

מספר 8/06

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : עפולה .

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית עפולה .

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית .

1.1 שם התוכנית:

תכנית מספר גנ/16089"בר ובניו "

1.2 מקום התוכנית:

ישוב עפולה -שטח הנימצא באזור הצפון מערבי של עפולה .

נצ מרכזי 724/375 , 227/075

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
16707	35	2, 3, 4, 21, 22, 23, 26, 84
16738		1- 32, 36, 39, 40, 41, 42, 43, 99 (חלקות דרך) 56, 57, 60
16741		22, 23, 24, 25, 26 (חלקות דרך)
		37 (חלקת דרך)

1.3 שטח התוכנית:

כ- 9.52 דונם נימדד מקובץ מדידה ממוחשב.

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
בעלים שונים, ועיריית עפולה.

יום 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 לוין 12- עפולה. טלפקס-04-6597457.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית:- תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/302, תכנית ג/6557 ותכנית ג/במ/206 .

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1985
הפקדת תכנית מס' 16089
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 21.6.06 להפקיד את התכנית
הרצל רפאלי
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 16089
מרטמה בילקוט הפרסומים מס' 5573
מיום 4.9.06

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1985
אישור תכנית מס' 16089
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 8.11.06 לאשר את התכנית
הרצל רפאלי
יו"ר הועדה המחוזית
טמנכיל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 16089
מרטמה בילקוט הפרסומים מס' 5677
מיום 7-2-07

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט הכולל תכניות מצב מוצע ומצב קיים - המסמך מחייב,
 ג. תכנית בינוי מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

שלב	תאריך
תכנית ראשונה לדין	8 באוגוסט 2005
שינוי על פי דרישות וועדה מקומית.	24 באוגוסט 2005
שינוי על פי דרישות וועדה מחוזית בהחלטה להפקדת התכנית	9 ביולי 2006

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

1.9 באור סימני התשריט:

השטח או הסימון	סימון בתשריט
דרך קיימת או מאושרת	צבע חום
דרך מבוטלת	קוים אדומים באלכסון
מגורים ג'	צבע צהוב
מגורים מיוחד	צבע כתום מותחם כתום
מגורים ג' מיוחד	צבע צהוב מותחם כתום
מסילת רכבת	אפור מותחם חום
גבול תכנית קיימת .	קו כחול מקווקו.
גבול התכנית	קו כחול
גבול גוש.	קו שחור רצוף משונן.
מספר וקו חלקה קיים.	ספרות וקו שחור רצוף.
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)	באחוזים	שטח(דונם)	באחוזים
דרך קיימת או מאושרת	8.78	92%	4.08-כ	43%
מגורים ג'	0.74	8%	2.11-כ	22%
מגורים מיוחד	-	-	2.05-כ	22%
מגורים ג' מיוחד	-	-	1.05-כ	11%
אפור מותחם חום	-	-	0.23-כ	2%
סה"כ	9.52	100%	9.52-כ	100.0%

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

ביטול הרחבה לדרך והחזרת יעודי הקרקע כפי שקיימים היום בתכניות התקפות לשטח שבו היתה הדרך לביטול ושינוי בזכויות הבניה במיגרש 35 בייעוד מגורים ג' . .

עיקרי הוראות התוכנית:

1. החזרת יעודי הקרקע לשטח שבו היתה הדרך המיועדת לביטול כפי שקיימים היום בתכניות התקפות.
2. שינוי בזכויות הבניה במיגרש 35 בשטח בייעוד מגורים ג' הכולל, הוספת אחוזי בניה, תוספת קומות שינוי בקווי בנין, קביעת הוראות והנחיות לפתוח והוצאת היתרים .

נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים ג'	כ-1900	15 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 הבנין.

מגורים ג' מיוחד - באזור זה תותר הקמת מבנה מגורים בן 15 יח"ד ב- 8 קומות על קומת עמודים . גודלן של הדירות יקבע לפי מספר מקומות החניה המתוכננים ועל פי דרישות תקן החניה. מקום חניה 1 לכל אחת מהדירות שמתחת לשטח של 120 מ"ר שטח עיקרי .
 ו-1.3 מקומות חניה לכל אחת מהדירות שמעל לשטח של 120 מ"ר שטח עיקרי .
 בקומות העמודים תותר הקמת מזסנים מבואות כניסה ושטחים לרווחת הדיירים-בעלי הדירות בבנין .

מגורים מיוחד- על פי הזכויות שבתכניות בתוקף החלות על השטח החוזר לייעודו בחלקים שבהן בוטלה הדרך .

מגורים ג'- על פי הזכויות שבתכניות בתוקף החלות על השטח החוזר לייעודו בחלקים שבהן בוטלה הדרך .

שטח מסילת רכבת - שטח מיועד למעבר מסילת רכבת ללא זכויות בניה .
דרכים מוצעות או קיימות - שטח מיועד להתווית דרכים , גינון מעבר תשתיות תיעול

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 מבנים	צפיפות נטר/ מספר יחידות למגרש	גובה מקסימלי		אחוזי בניה ושטח בניה מקסימלי					קווי בנין במטר			שם האזור (שימושים עיקריים)		
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכיסוי	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	קדמי		צידי	
1	15	30	8+8	250%	35%	70%	180%	-	250%	5*	5*	6	1040	מגורים ג' מיוחד

*תותר הבלטת גזוטראות עד 40% במירווח קווי הבנין הקידמי

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

הוראות ארכיטקטוניות: - המבנה יבנה על פי תכנית הבינוי המנחה 8 קומות על קומת עמודים שימוש חומרי גמר אבן, שיש, טיח צורני בחזיתות הראשיות הפונות לרחוב.
בחזיתות הקדמיות תותר הבלטה של מרפסות עד 40% מקו הבניה הקדמי.

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-אבטחת ניקוז השטח באישור רשות הניקוז ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור 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 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 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 בנייים 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 לאחור שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחור 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 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 ובמידה ותבוצע חניה בקו אפס צידי הניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.

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

7. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחור 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:

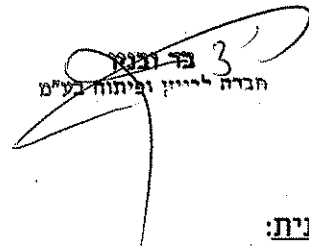
בר ובניו חברה לבנין ופתוח בע"מ ח.פ. 512844119
קירשטיין 19 עפולה ת.ד. 11667
טלפון: 04-6405406; פקס, 04-6405407



בר ובניו
חברה לבנין ופתוח בע"מ

יזם התוכנית:

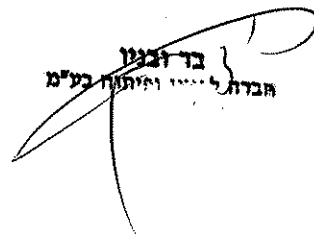
בר ובניו חברה לבנין ופתוח בע"מ ח.פ. 512844119
קירשטיין 19 עפולה ת.ד. 11667
טלפון: 04-6405406; פקס, 04-6405407




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



הוצל רפאלי אדריכל ובונה ערים
רשיון מספר 32837
רח' הרב לוי'ן 12 עפולה
טלפקס 04-6597457

עורך התוכנית:

הוצל רפאלי אדריכל ובונה ערים מספר 32837
כתובת- רחוב הרב לוי'ן 12- עפולה. טלפקס- 04-6597457