

31.3.03

תאריך עדכון: 18.05.01

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תכנית מס. 11425  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 8.7.02 לאשר את התכנית.

שמואל ל. לוי  
יו"ר הועדה המחוזית

סמנכ"ל לתכנון

### מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: עפולה

תחום שיפוט מוניציפלי: עירית עפולה

שם ישוב: עפולה

הועדה על אישור תכנית מס. 11425  
מייסמה בילקוט הפרסומים מס. 5692  
ביום 22.4.04

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפולה  
תכנית אשכול מס' 11425/2  
הועדה המחוזית הישיבתה חתמה  
ביום 16.3.99 החליטה  
לאשר את התכנית  
יצחק מירון  
יו"ר הועדה

תוכנית ג/ 11425 המהווה שינוי לתכנית ג/ 5681 מאושרת.

1.2 מקום התוכנית: עפולה

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
16658	53 - 33	
16663	207, 201, 43 - 21	

1.3 שטח התוכנית: 30.740 דונם. חישוב גרפי.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: בעלים שונים.

זים התוכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה עירית עפולה, רח' יהושע 47 ת.ד. 2016, מיקוד 18100 טלפון: 6520344.

מגיש התוכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה עירית עפולה, רח' יהושע 47 ת.ד. 2016, מיקוד 18100 טלפון: 6520344.

עורך התוכנית: המחלקה הטכנית עירית עפולה, רח' יהושע 47 ת.ד. 2016, מיקוד 18100 טלפון: 6520344.

1.5 יחס לתכנית אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 5681 מאושרת. 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 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1,250 - מסמך מחייב.
- ג. תכנית נספח תנועתי - מסמך מגנה.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	
18/05/01	הכנה
	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

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

**1.9 באור סימני התשריט:**

קו כחול עבה	גבול התכנית
קו בצבע תכלת	גבול תכנית מאושרת
שטח צבוע צהוב	אזור מגורים ג'
שטח צבוע בצהוב ובאפור	אזור מגורים ג' משולב במסחר
שטח צבוע אפור	אזור מסחרי
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע אפור, אדום, חום, צהוב וירוק	שטח רב תכליתי
קו סגול	חזית מסחרית
פסים בצבע ירוק וירוק כהה	דרך להולכי רגל
קו שחור	שטח שהתכנית אינה חלה עליו
צבע ירוק מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
צבוע אדום עם אלכסונים שחורים בשני הכיוונים	חניה ציבורית
ספרה ברבע העליון של העיגול	מס' הדרך
ספרה ברבע הצדדי של העיגול	קו בנין מינימלי
ספרה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
קו ירוק כהה משונן	גבול גוש
קו ירוק זק	גבול חלקה קיימת
ספרה בצבע ירוק	מס' חלקה רשומה
קו נקודה בצבע אדום	זכות מעבר
צבוע אדום	דרך מוצעת

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	
17.8	5.400	18.0	5.540	מגורים ג'
40.5	12.450	41.9	12.850	מגורים ג' + מסחר
15.1	4,660	15.2	4.680	אזור מסחרי
0.6	0.210	1.0	0.300	שטח ציבורי פתוח
10	3,070	11.3	3.480	שטח רב תכליתי
6.6	2.140			דרך מוצעת
0.8	0.240	0.8	0.240	דרך להולכי רגל
6.1	1.900	7.8	2.420	שטח שהתכנית אינה חלה עליו
		1.8	0.560	שטח פרטי פתוח
2.2	0.670	2.2	0.670	חניה ציבורית
100%	סה"כ: 30.740	100 %	סה"כ: 30.740	

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית: 1. קביעת שטחים לדרך שירות וחניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים, הזכויות על פי תכנית ג/ 5681.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

- א. אזור מגורים ג' משולב באזור מסחרי - על פי תכנית ג/ 5681.
- ב. אזור מגורים ג' - על פי תכנית ג/ 5681.
- ג. אזור מסחר - על פי תכנית ג/ 5681.
- ד. שטח ציבורי פתוח - על פי תכנית ג/ 5681.
- ה. דרך להולכי רגל - על פי תכנית ג/ 5681.
- ו. שטח פרטי פתוח - על פי תכנית ג/ 5681.
- ז. שטח רב תכליתי - על פי תכנית ג/ 5681.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבנייה;  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה ע"פ תכנית ג/ 5681  
בחלקה 39 בגוש 16658 זכויות הבניה כמפורט בטבלת הזכויות.

מס' יחיד לדונם	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קוי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושי עיקריים)
	במטרים	מס' קומות	סה"כ E	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות D	שטחים עיקריים C	מתחת למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
10	21 גובה קרקע מקסי 5.9 מ'	4+ מ	333	84%	133	200%	*	333	ק.ק.0 ק.א.0 ק.ב.2 ק.ג.4 ק.ד.6	3	0	625 מ"ר	מגורים ג' משולב במסחר

\* חניה תת קרקעית תבוא בנוסף למס' הקומות

\* תותר העברת זכויות מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה לצורך בנית חניון בסמכות הועדה המקומית.

**א. - 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, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

**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:**

1. 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.

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.

**5. 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 הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## 6. נספח תנועת

- א. נספח תנועה וחניה יהיה נספח המנחה הנותן את עקרון להסדרת מקומות חניה. ועדה מקומית באישור משרד התחבורה, ראשית לשנות את הסדרי החניה בתוך המגרשים.
- ב. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הסדרת מקומות חניה לפי עקרונות מסמך התחבורתי של תכנית זו, קביעת כופר חניה להסדרת מקומות חניה בחניונים ציבוריים בהתאם לתכנית ג/ 5681 על מנת לספק את מספרי החניה בהתאם לתקן החניה.
- ג. תאום עם רשות העתיקות.

## ג- הוראות כלליות

### 1. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית 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 מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

במידה ויהרסו המבנים הקיימים יש לשמור על קו בנין ע"פ התכנית החלה.

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

### 2. 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.

### 3. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

### 4. 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.

במידה ויהיה חוסר בחניה על פי התקן תגבה הועדה המקומית כופר חניה עבור החניות החסרות.

### 5. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

### 6. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

### 7. כיבוי אש:

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

## פרק 4 - מימוש התוכנית

### 2.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 7 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

## פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: \*\*

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית: