

הועדה על אישור תכנית מס. 11/302/ה/05  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5444  
 תאריך 10.10.05

# מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : עפולה .

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית עפולה .

תכנית בסמכות וועדה מקומית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית .

## 1.1 שם התוכנית וחלות:

תכנית מספר עפ/מק/11-302/11-פרויקט שפירא" המהווה שינוי לתכנית המתאר ג/302 בתוקף.  
 תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

## 1.2 מקום התוכנית:

ישוב עפולה -שטח הנמצא במרכז עפולה .

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
16663	176	206 חלקות דרך

## 1.3 שטח התוכנית:

כ- 725 מ"ר.

## 1.4 בעלי עניין:

### בעל הרקע:

אחים אלקבץ ח"פ 511928061 הנשיא 15 עפולה  
 טלפקס 3-046421111

### יזם התוכנית:

אחים אלקבץ ח"פ 511928061 הנשיא 15 עפולה  
 טלפקס 3-046421111

### מגיש התוכנית:

אחים אלקבץ ח"פ 511928061 הנשיא 15 עפולה  
 טלפקס 3-046421111

### עורך התוכנית:

הרצל רפאלי אדריכל ובונה ערים מספר רשיון 32837.  
 כתובת- רחוב הרב לזין 12- עפולה. טלפקס-04-6597457.

## 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית--תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/302 בתוקף ועם אישורה תהיינה הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת .

## 1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 5 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תכנית מצב קיים ומצב מוצע מסמך מחייב
- ג. תכניות הבינוי והרקע במצב מוצע -מסמך מנחה

ועדה מקומית עפולה  
 הפקדת תכנית מס' עפ/מק/11 1302  
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
 בשייבה מס' 200530014 מיום 24/12/03  
 ישראל קנטור  
 משה לוי  
 מהנדס הועדה  
 יו"ר הועדה

ועדה מקומית עפולה  
 אישור תכנית מס' עפ/מק/11/302  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשייבה מס' 20050008 מיום 15/8/05  
 משה לוי  
 ישראל קנטור  
 מהנדס הועדה  
 יו"ר הועדה

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

שלב	תאריך
תכנית ראשונה לדיון	23 בספטמבר 2003
תכנית להפקדה	18 במאי 2005

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

**פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

**2.1 מטרת התוכנית:** שינוי בהוראות הבנייה הכולל. שינוי הוראות בדבר מרווחי בניה, הוספת אחוזי בניה יח"ד וקומות בתחום ההקלות המותרות על פי חוק התכנון והבנייה על פי סעיף 62/א בקרקע בייעוד מגורים מיוחד

**עיקרי הוראות התוכנית:**

1. תוספת אחוזי בניה שמתירים בהקלות 5% בגין מעלית ו-6% בגין הקלה מותרת ועוד 5% בגין תוספת 2 קומות ומעלה סה"כ 16%
2. שינוי במספר יחידות דיור 7 יח"ד למגרש במקום 10 יח"ד לדונם
3. שינוי בקווי בנין צדיים ואחוריים.
4. שינוי במספר קומות - קומת עמודים + 7 קומות במקום קומת עמודים + 4 קומות
5. שינוי בגובה המבנה על פי המפורט בטבלת הזכויות.
6. שינויי בגודל מגרש מינימאלי

**נתונים כמותיים עיקריים:**

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים ג'	כ-840	7 יח"ד

**פרק 3 - הוראות התוכנית**

**3.1 רשימת התכליות ושימושים:**

כללי: לא יינתן 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 הבניין.

**-מגורים ג' - על פי הוראות תכנית 302 /ג**

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:**

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

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

מספר יחידות סה"כ	צפיפות נטר/ מספר יחידות למגרש	גובה בנין מקסימלי		אחוזי בניה ושטח בניה מקסימלי							קווי בנין במטר			שטח האזור (שימושים עיקריים)	
		מס' קומות	במטרים	מפלס כניסה	מפלס מרתום	שימושים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי	סה"כ	צדדי	אחורי	קדמי	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)		
7	7	7+1	27	196%	30%	#	136%	60%	196%	-	5	10	4 *	616	מגורים ג'

\* קווי בנין לקיר עם פתחים לכל גובה המבנה  
\*\*קיר ללא פתחים בלבד

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. - הוראות והנחיות נוספות:

הוראות ארכיטקטוניות: -חומרי גמר -אבן, שיש, או ציפוי קשיח בזחיתות הראשיות הפונות לרחוב.

#### ב. - תשתיות:

##### 1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. הזיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

##### 2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה-אבטחת ניקוז השטח באישור רשות הניקוז ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

##### 3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, זיבור למערכת הביוב של עפולה באישור מהנדס הועדה עפולה ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

#### 4. תנאים למתן היתר בניה -

היתרי בניה לבניינים יינתנו אך ורק לאחר ביצוע כל תנאי הרישוי על פי החלטות וועדות בנין ערים.

#### 5. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. 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.

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תיילים 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 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 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.

#### 6. 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 הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היסוס לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## ג. - הוראות כלליות

### 1. חלוקה:

1.1 תוכנית זו אינה כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים.

### 2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ז' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה.  
במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראלי: מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

### 3. היטל השבחה:

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

### 4. חניה:

החניה לצורך המגורים תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.

### 5. הוראות הג"א:

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

### 6. כיבוי אש:

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

### 7. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחזר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הונדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבנייה.

## פרק 4 - מימוש התוכנית

### 4.1 שלב ביצוע:

תכנית זו תבוצע בשלב אחד.

### 4.2 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

אזים אלקבץ ז"פ 511928061 הנשיא 15 עפולה  
טלפקס 3-046421111

יזם התוכנית:

אזים אלקבץ ז"פ 511928061 הנשיא 15 עפולה  
טלפקס 3-046421111

מגיש התוכנית:

אזים אלקבץ ז"פ 511928061 הנשיא 15 עפולה  
טלפקס 3-046421111

עורך התוכנית:

הרצל רפאלי אדריכל ובונה ערים מספר רשיון 32837.  
כתובת- רחוב הרב לוי 12- עפולה. טלפקס-04-6597457.