

עבוד יו"א

19/06/2001

תקנון

החשבה על אישור תוכנית מס' 5037
 פירוט על/מס' הפרסומים מס' 4/42/01
 מס' 2/6029/מק

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: עפולה

תחום שיפוט מוניציפלי: עפולה

תכנית מס' עפ/מק/2/6029

ועדה מקומית עפולה
 אישור תכנית מס' עפ/מס/2/6029
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
 בשיעור מס' 2001/04 ביום 2/5/01
 איג"מ כחן
 שמואל הועדה
 ירד הועדה 19/6

1.1 שם התוכנית:

תוכנית זו תיקרא **מיבנים במרווחים**, והיא תחול על כל תחום מרחב תכנון המקומי של עפולה, ומחוז שינוי לתכניות ולמתאר מקומיות מספר: גבמ-8, עפ/מג/גבמ-1/8, 4590 ג/ 2592 ג/ 8528 ג/ גבמ-206, 6029 ג/ 6557 ג/ 7748 ג/

באזורים לבניה רוויה מוגבלת התכנית למבנים בני עד 4 יח"ד למגרש.

1.2 מקום התוכנית:

עפולה מספר גוש	עפולה מספר גוש	גב"מ מספר גוש	עפולה מספר גוש	עפולה מספר גוש
16774	17772	17778	16695	16657
	17763	17780	16738	16658
	17766	17781	16739	16659
	17761	17782	16740	16660
	17762	17119	16741	16661
	17764	17234	16704	16662
	17765	17768	16705	16663
	17767	17771	16706	16673
		17770	16707	16691
		17775	16712	16692
		17769		16693

הערות: החלקות הן בשלמות.

1.3 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנחל מקרקעי ישראל ובעלים שונים.

יזם התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה.

מגיש התוכנית: עיריית עפולה, רח"י יחושוע 47, ת.ד. 2016 עפולה.

עורך התוכנית: יחודה פרחי - אדריכלות נוף, רח רחל 3 חיפה 34401, טל' 04-8241123.

עיריית עפולה
דאר נכנס

09.07.2001

מס' _____
לטיפול _____

1.4 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכניות מסי גבמ- 8, עכ/מג/גבמ- 1/8, ג/ 4,590, ג/ 2,592, ג/ 8,528, גבמ- 206, ג/ 6,029, ג/ 6,557, ג/ 7,748, מאושרות / מופקדות.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ע"פ ח. 5. ה.

1.5 יחס התוכנית בינוי לחניות מקורות ומחסנים במירווחים

כל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.5 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
ב. נספח אי - תשריטים - מסמך מחייב.

1.6 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
3.12.2000	

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**1. מטרות התוכנית:**

מטרת תוכנית זו היא לקבוע את הוראות הבניה למבנים במרווחים, תוך שמירת שטחים פתוחים ומגוונים בהצרות הבניינים ושמירת תזות הרחוב ובהתחשב עם השפעת בינוי במרווחים על מגרשים גובלים, וזאת ע"פ סעיף 62 א' (א) 4, 5.

2. תכנית קרקע במגרש:

- 2.1 מבני עזר במרווחים יותרו רק אם לדעת מהנדס העיר לא ניתן ליעד חלק מהבניין העיקרי שבתחום קווי הבניין לשימוש המבוקש.
2.2 בעת אישור מבנים במרווחי הבניינים, ייקח מהנדס העיר בחשבון את תכנית הקרקע במגרש, תובטח השארת קרקע פנויה לגינון ונטיעות בשיעור של 30% לפחות משטח המגרש. מהנדס העיר רשאי לאשר שיעור מופחת עד 25% משטח המגרש, בשל אילוצים פיזיים או תכנוניים.

3. הגדרות:

בתוכנית זו:

- 3.1 **מגרשים בצד הגבוה של הדרך** - מגרשים משופעים הגובלים בדרך והגבוהים ממנו כאשר הפרש הגובה בין מפלס הדרך הגובלת לבין מפלס הקרקע הטבעית במגרש, במרחק ניצב של 5 מ' מקו הרחוב לכל אורכו, לא יפחת מ- 2 מ'. (ראה נספח איורים).
3.2 **מגרשים בצד הנמוך של הדרך** - מגרשים משופעים הגובלים בדרך והנמוכים ממנה.
3.3 **גובה בטיחותי מינימלי** - הגובה המינימלי הנדרש ע"י תקנות התכנון והבניה.
3.4 **מרווח קדמי** - השטח שבין גבול המגרש הקדמי לבין קו הבניין הקדמי והמשכו עד לגבול המגרש הצדדי. (ראה נספח איורים).

- 3.5 מרווח אחוזי – השטח שבין גבול המגרש האחורי לבין קו הבניין האחורי והמשכו עד לגבול המגרש הצידי. (ראה נספח איורים).
- 3.6 גבול מגרש – גבול המגרש הסטוטוטורי.
- 3.7 מרווח צידי – השטח שבין גבול המגרש הצידי לבין קו הבניין הצידי עד לפגישתו עם המרווח האחורי או הקדמי. (ראה נספח איורים).
- 3.8 תת קרקעי – שאינו בולט מפני הקרקע הטבעית.

4. מבנים במרווחים:

בשטחי המרווחים לא יותרו כל מבנים מלבד אלה שיימנו בסעיפים הבאים של תכנית זו.

פרק 5 - הוראות התוכנית

5.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ימש 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.

5.2 חניה מקורה: (ראה נספח איורים). אגורים ב'

באזורי מגורים ובמגרשים שבהם עד 4 יח"ד, תותר חניה מקורה במרווחים הקדמיים, כתגדרתם בתכנית זו, בסעיף 3, ובתנאים:

- א. לחניה תהיה כניסה ליציאה אחת. אם שוכנע מהנדס העיר כי אין אפשרות פיזית ותפעולית לכך, הוא ראשי לאשר גישות נוספות לחניה או חניה ניצבת.
- ב. קיר חניה במידה ופונה אל הרחוב יצופה אבן.
- ג. קירות מבנה חניה הפונים למגרש בניה גובל יהיו אטומים ויצופו כאמור לעיל.
- ד. במגרש בצד הגבוה של הדרך שבחזיתו קיר תומך, תותר הגבהת הקיר לכל אורכו עד לגובה גג החניה.
- ה. במגרש בצד הנמוך של הדרך, לא יעלה גובה בליטת מבנה החניה מעל מפלס הרחוב מעל 60 ס"מ, ומעליה תותר, במקרה הצורך, התקנת מעקה שקוף בגובה בטיחותי מינימלי. מהנדס העיר ראשי לאשר בליטה תמיל עד לגובה של 100 ס"מ במקום שתנאי השטח מחייבים זאת, ובלבד שתשמר זווית ראייה לנהיגה.
- ו. גמר גג החניה יטופל כחלק אינטגרלי מפיתוח השטח וייכלל בתכנית גינון, נטיעות וריצוף גנני של המגרש.
- ז. ניקוז גג החניה יבוצע ויתועל בצורה מבוקרת אל שטח או מערכת ניקוז ציבוריים, או שטח המגרש עצמו באופן שלא יזוה פגיעה ביחידות דיור ובמגרשים שכנים.
- ח. שערי דלתות החניה יהיו מסוג גלילה, חזזה, ואו באופן שלא יפריעו למעבר הולכי רגל או כלי רכב במדרכה ובשטח ציבורי או פרטי שכן.

5.3 משטח חניה (ראה נספח איורים)

יותר להקים במרווחים קדמיים של מגרשים, משטח חניה או כבש (רמפה), אם לא תהיה פגיעה בעיצוב הרחוב או בבניינים גובלים, בתנאים הבאים:

- א. מפלסם לא יעלה על מפלס הדרך הציבורית הגובלת.
 - ב. לחניה תהיה כניסה ויציאה אחת. אולם, אם שוכנע מהנדס העיר כי אין אפשרות פיזית ותפעולית לכך, הוא רשאי להוסיף גישות נוספות לחניה, או חניה ניצבת.
 - ג. סעיף זה יחול רק על בנייה חודשה.
 - ד. סעיף זה יחול רק באם אין פתחים לדירות מתחת למפלס משטח החניה או הכבש (רמפה).
 - ה. אם החפרש בין מפלס לקרקע הטבעית עולה על 1.80 מ', מידת המשטח בניצב לקו הרחוב לא תעלה על 5.3 מ' או רוחב המרווח הקדמי של הבניין הגובל (לפי המידה הגדולה מבין שתייהן).
- לא תותר בליטת המשטח או הרמפה מעבר לקו בניין צדדי (כולל המשכו במרווח הקדמי).

החניה זו, לגבי אי בליטה לקו בנין צדדי היא דרישה ארכיטקטונית שכל סטייה ממנה מהווה סטייה ניכרת עפ"י הוראות חוק התכנון והבנייה והתקנות.

5.4 מחסנים

הקמת מחסנים במרווחים תותר אך ורק בבניינים קיימים שאין בהם מחסנים, במקרים בהם לא ניתן לכלול את המחסנים במבנה הראשי.

- 5.4.1 הקמת מחסנים במרווחים קדמיים תותר אך ורק במגרשים שטוחים או משופעים בצד הגבוה או בצד הנמוך של הדרך, כאשר המחסנים יהיו צמודים לחניה שתותקן עפ"י תקנות זו, ובאותם תנאים, וכן בתנאים:
 - א. לא יהיו כל פתחים לכיוון דרך ו/או מגרש גובל.
 - ב. קיר המחסן הפונה לרחוב או לכיוון מגרש בנייה שכן, יצופח באבן.
- 5.4.2 בעפולה עילית, גבעת המורת, ועפולה הצעירה, רשאית הועדה המקומית לאשר הקמת מבנה אחד למחסנים, עבור בניינים קיימים בני 4 דירות לכל היותר, במרווח אחורי או צדדי.
- 5.4.3 מיקומו של המחסן, עיצובו ותומרי הבנייה שלו ייקבעו ע"י הועדה המקומית, בהתחשב בעיצוב הארכיטקטוני של המבנה הקיים והמבנים הסמוכים.

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

.6

א. חניות מקורות

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בנין			גובה בניה מקסימלי במ' / במטרים
		צדדי	אחורי	קדמי	
מגורים א'	-	0	-	0	2.20 - 2.50 גובה גמלון
ב'	-	0	-	0	
ג'	-	0	-	0	
ד'	-	0	-	0	

ב. מחסנים

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בנין			גובה בניה מקסימלי במ' / במטרים
		צדדי	אחורי	קדמי	
מגורים א'	-	0	0	5	2.20
ב'	-	0	0	5	
ג'	-	0	0	5	
ד'	-	0	0	5	

הערות לטבלת זכויות

1. תוספת חניה בשטח של 15 מ"ר ומחסן בשטח 7 מ"ר יחשבו במנין שטח השירות המותרים ללא תוספת שטחי שרות.
2. יותר לבצע חניה מקורה אחת ליחידה במגרש.
3. רוחב חניה בחזית מגרש לא יגדל מ- 2.85 מ'.
4. תותר חניה כפולה, אך הקרוי יותר רק על חניה אחת בלבד.

7. חניה:

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

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.

יזם התוכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה עפולה.

מגיש התוכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה עפולה.

עורך התוכנית: יהודה פרחי – אדריכלות נוף כבישים ופיתוח.