

30.05.03 27.10.03

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי: ועדה מקומית עפולה
רשות מונציפלית: עירית עפולה

תכנית מס' מפורטת ג/12408
שכ' גאולים
המהווה שינוי לתכנית ג/6029

מינהל מקרקעי ישראל – המרכז לרישום עירוני

רח. שפע טל 12 תל אביב 67013 טלפון: 03-5626544 פקס: 03-5626754

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 12408
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 11.6.03 לאשר את התכנית
שמואל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 12408
מס' 5270
מס' 22-04

נובמבר 2001

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

- 1.1 שם וחלות:** תכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' ג/12408, שכונת גאולים בעפולה להלן "התוכנית".
התוכנית תחול על שטח התכנון המתוחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית בקנ"מ 1:500 – המהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2 מקום התוכנית:** הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצאת בשכונת גאולים בעפולה וגובלת ברח' הסוכנות היהודית בדרום וברח' הרב קרשטין בצפון.
- | גוש | חלקות בשלמות |
|-------|----------------------|
| 16712 | 56,48,47,45,44,42,41 |
- 1.3 שטח התוכנית:** שטח התוכנית יהיה כל השטח המתוחם בתשריט בקו הכחול. סה"כ שטח התוכנית 2.710 דונם.
אופן המדידה: גרפי
- 1.4 בעל הקרקע:** מינהל מקרקעי ישראל
- יוזם התכנית:** מינהל מקרקעי ישראל – מחוז הצפון
קרית הממשלה ת.ד. 580 נצרת עילית 1700
- מגיש התכנית:** מינהל מקרקעי ישראל – המרכז לרישום עירוני
רח' שפע טל 12 תל אביב 67013 טלפון: 03-5626544 פקס: 03-5626754
- עורך התכנית:** מינהל מקרקעי ישראל – המרכז לרישום עירוני
רח' שפע טל 12 תל אביב 67013 טלפון: 03-5626544 פקס: 03-5626754
- 1.5 יחס לתכניות אחרות:** תכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/6029 בתוקף מיום 2.10.91 בכל מקרה של סתירה בין האמור בתוכניות אלו לתכנית, יקבע האמור בתוכנית זו.

1.6	מסמכי התכנית:	תקנון - 7 - מסמך מחייב . תשריט הערוך בקני"מ 1:500 מסמך מחייב. כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכללותה.																														
1.7	תאריך הכנת התכנית:	הכנה : 1/1999 עדכון 1 : נובמבר 2001																														
1.8	הגדרות ומונחים:	משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.																														
1.9	באורי סימני התשריט:	<table><tr><td><u>פירוט הסימון</u></td><td><u>סימון בתשריט</u></td></tr><tr><td>גבול תוכנית</td><td>קו כחול כהה רצוף</td></tr><tr><td>גבול תוכנית תקפה או מאושרת</td><td>קו כחול מקווקו</td></tr><tr><td>גבול גוש</td><td>קו שחור משונן בכיוונים הפוכים</td></tr><tr><td>גבול חלקה</td><td>קו ירוק</td></tr><tr><td>גבול חלקה לביטול</td><td>קו שחור ועליו סימן S</td></tr><tr><td>גבול מגרש מוצע</td><td>קו שחור</td></tr><tr><td>מספר חלקה רשומה</td><td>מספר בתוך עגול בצבע ירוק</td></tr><tr><td>מספר מגרש מוצע</td><td>מספר בתוך עיגול בצבע שחור</td></tr><tr><td>אזור מגורים א'</td><td>צבע כתום</td></tr><tr><td>שטח למבני ציבור</td><td>חום מותחם בחום כהה</td></tr><tr><td>דרך גישה</td><td>צבע אדום ירוק לסרוגין אלכסוני</td></tr><tr><td>דרך לביטול</td><td>קווים אלכסוניים בצבע אדום</td></tr><tr><td>זיקת הנאה</td><td>קווים אלכסוניים בצבע שחור</td></tr><tr><td>רוזטה</td><td>מספר הדרך- ספרה ברבע העליון של העיגול, רוחב דרך- ברבע התחתון של העיגול, קו בנין – ספרות משני צידי העיגול</td></tr></table>	<u>פירוט הסימון</u>	<u>סימון בתשריט</u>	גבול תוכנית	קו כחול כהה רצוף	גבול תוכנית תקפה או מאושרת	קו כחול מקווקו	גבול גוש	קו שחור משונן בכיוונים הפוכים	גבול חלקה	קו ירוק	גבול חלקה לביטול	קו שחור ועליו סימן S	גבול מגרש מוצע	קו שחור	מספר חלקה רשומה	מספר בתוך עגול בצבע ירוק	מספר מגרש מוצע	מספר בתוך עיגול בצבע שחור	אזור מגורים א'	צבע כתום	שטח למבני ציבור	חום מותחם בחום כהה	דרך גישה	צבע אדום ירוק לסרוגין אלכסוני	דרך לביטול	קווים אלכסוניים בצבע אדום	זיקת הנאה	קווים אלכסוניים בצבע שחור	רוזטה	מספר הדרך- ספרה ברבע העליון של העיגול, רוחב דרך- ברבע התחתון של העיגול, קו בנין – ספרות משני צידי העיגול
<u>פירוט הסימון</u>	<u>סימון בתשריט</u>																															
גבול תוכנית	קו כחול כהה רצוף																															
גבול תוכנית תקפה או מאושרת	קו כחול מקווקו																															
גבול גוש	קו שחור משונן בכיוונים הפוכים																															
גבול חלקה	קו ירוק																															
גבול חלקה לביטול	קו שחור ועליו סימן S																															
גבול מגרש מוצע	קו שחור																															
מספר חלקה רשומה	מספר בתוך עגול בצבע ירוק																															
מספר מגרש מוצע	מספר בתוך עיגול בצבע שחור																															
אזור מגורים א'	צבע כתום																															
שטח למבני ציבור	חום מותחם בחום כהה																															
דרך גישה	צבע אדום ירוק לסרוגין אלכסוני																															
דרך לביטול	קווים אלכסוניים בצבע אדום																															
זיקת הנאה	קווים אלכסוניים בצבע שחור																															
רוזטה	מספר הדרך- ספרה ברבע העליון של העיגול, רוחב דרך- ברבע התחתון של העיגול, קו בנין – ספרות משני צידי העיגול																															

1.10 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד שטח
אחוזים	שטח (בדונם)	אחוזים	שטח (בדונם)	
100.00	2.710	96.20	2.607	מגורים א'
		3.80	0.103	דרך גישה
100.00	2.710	100.00	2.710	סה"כ שטח התכנית

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית: שינוי יעוד מדרך גישה למגורים, קביעת זיקות הנאה ואיחוד וחלוקה מחדש .

- 2.2 עיקרי הוראות התכנית:
1. איחוד וחלוקה מחדש.
 2. ביטול דרך גישה ושינוי יעוד מדרך למגורים.
 3. שינוי גבולות החלקות בהתאם.
 4. קביעת זיקות הנאה – זכות מעבר.
 5. שינוי גודל מגרש מינמלי.

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות והשימושים: שימוש בקרקע: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית שהיא פרט לתכליות המפורטות בתכנית זו ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין

אזור מגורים א' :

ישמש לבניית בתים חד משפחתיים עד שתי קומות בבניה עצמית בשיטת בנה ביתך.

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

שם האזור שימושים עיקריים	גודל מגרש מינמלי (במ"ר)	קווי בנין במטר			אחוז בניה שטח מכסימלי						גובה בנין מכסימלי		צפיפות נטו מס' יח"ד לדונם	מס' מבנים למגרש
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	שימושים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע	סה"כ	מס' קומות	במטר		
מגורים א'	380	*3	5	5	65%	----	50%	15%	30%	65%	2	**9	***2	1

- * במקרה של בניה משותפת קו הבנין יהיה 0 בכפוף למגבלות שצוינו בסעיף 3.3.
- ** 8 מטר במקרה של גג שטוח, 9 מטר במקרה גג רעפים הגובה ימדד ממפלס כניסה עד קצה הרום.
- *** במגרש מס' 5 תותר בנית 2 יח"ד

שטחי מגרשים ויעודם:

מספר מגרש	יעוד	שטח במ"ר
1	מגורים א	471
2	מגורים א	427
3	מגורים א	381
4	מגורים א	440
5	מגורים א	561
6	מגורים א	430
סה"כ		2710

זיקת הנאה

מגרש מס' 1 יהיה כפוף לזיקת הנאה (זכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב)
לטובת מגרש מס' 4.

מגרש מס' 2 יהיה כפוף לזיקת הנאה (זכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב)
לטובת מגרש מס' 3.

זיקות ההנאה הנ"ל תרשמה בספרי המקרקעין במעמד אחד עם רישום
האיחוד והחלוקה מחדש עפ"י תכנית זו.

3.3 א. הוראות והנחיות נוספות:

במגרשים שהמימד שלהם צר מ-18 מטר יקבע המרווח ו/או קו הבנין באותו כיוון
ל-3 מטר.
במגרשים שרחבם צר תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שני בתים צמודים
לגבול משותף ובלבד שתהיה ביניהם אחדות ארכיטקטונית. (באם תוגש רק
בקשה אחת מהשתיים היא תקבע לגבי שכנתה).
חובה להתקין גג רעפים בשטח מ-60% משטח הגגות.

ב. תשתיות:

1. מים: אספקת המים 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 התכנית, באישור
מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

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 קווי חשמל: 1. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה,
מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני ביותר של קווי החשמל לבין
החלק בולט / ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מטר
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מטר
ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטרים
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מטרים
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	25.0 מטרים

הערה:

במידה ובאזור הבנייה 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 כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק

הקטן:

מ- 3 מטרים מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ- 1 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ – 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמה מצד חברת חשמל.

3. המרחקים האנכיים ומינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים

יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4. במידה ותדרש העתקת קווי חשמל עקב ביצוע התכנית, יעשה הדבר חל

חשבון היוזמים ובתאום מראש עם חברת החשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית רק לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות:

חלוקה:

תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט וזאת בהתאם להוראות סעיפים 121 – 122 לחוק התכנון והבניה.

רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני 1965.

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. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

תנאים לביצוע**התכנית:**

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

חנייה:

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.

הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה בשטח התוכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א.

כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 . חתימות

בעל הקרקע:

מינוח הכתובי העברי

יוזם התכנית :

מינהל מקרקעי ישראל – המרכז לרישום עירוני

מגיש התכנית :

מינהל מקרקעי ישראל
חמרכו לרשימת עירוני

67013, 03-5626543, 03-5626544, 03-5626545

מינהל מקרקעי ישראל – המרכז לרישום עירוני

עורך התכנית:

רח' שפע טל 12 תל אביב 67013 טלפון: 03-5626544 פקס: 03-5626754

אנג' יוסי הל' (מודד מוסמך)

מחיר דשירן 409

מינהל מקרקעי ישראל

1977/78 4/10/78 12/10/78

רח' שמע 12 ס 12, 67013

03-5626643, 03-5623544, 50

~~03-5626734 : 0p9~~