

2009461

תכנית מס' גנ/18568

מבא"ת 2006 - מחוזות
10-08-2011

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

10-08-2011

נצרת עילית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גנ/18568

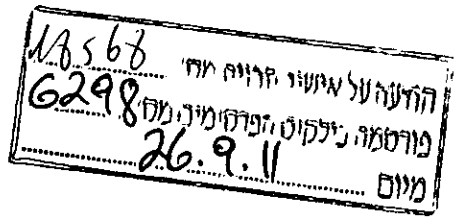
שם תוכנית: שינוי משטח לתכנון בעתיד למגורים - עפולה עילית

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: עפולה

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית באה להסדיר חלקות פנימיות שאינן צמודות לדרך ויעודן המאושר הוא "לתכנון בעתיד",
ולשנות יעודן למגורים א'.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שינוי יעוד משטח לתכנון בעתיד למגורים – עפולה עלית	יפוטם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	גנ/18568 5,619 מ"ר	
1.2	שטח התוכנית		
1.3	מהדורות	שלב מספר מהדורה בשלב 4	
1.3	תאריך עדכון המהדורה	1.03.2011	
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	יפוטם ברשומות
		<ul style="list-style-type: none"> תוכנית מפורטת האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית 	
		<ul style="list-style-type: none"> כן ועדה מחוזית 	
		לפי סעיף בחוק	
		<ul style="list-style-type: none"> לא רלוונטי 	
		היתרים או הרשאות	
		<ul style="list-style-type: none"> תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. תכנית הקובעת הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה. 	
		סוג איחוד וחלוקה	
		<ul style="list-style-type: none"> האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי 	
		לא	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	עפולה
		קואורדינטה X	726500
		קואורדינטה Y	230575
1.5.2	תיאור מקום	רשות מקומית	עפולה עלית
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית		עפולה
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות	<ul style="list-style-type: none"> חלק מתחום הרשות
		נפה	יזרעאל
		יישוב	עפולה
		שכונה	עפולה עלית
		רחוב	יצחק שדה
		מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17772	• מוסדר	• חלק מהגוש	61-63	
17765	• מוסדר	• חלק מהגוש		153
17766	מוסדר	• חלק מהגוש		102

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	ל.ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	ל.ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
5.5.2003	5177		• שינוי	ג / 13259
23.2.1966			• שינוי	תרשצ 1/17/1 ✓
15.3.2005	5379		• תואם	תוכנית מתאר עפולה ג/12567
			• תואם	תמ"א 3/ב/34
			• איזור רגישות ג'	תמ"א 4 / 334

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך אישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		רוזנגרטן אבי	1/3/11		12			• מחייב	הוראות תוכנית
		רוזנגרטן אבי	1/3/11	1			1:250	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			052-3476162		יחזק שדה 1055 עפולה עילית				41601626			

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			052-3476162					41601626			
			04-6520344						עיריית עפולה		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			04-6558211								• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Rosengarten@012.net.il		054-4696912	04-6522544	ת.ד. 2150 עפולה			30387				
Rot-shev@zahav.net.il			04-6595164	ארלוזורוב 16 עפולה							

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

לאפשר בנית יחידות דיור בחלקות שיעודן המאושר – לתכנון בעתיד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד משטח לתכנון בעתיד למגורים א'.
קביעת הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	5.619
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1975		1035 +	940	מ"ר	מגורים
	14		6+	8	מסי יחיד	
					מ"ר	דיור מיוחד
					מסי יחיד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
למגורים בלבד	א.
	ב.
שטח התכנית נמצא כ-30 מ' מציד נחל "מורה" המוגדר כאפיק צפון בתמ"א 34/ב/3 ונתקבל אישור רשות הניקוז לתכנית ביום 3/6/2010.	ג.
הוראות	4.1.2
ראה תנאים להיתר בסעיף 6.9	א.
שם ייעוד: דרך קיימת	4.2
שימושים	4.2.1
למעבר רכב והולכי רגל, חניה, מעבר תשתיות.	א.
הוראות	4.2.2
לא תותר כל בניה בתחום הדרך.	א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות לזונם (יח"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה / אחוזים				גודל מגרש / מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	אידי- שמאלי	אידי- ימני	קדמי	מתחת לקובעת							מתחת לבנייה הקובעת	מעל מפלס לבנייה הקובעת	עיקרי	שרות			
6	4	4	4	5	2	9	27	3	54	54%	-	-	14%	40%	600*	100 101 102 103	מגורים א'

* 600 מ"ר מגרש מיני לבית דו-משפחתי
500 מ"ר לבית בודד

6. הוראות נוספות**6.1. היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.2. פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.3. פיתוח סביבתי

תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.

התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, מתקנים הנדסיים, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

א. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

ב. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

ג. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, או פתרון אחר באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.4. חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה בתחום המגרש.

6.5. הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.00 מ'	
ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.00 מ'	
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	5.00 מ'	-

1.3.11

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 10 מתוך 12

		ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') ה.קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו
	20.00 מ'	
	35.00 מ'	

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון¹.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

6.6 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"י ממיין. מקרקעין שהינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל, יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה. הרשות המקומית רשאית להפקיע את זכות השימוש וההחזקה במקרקעי ישראל המיועדים לדרכים בלבד – על פי תכנית זו לתקופה קצובה.

6.7 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית 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 מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים.
כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.
ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.8 איחוד/חלוקה ורישום

א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית התואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

6.9 תנאים להיתר

בבקשה להיתר תדרש הכנת תכנית בינוי וכן תשריט חלוקה בהסכמת בעלי הקרקע.

תנאי להיתר בניה בתחום תכנית זו יהיה אישור תשריט חלוקה בסמכות ועדה מקומית הכולל פתרון גישה למגרשים בתחום התכנית. התשריט יהיה בתאום עם בעלי הקרקע.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	ל.ר.	

7.2 מימוש התוכנית - עם מתן תוקף לתוכנית המפורטת

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: יעקב כהן	חתימה:	תאריך: 1/3/11
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:

עורך התוכנית	שם: רוזנגרטן אבי	חתימה:	תאריך: 1/3/11
	תאגיד:		מספר תאגיד:

יזם בפועל	שם: יעקב כהן עיריית עפולה	חתימה:	תאריך: 1/3/11
	תאגיד:		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד: