

12/302/2004  
 הועדה על אישור תכנית מס. מס. 5349  
 פורסמה בלוח הפרסומים מס. 14.12.04 (מס.)

**מחוז הצפון**

**מרחב תכנון מקומי : עפולה**

**תחום שיפוט מוניציפלי : עפולה**

ועדה מקומית עפולה  
 אישור תכנית מס' עפ/מק/ 10/302  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיעור מס' 20040007 ביום 06/04  
 איג' מבחן איג' מבחן  
 משה לוי יו"ר הועדה

**פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית**

**1.1 שם התוכנית : תוכנית מס עפ/302/12 - עפולה .**

מטרה עיקרית ומקום : שינוי בקו בנין אחורי לפי סעיף 62 א (א) לשטח שירות מ-6.00 מ' ל-1.00 מ'.

**1.2 שם התוכנית: נירה ודוד אליהו.**

נ.צ. מרכזי	מזרח : 224000	צפון : 177500
ספר גוש**	חלקה	חלקי חלקות
16663	120	205

**1.2 שטח התוכנית: 736 מ"ר .**

**1.3 בעלי עניין**

**בעל הקרקע:** נירה אליהו רח' העליה 24 - עפולה

טל: 6795606 - 04 97 : 536728 - 050

**יזם התוכנית:** נירה אליהו רח' העליה 24 - עפולה.

טל: 6795606 - 04 97 : 536728 - 050

**מגיש התוכנית:** דותם שבח בע"מ - שד' ארלוזורוב 16 - עפולה

טל: 6594970 - 04 97 : 6595164 - 04

**עורך התוכנית:** אדר' יקטרינה פורטנוי "חב' דותם - שבח בע"מ.

ארלוזורוב 16 - טל: 6594970 - 04 97 : 6595164 - 04

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית זו הנה שינוי לתוכנית המתאר מס. ג' / 302 המאושרת.  
הוראות תוכנית זו יהיו עדיפות על הוראות כל תוכנית מהני"ל בכל מקום  
בו יש סתירה בלניהן.

### 1.6 טבלת שימושי קרקע:

מצב קיים יעוד הקרקע	מצב מוצע שטח (מ"ר)	%	יעוד הקרקע	שטח (מ"ר)	%
מגורים ג'	616	84.04	מגורים ג'	616	84.04
דרך	120	15.96	דרך	120	15.96
סה"כ	736	100.00		736	100.00

### 1.7 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 250 : 1 - על רקע מפה מצבית - מסמך מחייב.

### 1.8 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
15.1.04	הכנה
	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

### 1.9 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה

### 1.9 סימני תשריט:

- גבול תוכנית - קו כחול עבה ורצוף
- דרך קיימת/מאושרת - שטח צבוע חום.
- גבול חלקה - קו ירוק רצוף
- מרווח בניה קדמי - ברבעים הצדיים בעיגול סימון הדרך
- מספר דרך - ברבע העליון בעיגול סימן הדרך.
- רוחב הדרך - ברבע התחתון בעיגול סימן הדרך.
- גבול ומספר חלקה רשומה - קו דק רצוף וספרה בתוך עיגול.
- שטח מגורים ג' - שטח צבוע צהוב
- קו בנין - קו מקווקו בצבע אדום.
- להריסה - קו צהוב מקווקו

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

לאפשר שינוי בקו בנין אחורי לשטחי שירות מ- 6.00 ועד ל-1.00 מ'.

## פרק 3 - הוראות התוכנית

כללי: לא ינתן 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 הבנין.  
מגורים ישמש למטרת מגורים בלבד, הוועדה המקומית תהיה רשאית להוציא היתרי בניה בהתאם להוראות הבניה ולטבלת הזכויות שבסעיף 2.3.

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה הקבועות ב-ג/302

קו בנין צידי לשטח שירות יהיה 0.00 מ' אפס .

קו בנין אחורי לשטח שירות יהיה 1.00 מ'.

טבלת זכויות והאגבלות בגינה לפי תקנות התכנון והבניה  
(חישוב שטחים ואחוזי בגינה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב/1992)

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קנייני בנין			אחוזי בגינה / שטח בגינה מקסימלי										
		צדדי	אחורני	קדמי	מעל מפלס המניסיה**	מתחת למפלס המניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכסוי הקרקע (תכנית)	סה"כ	מס' קומות	גובה בגינה מקסימלי	במטרים		
מגורים	703	4.00 מ'	6.00 מ'	5.00 מ'	180%		120%	60%	**36%	180%	6+ ע	36 *	12	מס' יחיד / מס' יחיד למגרש מינימלי	מס' יחיד לזוג
															17

\* גובה המבנה ימודד מפני המדרכה.

\*\* לפחות 40% משטח המגרש יהיה לצורך שטח גינה ופיתוח

### 3.3 הוראות נוספות:

#### **א. - הוראות והנחיות נוספות:**

1. תנאי לקבלת היתר בניה הינו תיאום ארכיטקטוני עם מהנדס העיר המבנה + חיפוי בצ'יפוי

קשיח בתיאום עם מהנדס העיר.

#### **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, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

##### 3. גיבוי:

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

#### **4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עליליים. בקרבת קוי חשמל עליליים 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.

## 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.

## ג. - הוראות כלליות

### 1. הפקעות:

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 והבניה.

### 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 והבניה.

### 3. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

### 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 והבניה.

### 6. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת 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 הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

**פרק 4 - מימוש התוכנית**

**4.1 שלבי ביצוע:**

עם קבלת תוקף לתוכנית יוחל בעבודות פיתוח סביבתיות והכשרת השטח.

**4.2 תקפות התוכנית:**

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: נירה אליהו רח' העליה 24 – עפולה.

יזם התוכנית: נירה אליהו רח' העליה 24 – עפולה,

מגיש התוכנית: רותם שבח – חב' למדידות תכנון ויזום בניה

בע"מ - ארלוזורוב 16 - עפולה

עורך התוכנית: רותם שבח – אדריכלית **קטנה** **מבית** **מורטנוי**

חברה למדידות, תכנון  
ויזום בניה ויזום  
ארלוזורוב 16 עפולה. טל: 06-6594970 פקס: 06-6594974  
שד' ארלוזורוב 16, עפולה