

12/2001 מ.ש.פ. 11449

15/23/99

69. d

דצמבר 2000

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : עפולה

תחום שיפוט מוניציפלי : עפולה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס' ג/ 11449 שינוי נקודתי למתאר מספר ג/ 302 מופקדת, לתשי"ז 1/17/1 ו-ג/ 10736 בתוקף.

שינוי יעוד משטח למבני ציבור לשטח מגורים א' קביעת זכויות והגבלות הבניה בתחום התכנית

1.2 מקום התוכנית:

עפולה, שכי' עפולה עילית, רח' גורדון 10 פינת רח' בורוכוב

נ.צ. מרכזי	מזרח: 180175	צפון: 225275
מספר גוש: 17767	חלקות: 56,58 בשלמות	חלקות: 112,114 בחלקן

1.3 שטח התוכנית: 6.30 דונם (גרפית)

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון, דרך קרית הממשלה, נצרת עילית. טל: 04-6558211

יזם התוכנית: צרימי שלום, רח' גורדון 10, עפולה עילית, טל: 04-6593323, נייד: 050-775880

מגיש התוכנית: צרימי שלום, רח' גורדון 10, עפולה עילית, טל: 04-6593323, נייד: 050-775880

עורך התוכנית: רוזנגרטן אבי. אדריכל ומתכנן ערים, רשיון מס' 30387, ת.ד. 2150, עפולה. פקס: 04-6593977, טל: 04-6522544, נייד: 054-696912

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה השכ"ח 5745
 אישור תוכנית מס' 11449/ג
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה התל אביב
 ביום 17.10.01 לאשר את התוכנית

11449
 הודעה על אישור תוכנית מס.
 מודשמה בילקוט הפיסותיים מס.
 מיום

1.5 יחס לתכנית אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי נקודתי לתוכנית מס' ג/ 302 מופקדת, לתש"צ 1/17/1

ו-ג/ 10736 בתוקף.

בכל מקרה של סתירה בין הזראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 5 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
ינואר 1999	עדכון 1
אוקטובר 1999	עדכון 2
דצמבר 2000	עדכון 3
מאי 2001	

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

1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול עבה ורציף	גבול התכנית
שטח צבוע כתום	שטח מגורים א'
שטח צבוע חום תחום בחום כהה	שטח למבני ציבור
קו שחור משונן ועבה	גבול גוש
ספרות גדולות	מספר גוש
קו שחור דק	גבול חלקה
קו שחור דק עליו סימן ביטול (~)	גבול חלקה לביטול
ספרה בתוך עגול	מספר חלקה
ספרה בתוך עגול עליה סימן ביטול (/)	מס' חלקה לביטול
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת/מאושרת
ספרה ברבע עליון של עגול סימון הדרך	מספר הדרך
ספרה ברבעים הצדיים של עגול סימון הדרך	מרווח בניה קדמי
ספרה ברבע התחתון של עגול סימון הדרך.	רוחב הדרך
קו כחול מקווקו	גבול תכנית ג/ 10736

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים לפי ג/ 10736		מצב קיים לפי תש"צ 1/17/1		יעוד
שטח (מ"ר)	אחוזים:	שטח (מ"ר)	אחוזים:	שטח (מ"ר)	אחוזים	
2,685	43	5,573	89	1,567	25	מגורים א'
727	11	727	11	1,100	17	דרך קיימת/מאושרת
2,888	46	-	-	3,633	58	מבני ציבור
6,300	100	6,300	100	6,300	100	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי יעוד חלק משטח למבני ציבור (ח' 56) למגורים א'.

קביעת זכויות והגבלות הבניה בתחום התכנית

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע משטח מבני ציבור למגורים א'.
- קביעת הוראות בניה - קביעת מרווחי בניה, גובה בנינים.
- איחוד וחלוקה מחדש.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים	1745	8
מבני ציבור	1155	0

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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 א':** תותר בניית מבני מגורים חד או דו משפחתיים.
- **דרך קיימת/ מאושרת:** תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מזדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
- **מבני ציבור:** תותר בניית בניית מבני ציבור.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

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

מס' יחיד להונם	צפיפות / מס' יחיד למגרש מיינמלי	נובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קוי בנין (מ')			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שחת	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
-	-														דרך קיימת/ מאושרת
-	-	8.50	2	60	40	20	40	10	50	5.00	3.00	3.00	1200	מבני ציבור	
-	-	8.50	2	60	40	20	40	10	50	5.00	3.00	3.00	600	מגורים א'	
3	2	8.50	2	80	44	15	65	10	70	5.00	3.00	3.00			

* ניתן לבנות קו צידי 0 בשני מגרשים סמוכים ע"י הצמדת יחיד למבנה טורי בהסכמת הבעלים. לא יותרו יותר מ- 6 יחיד במבנה טורי.
 ** מבנה קיים שנבנה כחוק אך חורג מהקו לא יחשב כסטייה מהתכנית.
 *** ממפלס הכניסה הקובעת לבנין.

3.3 הוראות נוספות:א. - הוראות והנחיות נוספות:

הוצאת היתר בניה תותנה באישור תכנית פיתוח ע"י מח' מהנדס העיר. התכנית תכלול: שבילי גישה, חניות, מערכות ומתקני תשתית ומים, ניקוז, גינון, גדרות, תאורה ושילוט על רקע מפה מצבית.

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.

3. ביוב:

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 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.

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.

