

תאריך 2.10.03

תאריך: 4.7.02

# מחוז הצפון

## מרחב תכנון מקומי עפולה

### תחום שיפוט מוניציפלי עיריית עפולה

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית:

## בריכות אגירה בעפולה עלית

### תכנית מפורטת מס' ג/12315

המתייחסת ומהווה שינוי לתכנית מתאר עפולה ג/302 (מופקדת) ומתייחסת לתכנית ג/במ/86 (לביטול).

## 1.2 מקום התכנית: עפולה עלית

נ.צ. מרכזי*:	מזרח 231.100	צפון 726.100
--------------	--------------	--------------

\* עפ"י רשת ישראל החדשה

גוש:	חלקות:	חלקי חלקות:
17203		3,5,6,7,8,29,46
17768	64	14,179,160

## 1.3 שטח התכנית: 12.706 דונם (מדידה גרפית)

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס. ג/12315  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 ביום 8.1.03  
 ראש הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. ג/12315  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5243  
 מיום 18.2.04

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפולה  
 תכנית מקומית מס' ג/12315  
 הועדה המקומית משיבתה מס' 2002000  
 מיום 23.1.02 החליטה  
 מנחם יצור  
 יו"ר הועדה

#### 1.4 בעלי עניין:

#### **בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל**

קרית הממשלה, נצרת עלית. טל': 04-6558211 פקס: 04-6560021

#### **היזמים:**

#### **מקורות-חברת מים בע"מ**

מרחב צפון, ת.ד. 755, חוף שמן, חיפה, טל. 04-8350444

#### **ועדה מקומית לתכנון ובניה עפולה**

יהושע חנקין 47, ת.ד. 2016 עפולה, טל. 04-6520343, פקס. 04-6523459

#### **מגיש התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה עפולה**

יהושע חנקין 47, ת.ד. 2016 עפולה, טל. 04-6520343, פקס. 04-6523459

#### **עורך התכנית: אדריכל ברוך שמיר**

מס' רשיון 036514, שמיר אדריכלות ובינוי ערים, קיבוץ משמר העמק, 19236, טל. 04-9896017, פקס. 04-9898920

#### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר עפולה ג/302 (מופקדת) ומתייחסת לתכנית ג/במ/86 (לביטול).

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

#### 1.6 מסמכי התכנית:

התכנית כוללת את המסמכים הבאים:

(א) תקנון בן 10 עמודים - מסמך מחייב.

(ב) תשריט בקנ"מ 1:1000 - מסמך מחייב.

(ג) 2 נספחי בינוי לבריכה A ו-B - מסמכים מחייבים.

#### 1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
נובמבר 2000	עדכון 1
אפריל 2001	עדכון 2
נובמבר 2001	עדכון 3
ינואר 2002	עדכון 4
אפריל 2002	עדכון 5
יוני 2002	עדכון 6
יולי 2002	

#### 1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

### 1.9 באור סימני התשריט:

הנושא	הסימון בתשריט
אזור מגורים ג'	שטח צבוע בצהוב.
אזור מגורים א'	שטח צבוע בכתום
דרך קיימת מאושרת	שטח צבוע בחום בהיר.
דרך מוצעת	שטח צבוע באדום.
שטח למתקנים הנדסיים	שטח צבוע באפור ועליו פסים סגולים.
שטח למבני ציבור	שטח צבוע בחום תחום במסגרת בצבע חום כהה.
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע בירוק.
שטח לתכנון בעתיד	שטח צבוע בפסים כחולים אלכסוניים.
שטח חקלאי	שטח צבוע בפסים ירוקים בהירים אלכסוניים
גבול תכנית מוצעת	מרכזו הקו העבה בצבע כחול.
גבול תכנית קיימת	קו עבה מרוסק בצבע כחול בהיר.
גבול גוש	קו בצבע שחור ועליו משולשים לכל אורכו.
גבול גוש לביטול	קו מרוסק בצבע שחור ועליו משולשים לכל אורכו.
גבול גוש מוצע	קו שחור דק ועליו משולשים גדולים לכל אורכו.
גבול חלקה קיימת	קו בצבע ירוק.
גבול חלקה לביטול	קו מרוסק בצבע ירוק.
גבול חלקה מוצע	קו דק בצבע שחור.
קו בניין	קו מרוסק בצבע אדום.
מספר חלקה	מספר שחור בתוך עיגול שחור.
מספר חלקה קיימת לביטול	מספר שחור בתוך עיגול שחור מרוסק.
מספר גוש	מספר שחור בתוך מלבן אדום.
מספר הדרך	מספר ברבע העליון של עיגול הדרך (רוחטה)
קו בניין בשולי הדרך	מספר ברבעים הצדדיים של עיגול הדרך (רוחטה)
רוחב הדרך	מספר ברבע התחתון של עיגול הדרך (רוחטה)

### 1.10 טבלת שטחים\* לפי יעודם בתשריט:

שימוש קרקע		מצב קיים		מצב מוצע	
		באחוזים	בדונם	באחוזים	בדונם
חקלאות		37.68	4.786	5.42	0.689
שטח למבני ציבור		0.98	0.125	-	-
שטח לתכנון בעתיד		7.24	0.920	-	-
מגורים ג'		6.97	0.886	-	-
מגורים א'		-	-	9.33	1.185
שטח למתקנים הנדסיים		-	-	43.47	5.523
דרך מוצעת		-	-	6.92	0.880
שטח ציבורי פתוח		17.91	2.276	5.64	0.716
דרך קיימת מאושרת		29.22	3.713	29.22	3.713
סה"כ		100	12.706	100	12.706

\*הערה: השטחים נלקחו במדידה גרפית

## פרק 2: מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

### 2.1 מטרות התכנית:

לייעד שטח למתקנים הנדסיים - בריכות אגירת מים בעפולה עלית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- (א) שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח, שטח לתכנון בעתיד, שטח חקלאי, ושטח למבני ציבור - לשטח למתקנים הנדסיים ולדרך מוצעת.
- (ב) שינוי ייעוד קרקע משטח למגורים ג' ושצ"פ לשטח למגורים א' ולדרך מוצעת.
- (ג) קביעת הוראות בניה - הקטנת צפיפות, קביעת מרווחי בניה, גובה הבניינים ותנאים לקבלת היתר בניה.
- (ד) קביעת הוראות לפיתוח שצ"פ.
- (ה) קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

## פרק 3: הוראות התכנית

### 3.1 רשימת השימושים והתכליות:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא, פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו מצויים הקרקע או הבנין.

#### 3.1.1 דרך:

- (א) השטח הצבוע בצבע חום בהיר הינו שטח דרך קיימת מאושרת. השטח הצבוע בצבע אדום הינו שטח דרך מוצעת.
- (ב) דרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינות וחניה; אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

#### 3.1.2 שטח למתקנים הנדסיים:

- (א) השטח הצבוע אפור מקווקו בסגול בתשריט הינו שטח למתקנים הנדסיים. המקום מיועד למתקני אגירת מים וכל הכרוך בהם ע"פ צרכי חברת "מקורות" ועיריית עפולה.
- (ב) יותרו הקמת מבני עזר הדרושים לתפעול המתקנים הקיימים או מתקנים חדשים.
- (ג) תותר הקמת מתקנים הנדסיים ומערכות שונות הדרושות לתפעול האתר.

3.1.3 שטח למגורים א': השטח הצבוע בכתום הוא שטח למגורים א'. יותרו מבני מגורים חד קומתיים או דו קומתיים, בצפיפות מקסימלית של 2 יחידות דיור במגרש מינימלי. אחוז בניה וגובה מקסימלי ויתר זכויות הבניה - ראה טבלת זכויות בניה בסעיף 3.2.

3.1.4 **שטח ציבורי פתוח (שצ"פ):** השטח הצבוע בירוק הוא שטח ציבורי פתוח. בשטח זה לא תותר בניה למעט גינות, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.

ברצועת שצ"פ המשמשת כשטח חיץ והמסומנת בתשריט באות ק' יחולו הוראות פיתוח לפי תקנון זה בסעיף הוראות והנחיות נוספות.

### 3.2 **טבלת זכויות והגבלות בניה (לפי תקנות התכנון והבנייה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992).**

לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות שלהלן:

צפיפות נטו	גובה בנייה מכסימלי		אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי באחחים ובמ"ר						קווי בניין במטרים (ראה תשריט ונספח בינוי) כל הכיוונים	גודל מגרש מיני במ"ר	יעוד	
	מספר יחיד	מ' מ' מספר קומות	סך הכל	תכסית מכס'	שטחי שירות	שמוש עיקרי	תחת מפלס בניסה	מעל מפלס בניסה				
למגרש מינימלי	לדונם	9	2	20% 865	20% 865	-	20% 865	-	20% 865	3	מגרש A 4323	שטח למתקנים הנדסיים
		9	2	19.3% 232	19.3% 232	-	19.3% 232	-	19.3% 232	צפון-מזרח, צפון, מערב-מערב	מגרש B 1200	
										0.5	3	
		9	2	54%	40%	14%	40%	-	54%	צפון-מזרח, דרום-מערב	1185	מגורים א'
										6	4	5
אסורה כל בניה												

\*הערה: גובהו המקסימלי של המבנה יימדד מפני קרקע טבעית או חפוריה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

### 3.3 **הוראות נוספות**

#### א. **הוראות והנחיות נוספות:**

#### 1. **רשימת תנאים לקבלת היתר בניה:**

- על מנת לאפשר פיקוח נאות על פיתוח בתחום התכנית יהיה מסמכותה ומחובתה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה להתנות מתן היתר בניה בתכנון וביצוע הנושאים הבאים:
- (א) אנטנות, מיכלי גז, דוודים, קולטי שמש, מזגנים וארובות: יש לסמן כל הנ"ל בבקשה להיתר. קולטי השמש ישולבו בגגות והדוודים, המזגנים ומיכלי הגז יוסתרו לשביעות רצון הועדה.
  - (ב) צנרת מים, ביוב, טלפון, חשמל, טלוויזיה, גז וכד': לא תותר התקנתם על חזיתות המבנה.
  - (ג) צינורות ניקוז מי גשם: יסומנו בבקשה להיתר. אם יעברו לאורך קירות חוץ, יש לפרט בתכנית פרט וחומר, לקבלת אישור הועדה.

(ד) **תכנון פיתוח המגרש:** לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש בקנ"מ 1:100, בה יסומנו גבהים סופיים של פיתוח החצר, קירות תומכים בגבול המגרש, פתרונית לניקח החצר, קוי חשמל, טלפון, מים וביוב. כמו כן יסומנו מתקני גז, אשפה, מונה מים. יסומנו גדרות ויפורטו חומריהן וצבען. תסומן חנייה לרכב בתחום המגרש.

## 2. הוראות פיתוח לשצ"פ:

רצועת השצ"פ המסומנת בתשריט באות ק' היא שטח חיץ שמטרתו העיקרית הסדרת תמיכת קרקע לצורך גישור על הפרשי גובה של מגרשים (לרבות דרך) הנמצאים משני צדי הרצועה. על רצועת החיץ יחולו הוראות הפיתוח שלהלן:

- (א) המבקש לשנות את רום פני הקרקע של מגרש הגובל ברצועת החיץ חייב לבצע על חשבונו עבודות לתמיכת הקרקע משולבות בגיטון בתחום השצ"פ ברצועת החיץ, בקטע אורך הרצועה הגובלת עם המגרש שמבוקש לשנות את מפלסו, לפי תכנית פיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית, לפי דרישות הועדה המקומית ולפי דרישות מהנדס הרשות המקומית.
- (ב) הועדה המקומית לתכנון ולבניה רשאית להתנות מתן היתר בניה במגרש הגובל ברצועת החיץ, בהגשת תכניות פיתוח לתמיכת קרקע משולב בגיטון בתחום רצועת החיץ.
- (ג) הועדה המקומית רשאית, במסגרת תנאי ההיתר, לקבוע תנאים ולחייב בהם בעל היתר, לבצע בעצמו ועל חשבונו עבודות תמיכת קרקע משולב בגיטון בתחום השצ"פ, ברצועת החיץ הגובלת עם מגרשו, בהתאם לתכניות הפיתוח, וכן בהתאם לדרישות מהנדס הרשות המקומית.

## 3. חובת השלמת מבנה והשלמת עבודות פיתוח:

חלה חובה על בעל היתר בניה להשלים בניית המבנה ועבודות הפיתוח על פי תכנית הבניה ותכנית הפיתוח המאושרות.

## 4. הוראות לשמירת איכות הסביבה:

- (א) **מפגעים בדרך:** הועדה לתכנון ובנייה שבתחומה חלה התכנית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבנייה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- (ב) **רעש:** בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין, רמת הרעש הנמדד באזור המגורים הסמוך לא יחרוג מהמותר באזורי מגורים.
- (ג) **זיהום אויר:** לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן /או לנקבע בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- (ד) **חומרים רעילים ומסוכנים:** פירוטי סוגים וכמויות, תנאי אחסון, שיטות טיפול ואמצעים למניעת זיהום סביבה וסכנה. במידת הצורך על פי קביעת הוועדה המקומית /או המשרד לאיכות הסביבה ייערך סקר סיכונים.

## ב. תשתיות:

### 1. מים:

אספקת המים למבנים תהיה ממערכת אספקת 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 ובאישור רשות הניקוז האזורית.

### 3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית, ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך, פרט למתקני חברת "מקורות" המצויים בשטח התכנית, ואשר אינם מייצרים שפכים.

### 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

(א) לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה.

מרשת מתח נמוך עם תילים חשופים..... 2.0 מטר

מרשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים..... 1.5 מטר

מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו ..... 5.0 מטר

מקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)..... 11.0 מטר

מקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)..... 25.0 מטר

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 מטר מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ- 1 מטר מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ- 0.5 מטר מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

(ג) המרחקים האנכיים 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 בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר פסולת מוסדר ומאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

6. **חשמל:** רשת החשמל וההזנות למבנים יהיו עיליים.

7. **תאורת רחוב:** רשת תאורת הרחובות תבוצע תת קרקעית.

8. **טלפון ותקשורת:** רשת הטלפונים, התקשורת וההזנות יהיו עיליים.

## ג. הוראות כלליות:

### 1. חלוקה:

1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים, בהתאם למצויין בתשריט. האיחוד והחלוקה יבוצעו עפ"י סעיף 121 לחוק התכנון והבניה, בדבר איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת הבעלים.

1.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.

1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה צרכי רישום.

### 2. הפקעות: כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו לפי סעיפים

188, 189, 190, בפרק ח' וירשמו על שם עיריית עפולה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לעיריית עפולה עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

### 3. רישום: תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התכנית, הכוללת חלוקה חדשה, יש

להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום, חאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

### 4. מבנים קיימים: מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת

לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תיבנה לפי קוי הבניין הקבועים בתכנית זו.

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

### 5. מבנים להריסה: הועדה המקומית תפעל להריסת מבנים המסומנים להריסה מכח

תכנית זו. החלק במבנה הקיים בחלקה 64, שחורג מקו הבניין הקבוע בתכנית, ייהרס כתנאי למתן היתר בניה בחלקה 64 (חלקת מקור).



6. **תנאים לביצוע התכנית:** תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים יהיה אישור תכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשות המוסמכת לכך.

7. **היטל השבחה:** היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8. **חניה:** החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

9. **עתיקות:** בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מראש מרשות העתיקות על פי סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח 1978. אם יתגלו ממצאי עתיקות בזמן הבניה, יש להפסיק מיד את העבודה.

10. **הוראות הג"א:** לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות אזרחית.

11. **כיבוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

## **פרק 4: מימוש התכנית**

4.1 **שלבי ביצוע:** התכנית תבוצע בשלב אחד.

4.2 **תקפות התכנית:** לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תיחשב כמבוטלת.