

סי' 44 - 44
סי' 44

התנועה המזרחית - נצרת
25-10-1990
נתקבל
תיק מס' 81

מרחב תכנון מקומי עפולה .

✓

תכנית מס' ג / במ / 8

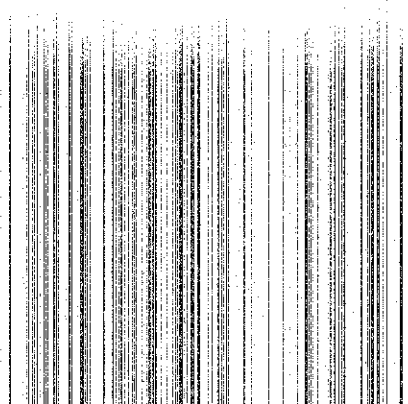
שנוי מס' לשנת 1990 של תכנית מתאר ג/302 (המופקדת)

שנוי מס' של תכנית ג/5109.

אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה),

התש"ן - 1990 והוראות חוק זה חלות עליה .

עיריית עפולה
נתקבל ביום
17-10-1990
תיק מס'
הועבר לפי פקודת
תשובת ביום



תכנית מסי ג / במ / 8

אזשרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה)

התש"ן - 1990 והוראות חוק זה חלות עליה .

1.1 מקום התכנית :

מחוז : הצפון

נפה : יזרעאל .

עיר : עפולה .

מקום : עפולה עילית .

גוש : שטח א' 16774 שטח ב' - גוש 17761 17204

חלקות: 3 (חלק) (105-100) חלקי חלקות : 24,20,62,61,60,49

1.2 תחולת התכנית :

תכנית זאת תחול על השטחים המותחמים בקו כחול כהה בשני תשריטים המצורפים לתכנית ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה .

1.3 יוזם התכנית :

משרד הבנוי והשכון - מחוז הגליל .

1.4 בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל .

1.5 המתכנן :

מרסל כהן - אדריכל ומתכנן ערים .

1.6 שטח התכנית :

שטח א' - כ-277 דונם - מדוד גרפית - כ-558 יח"ד

שטח ב' - 63.8 דונם - מדוד גרפית - כ-107 יח"ד

סה"כ שטח : 340.8 דונם
=====

1.7 מטרת התכנית :

- א. קביעת אזורים למגורים .
- ב. קביעת אזורים למסחר .
- ג. קביעת אזורים לבניני צבור ומוסדות צבור .
- ד. קביעת אזורים לשטח צבורי פתוח ושבילים להולכי רגל .
- ה. התווית דרכים וקביעת קווי בנין .
- ו. קביעת הוראות בניה .

1.8 נספחי בנוי

לתכנית זאת מצורפים 2 נספחי בנוי המהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
נספחי הבנוי הינם רעיונים בלבד .

א. שנויים בבנוי שאינם עוברים את שיעור הסטיות המקובלות על פי התקנות בדבר סטיה ניכרת, לא יחויבו בהגשת בנוי מתוקן . וכל זאת בתנאי שהסה"כ שטחי הבניה ומספר יח"ד לא ישתנה בתחום התכנית .
כל שנוי אחר בבנוי יחייב אישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית ללא צורך בהפקדת ת.ב.ע .

ב. שנויים לא מהותיים בנגישות באישור משרד התחבורה לא מהווים שנוי בתכנית .

1.9 יחס התכנית לתכניות אחרות .

תכנית זאת מהווה שנוי של תכנית מתאר עפולה ג/302 (המופקדת) ושנוי של תכנית ג/5109.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זאת לבין הוראות תכניות אחרות , תהיינה הוראות תכנית זאת עדיפות .

1.91 תחילת בצוע התכנית :

תחילת בצוע התכנית לפי סעיף א/6 לחוק הוראת השעה יחשב סיום כל עבודות התשתיות וסיום 25% מהיסודות לבנינים .

פרק מס' 2 .

2.1 ציונים בתשריט .

קו כחול כהה .	גבול התכנית -
קו כחול כהה מקוטע .	גבול ת.ב.ע מאושרת -
פסים ירוקים .	אזור חקלאי -
בצבע כתום .	אזור מגורים א' -
בצבע צהוב .	אזור מגורים ג' -
בצבע אפור מותחם אפור כהה .	אזור מסחרי -
בצבע חום מותחם חום כהה .	שטח לבניני צבד -
בצבע ירוק .	שטח צבדרי פתוח -
בצבע חום .	דרך קיימת או מאושרת -
בצבע אדום .	דרך מוצעת או הרחבה -
בצבע ירוק עם פסים אדומים .	דרך משולבת -
בפסים אדומים .	דרך לביטול -
ברבע העליון של העגול .	מספר דרך -
ברבעים הצדדיים של העגול .	קו בנין מינימלי -
ברבע התחתון של העגול .	רוחב הדרך -

2.2 טבלת שטחים ואחוזים בתשריט :

אחוז משטח שטח ב' - מ"ר תכנית ב'	אחוז משטח תכנית א'	שטח א' - מ"ר	יעוד השטח
56.1	35,800.-	42.9	118,800.- מגורים א'
---	---	7.7	21,300.- מגורים ג'
1.9	1,200.-	1.0	2,870.- אזור מסחרי
2.1	1,350.-	5.2	14,460.- אזור לבניני צבד
14.6	9,350.-	23.4	64,780.- שטח צבדרי פתוח
25.3	16,100.-	19.8	54,730.- דרכים
100.0 %	63,800.-	100.0 %	276,950.- סה"כ :

מ"ר 276,950 63,800 100.0 %

אזורים , תכליות ושימושים :

3.1 אזור מגורים א' :

ישמש לבניית בנייני מגורים משפחתיים . בכל מגרש תותר בניית יחידת מגורים אחת. בתי המגורים ישמשו למגורים בלבד. הוראות הבניה יהיו לפי המפורט בפרק 6 .

3.2 אזור מגורים ג' :

ישמש לבניית מגורים של 3 קומות. בכל מגרש תותר בניית בניין אחד בן 12 דירות. דירות המגורים ישמשו למגורים בלבד. הצפיפות תהיה 10 יחידות לדונם . הוראות הבניה יהיו לפי המפורט בפרק 6.

3.3 שטח למסחר :

יותרו השימושים הבאים :

- חנויות למסחר קמעונאי.
- משרדים, בנקים ומוסדות פיננסיים.
- דרכים ושטחי חניה .
- מותר יהיה לשלב בבנין אחד או במגרש אחד תכליות ושימושים שונים פרט לאלו העלולים להוות מיטרד אחד למישנהו ובתנאי שתהיה הפרדה בין השימושים השונים להנחת דעתו של מהנדס העיר .
- קוי הבניה של המרתפים לא יחרגו מקווי הבנין של המגרש .

3.4 אזור למבני צבור :

יותרו השימושים הבאים :

- מוסדות חנוך על מתקניהם לרבות מגרשי ספורט .
- מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים .
- בתי תרבות ומוסדות קהילתיים .
- מוסדות בריאות , טיפת חלב, מרפאה שכונתית .
- מוסדות דת, מקואות .
- מוסדות סעד ורווחה - מעון יום .
- מגרשים לחניה צבורית .
- מיקלטים .
- מוסדות מינהל ושרותים .

3.5 שטח צבורי פתוח :

יותר השימושים הבאים :

- גופש ונוי .
- גנים , חורשות ושדרות .
- שבילים להולכי רגל .
- רצועות ירק המפרידות בין שימושי קרקע שונים .
- מקלטים .
- מתקנים הנדסיים צבוריים .
- מיכלי גז תת-קרקעיים .

3.6 דרכים וחניות :

הדרכים ישמשו לתנועת כלי הרכב , חניות , מדרכות , נטיעות , תעלות נקוז , מעבר קווי תשתית כגון : תקשורת , חשמל , ביוז , מים , גז וכד'. החניה תהיה בהתאם לתקני החניה כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983) . החניה באזורי המגורים תהיה בתוך שטח המגרש .
דרך משולבת - תשמש למעבר להולכי רגל , מעדכות , תשתית , חניות וגישה לכלי רכב .

פרק מס' 4 .

פתוח תשתית והנחיות כלליות :

4.1 מים :

מקור מי השתיה יהיה חיבור המבנים לרשת המים האזורית בהתאם לדרישות נציג שר הבריאות ובהנחית הרשות המקומית .

4.2 ביוז :

חיבור לרשת אזורית בהתאם לדרישות נציג שר הבריאות והנחיות הרשות המקומית .

4.3 ניקוז :

ניקוז מי גשם יהיה ע"י חלחול , ע"י ניקוז טבעי , או ע"י ניקוז בתעלות על קרקעיות ובצינורות תת קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים לדבר .

4.4 חשמל :

יעשה פיתוח רשת החשמל לשכונה וחיבורה לרשת הארצית . רשת המתח הגבוה תהיה בקווים עיליים, ירשת המתח הנמוך וחבורי החשמל למבנים יהיו בקווים תת-קרקעיים ויהיו כפופים לתקנות חברת החשמל .

- בקרבת קו החשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו החשמל הקיים או מציד קו מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה .

- בקו מתח נמוך מתיל קיצוני של קו קיים - 2.0 מ' .

- בקו מתח נמוך מציד קו מתוכנן - 2.25 מ' .

- אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק עד 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והוראות מחברת החשמל .

4.5 טלויזיה וטלויזיות בכבלים

תעשה הכנה לרשת טלויזיות כבלים במערכת תת-קרקעית.

4.6 קווי טלפון ותקשורת :

יעשו במערכת תת-קרקעית .

פרק מס' 5 .

תקנות כלליות :

הוראות בנושא חזות השכונה ואיכות הסביבה .

5.1 על מנת לאפשר פיקוח נאות על פיתוח השכונה יהיה מסמכותה ומחובתה של

הועדה המקומית להתננות מתן היתר בניה בתכנון וביצוע בנושאים הבאים :

5.1.1 חובה להשלים הבנין לפי התכניות : כל בעל היתר להקמת בנין חייב

להשלים את בנייתו לפי תכניות הבניה המאושרות .

5.1.2 אנטנות רדיו וטלויזיה, דוודים, קולטי שמש וארובות :

בבקשה להיתר בניה יסומנו הנ"ל . קולטי שמש ישולבו בגגות

ודוודיהם יוסתרו לשביעות רצון הועדה .

- 5.1.3 צנרת מים, ביוב, טלפון, חשמל, טלויזיה וגז: לא יועברו על הקירות החיצוניים של המבנה.
- 5.1.4 ניקוז מי גשם: צנורות ניקוז מי גשם יסומנו בתכנית ובמידה ויועברו לאורך קירות החוץ יש לפרט בתכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הועדה.
- 5.1.5 מסתורי כביסה: במידה של תלית כביסה מעבר לקירות החיצוניים של המבנה יוקמו מסתורי הכביסה לשביעות רצון הועדה ובכל אופן תאסר הקמת מתקני תלית כביסה בחזית הרחוב ועל הגגות.
- 5.1.6 שילוט: כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית.
- 5.1.7 תכנון ופתוח המגרש: לבקשת היתר הבניה תצורף תכנית פתוח סופי של המגרש בק"מ 100 : 1 או 250 : 1. במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר וקירות תומכים בגבול המגרש, פתרונות ניקוז, יסומנו קוי חשמל, טלפון, מים וביוב. יסומנו מתקני גז ואשפה, מקומות לתלית כביסה ושעון מים. יסומנו הגדרות וכו'. ינתן מפרט עם חומריהם, צבעם ודוגמתם.
- 5.1.8 צפוי חוץ: בבקשה להיתר בניה יסומנו בתכנית החזיתות חומרי צפוי חוץ של המבנה.
- 5.1.9 חישוב שטחי המבנה המותרים לבניה:
תותר בניה בשטח מכסימלי ע"פ טבלת יעודים וזכויות בניה המפורטת בפרק 6. שטח כל יחידת דיור יכלול בנוסף לחדרים מרפסות מקורות. לא ילקחו בחשבון מקלטים תקניים ומרפסות לא מקורות.
- 5.1.10 מבני עזר, מבני חניה: תאסר בנית מבני עזר מחוץ לאזור המגורים למעט סככת חניה.
באזור מגורים א' תותר בנית סככת רכב ע"פ תכנית הבנוי בשטח מכסימלי של 15 מטר ובתנאי שהגובה המכסימלי יהיה 2.20 מטר.
- 5.1.11 גגות: באזורי המגורים יקודו הבתים בגגות משופעים עם רעפים. יותר שילוב מרפסות גג מרוצפות בשילוב גגות רעפים ובתנאי שאחוז שטח מרפסות הגג לא יעלה על 60%.

5.1.12 קירות מפרידים בין המגרשים : יהיו מסומנים בבקשה להיתר בניה.
באזור מגורים א' גובה הקיר יקבע 1.2 מ' מעל גובה פני הקרקע
הטבעיים או בהסכמה בין השכנים .

5.1.12א סוללת הפרדה ליד אזור התעשייה .
סוללת הפרדה תוקם בין אזור התעשייה לאזור המגורים בתאום עם
היועץ הסביבתי .

5.1.13 תעודת גמר : תנאי לקבלת תעודת גמר. יסתיימו עבודות פיתוח המגרש
בנית החניות כנדרש. יוסרו מבנים זמניים ופסולת מאזור הבניה .
כן יעשו חיבורים סופיים לרשת מים, ביוב, חשמל וטלפון .

5.1.14 קוי מים וביוב בתוך המגרשים : היזם יהיה רשאי להעביר קוי מים
וביוב בתוך המגרשים הפרטיים עד למרחק 1 מטר מקו הבנין .

5.1.15 זכות גישת הרשות לקוי תשתית צבוריים . תשמר זכות אחזקת קוי מים
ביוב, וכל קוי תשתית צבורית העוברים בתחומי המגרשים .

5.1.16 מקלטים: המקלטים יהיו לפי תקן הג"א. המקלטים יהיו עיליים
ובמידת האפשר דו-תכליתיים .

5.1.17
כתנאי להוצאת התו"ב הו"ה תוגש תוכנית פיתוח השטח אשר תכלול:-
א. חניות, חתכי כביש ושטחים נטושים לאורכו.
ב. מיקום וסוגי כלי אצירה לאשפה בתאום עם היועץ המחוזי לאיכות
הסביבה.
ג. מערכת הביוב, ספוגונה ושילובם במערך ובמתקני הביוב הקיימים.
ד. מערכת ניקוז ים גשם.

טבלת יעודים וזכויות בניה .

מס' קומות וגובה מכסימלי	מרווחי בניה מינימליים			שטח מגרש מינימלי	יעוד השטח
	אחורי	צדדי	חזית		
2 קומות 8 מטר	5	כמפורט בתכנית הבנוי	5	250 מ"ר	מגורים אי
3 קומות 12 מטר	ע"פ תכנית בנוי			1200 מ"ר	מגורים ג'
2 קומות 8 מטר	ע"פ תכנית בנוי			1000 מ"ר	שטח למבני צבד
2 קומות 8 מטר	ע"פ תכנית בנוי			1000 מ"ר	שטח למבני מסחר

פירוט הגבהים : מגורים אי : גובה מכסימלי לקומה אחת - 5 מטר .
גובה מכסימלי לשתי קומות - 8 מטר .

מגורים ג' : גובה מכסימלי 12 מטר בנקודת חתך מרכזית .

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שנו הלהת מוצגות

רשימת הקטע המוגש
התוכנית מוצגת בלוח און בה כדי להקנות כל זכות ליוצ
התכנית כל ענייניו להקצת השטח
בעל הקרקע
השטח מוכנסת לפי כל

עורך התכנית

משרד הבינוי והשיכון
מחלקת תכנון ופיקוח

בקשה להיתר
מינימלי
זיתנות או זמן הקודמת מבט מעניית
מנהל מקרקעי ישראל
מחלקת תכנון

חתימה

[Handwritten signatures and stamps]

חוק הלימודים (הודעות ועוד) הוציא
 אישור תכנית מס. 8/17/2
 הועדה לבניית למגורים (נוס. 2/90/17/2)
 החליטה ביום 10.9.90 לאשר את התכנית.
 מנהל מעלה 1.
 קידום הודעה לנהל
 למערים

הודעה על אישור תכנית מס.
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

כרטיס - גבולות קטן
 16/12/1990

