - גנים ומגרשי משחקים שיקבעו עפ"י תכנית מפורטת .
 3. חנויות לשרות יום – יומי ומקומי , במקומות שיקבעו עפ"י תכנית מפורטת .
 4. משרדים של בעלי מקצוע חפשיים או אחרים הנמצאים בדירה שבה יושב אדם, העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות .

איזור מסחרי :

1. חנויות למסחר קבועוני .
2. שרותים אישים זעירים .
3. שרותי אוכל ומשקה .
4. סוכנויות של חברות מסחריות .
5. בנקים
6. משרדים פרטיים לבעלי מקצועות חפשיים .
7. משרדים להפעלת שרותים הנדסיים .
8. משרדים של חברות בנין .
9. בתי מלון, פנסיונים ושירותי הארחה .
10. אולמות קולנוע .
11. מועדונים פרטיים וחברתיים .

12. תחנות דלק .

13. מוסכים לצרכי מסחר .

14. תוגש תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטונית אשר תחלק את השטח לאזור משנה

ותקבע את ההגבלות השונות. תכנית זו תוכל להתיר בניית מגורים במקומות

מיוחדים בקומות עליונות בלבד, בתנאי שיוחד חדר מדרגות נפרד למגורים

וחצר מחדר החנויות והעסקים כל שלמוש וזכויות בניה יקבעו במסגרת

תכנית מפורטת .

שטח לבניי

ציבור :

1. מוסדות חנוך תרבות, זת, הצלה ובריאות בהתאם לתכנית מפורטת .

2. מבני ציבור ברמה שכונתית – ניתן יהיה להוציא היתר למבני ציבור ברמה

שכונתית בתנאי שגודל המגרש לא יעלה על 2.0 דונם בכפוף לטבלת זכויות

ומגבלות בניה סעיף 3.2 .

שטח ציבורי

פתוח :

1. ככרות וגנים לציבור ונטיעות .

2. מתקני גן , ובתי שמוש ציבוריים .

3. מגרשי משחקים ושעשועים .

4. מתקנים ומבנים הכרוכים בתכליות הנ"ל באשור מיוחד של הועדה המקומית

באישור הועדה המתוזזת .

5. בשטח זה אסורה כל בניה.

שטח לתכנון

מחדש :

לא תותר כל עבודה ובניה בשטח זה בטרם תאושר תכנית מפורטת המקיפה את

כל שטחי הקרקע המופיעים בתכנית האב כחטיבה אחת .

שטח לתעשייה

ומלאכה : בהתאם לתכניות מפורטות החלות בשטח .

כבישים וחניות

(כמופיע

בתשריט):

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

מוצאים מפלים הכניסה	מעל מפלים הכניסה	% שטח עיקרי	% שטח שורות	סה"כ % הבניה	% הבניה לשטח שורות בקומה	% הבניה המקסימלי בקומה	גודל מגרש מינימלי ממ"ר	גובה בין מבטומי	מיונים		מרווחים חזית הפניה לרחוב	מס' יח' מכ"ס לדונם נסו	מס' יח' לדונם ברוטו שכונתי	לסגון בתשריט	האזיון
									אחורי	צדדי					
*	54%	40%	14%	54%	7%	20%	** 600	2 קומות	6	4	5	3	1.7	בתים ותכלת	מגורי א' 1-2 קומות
*	160%	120%	40%	160%	10%	30%	** 800	4 ע+ קומות	6	4	5	10	6	בלחוב	מגורים ג' 3-4 קומות
*	320%	240%	80%	320%	10%	30%	** 1200	8 ע+ קומות	8	6	5	16	8	פסים צהוב ורוד	מגורים רב 4-8 קומות
*	100%	80%	20%	100%			** 600	2	4	4	5	-	-	בתים ומתחם בתים כחה	מבני ציבור 2 קומות

* כשמות וועדה מקומית להעביר זכויות ממעל מפלים הכניסה למתחת מפלים הכניסה .

- ** או כפי שמוסגן בתשריט .
- סעיף 3.2

3.3 הוראות נוספות :

- 3.3.1 **מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית..
- 3.3.2 **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- 3.3.3 **ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- 3.3.4 **חשמל, טלפון, תקשורת, טלביזיה בכבלים:** הביצוע וההכנה תהיה בקיום תת קרקעיים.
- 3.3.5 **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 הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראת תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

3.3.6 **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.
1 3.3.5) **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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.4) הוראות כלליות

- 3.4.1 **חלוקה:** חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- 3.4.2 **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 הבניה.
- 3.4.3 **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.
- 3.4.4 **היטל השבחה:** היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות הנוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- 3.4.5 **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.
- 3.4.6 **הוראות הג"א:** לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- 3.4.7 **כיבוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 3.4.8 **סידורים לנכים:** קבלת היתרי בניה, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.