

87 פ-399

תאריך: 07 יוני 2004

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי: עפולה  
תחום שיפוט מוניציפלי: עפולה  
המקום: עפולה

שם התכנית: הסדרת זכויות בניה, באיזורי מגורים ב' ומסחר עפולה  
עילית וגבעת המורה.

תכנית מספר: ג/ 14068

הודעה על אישור תכנית מס. 14068  
5369  
24/2/05

הודעה על הפקדת תכנית מס. 14068  
5321  
12/8/04 מיום

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס. 14068  
וועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 10/11/05 לאשר את התכנית.

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
הפקדת תכנית מס. 14068  
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 05/05/04 להפקיד את התכנית.

**פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית****1.1 שם התכנית:**

הסדרת זכויות בניה באיזור מגורים ב' ומסחר בעפולה עילית וגבעת המורה .

**1.2 מקום התכנית:**

נ.צ. מרכזי: מזרח: 181000 צפון: 226000

מספר גוש ישן	מסי גוש חדש
17234	17768-17761
17025	17770
16774	17774
16778	17119
17203	17204
17119	17203
16779	17772
	17778
	17774

**1.3 שטח התכנית:** 9900 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.

**1.4 בעלי עניין:**

**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל . קרית הממשלה נ.עילית **טל:** 6558210-04  
**פקס:** 6461358-04

**יזם התכנית:**

הועדה המקומית עפולה. רח' יהושע 47 עפולה **טל:** 6520341-04  
**פקס:** 6520442-04

**מגיש התכנית:**

הועדה המקומית עפולה רח' יהושע 47 עפולה **טל:** 6520341-04  
**פקס:** 6520442-04

**עורך התכנית:** הוועדה מקומית עפולה

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

התכנית בהתאם לתמ"א 31 שטח עירוני בנוי, בהתאם לתמ"מ 2.  
התכנית מהווה שינוי וגוברת על תכ"ג / 13259, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התכנית:**

א. תקנון בן 7 עמודים – מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	
יוני 2003	הכנה

**1.8 הגדרות ומונחים:**

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט:**

גבול התכנית – קו כחול  
 איזור מגורים קומה אחת – כתום  
 איזור מגורים 2 קומות – תכלת ויקרא ב'  
 איזור מגורים ג' 3-4 קומות - צהוב  
 איזור מגורים רב קומות 6-8 קומות – פסים צהוב ורוד  
 שטח לבניני ציבור – חום מותחם בחום כהה  
 שטח מסחרי- אפור מותחם בשחור  
 שטח לתכנון מחדש – פסים בצהוב  
 כבישים וחנויות – אדום  
 כביש קיים לרה תכנון – פסים צהוב ורוד  
 מספר רחוב – מספר עליון ברוזטה  
 קוי בנין – מספר בצידי הרוזטה  
 רוחב הרחוב – מספר תחתון ברוזטה  
 שטח פרטי פתוח ושבילים – ירוק מותחם בירוק כהה  
 שטח תעשייה ומלאכה – סגול מותחם בסגול כהה

**פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית****2.1 מטרות התכנית:**

2.1.1 קביעת זכויות והוראות בניה באיזורי מגורים ב' ומסחר המופיעים בתרש"צ-  
 1/17/1-1/17/31.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית:**

2.3 הגדרת זכויות בניה באיזור מגורים ב' ומסחר כמוגדר בתרשצ"י 1/17/1 – 1/17/31.

### פרק 3 : הוראות התכנית.

#### 3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

#### התכליות

אזור מגורים ב': מגורים קומה אחת + מגורים 2 קומות ( סימון תכלת בתשריט).

1. בתי מגורים ובתי דירה .

2. גני ילדים ושאר בניני ציבור שכונתיים הדרושים לאוכלוסית האזור הנ"ל ,

גנים מגרשי משחקים שיקבעו עפ"י תכנית מפורטת לאותו האזור .

3. חנויות לשרות יום יומי ומקומי, במקומות שיקבעו עפ"י תכנית מפורטת .

אזור מסחר : חנויות לשירות יומיומי, מכולות, מספרות.

3.2 – טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים תשנ"ב – 1992).

תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

# טבלת זכויות והגבלות בניה לפני תקנות התכנון והבניה

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

מס' יחיד סח"ב לדום	צפיפות/ מס' יחיד למגרש מכניס	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										קני בניה			גודל מגרש מיינמלי (במ"ר)	מתחם האזור ושימושים עיקריים
		במטרים	מס' קומות	סח"ב	לסוף הקרקע (תכנית)	שטח שרות	שטחים עיקריים	מתחת לפניס מכניסת תניה בלבד **	מעל לפניס והכניסה **	שומני	אחורי	אדני	מסומן בתשריט					
10		15	4 + 1	130 %	36 %	30 %	100 %		50 %	130 %	5 מ"י	6 מ"י	4 מ"י	3	600	מסחר		
		6	1	50 %	40 %	10 %	40 %		50 %		5 מ"י	6 מ"י	4 מ"י					

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

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page.

- 3.3 **הוראות נוספות :**
- 3.3.1 **מים :** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית..
- 3.3.2 **ניקוז :** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- 3.3.3 **ביוב :** תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- 3.3.4 **חשמל, טלפון, תקשורת, טלביזיה בכבלים :** הביצוע וההכנה תהיה בקיום תת קרקעיים.
- 3.3.5 **מבנים קיימים –** מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965 .  
על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :
- 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 קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראת תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
- 3.3.6 **איסור בניה מתחת ובקרבת קו חשמל :**
1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן 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.
- 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'.
- הערך :** 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 האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.  
 1 (3.3.5) **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 היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

#### 3.4 (3.4) הוראות כלליות

- 3.4.1 **חלוקה:** חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- 3.4.2 **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 הבניה.
- 3.4.3 **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.
- 3.4.4 **היטל השבחה:** היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- 3.4.5 **חניה:** החניה תחיה 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.
- 3.4.6 **הוראות הג"א:** לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- 3.4.7 **כינוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 3.4.8 **סידורים לנכים:** קבלת היתרי בניה, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 5 – חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

זם ומגיש התוכנית:

עורך התוכנית: