

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : עפולה .

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית עפולה .

תכנית בסמכות וועדה מקומית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית .

1.1 שם התוכנית:

תכנית מספר עפ/מק/1/4515 "בר- ירושלים"

מטרה עיקרית : תוספת יח"ד, שינוי הוראות בדבר מרווחי בניה והוספת אחוזי בניה בתחום ההקלות המותרות על פי חוק התכנון והבניה על פי סעיף 62/א

1.2 מקום התוכנית:

ישוב עפולה -שטח הנימצא באזור מזרח דרומי של עפולה .

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
16662	23	61

1.3 שטח התוכנית:

כ- 2.275 מ"ר.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

בר ובניו חברה לבנין ופתוח בע"מ ח.פ 512844119 קירשטיין 19 עפולה ת.ד 11667
טלפון: 04-6405406 פקס, 04-6405407

יזם התוכנית:

בר ובניו חברה לבנין ופתוח בע"מ ח.פ 512844119 קירשטיין 19 עפולה ת.ד 11667
טלפון: 04-6405406 פקס, 04-6405407

מגיש התוכנית:

בר ובניו חברה לבנין ופתוח בע"מ ח.פ 512844119 קירשטיין 19 עפולה ת.ד 11667
טלפון: 04-6405406 פקס, 04-6405407

עורך התוכנית:

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

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מקומית:- תכנית זו מהווה שינוי לתכנית 4515/ג בתוקף .

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט הכולל תכניות מצב מוצע על רקע מדידה ומצב קיים - המסמך מנחה .
- ג. תכניות בינוי על רקע מצב מוצע -מנחה

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

שלב	תאריך
תכנית ראשונה לדיון	9 בספטמבר 2003
שינוי לפי דרישות וועדה מקומית	1 ליוני 2006
שינוי לפי דרישות וועדה מקומית	21 ליוני 2006

הועדה על אישור תכנית מס. 1/4515
5603
פורסמה בלוקט הפרטומים מס. 6.12.06
סיום

ועדה מקומית עפולה
הפקדת תכנית מס' עפ/מק/1/4515
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בשיבה מס' 2003004/1 מיום 24.12.03
חניב פרץ
י"ר הועדה
ישראל קנטור
מהנדס הועדה

ועדה מקומית עפולה
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 2006004/2 מיום 22.10.06
חניב פרץ
י"ר הועדה
ישראל קנטור
מהנדס הועדה

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

1.9 באור סימני התשריט:

השטח או הסימון	סימון בתשריט
דרך קיימת	צבע חום
שטח מגורים מיוחד	כתום מותחם כתום
שטח ציבורי	צבע חום מותחם חום
גבול תכנית קיימת	קו כחול מקווקו
גבול התכנית-	קו כחול רציף.
גבול גוש	קו שחור רצוף משונן
מספר וקו חלקה קיימת	ספרות מתוחזמות בעיגול וקו ירוק רצוף.
מספר זמני וקו חלקה מוצעת	קו שחור רצוף ומספר תחום במלבן.
מספר דרך- רוחב הדרך- קווי בנין מינימליים-	ספרה ברבע העליון של העיגול. ספרה ברבע התחתון של העיגול. ספרות ברבעים הצדיים של העיגול.

1.10 טבלת שטחים:

יעוד השטח	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים
דרך קיימת	0.427	18.8%	0.427	18.8%
מגורים מיוחד	1,848	81.2%	1,848	81.2%
סה"כ	2.275	100%	2.275	100%

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

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית: תוספת יח"ד, שינוי הוראות בדבר מרווחי בניה והוספת אחוזי בניה בתחום ההקלות המותרות על פי חוק התכנון והבניה על פי סעיף 62/א בקרקע ביעוד מגורים מיוחד

עיקרי הוראות התוכנית:

1. תוספת אחוזי בניה שמותרים בהקלות 5% בגין מעלית ו6% בגין הקלה מותרת סה"כ 11%
2. שינוי במספר יחידות דיור 32 יח"ד למיגרש במקום 16 יח"ד לדונם
3. שינויי בקווי בנין קדמי וצידי

נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים מיוחד	3,300	32 יח"ד

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן 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.

-מגורים מיוחד -על פי הוראות תכנית 4515/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)

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בנין במטר			אחוזי בניה ושטח בניה מקסימלי						גובה בנין מקסימלי		צפיפות מספר יחידות למגרש	מספר יחידות סה"כ
		צדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שימושים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי	סה"כ	מס' קומות	במטרים		
מגורים מיוחד	1848	4.5*	7	5**	227%	-	191%	36%#	36%	227%	6+ע	24	17.3	32

* למבנה בן 6 קומות לכל קומה מעל 6 קומות יש הוסיף למרווח 0.5 מטר נוסף

**תותר הבלטת גזטראות עד 40% במירווח קו הבנין הקידמי
לא כולל קומת עמודים

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

הוראות ארכיטקטוניות: -חומרי גמר -אבן, שיש,טיח צורני בחזיתות הראשיות הפונות לרחוב .
בחזיתות הקידמיות תותר הבלטה של מרפסות עד 40% מקו הבניה הקדמי.

תנאים לפיתוח ותעודות גמר-

1. חובה להשלים בנין על פי תכניות ההיתר ותנאי הרישוי עם הגשת בקשה לתעודת גמר .

2. בתכניות להיתר יסומנו אנטנות רדיו וטלוויזיה, מתקנים מיוחדים, דוודים וקולטי שמש אשר ישולבו בגגות בפתרון אדריכלי מתאים על פי דרישות מהנדס הוועדה. לא יוצבו ארובות לתנורי חימום בחזיתות המבנים.

3. צנרת מים,ביוב, חשמל טלפון , גז, מרזבים וכו' - כל סוגי הצנרות יבוצעו אך ורק בצורה מוסתרת או תת קרקעית ובשום אופן לא על קירות חיצוניים של הוויבנים.

4. ניקוז מי גשם- צנרות ניקוז מי הגשם יבוצעו בשיטת "גבריט" ויסומנו בתכניות -לא תותר העברת צנרת על קירות אלא רק בצורה סמויה.

5. מסתורי כביסה - תאסר הקמת מתקני תליית כביסה בחזית הרחוב אלא רק במקום מותאם בנישה בנויה בחזיתות אחורית או צידית מסתור הכביסה יבוצע מחומרים עמידים ולפי דרישות כיבוי אש אשר יותאמו עם חומרי הגמר של חזיתות המבנה.
6. עיצוב גגות - הגג העליון יתוכנן בצורה שיתן פתרון נאות למיקום כל המתקנים ודרכי הגישה אליהם תוך מתן פיתרון עיצובי נאות כחזית חמישית של המבנה.
7. תכניות פתוח ניקוז וגינון - יבוצעו בקנ"מ 1:100 ויצורפו לבקשה להיתר כולל פרטים וחתכים אופייניים. התכנית תכלול פירוט של התשתיות השונות כגון חשמל, טלפון, מים, ניקוז, ביוב, מתקני גז, מיקום פח אשפה חניות ומיתקנים שונים. בתכנית יופיעו פתרונות הגידור וחומרי הבניה, הגבהים השונים של הקרקע ואופי המגע עם המיבנה. תכניות הגינון יכללו את פירוט מערכת ההשקיה וסוגי הצמחיה השונים בתאום ואישור מחלקת הגינון של העירייה. אשור תכניות הפתוח יהיה תנאי למתן היתר בניה.
8. חיפויים וחומרי גמר חיצוניים - כל חזיתות המבנים יחופו בכ-50% לפחות בחומרים קשיחים כגון אבן או ש"ע 50% בחומרי טיח וצבע. הבקשה להיתר תכלול פרט חומרי הגמר בחזיתות המבנה.
9. שילוט - על חזיתות הכניסה במיבנה יבוצע שילוט מואר לזיהוי כתובת המיבנה על פי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית.
10. מזגנים - בתכניות הבקשה להיתר יסומנו לשביעות רצון מהנדס הוועדה מקומות מזגני האויר ואמצעי הסרתם בהתאם לסעיף 5 - לא יותר ביצוע מזגנים גלויים על קירות חיצוניים של המבנה.
11. תעודות גמר - סיום עבודות הבניה והפתוח וחיבורי התשתיות השונות כולל גידור, חניות, גינון וכו' ופינויי כל פסולת ועודפי הבניה יהוו תנאי לקבלת תעודת גמר.
12. מתקנים בחזיתות הרחוב - יש לרכז את כל מערכות התשתית בקירות התומכים או בקירות הגידור במיקבצים שיכילו פילרים של חשמל ובזק, שעוני מים, ומיתקן אשפה שיבוצע המיבנה מתאים לגודל הפח לפי דרישות העירייה.
13. חניה - החניה תבוצע בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. מיגרשי החניה ישולבו עם נסיעות עצים. לא תותר ביצוע של יותר מ-7 מקומות חניה בניצב או במקביל ברצף אחד אלא בהפרדה של איי גינון ביניהם - בכל אי יינטע עץ בוגר אחד לפחות.

ב. - תשתיות:

1. מים:
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
2. ניקוז:
תנאי לקבלת היתר בניה-אבטחת ניקוז השטח באישור רשות הניקוז ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
3. ביוב:
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של עפולה באישור מהנדס הוועדה 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 וועדת 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 אווריים 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 האנכים 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 היזם 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 ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה.
במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראל: 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 תבוצע בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנות 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.

8. כיבוי אש:

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

7. סידורים לנכים:

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי 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:

בר ובניו חברה לבנין ופתוח בע"מ ח.פ. 512844119 קירשטיין 19 עפולה ת.ד. 11667
טלפון: 04-6405406 פקס, 04-6405407

ד"ר יעקב יצחק חיים
אילן מירון ע"ד
מ.א. 3283
בר ובניו
חברה לבנין ופתוח בע"מ

יזם התוכנית:

בר ובניו חברה לבנין ופתוח בע"מ ח.פ. 512844119 קירשטיין 19 עפולה ת.ד. 11667
טלפון: 04-6405406 פקס, 04-6405407

בר ובניו
חברה לבנין ופתוח בע"מ

מגיש התוכנית:

בר ובניו חברה לבנין ופתוח בע"מ ח.פ. 512844119 קירשטיין 19 עפולה ת.ד. 11667
טלפון: 04-6405406 פקס, 04-6405407

בר ובניו
חברה לבנין ופתוח בע"מ

עורך התוכנית:

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