

אוגוסט 2005

## מחוז הצפון

## מרחב תכנון מקומי: עפולה

## תחום שיפוט מוניציפלי: עפולה

ועדה מקומית עפולה  
 עפ"מ/5/6029  
 ישיבה מס' 2005009 מיום 31.8.05  
 ישראלי קנטור / חניב פרץ  
 מהנדס העדה / יו"ר הועדה  
 חלק 16

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

## 1.1 שם התוכנית וחלות:

תוכנית מס' עפ/מק/5/6029 שינוי נקודתי לתוכנית מספר ג/6029 מאושרת

תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

## 1.2 מקום התוכנית:

עפולה, רח' השומר

נ.צ. מרכזי	מזרח:	226425	צפון:	723825
מספר גוש:	16691	חלקות:		130.146,155

1.3 שטח התוכנית: 1,773 מ"ר (גרפית)

## 1.4 בעלי עניין:

## בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון  
 ת.ד. 380 קריית הממשלה בצרת עילית  
 טל. 04-6558211, פקס: 04-6560521

## יזם התוכנית:

עוזרי שלום, רח' השומר 16, עפולה  
 טל. 04-6523372

## מגיש התוכנית:

עוזרי שלום, רח' השומר 16, עפולה  
 טל. 04-6523372

## עורך התוכנית:

רוזנגרטן אבי אדריכל ומתכנן ערים רשיון מס' 30387.  
 ת.ד. 2150. עפולה, טל: 04-6522544 פקס: 04-6593977  
 נייד: 054-4696912

ועדה מקומית עפולה

עפ"מ/5/6029

אישור תכנית מס' עפ"מ/5/6029  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 2006006 מיום 7.05.06  
 ישראלי קנטור / חניב פרץ  
 מהנדס העדה / יו"ר הועדה  
 חלק 16

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי נקודתי לתוכנית מס' ג/6029 מאושרת

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, הוראות תוכנית זו עדיפות.

**1.6 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 5 עמודים - מסמך מחייב.  
ב. תשריט בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	
אוגוסט 2005	הכנה
	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

**1.8 הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.**1.9 באור סימני התשריט:**

קו כחול עבה ורציף	גבול התכנית
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע חום תחום בחום כהה	אזור מבני ציבור
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת מאושרת
קו ירוק דק	גבול חלקה
קו ירוק דק עליו סימן ביטול	גבול חלקה לביטול
ספרה בתוך עגול בצבע ירוק	מספר חלקה
ספרות גדולות בצבע ירוק	מספר גוש
קו ירוק משונן	גבול גוש
ספרה ברבע עליון של עגול סימון הדרך	מספר הדרך
ספרה ברבעים הצידדיים של עגול סימון הדרך	מרזוח בניה קדמי
ספרה ברבע התחתון של עגול סימון הדרך.	רוחב הדרך

**1.10 טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
שטח (מ"ר)		שטח (מ"ר)		
73	1,302	75	1,327	אזור מגורים א'
27	471	25	446	אזור מבני ציבור
100	1,773	100	1,773	סה"כ:

**פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית****2.1 מטרות התוכנית:**

איחוד חלקות וחלוקה מחדש לפי סעיף 62 א (א) 1  
שינוי יעוד חלק משטח מגורים א' לשטח למבני ציבור לפי סעיף 62 א (א) 3

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית:**

הגדלת השטח המיועד למבני ציבור תואם הבינוי בפועל  
הסדרת החלקות המיועדות למגורים בתחום התכנית  
קביעת הוראות בניה, קביעת קווי בנין

**נתונים כמותיים עיקריים:**

יח"ד בחלקה	שטח חלקה מוצעת (מ"ר)	מס' חלקה מוצעת	יעוד הקרקע
2	652	1460	מגורים א'
2	650	1300	מגורים א'
-	471	1550	מבני ציבור

**פרק 3 - הוראות התוכנית****3.1 רשימת התכליות ושימושים:**

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

**אזור מגורים א' :** תותר הקמת מבנים למגורים בגובה עד 2 קומות. במגרשים ששטחם 600 מ"ר ומעלה תותר הקמת מבנה דו-משפחתי. כן תותר בניית מבני עזר: חניה ומחסן.

**אזור למבני ציבור :** תותר הקמת מבנים לצרכי ציבור כגון: בית כנסת, או מוסד חינוך. כן תותר בניית מבני עזר: שרותים ומחסן.

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:**

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

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה - מוצע**  
(הישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

צפיפות	גובה בניה מקסי.	אחוזי בניה מקסימלי						קוי בנין (מ')			גודל מגרש מיני (במ"ר)	האזור (שימוש עיקרי)	
		סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס כניסה	אחורי	קדמי	צדדי			
יחד בח'	מס' קומות ומ'												
2	2 ק' 8 מ'	60	40	10	50	-	60	5	5	4	600	אזור מגורים א'	
-	2 ק' 10 מ'	70	50	10	60	-	70	* לפי הקיים	* לפי הקיים	* לפי הקיים	450	אזור מבני ציבור	

\* ראה הוראה למבנים קיימים החורגים מקו בנין

**3.3 הוראות נוספות:****הוראות כלליות****1. חלוקה:**

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

**2. הפקעות:**

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

### 3. 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 בחוק התכנון הבניה.

### 4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית 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 תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

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

### א. - הוראות והנחיות נוספות:

הוצאת היתר בניה תותנה באישור תכנית פיתוח ע"י מח' מהנדס העיר. התכנית תכלול: שבילי גישה, חניות, מערכות ומתקני תשתית ומים, ניקוז, גינון, גדרות, תאורה ושילוט על רקע מפה מצבית. חזיתות יתוכננו לרמת גימור גבוהה – קירות מסך.

### ב. - תשתיות:

#### 1. מים:

אספקת מים 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 התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.

#### 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 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'.

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

## 5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## ג. - הוראות כלליות

### 1. היטל השבחה:

היטל השבחה אם יוטל, יגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

### 2. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש 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. הוראות הג"א:

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

### 4. כיבוי אש:

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

## פרק 4 – חתימות:

### בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל – מחוז הצפון  
 ת.ד. 380 קריית הממשלה נצרת עילית  
 טל. 04-6558211, פקס: 04-6560521

### יזם התוכנית:

עוזרי שלום, רח' השומר 16, עפולה  
 טל. 04-6523372

### מגיש התוכנית:

עוזרי שלום, רח' השומר 16, עפולה  
 טל. 04-6523372

### עורך התוכנית:

רוזנגרטן אבי אדריכל ומתכנן ערים רשיון מס' 30387.

ת.ד. 2150. עפולה, טל: 04-6522544 פקס: 04-6593977  
 נייד: 054-4696912

