

2915105 gerd

תאריך: 16.10.04

עדכון: 05.04.05

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפולה

תכנית מס' 14853/ג

הועדה המקומית משיבתה מס' 2004007

מיום 9/6/04 החליטה

משה לוי  
יו"ר הועדה

שמאל קטור  
מנהל הועדה

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: עפולה

תחום שיפוט מוניציפלי: עפולה

המקום: עפולה

שם התכנית: פנחסוב

תכנית מספר: 14853/ג

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תכנית מס' 14853

הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה

ביום 7.3.05 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 14853  
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5419  
מיום 24.7.05

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

14853/ג תכנית שינוי לתכנית ג/6029 מאושרת ותכנית ג/12409 מאושרת.

**1.2 מקום התכנית:**

עפולה – שכי גאולים רח' הקוגרס הציוני  
נ.צ. מרכזי: מזרח: 723800 צפון: 226500

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
16692	57, 56, 48-51	9

**1.3 שטח התכנית: 4.217 דונם במדידה בתחום הקו הכחול.****1.4 בעלי עניין:**

**בעל הקרקע:** עיריית עפולה – רח' יהושוע 47 עפולה.

**יזם התכנית:** עיריית עפולה – רח' יהושוע 47 עפולה.

**מגיש התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה – רח' יהושוע 47 עפולה.

**עורך התכנית:** "רותם – שבח", חברה למדידות תכנון וייזום בנייה בע"מ.  
שד' ארלוזורוב 16 עפולה, טל': 04-6594970 פקס': 04-6595164.

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/6029 מאושרת ולתכנית ג/12409 מאושרת 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 5 עמודים – מסמך מחייב.  
ב. תשריט בקני"מ 1:1250 – מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	הכנה
יוני 2004 אוקטובר 2004	עדכון להפקדה

**1.8 הגדרות ומונחים:**

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 **באור סימני התשריט:**

גבול תכנית	- קו כחול.
שטח למגורים א'	- השטח הצבוע בכתום בתשריט.
שטח מבני ציבור	- השטח הצבוע חום ומתוחם בחום כהה בתשריט.
דרך קיימת	- הדרך הצבועה חום כהה בתשריט.
מספר הדרך	- ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
מרווח בניה קדמי	- ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך. בדרך אזורית או מקומית ימדד מתחום זכות הדרך.
רוחב הדרך	- ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
גבול גוש	- קו משונן בצבע ירוק.
גבול ומספר חלקה רשומה	- קו רצוף דק בירוק ומספר מוקף עיגול בתוכה.
גבול ומספר מגרש מוצע	- קו שחור מקווקו.
שטח ציבורי פתוח	- השטח הצבוע בירוק בתשריט.
דרך מוצעת	- השטח הצבוע באדום בתשריט.

1.10 **טבלת שטחים:**

מצב מוצע			מצב קיים			יעוד השטח
אחוזים	שטח במ"ר	מס' מגרש	אחוזים	שטח במ"ר	מס' מגרש	
23.7%	1000	1001,1002	9.8%	415	513	אזור מגורים
			14.0%	585	48	אזור מגורים
9.8%	415	513	23.7%	1000	1001,1002	מבני ציבור
52.5%	2217	103	52.5%	2217	103	דרך קיימת
14.0%	585	48	-	-	-	דרך מוצעת
100.0%		4217 מ"ר	100.0%		4217 מ"ר	סה"כ

**פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**

2.1 **מטרות התכנית:**

- 2.1.1 שינוי יעוד ממבנה ציבור למגורים במגרשים 1001,1002.
- 2.1.2 שינוי יעוד משצ"פ למבנה ציבור מגרש 513.
- 2.1.3 הרחבת דרך רח' הקונגרס הציוני.

2.2 **עיקרי הוראות התכנית:**

- 2.2.1 איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים.
- 2.2.2 הרחבת דרך קיימת מאושרת.

**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.

3.1.0 שטח למגורים: ישמש לבתי מגורים חד משפחתיים דו קומתי.

3.1.1 שטח למבני ציבור:

השטח הצבוע חום ומתוחם בירוק בתשריט ישמש שטח מבני ציבור עפ"י התכליות המותרות בתכנית א/6029. זכויות והגבלות בניה יהיו כמפורט

בסעיף 3.2.

3.2 : טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה**

(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד סה"כ לדגם	צפיפות/ מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	עיקריים שטחים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה**	קוי בנין	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	מתחם האזור ושימושים עיקריים
			במטרים	סה"כ	שטחי שרות	עיקריים שטחים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה**										
3	1	8	2	54%	36%	14%	40%	-	54%	5 מ' 5 מ' 4 מ'	5 מ' 6 מ' 4 מ'	5 מ' 5 מ' 4 מ'	500	מגורים א				
		9	2	120%	100%	20%	100%	120%	120%	5 מ' 5 מ' 4 מ'	5 מ' 5 מ' 4 מ'	5 מ' 5 מ' 4 מ'	415	מבני ציבור				

\*\* תותר העברת שטחי שירות מתחת מפלס הכניסה אל מעל למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

\* גובה המבנה ימדד מפני המדרכה.

### 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 **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 אווריים 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'.
  2. 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.
    - 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.
  3. ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

### 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 היום 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 תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- 3.4.4 **היטל השבחה** : היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת 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 **ביובי אש** : קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3.4.8. סידורים לנכים: קבלת היתרי בניה למסחר, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: עיריית עפולה.

יזם ומגיש התוכנית:

עורך התוכנית: