

27.12.04  
אסף

## מחוז צפון

### מרחב תכנון מקומי – עפולה

#### עיריית עפולה

תוכנית מפורטת מס' ג/ 13912

שינוי לתוכנית מס' ג/ 554

### "מגורים במתחם הגן בעפולה"

הודעה על אישור תכנית מס. 13912
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5375
מיום 3.3.05

עורך התוכנית: א. ויסברג – מ. ביזנסקי אדריכלים רח' מגידו 6, חיפה  
טלפון: 04-8385716 פקס 04-8372355

ינאר	הכנה
2002	
26.6.02	עדכון
1.12.02	עדכון
23.3.03	עדכון
26.1.04	עדכון להפקדה
29.2.04	עדכון להפקדה

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 13912
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 20.10.04 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מפורטת מס' ג/13912

שינוי לתכנית מס' ג/554:  
"מגורים במתחם הגן בעפולה"

**פרק 1: זיהוי וסיווג התוכנית**

1.1 שם התוכנית:

תכנית מפורטת מס' ג/13912 "מגורים במתחם הגן בעפולה"

1.2 מקום התכנית:

1.2.1 אתר קופ"ח כללית ברח' הגן מס' 25-27 עפולה.

1.2.2 נ.צ. מרכזי- מזרח: 177600 צפון: 224075

1.2.3 גושים הכלולים בתכנית: 16705 חלקות רשומות:  
80, 82, 84, 86.

1.2.4 בכל מקרה של סתירה בין רשימת גושים זו לבין התשריט, יקבע גבול התכנית המופיע בתשריט.

1.3 שטח התוכנית:

2484 מר' במדידה גרפית.

1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע: שירותי בריאות כללית. רח' ארלוזורוב 101, ת"א  
טל. 03-6923255

זים ומגיש התוכנית: שירותי בריאות כללית. רח' ארלוזורוב 101, ת"א  
טל. 03-6923255

עורך התוכנית: א. ויסברג – מ. ביזנסקי אדריכלים. רחוב מגידו 6, חיפה  
טל. 04-8385716 פקס 04-8372355

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו משנה את הוראות תכנית ג/554 על כל שינויה ותיקוניה. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח- תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- 1.6.1 תקנון בן 9 עמודים- מסמך מחייב.
- 1.6.2 תשריט בקנ"מ 1:500 – מסמך מחייב.
- 1.6.3 נספח בינוי במגרש - מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת תכנית:

תאריך	הכנה	עדכון 3	עדכון 4	עדכון 5	עדכון 6	עדכון 7
ינואר 2002	26.6.02	1.12.02	23.3.03	26.1.04	29.2.04	להפקדה

1.8 הגדרות ומושגים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה ובתקנותיו.

1.9 באור סימני התשריט:

- קו כחול רציף -
- שטח צבוע חום בהיר- שטח צבוע ירוק- שטח צבוע כתום- שטח צבוע חום תחום בחום כהה- ספרה ירוקה מוקפת בעיגול ירוק- קו ירוק רציף- ספרה ירוקה מוקפת בעיגול ירוק מקוטע- קו ירוק מקוטע- קו שחור רציף- ספרה שחורה מוקפת בעיגול שחור- גבול התכנית דרך רשומה או מאושרת שטח ציבורי פתוח אזור מגורים ג' שטח לבניני ציבור מספר חלקה רשומה גבול חלקה רשומה מס' חלקה רשומה לביטול גבול חלקה רשומה לביטול גבול מגרש מוצע מס' מגרש מוצע

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
100%	-	100%	2484	שטח למבני ציבור
	2484		-	שטח מגורים ג'
100%	2484	100%	2484	סה"כ

**פרק 2: מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**

2.1 מטרות התכנית:

- 2.1.1 שינוי יעוד שטח המגרשים ממבני ציבור לשטח מגורים ג' (באתר קיימת היום מרפאת קופ"ח).
- 2.1.2 הקלה בקו בנין למסילת ברזל.
- 2.1.3 איחוד מגרשים.
- 2.1.4 קביעת תנאים והנחיות לפיתוח.

**פרק 3: הוראות התכנית**

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

השטח הצבוע כתום מיועד למגורים ג', ע"פ נספח הבינוי המנחה. נספח הבינוי ניתן לשינוי ע"י הועדה המקומית – זאת בתנאי שכל שינוי יחול על שטח התוכנית בשלמותו.

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

מס' מבנים למגרש (מרבי)	מס' יח"ד סה"כ לדונם	צפיפות/מס' יח"ד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי						קווי בניין (במטר)			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
					סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות מעל מפלס הכניסה	שימושים עיקריים			קדמי	אחורי	צדדי		
								שימושים עיקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל מפלס כניסה					
3	10	24	מס' קומות	במטר	135%	50%	25%	110% (1)	-----	110%	5	6	4	2480	מגורים ג'
											28	6			

הערות:

- (1) חלוקת שטחי הבניה בין הקומות השונות תהיה ע"פ העקרונות המוצגים בנספח הבינוי.  
 (2) קווי בניין פנימיים בין מבנה למבנה יהיו 6 מ' לפחות (ללא הפניית חדרי מגורים).

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. הוראות והנחיות נוספות:

##### (1) הוראות עיצוב אדריכלי:

- (1.1) בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות והגגות וגווניהם. היתרי בניה יינתנו רק אם תצורף לבקשה להיתר תכנית פיתוח מפורטת למגרש, הכוללת: מיקום המבנים בחלקה/ במגרש, מפלסי הדרכים ומפלס המגרש, פתרון נגישות למגרש, חנייה וסילוק אשפה (אם שיטת האיסוף הינה פרטנית), עיצוב גדרות, מיקום, גיבון ונטיעות.
- (1.2) התקנת מתלי כביסה, מכלי גז ודלק לשימוש ביתי בלבד, מכלי אגירה למים, גגונים וסוככי שמש, מתקני סילוק אשפה (אם שיטת האיסוף הינה פרטנית) ומתקנים נוספים דומים תותר רק בתנאי שישולבו בעיצוב המבנה ותוארו בבקשה להיתר בנייה. על מתקני גז ודלק לעמוד בהנחיות החוק והתקנות הנוגעות לעניין.
- (1.3) אנטנות לקליטת שידורי לוין יותרו להתקנה על גג שטוח או משופע על גבי תורן אחד בלבד ובתנאי שיוסותרו ע"י מעקה הגג. כן ניתן להתקין אנטנות אלו על הקרקע בתחום המגרש.
- (1.4) חומרי הבניה והגמר של גדרות יהיו אחידים. לא תותר הקמת גדרות רשת למעט גדרות איכותיות כדוגמת " יהודה רשתות" או שוו"ע.
- (1.5) חתך המבנה יהיה במדורג ע"פ העקרונות המוצגים בנספח הבינוי.

##### (2) תנאים למתן היתרי בנייה:

- (2.1) פיתוח הקרקע שבגינה מבוקש ההיתר ו/או סביבתה, כולל עבודות ניקוז, סלילת דרכים הנחת קווי תשתיות וכל שירות ציבורי אחר בהתאם לתכנית שתוגש ובאישור מהנדס הוועדה ומהנדס הרשות המקומית.
- (2.2) הוועדה המקומית רשאית לדרוש, כתנאי למתן היתר בניה, הגשת תכניות שלמות – גם אם בדעת מבקש ההיתר להקים חלק מן התכנית/בניינים בלבד. הוועדה המקומית רשאית להיתר הקמת בניין/

בניינים בשלבים ובלבד שייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

2.3 חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר בניה.

## ב. תשתיות:

(1) מים:

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור יהיה בתאום ובאישור מהנדס הרשות המקומית או נציגו.

(2) ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בנייה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית.

(3) ביוב:

תנאי לקבלת היתר למבנה הוא חיבורו למערכת הביוב העירונית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י הגורמים המוסמכים לכך.

(4) איסור בניה מתחת ובקרבת קו חשמל

4.1 תשתיות חשמל ותקשורת יוכנו לפי דרישות חברת החשמל, חברת הכבלים וחברת בזק. החיבורים למבנים בתחומי המגרשים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים. כל קווי התשתיות הציבוריים החדשים ו/או המחודשים יועברו ברשת תת קרקעית בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים. איתור עמודי טלפון וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הועדה ובכל מקרה יוצבו ארונות סעף בתחום דרך, בתוך גומחה בקיר הגובל ברצועת הדרך.

4.2 תחנת טרנספורמציה: תחנת טרנספורמציה תמוקם על פי צורך בתחום כל ייעודי הקרקע. על בעלי הקרקע בתחום התכנית להקצות את הנדרש לתחנת טרנספורמציה בתנאים שייקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

4.3 על מגישי בקשות להיתר בנייה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבניין או במגרש. לא תתקבל תכנית בנייה אשר אינה כוללת חדר לת"ט פנימית שעליו הוסכם עם חברת החשמל. לא תורשה תחנת טרנספורמציה על עמודים בתחומי תכנית זו.

4.4 הגבלות בניה מתחת ובקרבת עמודי חשמל:

(א) לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

(ב) בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מזערי מתיל קיצוני לחלק הקרוב ביותר של מבנה
רשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
רשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
קו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
קו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
קו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	25.0 מ'

(ג) אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מן המרחקים המפורטים בסעיף זה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה בכתב מחברת החשמל.

סוג הכבל	מרחק מזערי מכבל לחלק הקרוב ביותר של מבנה
מתח נמוך עד 1000 וולט	0.5 מ'
מתח גבוה עד 33 ק"ו	1.0 מ'
מתח עליון עד 160 ק"ו	3.0 מ'

(5) אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות העיריה. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למכלי אשפה בשטח המגרש ויסומן בבקשה להיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות המבקש לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי העפר לאתר מסודר.



**ג. הוראות כלליות:**

**(1) מבנים להריסה:**

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

**(2) היטל השבחה:**

היטל השבחה ישולם כחוק.

**(3) חניה:**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנות מקומות חנייה התשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד מתן היתר הבנייה. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**(4) מקלוט:**

לא יינתן היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון מיגון (מקלט או מרחב מוגן) בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם פתרון המיקלוט בוצע לפי כל התקנים ובהנחיית פקע"ר.

**(5) כיבוי אש:**

אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה – על פי דרישות החוק.

**(6) סידורים לנכים:**

היתר בנייה למבני ציבור יוצאו רק לאחר הבטחת סידורים לנכים עפ"י תקנות התכנון והבנייה ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

**פרק 4- מימוש התכנית:**

**4.1 תקפות התכנית:**

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

**פרק 6- חתימות:**

---

חתימת הועדה

---

חתימת היוזם והמגיש

---

חתימת עורך התוכנית