

* אין צורך לנסח!
יק אהתצרי לענייה
יחפ עם התכנית
אניני

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפולה
תכנית רמז' 106 מס' 106
הועדה המקומית משייכתה מס'
מיום 28.10.91 החליטה אמנון

רמז - 33
- 1 -

משרד הפנים
נצרת
25-07-1993
נתקבל

מחוז הצפון

הועדה לבניה למגורים ולתעשייה (הוראות שעה)

מרחב תכנון מקומי - עפולה

תכנית מספר ג / בת / 106 שנוי לתכנית
מתאר ג / 302 עפולה (בשלים למתן תוקר)

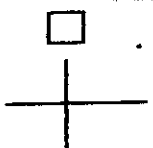
קנה מידה 1 : 2500

התכנית הוגשה לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990
והוראות חוק זה חלות עליה

1. שם ו ח ל ו ת: -תכנית זו תקרא תכנית מספר ג/בח/106 שינוי לתכנית מתאר ג/302 עפולה והיא תחול על כל השטח המותחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט בק.מ 2500 : 1 והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
2. י ח ס ל ת כ נ י ו ת א ח ר ו ת: -תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר ג/302 עפולה בשלבים למתן תוקף ול-ת.ב.ע. מפורטת מספר 6113 המופקדת.
- עם אשור תכנית זו תהיינה הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה - ע"פ סעיף (ה) 4 בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990.
3. ה מ ק ו מ: - ישוב עפולה, גוש 16702 חלקות 11, 13, 18 - 1.
4. י ו ז מ ה ת כ נ י ת: -עירית עפולה.
5. ב ע ל י ה ק ר ק ע: -פרטיים.
6. ש ט ח ה ת כ נ י ת: -כ-155.5 דונם, (נמדד גרפית).
7. ע ו ר ד ה ת כ נ י ת: -הרצל רפאלי אדריכל ובונה ערים. כחובת ככר העצמאות בית שמרגד עפולה.
8. מ ט ר ת ה ת כ נ י ת: -שנוי יעוד משטח חקלאי לשטחי תעשייה, מסחר, דרכים וחניות ושטחים פתוחים.
9. ת ח י ל ת ב י צ ו ע ה ת כ נ י ת ת ח ש ב: -תוך שנתיים מיום אישור התכנית. סיום כל התשתיות (דרכים, מערכת מים וביוג). תוך שנתיים מיום אשור התכנית סיום 25% מיסודות הבניה לתעשייה.

10. הציגנים בהשריט:

- צבע ירוק לסרוגין באלכסון שטח חקלאי
- צבע סגול תחום סגול כהה העשייה ומלאכה
- צבע אדום דרך ו/או חניה מוצעת
- צבע אפור תחום בחום מסילת רכבת
- צבע ירוק תחום ירוק כהה שטח פרטי פתוח
- צבע אפור שטח מסחרי
- צבע ירוק שטח ציבורי פתוח
- צבע חום דרך קיימת
- קו כחול רציף גבול התכנית
- קו כחול מקווקו גבול ת.ב.ע. 6113 המופקדת
- ספרה ברבע העליון של העיגול מספר הדרך
- ספרה ברבע התחתון של העיגול רוחב הדרך
- ספרות ברבעים הצידיים של העיגול קווי בנין מינימליים
- גבול ומספר גוש גוש 16702
- גבול חלקה/מגרש ברשימה
- מספר חלקה/מגרש ברשימה
- גבול חלקה/מגרש מוצעים
- מספר חלקה/מגרש מוצעים
- מבנה קיים
- קואורדינטות



11. השימושים בקרקע ו/או הבניינים: - לא ינתן רשיון

להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע ו/או בנין הנימצאים בתחום התכנית לכל חכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות המפורטות באזור בו נימצאים הקרקע או הבנין.

12. טבלת התכליות:

מסחר	תעשייה ומלאכה	אזור
1000 מ"ר	1000 מ"ר	שטח מגרש מינ'
50%	50%	אחוז בניה מקס' לקומה
3	3	מספר קומות מותר
150%	150%	אחוז בניה מקס' משטח המגרש שה"כ
15 מ' מ'	15 מ' מ'	גובה בניה מקס' במטרים
		מרווחי בניה מקס'
5 מ' מ'	5 מ' מ'	קדמי
6 מ' מ'	6 מ' מ'	אחורי
4 מ' מ'	4 מ' מ'	צידי

13. שימושיים: תעשייה זעירה ומלאכה-באזור זה יותרו מבני מלאכה, תעשייה זעירה, מפעל בטון קיים שיותאם להנחיות המפורטות בסעיף 19- איכות הסביבה, שרותי דרך, מוסכים, מסגריות, נגריות וכד'. כמו כן כל השימושים לתעשייה זעירה אשר אינם מזהמים ואינם מהווים מטרד סביבתי ואשר עומדים בדרישות של המשרד לאיכות הסביבה על פי ההנחיות בסעיף מספר 19-איכות הסביבה למעט: תחנות כח, תעשייה כימית והאחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרו-כימית והאחסנה הכרוכה בה, יצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת-על פי חוק הליכי חינוך ובניה (הוראת שעה) התשנ"א - 1990.

אברהם משה כץ
מנהל המפעל

~~מסחר - באזור זה יותרו מבני מסחר, מסעדות, אולמות - שטח~~
~~חנויות כלכלה, אולמות תצוגה, קניינים ומסדרים.~~

~~שטח ציבורי פתוח - באזור זה לא תותר בניה קשיחה, השטח~~
~~יוועד לפיתוח גנני נטיעת עצים פתוח ושבילים.~~

~~שטח פרטי פתוח - אזור פנוי מבניה כלשהי מיועד לגינון~~
~~ונטיעות.~~

~~תחילת רכבה - שטח מיועד למעבר מסילות רכבת ומתקנים~~
~~הנדסיים הקשורים להיפעול הכרחי של הרכבת.~~

~~דרכים וחניה - שטח מיועד להתווה דרכים וחניות פתוח~~
~~גינות מעבר השטוח היעיל והתקנת סככות המתנה~~

לזכורה ציבורית.
14. סיפול בהזיתות הבניינים הפונים לכיוון

כביש עפולה ביה שאן -:- הזיתות הבניינים הפונים לעבר

כביש עפולה בית שאן, יעוגרו בחומרי ציפוי המפורטים

להלן: פסיפס קרמי, קרמיקה, אבן נסורה, טיח חלק צבוע.

ועל מנת לשמור על קו אחיד בעיצוב התזית יהיה בטמכותו של

מהנוט העיר להחליט על סוג הציפוי הרצוי לכל הבניינים

אשר ילנו בקו הזית זה.

15. הפקעו ח: כל השטחים והמיועדים לשמוש ציבורי, דרכים, שבילים,

חניות, ושטחים פתוחים יופקעו כחוק וירשמו על שם עיריית

עפולה בהתאם לחוק האכזון השל"ה 1965.

18. חיסול חשבון ח: הוועדה המקומית תגבה היסל השבחה על פי החוק.

17. איסור בניה בקרבת קווי חשמל :-

א. לא ינתן היתר בניה למבנה אשר חלק ממנו נמצא מתחת לקווי חשמל עיליים. היתר בניה ינתן אך ורק לבניה במרחקים מקווי החשמל המפורטים מטה. המרחק ימדד מקו אנכי משוך אל הקרקע בין חילי החשמל הקיצוני והקרוב ביותר למבנה לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

רשת מתח נמוך..... 2 מטר.

קו מתח גבוה 22 קילו וולט..... 5 מטר.

קו מתח עליון 110 קילו וולט..... 8 מטר.

קו מתח עליון 150 קילו וולט..... 10 מטר.

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטר מכבלים אלו.

ג. אין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מתאים מחברת החשמל.

18. תשתיות :- א. מים - אספקת מים מרשת המים של עפולה.

ב. ביובי - חיבור לרשת הביוב של עפולה עד 100 מטר מקו מגרש.

ג. חשמל וטלפון - החיבורים לחשמל וטלפון יקבעו על ידי מחלקת מהנדס העיר בתאום עם חברת חשמל ובזק.

19. היתרי בניה :- היתרי בניה לבנינים ינתנו אך ורק לאחר ביצוע

חלוקה מחדש של החלקות על פי טבלת האיזון בתשריט המצורף לחכנית זו.

20. איכות הסביבה: הנחיות סביבתיות.

- א. לבקשה להיתר יצורף שאלון לתיאור הפעילות המבוקשת שיוגש בתאום ולשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. הוועדה המקומית ו/או המשרד לאיכות הסביבה לאיכות ידרשו חסקיר השפעה על הסביבה בכל מקרה בו לדעתם קיימת סבירות למפגעים סביבתיים.
- ג. הוראות בדבר מניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים:
לא יוצא היתר בניה אלא אם הבקשה עונה לדרישות הבאות:
 1. שפכים -התכנית לטיפול בשפכים תכיל פרוט איכויות שפכים צפויות, דרכי הטיפול בהם לרבות מתקני קדם טיפול בחצר המיפעל, ספיקות שנחיות יומיות ושעתיות והתאמתן לקווי האיסוף וההובלה באיזור התעשייה. איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב העירונית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות [הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב] תשמ"ב 1981 . ו/או להוראות הרשויות המוסמכות באותה עת.
 2. ניקוז מי גשם -מערכת הניקוז תהיה מופרדת ממערכת הובלת השפכים. תכנית הניקוז תכלול פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים לרבות פתרון למניעת זיהום ממשטחי עבודה ואיחסון חיצוני.
 3. פסולת - התכנית תכלול דרכי טיפול וסילוק פסולת לסוגיה.
 4. רעש-בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990 ועל פי כל דין. רמת הרעש הנימדד באיזור המגורים הסמוך

- לא יחרוג מהמוצר באיזורי מגורים .
5. זיהום אוויר - לא תותר פליטת אבק נגזים מעבר לחקן ו/או לניקבע בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
6. חומרים רעילים ומסוכנים-פירוט סוגים וכמויות. תנאי איחסון, שיטות טיפול ואמצעים למניעת זיהום סביבה וסכנה. במידת הצורך על פי קביעת הוועדה המקומית ו/או המישרד לאיכות הסביבה יערך סקר סיכונים .
7. קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית- מקורות לפליטות קרינה ואמצעים למניעת פליטה מעל למוצר על פי החוק.
8. חזות- תוצג תכנית חזיתות וגידור ושילוט לשביעות רצון הוועדה ובהיחשב בקירבה לאיזור מגורים. יושם דגש על חזיתות אחוריות הניצפות משטחי מגורים סמוכים.
- ד. תוכן תכנית בינוי לאיזור מסחרי {חלקה מספר 1}.
- התכנית תראה בין היתר מיקום גומחות שירות כולל מחקנים לאצירת פסולת, מיקום יחידות קירור וכיו"ב מקורות רעש, מיקום ארובות מטבחים ובורות מפרידי שומן וכיו"ב.
- תכנית הבינוי תלווה בחוות דעת אקוסטית שתתיחס לרעש הצפוי משימושי המסחר והפעילויות הנילוות ולפיתרונות למניעת חריגה מתקני רעש מותר באזור מגורים סמוך.
- ה. רשות מוסמכת לא תאשר פליטה נוספת על פי בקשה להיתר בניה או רישיון עסק אם רמת הזיהום המצטברת הקיימת באיזור התעשייה חורגת מתקן או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה באותה עת, גם אם הפעילות שבבקשה עומדת כשלעצמה בחקן.

21. א ש פ ה :- מתקני האספה יותקנו על פי הוראות למתקני תברואה הש"ל 1970.
22. ח נ י ה :- מספר מקומות החניה יהיה , על פי תקן חניה שניקבע בחוק התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה השמ"ג 1983.
23. ר כ ב ת י ש ר א ל :- במעבר כביש על תוואי מסילת הרכבת יבוצע מפגש על פי הנחיות רכבת ישראל . במידה וידרש פיתרון במפלס שונה ממפלס המסילה יבוצעו השינויים המפורטים להלן :
- א. רח' מספר 1 יחסם לתנועה בגבול רצועת הרכבת .
- ב. הגישה למיגרשים הגובלים בכביש מספר 1 מדרום למסילה תהיה מרחוב קהילת ציון .
- ג. הגישה למיגרשים הגובלים בכביש מספר 1 מצפון למסילה תהיה מהכבישים הטבעתיים 3 , 4 , 5 , 6 .
24. ח ת י מ ו ת :-

..... יוזם התכנית

..... בעלי הקרקע

רפאלי הרצל - אדריכל
מס' רשיון 32837
כיכר העצמאות - בית שמרגד
עפולה טל. 597457-00

..... המחכנן

תאריך: 02-07-1993

חוק הליכי הכנת ובניה (הודעת שעה) הנושין 1990
 אישור תכנית בוס. 106/109
 הודעה לבניה למגורים (בוס. 2) 39-93
 החליטה 26 לאשר את התכנית.
 סגל מנהל והכנת 109
 עיר הודעה לבניה
 למגורים

הודעה על אישור תכנית בוס. 109/109
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4151
 מיום 01-10-93

חיים גורן - משרד עורכי דין ונוטריון

רחוב משה שרת 33, עפולה	טל': 04-6526373	עורך דין	חיים גורן,
	טל': 04-6403139	עורך דין	עירן שושני,
	פקס': 04-6527750	עורך דין	מאור לאליאן,
		עורכת דין	טובה לב,

דואר אלקטרוני: [E MAIL: gorenlaw@netvision.net.il](mailto:gorenlaw@netvision.net.il)

12 מרץ, 2002

בדואר + בפקס: 6520405

לכבוד
אינג' מוטי כהן
מהנדס העיר
עיריית עפולה

א.ב.

הנדון: שכ"ט רישום גב"ת 106

כפי שהודעתי לך הושלם רישום הגב"ת ומצ"ב לוח הקצאות מאושר.

נא לשלם לנו שכרנו כמוסכם בסך 3,000 דולר בצירוף מע"מ, סה"כ 16,357 ש"ח.

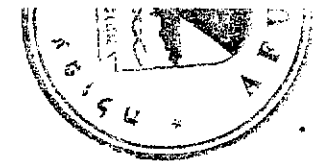
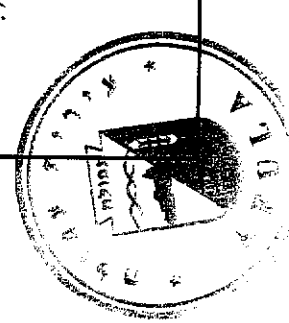
לטיפולך אודה.

בכבוד רב,
חיים גורן, עו"ד

עפולה - אזור תעשייה
חלוקה חדשה (דה-פרצלציה) - תכנית ג/ בת/ 106

לוח הקצאות לרישום

החלקה המקורית	יעד	החלק	הבעלות		שטח	מגיש בתב"ע	חלקה		גוש
			ת.ז.	שם			סופית	ארעית	
המקורה לפי סעיפים 7-15 חלק מחלקה י.פ. מס' 4277 מיום 19/01/95	דרך	בשלמות			0.036		706	706	16702
	ש.צ.פ.	בשלמות			0.137		804	804	
	תעשייה ומלאכה				11,398		111	111	
17	תעשייה ומלאכה	בשלמות	51-0922149	בני שרנט - מבני תעשייה 1982 בעמ	12,801		171	171	
18	תעשייה ומלאכה	1761/3516	51206609-3 5582111 5045157	טופינג חברה לבנין והשקעות בע"מ מוחמד עלי משאוקה חדר דוד	2,471		181	181	
		1000/3516							
		755/3516							
הפקעה לפי סעיפים 7-15 חלק מחלקה י.פ. מס' 4277 מיום 19/01/95	דרך	בשלמות			1,045		182	182	
	דרך	בשלמות			6,080		52	52	
	דרך	בשלמות			3,488		53	53	
	דרך	בשלמות			2,199		54	54	
	דרך	בשלמות			2,153		55	55	
	דרך	בשלמות			2,098		56	56	
	דרך	בשלמות			1,022		57	57	
	ש.צ.פ.	בשלמות			5,257		58	58	
	ש.צ.פ.	בשלמות			1,838		59	59	
	דרך	בשלמות			2,870		60	60	
	ש.צ.פ.	בשלמות			355		61	61	



החלקה המקורית	יעוד	החלק	הבעלות		שטח	מגוש בתב"ע	חלקה		גוש
			ת.ז.	שם			סופית	אופיות	
1	מסחר	3945/8454	51258972-2	א.א.א.ק. בניה והשקעות בע"מ	5,237		נב	100	16702
		4509/8454	51258971-4	ק.א.א.א. בניה והשקעות בע"מ					
2	תעשייה ומלאכה	1/2	510967011	שמואל רוני חברה לבנין ופיתוח בע"מ	5,381		נב	200	
		1/2	510503121	מאיר רייטן חברה לבנין ועבודות צבוריות בע"מ					
3	תעשייה ומלאכה	7/10	415504	דעואל רחל	5,387		נב	300	
		1/10	5621481	דעואל דנה					
		1/10	57520652	דעואל ליאון יונה					
		1/10	58710161	דעואל שירלי					
4	תעשייה ומלאכה	1/8	0492081	יוקלר זאב	5,427		נב	400	
		1/8	371375	יוקלר אלה					
		3/4	510782725	דלק פיתוח וניהול בע"מ					
5	תעשייה ומלאכה	בשלמות	5448944	שרבט יפה	5,338		נב	500	
6	תעשייה ומלאכה	1/2	0931379	שורצברד שרה	5,485		נב	600	
		1/2	0931379	שורצברד שרה					
7	תעשייה ומלאכה	1/16		ירשי המנוח אנגל יצחק ז"ל	4,564		נב	700	
		1/16		אנגל פיבל					
		1/16		ירשי המנוח אנגל חיים ז"ל					
		1/16		ירשי המנוח אנגל שלמה ז"ל					
		1/16		ירשי המנוח אנגל דוד ז"ל					
1/16		אנגל ריה (רחל)							
1/16		אנגל גוטשה							
1/16		אנגל הלה							
8/16		עריד דוד							
				בתור מנהל עובון של המנוחה אנגל שרה ז"ל					



החלקה המקורית	יעוד	החלק	הבעלות		שטח	מגרש בתב"ע	חלקה		גוש
			ת.ז.	שם			סופית	ארעית	
8	תעשייה ומלאכה	1/16	יורשי המנוח אנגל יצחק ז"ל אנגל פייבל יורשי המנוח אנגל חיים ז"ל יורשי המנוח אנגל שלמה ז"ל יורשי המנוח אנגל דוד ז"ל אנגל רינה (רחל) אנגל גוטשה אנגל הלה עו"ד דוד בתור מנהל עובד של המנוחה אנגל שרה ז"ל	5,584				800	16702
		1/16							
		1/16							
		1/16							
		1/16							
		1/16							
		1/16							
		8/16							

Handwritten notes in Hebrew:
 (מחלקה 8)
 יורשי המנוח
 אנגל ז"ל

סניטה מנהלים
 עוזר בכיר לראש המספרות
 נצרות / 03/03/02 תאריך

מורדכי כהן
 מהנדס העיר לפזורה
 מחנכים גזרות BSC
~~מנהל גזרות~~

יצחק מירון
 ראש העיר

חתימת מנהל העיר
 חתימת יו"ר הועדה המקומית
 לתכנון ובניה