

לקר את ספר ה  
U.S.04

למקל 28.9.04

09 מרץ 2004

אריס  
אורי  
אורי

### מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: עפולה

תחום שיפוט מוניציפלי: עפולה.

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תכנית מס. 14571

הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 8.9.04 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 14571

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5352

מיום 14/12/04

- פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית
- 1.1 תכנית מס ג/14571
- 1.2 שם התוכנית: רח' חטיבה תשע

שינוי למתאר מספר ג/ 302 מאושרת ולתכנית ג/554 מאושרת ולתכנית ג/4465 מופקדון.

### 1.3 מקום התוכנית: עפולה שד' יצחק רבין

נ.צ. מרכזי*	מזרח: 725500	צפון: 227500
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
16706	113,114,111,148,147	
16707	32,54,98	

הודעה על הפקדת תכנית מס. 4111

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5306

מיום 21.6.04

### 1.4 שטח התוכנית:

כ- 18.0 דונם.

### 1.5 בעלי עניין:

- בעל הקרקע: עיריית עפולה ואחרים, רח' יהושע 47 עפולה, טל': 6520333-06, פקסי: 6523459-06.
- יזם התוכנית: עיריית עפולה, רח' יהושע 47 עפולה, טל': 6520333-06, פקסי: 6523459-06.
- מגיש התוכנית: עיריית עפולה, רח' יהושע 47 עפולה, טל': 6520333-06, פקסי: 6523459-06.
- עורך התוכנית: הועדה המקומית, טל': 6520341 - 04, פקסי: 6520442 - 04.

### 1.6 יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 302 מאושרת ולתכנית ג/554 מאושרת ולתכנית ג/4465 מופקדת.  
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על רשטת, תוכנית זו עדיפה.

### 1.7 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.

### 1.8 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
5/2/04	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

הפקדת תכנית מס. 14571

הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 10.3.04 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

1.9 הגדרות ומונחים : משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התינון והבניה.

1.10 באור סימני התשריט :

סימני התשריט עפ"י תכנית ג/ 302 ותכנית ג/554.

1.11 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד הקרקע
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
-	-	100%	18000	מגורים ג'
100%	18000	-	-	מגורים מיוחד
100%	סה"כ : 18000	100%	סה"כ : 18000	

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית :

הגדרת זכויות בניה באיזור מגורים ג' עפ"י המותר באיזור מגורים מיוחד בתכנית ג/02 : והגדרת אחוזי בניה בחזית המסחרית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

תוספת זכויות בניה עפ"י המוגדר בתכנית מתאר ג/ 302 באיזור מגורים מיוחד (תוספו יח"ד, אחוזי בניה ומסי קומות) והגדרת החזית המסחרית עפ"י ג/554.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כללי : לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התנונית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין. עפ"י תכנית ג/ 302 ותכנית ג/554.

א. איזור מגורים מיוחד - בניני מגורים בני 6 קומות מעל קומת עמודים וקומת מסחר כמסומן בתשריט תוכנית ג/ 302.

ב. חזית מסחרית - מסחר ומשרדים בקומת הקרקע לאורך הרחוב כמצוין בתשריט תוכנית ג/ 554.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה :

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בתכנית ג/ 302 מאושרת באיזור מגורים מיוחד וחזית מסחרית עפ"י תכנית ג/554.

## טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ובחיתכים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד סח' לזונוס	צפיפות / מס' יחיד למג'ש מלימלי	גובה בניה מקסימלי	סח'י' סח'י'י	לס'וי הקרקע (תכס'ית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מותות למפ'ס הכניסה חניה ** בלבד	מעל מפ'ס הכניסה**	קו'י בנין	גודל מג'ש מלימלי (במ'ר)	מותחם האזור השימשים עיקריים
	במטר'ים	מס' קומות	סח'י'י	לס'וי הקרקע (תכס'ית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מותות למפ'ס הכניסה חניה ** בלבד	מעל מפ'ס הכניסה**	קו'י בנין	גודל מג'ש מלימלי (במ'ר)	מותחם האזור השימשים עיקריים
		4	40%	40%	5%	35%		40%	קו'י בנין	798	חיות משתרות מנור'ים
		26	352%	36%	172%	180%	100%	25%	קו'י בנין	798	חיות משתרות מנור'ים
16		4+6	40%	36%	172%	180%	100%	25%	קו'י בנין	798	חיות משתרות מנור'ים

מ.ס.מ.  
/

\* גובה המבנה ימדד מפני המודרכת.  
\*\* לחניה בלבד.

### 3.3 הוראות נוספות :

#### א – הוראות והנחיות נוספות :

תנאי לקבלת היתר בניה הינו תיאום ארכיטקטוני עם מהנדס העיר חזיתות המבנה + חינוך בצילוי קשיח בתיאום עם מהנדס העיר.  
א1 – לא יבנה יותר ממבנה אחד במגרש.  
ב – תשתיות :

#### 1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד זבריאות 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. 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'.  
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 החשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום ובקישור הנחיות עד חברת חשמל.

5 : אשפה :

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

## ב. – הוראות כלליות

### 1. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 ב:צ"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 למו"ד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

### 3. תנאים לביצוע התוכנית :

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

### 4. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

### 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 הבטוחות מקומות חניה כנדרש בתקנות.

### 6. הוראות הג"א :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

### 7. כיבוי אש :

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

### 8. סידורים לנכים :

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצונם מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

#### פרק 4 – מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע:

עם קבלת תוקף לתכנית יוחל בבניה.

4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

#### פרק 5 – חתימות

בעל הקרקע: \*\*

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית: