

200066  
1996/1217

7/S/3/74

מ ר ח ב   ח כ נ ו ן   ע י ר ו נ י

עפולה - עיר יזרעאל

תכנית מפורטת מס' 1996

" אזור כניסה דרומית עפולה עילית " , עפולה ,  
המהווה שנוי לתכניות המיתאר מס' 194 ו- 302

מביט וירוזם התכנית : עיריית עפולה  
מחבר התכנית : ת. נ. ילין, ארכיטקט, חיפה .

תאריך : מרץ 1974

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפולה  
אושר בישיבה מס' 10 כיום 19/3/74

חיתוך מס' : מיום  
בתנאים : 100% (החלוקה) ולוקה 79

1. השם והתחולה

תכנית זו תקרא: תכנית יעוד ששחית מס' 1996, "אזור כניסה דרומית בעפולה עילית", עפולה (להלן תכנית זו) המהווה שינוי של תכנית המתאר עפולה מס' 302 משנת 1969 שליא תחול על השטח המוחתם בקו מרוסק עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן התשריט), והוא בקנה מידה 1:250 : 1 והמהווה חלק בלתי נפרד של תכנית זו.

השטח המיועד למסחר תחום בתשריט בקו כחול רצוף והוא מסומן בתשריט בשם "אזור מסחרי פננת רחובות קפלן/הרצל" בעפולה עילית.

2. היחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר עפולה מס' 302 משנת 1969.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בעפולה, בגושים 17764 ו-17772. והחלקות הן (לפי סדר הופעתן בתכנית):

גוש	מספר החלקה הכלולה בתכנית	גוש	מספר החלקה הכלולה גם באזור המסחר	מספר החלקה הכלולה בתכנית
17764	43	17764		9
	44			10
44	44		11	41
45	45		71	71 (שביל)
	46		12	12
	77			13
	63			14
	80			82 (דרר)
	51	17772	82 (דרר)	73 (דרר)
	54		73 (דרר)	19
54	54			20
95	95 (שביל)			22
55	55			75 (דרר)
56	56		75 (דרר)	39
57	57		39	40
58	58		40	41
59	59 (דרר)		41	76 (שביל)
	107 (דרר)			42
	36			48 (שטח צבורי פתוח)
	60			
	91			

- א. שטח בתכנית (אזור הכניסה הדרומית) - 42.700,0 מ"ר בקרוב (מדוד ומחושב באופן גרפי).
- ב. שטח האזור המסחרי (אזור מסחרי בפינת הרחובות קטלן/הרצל) 16.100,0 מ"ר בקירוב (מדוד ומחושב באופן גרפי).
- ג. חלוקת השטחים (אזור מגורים א', שטח לבנין צבורי. אזור מסחרי, שטח פרטי פתוח, דרכים, שטח צבורי פתוח) חתית בהתאם לטבלת המקרא - המסומנת בתשרים.

גבולות התכנית

גבולות אזור מסחרי פינת הרחובות הרצל/ קטלן	גבולות אזור הכניסה הדרומית	
בגוש 17764	בגוש 17764	מצפון
82 (גבול חדש)	65	
	9 (גבול חדש)	
11 (גבול חדש)	10 (גבול חדש)	
	11 (גבול חדש)	
71 (גבול חדש)	13 (גבול חדש)	
12 (גבול חדש)	14	
בגוש 17764	בגוש 17764	ממזרח
12 (גבול חדש)	73 (ניצב לדרך)	
73 (גבול חדש)	20 (גבול חדש)	
75 (גבול חדש)	19 (גבול חדש)	
40 (גבול חדש)	22 (גבול חדש)	
41 (גבול חדש)	26	
45 (גבול חדש)	27	
48	81	
43	28	
46 (גבול חדש)	75 (ניצב לדרך)	
	47 (גבול חדש)	
	46	
	77	
	63 (גבול חדש)	
	80 (גבול חדש)	

גבולות אזור הכניסה הדרומית	גבולות אזור מסחרי סינ	הרחובות הרצל/קפלן
מדרום	בגוש 17764	בגוש 17764
	80	46
	בגוש 17203	
	דרך עפולה - סבריה	
ממזרח	בגוש 17772	בגוש 17764
	91	63 (גבול חדש)
	68 (גבול חדש)	79 (ניצב לדרך)
	108 (דרך)	46 (גבול חדש)
	66 (גבול חדש)	45 (גבול חדש)
	65 (גבול חדש)	בגוש 17772
	91 (גבול חדש)	107 (חוצה את הדרך)
	60 (גבול חדש)	59 (גבול חדש)
	36 <sup>10%</sup> (ניצב לדרך)	58 (גבול חדש)
	96 (שביל)	57 (גבול חדש)
	36	95 (שביל)
	107 (דרך - גבול חדש)	54 (גבול חדש)
	59 (גבול חדש)	
	95 (שביל - גבול חדש)	
	54 (גבול חדש)	
	51 (גבול חדש)	
	בגוש 17764	
	82 (ניצב לדרך)	

6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.

7. יוזמי התכנית : עיריית עפולה.

8. עורך התכנית : ח.נ. ילין, ארכיטקט.

9. מסרת התכנית

א. כללי : הסדרת רשת הדרך באזור הכניסה הדרומית של עפולה כסוף לאזור הפעדה המקומית לבנוי ערים, עפולה.

ב. באזור המסחרי בפנינת הרחובות קפלן/הרצל

הקמת בניינים לצרכי מסחר ומשרדים בבניינים בעלי קומה אחת, 2 קומות ו/או 3 קומות, פתוח שבילים, רחבות ומדרכות להולכי רגל, מדשאות, מגרשי חניה וגישת מכוניות לחלקי הבניינים, הכל לאשור הועדה המקומית לבנוי ערים עפולה.

1. קו כחול עבה מרוסק ..... גבול החכנית
2. קו כחול רצוף ..... גבול האזור המסחרי מינת הרחובות קפלן/הרצל
3. שטח צבוע אפור ..... אזור מסחרי
4. קו סגול רצוף ..... מזינת מסחרית.
5. שטח צבוע ורוד תחום בקו כחול ..... אזור מלאכה ותעשייה זעירה
6. שטח צבוע כחום ..... אזור מגורים א'
7. שטח צבוע חום בהיר תחום בקו חום כהה .. אצא שטח לבניני צבור
8. שטח צבוע ירוק תחום בקו ירוק ..... שטח פרטי פתוח.
9. שטח צבוע ירוק ..... שטח צבורי פתוח.
10. שטח צבוע צהוב ..... מבנים להריסה ומבנים חריגים.
11. שטח צבוע חום כהה ..... דרך קיימת או מאושרת
12. שטח צבוע אדום ..... דרך מוצעת
13. שטח מסומן בקו אדום אלכסוני ..... דרך לבטל.
14. ספרה ברבע העליון של העגול ..... מספר הדרך.
15. ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול .. (מרווח קדמי מינימלי המרחק בין קו רחוב לבין קו בנין).
16. ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול ..... רוחב הדרך.

11. השמוש בקרקע ובבנינים באזור המסחרי מינת הרחובות קפלן/הרצל

- א. לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו כל הקרקע או אבנין הנמצאים בתחום התכנית, לכל תכלית אלא לשון המפורטת ברשימת התכלית להלן, לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
- ב. לא ינתן היתר בניה אלא אם כן תשא חבקשה להיתר את החיימת בעל הקרקע.

12. רשימת התכליות

- א. אזור המסחרי מינת הרחובות קפלן/הרצל; ישמש למטרות המפורטות בסעיף 9.
- ב. שטח פרטי פתוח הכלול באזור המסחרי - ישמש לגן, מינח אצא צל למשתמשי האזור.
- ג. דרכים ושבילים להולכי רגל - כפי שמוגדר בתכנית מתאר עירוני עמולה.

ר ש ו ם .13

השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לצרכים ולבנין צבורי יירשמו על שם העירייה עפולה ללא חמורה.

חלוקה חדשה .14

חשטה הכלול בתכנית יאחד ויחולק בהתאם לתכניות יזומות מאושרות.

שטח פרטי פתוח .15

- א. השטח הפרטי הפתוח מסומן בחשריט בצבע ירוק.
- ב. מגישי התכנית יתקינו רשת אינסטלציה להשקאה ויגננו את השטח בהתאם לתכנית שחאושר ע"י מחנדס העיר.

זכות מעבר לצבור .16

כתיבן זכות מעבר לצבור הולכי רגל דרך השטח הפרטי הפתוח ותרשם בספרי האחוזה.

שטח הבניה המותר .17

- א. השטח המיועד לאזור המסחרי בפינת הרחובות הרצל/קמלן 16.100 מ"ר
- ב. השטח הפרטי הפתוח הכלול בו 1.000 מ"ר
- ג. האזור המסחרי עליו מותר לבנות 15.100 מ"ר
- ד. שיעור בניה מותרת בעלת קומה אחת (קומה קרקע או קומה כניסה) 40%
- ה. שיעור הבניה המותרת בקומה א' נוספת 20%
- ו. שיעור הבניה המותרת בקומה ב' נוספת 20%
- ז. סה"כ בניה מותרת בכל הקומות 80% מ-15.100 מ"ר

עיצוב ארכיטקטוני .18

- א. לא תותר כל בניה נוספת, לא יעשו כל שינויים חיצוניים בבנינים הכלולים ו/או יכללו בתכנית זו אלא ע"י תכנית עיצוב אדריכלי שתחתם ע"י מגישי תכנית זו.

שמירה על מרווחים ב.

- 1) קו הבנין יהיה במרחק 5,0 מטר לפחות מקוי הרחובות.
- 2) המרווח האחורי יהיה לא פחות מ-6,5 מטר מהגבולות של חלקות אחרות.
- 3) המרווח הצדדי יהיה לא פחות מ-4,0 מטר.
- 4) המרווח הצדדי ליד שטח פרטי פתוחי יהיה לא פחות מ-4,0 מטר.
- 5) המרווח בין בנינים בתוך שטח האזור המסחרי לא יהיה פחות מ-8,0 מטר; לבנינים שיבנו על חלקה אחת ויותר מרווח של 4,0 מטר בין בנינים בעלי קומה אחת וכן בין בנינים בעלי קומה אחת ובנין בעל 2 או 3 קומות. המרווח בין בנינים בעלי 2 ו/או 3 קומות יהיה לא פחות מ-8,0 מטר.

גובה הבנינים 19.

גבות הבנינים יהיו שטוחים וירוצפו לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

גובה הבנינים 20.

גובה פנים של כל קומה הקשורה לגישה ישירה מבחוץ לא יהיה פחות מ-2,40 מטר ולא יותר גבוה מאשר 4,50 מטר.

גובה פנים של הקומות העליונות לא יהיה פחות מ-2.70 מטר ולא יותר מ-3,30 מטר.

גובה המסד הבלתי מנוצל לא יכלל בגובה הבנינים.

שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים 21.

א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים, כולל פחיי חרמטות והחלונות, פנים חרמטות, קירות מנוקבים וכו'.

ב. למתקני כביסה יותקנו מסתורים מאושרים ע"י מהנדס העיר, ולא תורשה החקנת זרועית למתקני כביסה במקומות אחרים מהמתקנים הכוסמכים הנ"ל.

ג. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.

ד. לא יותקנו ארובות לתנורי חמום בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יחיו תת-קרקעיים בלבד, ויותקנו רק לאחר אכלת אשור ממשרד העבודה.

ה. חבורי חשמל לבנינים יחוו בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

ו. צנורות אוורור ותעלות לחמום ומזוג-אוויר לא יותקנו על גבי ו/או לפני פני קירות חוץ.

ז. שלטים

- 1) בעצוב הבניינים יקבעו מקומות מוגדרים להחקנת שלטים.
  - 2) בעצוב הארכיטקטוני יקבעו רצועות בעלות גובה אחיד עבור החקנת שלטים. ליד הכניסות לבניינים מותר לקבוע מקום להחקנת שלטים. מקום זה יחולק לשלטים בעלי מימדים אחידים עבור משתמשי הבניין.
- שלטים אלה יוחקנו במקביל לפני הקירות. המרחק במירבי של השלט או חלק ממנו מפני השטח המיועד לקביעת שלטים לא יעלה על 16 ס"מ.
- שלטים ניצבים לפני הקיר לא יורשו.
- 3) שלט כללי לחלק של האזור ו/או לבנין שלם יורשה בצורה מיוחדת, באשור מהנדס העיר. מימדי וצורה ומקום השלט לא יהיו כפופים למגבלות של הסעיף 21 ד"סעיף קטן (2) כנ"ל.
  - 4) שלט כללי לאזור יתכן בכניסה מצד רחוב הרצל ובכניסה אחת מרחוב קמלן.
- פרסומת - לאזור יורשה מתקן פרסומת אחד; בקשה להענקת רשיון חוגש בחתימת בעלי הקרקע ויוזמי הפרסומת לאשור מהנדס העיר; המתקן יוחקן רק לאחר קבלת אשור מהנדס העיר.

מבני עזר .22

השטח המותר לבניני עזר הוא נוסף לשטח המותר לפי סעיף 17 כנ"ל. בניני עזר היינו: מחסנים, חדרי הסקה, חדרים למודדי מים ומיכלי גז וכיו"ב, ימוקמו בתחום הבניינים בקומת הכניסה; מקלטים ימוקמו לפי דרישות רשויות חג"א.

לא הותרהקמה בניני עזר גפרדים מחוץ לתחומי הבניינים.

גדרות .23

- א. לאורך הרחובות קמלן, הרצל 4-ד. פנקס אין צורך בגדרות או מעקות, במידה והדבר לא מתחייב בגלל יצירת הפרשי גובה ליד מדרכות, שבילים לחולכי רגל ושטחי תניה.
  - ב. גדרות/מעקות המתחייבות כנ"ל, וגדרות ומעקות המונעים במסגרת בקשות להיתרי בניה יבוצעו באופן ובעבוד אחדים. החומרים המורשיים: אבן טבעית, צמוי גרנוליט, בטון חשוף יצוק בחבניות מסודרות.
  - גובה הגדרות לפחות 50 ס"מ, מעקות לפחות 85 ס"מ, החומר והעבוד יהיו מסוג מאושר ע"י מהנדס העיר.
- ג. לאורך הגבול המזרחי מרחוב ד. פנקס בקצה הצפוני, עד לחלקה מס' 43 בגוש 17764 גדר רשת שקומה עם מוטות אנכיים מצנורות מגולוונים בחתאם לתכנית מאושרת ובגובה אחיד, מ-1,0 עד 1,5 מטר.
  - ג. אין צורך בגדר בין האזור המסתרי לבין השטח המרטי הפתוח.



24. סלילוח כבישים שטחי חניה מדרכות ושבילים

הכבישים, שטחי החניה, מדרכות ושבילים יסללו ברוחב מלא, לפי המסומן. בחש"מ ע"י מביש התכנית ובהתאם למסומן בבקשות להיתרי בניה.

25. מגרשי חניה - באזור המסחרי

א. בתוך השטח של האזור המסחרי יש להפריש שטח ו/או סדורי חניה עבור כל יחידה ויחידה שתבנה בתוך האזור, בהתאם לדרוש לפי חוק העזר העירוני ובפרופורציה נכונה לגודל היחידה ומעילותה הצפויה.

ב. באזור הצומת של הרחובות קפלן/סוקולוב לא תורשה חניה בסמוך למדרכה ולא תמוקם שם כניסה ו/או יציאה עבור מגרש חניה פנימי.

ג. סדורי חניה יורחקו מתחנת עצירה של קוי אוטובוסים מקומיים, בהתאם למחחי"ב.

26. מ ק ל ט י מ

לא יוצא כל היתר לבניה בשטח התכניצת אלו אם כלולים בו מקלטים מאושרים ע"י רשויות חג"א.

27. ש ר ו ת י מ

א. אספקת מים - תחיה מרשה אספקת המים המרכזית של עיריית עפולה, מאושרת ע"י מהנדס העיר ולשביעת רצונו. אספקת המים תקח בחשבון את הדרישות של מכבי-אש אזור יזרעאל, עפולה.

ב. ניקוז מי-גשם - עילי או תת-קרקעי יהיה בהתאם לתכניות המאושרות ע"י מהנדס העיר ולשביעת רצונו.

ג. לקוז מי הווארי - לאורך רחוב קפלן יש לדאוג להמשך צנור הניקוז; מי הגשם של האזור המסחרי יש לנקז לתוך המשך הצנור הנ"ל.

ד. ביוב - הביוב הפרטי יחובר לרשת הביוב המרכזית של העיר עפולה, בעפולה עילית. הביוב הפרטי יחובר לביוב צבורי. העבודות חבוצענה בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר ולשביעת רצונו.

ה. מתקני סלוק אשפה - יבנו לפי הוראת למתקני התברואה (רל"ה) חש"ל 1970.

נטיעות וגינות במרווחים שבין הבנינים

.28

א. בעלי הבקשות להיחרי בנייה יבצעו על חשבונם את הגינות בשטח שיעמוד לרשותם; הם יבצעו גינות השטח שבין הבנינים, במידה ושטח כזה אינו סלול לצרכי מדרכות ו/או חנויות והם יתקינו בשטח לגינות גינות נוי, רשת אינסטלציה להשקאה; לאורך גדרות חרשת תשתל גדר חיה. משטחים לרכוז ~~XXXXXXXXXXXX~~ האשמה ימוקמו לפי סעיף 27 ה"ע עם גישה נוחה למכונית אשפה ושבילים/מדרכות סחאימים, הכל לפי שיסומן בתכניות הגשה לקבלת היתר בנייה.

ב. בעלי הבקשות ידאגו לאחזקה נאותה של שטחים מגוננים על חשבונם.

דודי שמש

.29

לא יותקנו דודי שמש על גגות הבנינים, לא על גבי קירותיהם ולא בסמוך לבנינים.

אנטנות לרדיו ולטלוויזיה

.30

לא תותקן יותר מאנטנה אחת לרדיו ואנטנה אחת לטלוויזיה על כל גג בנין ואנטנות אלה תשרתנה את כל החלקים והיחידות של אותו בנין. במידה ותותקן אנטנה אחת עבור יותר מבנין אחד, יחוברו בנינים אלה בכבל חת-קרעע.

ת א ו ר ה

.31

מגישי הבקשות להיחרי בנייה יתקינו על חשבונם תאורה רחובות פנימיים, מגרשי חניה, מדרכות, שבילים ושטחים מגוננים, כולל עמודים וגפטי תאורה. חבורי העמודים בכבל חת-קרעע.

תחנת טרנספורמטור

.32

על מגישי הבקשות לבנייה לכלול בתכניותיהם תחנה או תחנות טרנספורמטור פנימית, אם מדרש ע"י חברת החשמל לישראל. לא תורשה תחנת טרנספורמציה על עמוד, בשטח תכנית זו.

בנייה בקרבת קווי חשמל

.33

הבנייה תהיה כפופה לתקנות ומפרטי חברת החשמל לישראל.

34. טבלת שטחים

שטח	י"ט	מ"ר	ב"ק	ק"ר	ב
שטח התכנית	בגוש	בגוש	בגוש	בגוש	בגוש
סה"כ	1 7 7 6 4	1 7 7 7 2	1 7 7 7 2	1 7 7 7 2	1 7 7 7 2
אזור מגורים א	4,220,0	3,600,0	620,0		
אזור לבניני צבור	4,120,0	4,120,0			
אזור מסחרי	15,100,0	11,250,0	3,850,0	15,100,0	
אזור פרטי פתוח	1,000,0	1,000,0	100,0	1,000,0	
אזור צבורי פתוח	1,420,0	1,320,0	100,0		
דרכים קיימות	16,840,0	8,910,0	7,930,0		
מאשרות ומוצעות					
<b>סכום מ"ר בקירוב</b>	<b>42,700,0</b>	<b>30,200,0</b>	<b>12,500,0</b>	<b>16,100,0</b>	<b>16,100,0</b>

35. חתימת

חלופת חתימת המוסד המוסמך להחליט על תוכנית זו  
 חתום על ידי: \_\_\_\_\_  
 מיום: \_\_\_\_\_  
 חתום על ידי: \_\_\_\_\_  
 מיום: \_\_\_\_\_  
 חתום על ידי: \_\_\_\_\_  
 מיום: \_\_\_\_\_

נספח לוחכנית מפורטות מט' 1996

לזיהוי חלקות או בנינים

בין

מדידות משנת 1970, מעודכנות בשנת 1972,

המסומנות בחכנית המוגשת, ושמשפריהן מופיעות בחקנון זה,

לבין

מדידות " חלקה ישנה " משנת 1967, מחוקנות בשנת 1968,

המסומנות בגליון 14 - 1 - 35 בקנה מידה 1 : 5 000 .

רשימת גושים וחלקות

לפי חכנית משנת 1970, מחוקנת 1972		" חלוקה ישנה ", לפי חכנית משנת 1967, מחוקנת בשנת 1968	
גוש	מס' החלקה	גוש	מס' החלקה או הבנין
	9	16 774	930
	10		909
	11		910
	12		42
	13		43
	14		44
	19		49
	20		מספר בלתי קריא
	22		289
	26 (שביל)		915
	27		31
	28		43
	37		40
	39		39
	40		39
	41		38
	42		37
	43		-
	44		-
	45		-
	46		-
	47		929
	48		38
	63		-
	63	17 203	-
	65	16 774	928
	71 (שביל)		-
	73 (דרך)		- 05 -
	75 (דרך)		- 07 -
	76 (דרך)		-
	77		917
	79 (דרך)		- 01 -
	79 (דרך)	16 778	- 01 -
	80	17 203	-
	81 (שביל)	16 774	-
	82 (דרך)		- 04 -

" חלוקה ישנה ", לפי תכנית  
 משנת 1967, מעודכנת בשנת 1968 -  
 מט' החלקה או הבנין

לפי תכנית משנת 1970, מחוקנת 1972

גוש	מט' החלקה	גוש	מט' החלקה
329	16 778	36	17 772
52	16 774	51	
154		53	
-		54	
-		55	
911		56	
-		57	
911		58	
912		59	
140	16 778	60	
922		65	
923		66	
900		68	
-		91	
-	16 774	95 (שביל)	
-	16 778	96 (שביל)	
- 11 -		106 (דורך)	
- 07 -		107 (דורך)	
- 15 -	16 774	107 (דורך)	

חתימות לאשור הפספח :

משרד הפנים  
 תל אביב

מס' תכנית: 1967/154  
 מס' חלקה: 329

תאריך: 15/11/68

מפקח: [Signature]

משרד הפנים  
 תל אביב

מס' תכנית: 1970/36  
 מס' חלקה: 36

תאריך: 15/11/72

מפקח: [Signature]

80	10	10	10
88	10	10	10
95	10	10	10
95 (שש)	10	10	10
95 (שש)	10	10	10
100 (שש)	10	10	10
101 (שש)	10	10	10
101 (שש)	10	10	10

מס' תעודת זהות

מס' תעודת זהות

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז בש"מ

מרחב תכנון מקומי בש"מ

תכנית מס' 1996

הועדה המחוזית בישיבתה ה 4/75

מיום 14.7.75 החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון [Signature]

יושב ראש הועדה [Signature]

מס' תעודת זהות

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז בש"מ

מרחב תכנון מקומי בש"מ

תכנית מס' 1996

הועדה המחוזית בישיבתה ה 79

מיום 8.7.74 החליטה להפקיר את התכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון [Signature]

יושב ראש הועדה [Signature]

תכנית מס' 1996 פורסמה למתן תוקף בילקום הפרסומים מס' 2181 מיום 1.1.75 עמוד 875

תכנית מס' 1996 פורסמה להפקדה בילקום הפרסומים מס' 2080 מיום 2.1.75 עמוד 812