

תאריך : 19.5.04

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : עפולה

תחום שיפוט מוניציפלי : עפולה

1.1 שם התוכנית: תכנית ג/14151- המהווה שינוי לתכנית מס' ג / 6999 (מופקדת) ושינוי לתכנית דרך תרש"צ 1/17/1

1.2 מקום התוכנית:

נ.צ. מרכזי*	מזרח : 725/550	צפון : 230/850
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17771		92,97
17769	44,71,96,119	69,70,74,80,95,102

1.3 שטח התוכנית: 23,173 מ"ר

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

יוזם התוכנית: משרד הבינוי והשיכון – מחוז הגליל
רח' המלאכה 3 לב העסקים, נצרת עילית
טל': 04-6088222 פקס : 04-6577031
טל': 04-6088222 פקס : 04-6577031

מגיש התוכנית: משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל
רח' המלאכה 3 לב העסקים, נצרת עילית
טל': 04-6088222 פקס : 04-6577031

עורך התוכנית: צ. מוסקו אדריכל ומתכנן ערים בע"מ מ.ר. 07984
רח' נורדאו 43 ת.ד. 418 הרצליה 46103
טל': 09-9583798 פקס : 09-9514869

14151
הודעה על אישור תכנית מס' 5542
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 19.6.06
מיום

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 14151
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 11.05.04 לאשר את התכנית
התכנית
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

1.5 יחס לתכניות אחרות:

מהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 6999 (מופקדת).
ולתוכנית דרך תרשי"צ 1/17/1.

**תכנית מתאר
מקומית:**

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

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים
ב. תשריט בקני"מ 1: 500
ג. נספח בינוי - בקני"מ 1: 500
ד. נספח נוף- הכולל 2 גליונות תשריט בקני"מ 1: 500
ו-1: 250 ותקנון בן 9 עמודים
ה. נספח תנועה - הכולל 3 גליונות תשריט בקני"מ 1: 500
- מסמך מחייב.
- מסמך מחייב.
- מסמך מנחה.
- מסמך מנחה.
- מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	עדכון	תאריך	עדכון
5.11.01	עדכון 5		הכנת התוכנית
18.02.02	עדכון 6	24.9.90	עדכון 1
25.11.02	עדכון 7	30.1.94	עדכון 2
20.12.02	עדכון 8	3.3.99	עדכון 3
14.3.04	עדכון 9	16.8.00	עדכון 4

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

1.9 באור סימני התשריט:

- א. קו כחול עבה - גבול התכנית
ב. קו כחול מרוסק - גבול תכניות קיימות
ג. קו שחור עם משולשים - גבול גוש
ד. קו ירוק - גבול חלקה רשומה
ה. שטח צבוע צהוב - אזור מגורים ג'
ו. שטח צבוע כתום מותחם בקו אדום מרוסק - אזור בינוי מיוחד
ז. שטח צבוע בחום מותחם בקו חום כהה - שטח למוסדות ציבור
ח. שטח צבוע בחום בהיר - דרך קיימת או מאושרת
ט. שטח צבוע אדום כהה - דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך

י.	שטח צבוע ירוק	-	שטח ציבורי פתוח
יא.	שטח צבוע אדום מקווקו ירוק	-	שביל להולכי רגל
יב.	סיפרה ברבע העליון של העיגול	-	מספר הדרך
יג.	ספרות ברבע הימני והשמאלי של העיגול	-	קו בנין מינימלי
יד.	ספרה ברבע התחתון של העיגול	-	רוחב דרך
טו.	קו שחור	-	בניין קיים
טז.	ספרה שחורה בעגול ירוק	-	מספר חלקה רשומה
יז.	סיפרה שחורה בריבוע כחול	-	מספר מגרש מוצע
יח.	קו שחור	-	גבול מגרש מוצע
יט.	קו מרוסק אדום	-	קו בנין
כ.	ספרה אדומה על קו מידות שחור	-	מידת קו בנין
כא.	ספרה שחורה במלבן אדום	-	מספר גוש
כב.	קו אדום כהה מקווקו	-	קו חשמל עילי מ"ג
כג.	קו אדום מקווקו	-	קו חשמל עילי מ"ג

1.10 טבלת שטחים:

ממצב מוצע		ממצב קיים		ייעוד קרקע
%	שטח (מ"ר)	%	שטח (מ"ר)	
48.0	11,116	—	—	אזור בינוי מיוחד
3.8	875	59.0	13,676	אזור מגורים ג'
4.5	1,041	0.8	184	שטח ציבורי פתוח
42.7	9,910	40.2	9,313	דרכים
1.0	231	—	—	שביל להולכי רגל
100%	23,173	100%	23,173	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית: הקצאת מגרשים לבניה עצמית.

- 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:
- א. שינוי יעוד מאזור מגורים ג' לאזור בניוי מיוחד עפ"י המצוין בתשריט.
- ב. אחד וחלוקה לצורך הקצאת מגרשים לבניה עצמית
- ג. הקצאת שטחים ציבורים פתוחים ושביל הולכי רגל.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מס' יח"ד	סה"כ שטח עיקרי + שטחי שרות מוצעים (מ"ר)	סה"כ שטחי שרות מוצעים (מ"ר)	סה"כ שטחים עיקריים מוצעים (מ"ר)	יעוד הקרקע
21	5,085	1,295	3,790	מגורים

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן 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 הבנין.

השימושים המותרים: האזור:

א. אזור בניוי מיוחד
בתי מגורים עפ"י הנספחים המצורפים לתכנית זו והמהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

ב. שטח ציבורי פתוח
גנים ונטיעות

מתקני משחק וספורט

מתקנים להספקת מים ביוב וניקוז

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

3.2.1 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובדורותים השנ"ב 1992)

מצב מוצע

שם אזור (שטחים) עיקרי	מס' מורש	גודל מגרש מוניציפלי	קווי בניה		קדמו	מעל מפלס הכניסה (3)		מרחק מפלס כניסה		שטח שטח עיקרי + שטחי שדות	לקרקע (הכסות) % (4)	גובה בניה מקסי' במו' (2)	צפופות / מס' יחיד' למגרש מוניציפלי	מס' יחיד' יחיד'
			אחורי (1)	צדדי (1)		שטחים עיקריים	שטחי שדות	שטחים עיקריים	שטחי שדות					
אזור בנייה מיוחדת	22	500	5.0	3.5	5.0	130	35	165	115	165	20%	2		
	2	430	5.0	4.0	5.0	165	35	200	115	200	25%			
	4,5,7	530	5.0	4.0	5.0	95	10	105	105	210	30%			
	3	580	5.0	4.0	5.0	195	35	230	100	230	30%			
	15,16	460	5.0	4.0	5.0	165	35	200	100	300	30%			
9,12,	550	5.0	4.0	5.0	165	35	200	100	300	30%	2	8.5	1	21
13,14	540	5.0	4.0	5.0	165	35	200	100	300	30%				
10,11	400	5.0	4.0	5.0	80	20	100	100	200	30%				
6,17	400	5.0	4.0	5.0	80	20	100	100	200	30%	25%			
18,19	560	5.0	3.5	5.0	105	10	115	115	230	25%				
21	8,20	560	5.0	3.5	5.0	105	10	115	115	230	25%			

(1) אלא אם צויין אחרת בתשריט או בנספחים.

(2) גובה הבנין המעויין מתייחס לגובה קו הריס העליון של גג הרעפים, גובה זה ימדד ממופלס ± 00 שהוא מפלס הכניסה הריאשי לבנין.

(3) בסמכות הוועדה מהקומות לדעברי שטחים מקומה לקומה.

דערה: בנוסף לשטחים הנ"ל תותר לכל בית הניה מקורה בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר מיקום דוגמה יחיד בהתאם למצויין בתשריט.

3.3 הוראות נוספות:

א. תקנות בניה:

1. **מטרה:** הקניית צביון ושמירה על איכות המגורים.
2. **ביצוע:** תקנות אלו תצורפנה כנספח לחוזה הרכישה ותהוונה חלק בלתי נפרד ממנו.
3. **הבטחת ביצוע:** לשם הבטחת ביצוע והשלמת המבנה עפ"י התקנות יצרף, כל מבקש יחד עם הבקשה להיתר, הצהרה חתומה ע"י האדריכל המתכנן, המאשרת כי ערך את התכניות בהתאם לתקנות הני"ל ולא יחתום על תעודת גמר לפני שיוודא שהביצוע הושלם בהתאם לתקנות.
4. **גמר בניה:**
 - 4.1 - הגשת תכניות לועדה מקומית והשלמת בניה – עפ"י הסכם עם מ.מ.י.
 - 4.2 - הבניה בשלבים תותר בתנאי שהשלבים יצוינו בבקשה להיתר וכל שלב יתוכנן ויבוצע כך שמעטפת המבנה תראה כגמורה מבחינה אדריכלית.
5. **גגות:** גגות הבתים יהיו משופעים ויכוסו ברעפים.
6. **חצרות משק:** כל מבנה יכלול חצר משק אשר תגודר בקיר אטום בגובה שלא יפחת מ- 1.80 מ' החצר לא תהיה מקורה.
7. **כביסה:** תליית הכביסה תעשה בתוך חצר המשק או מאחורי מסתור כביסה. לא תותר תליית כביסה מחוץ למקומות אלו.
8. **מיכלי דלק:** המיכלים יותקנו בחצר המשק או יוטמנו בקרקע.
9. **ארובות וצנרת:**
 - 9.1 - לא תוצא ארובה דרך קיר חיצוני אלא דרך הגג בלבד.
 - 9.2 - כל צנרת האינסטלציה הסניטרית, המרזבים, החימום הגאז והחשמל תותקן בצורה סמויה. לא תותר שום צנרת על הקירות החיצוניים של המבנים.
10. **מזגני אויר:** מיקום מזגני האויר יסומן בבקשה להיתר. אך בכל מקרה לא תותר התקנת מעבים בכוון חדרי השינה של השכנים אלא אם הובטחו אמצעים למניעת רעש, פליטת חום, ניקוז מי העיבוי וכד'.
מערכות סולריות: מערכת החימום הסולרית תותקן על גג הבית כאשר הקולטים משולבים בשיפוע הגג והמיכל ממוקם בתוך חלל גג הרעפים.
12. **חשמל וטלפון:**
 - 12.1 - חיבורי החשמל למבנים יהיו תת קרקעיים כשמיכל ההסתעפות ("פילרי") מושקע בגדר החזית.
 - 12.2 - חיבורי הטלפון למבנים יהיו תת - קרקעיים.
13. **מבנים ארעיים:** לא תותר בנית מבנים ארעיים או צריפים לכל מטרה שהיא.

ב. - תשתיות:

1. **מיים:** אספקת מיים תהיה מרשת המיים 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 ובאישור רשות הניקוז האזורית. אין לנקז ממגרש למגרש.
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:

- א. 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 ואו 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' .

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.

- ב. 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.
- ג. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. **אשפה:** סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום למכלי האשפה בהתאם למצויין בנספחי התכנית ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - 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.
- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
- 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 חוק התכנון והבניה.
- 4. 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.
- 5. היטל השבחה:**
- היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- 6. 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 הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות בכפוף לנספח ב'.
- 7. הוראות הג"א:**
- לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- 8. פיצוי אש:**
- קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע: 20 שנה מיום אישורה הסופי.

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

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יוזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

צ. מורדוקין עורכת ומתכננת ערים בע"מ
רח' נורדאו 43 ת.ד. 438 הרצליה 46103
טלפון 09-9583798 פקס 09-9514869

אין לנו השקעות עתידיות בתוכנית. מטעמי שני היתולי מתאימות עם
השקעות היתולי הנוכחיות.
היתולי היתולי לא יאבדו זכויות כלכליות או כל זכות אחרת כל זכות
ליוזם היתולי או ליתולי אחרת אחרת גישתה הממשלית כל זכות לא
היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי
היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי
לפי כל דין ייתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי
היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי
היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי
היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי
כל זכות אחרת היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי
היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי
היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי
היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי
היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי היתולי

מינהל
תל אביב

411106