

5/12/82

התאחדות המסחרית לתכנון ולבניה עפולה
 אושר בישיבה מספר 119 מיום 24.8.82
 ליתר מס' בתנאים
 מיוזם
 מרצה
 מרצה

מרחב תכנון מקומי עפולה
 עפולה עילית - גבעת המורה
 חכנית מפורטת מס' 4542/ע
 מרכז אזרחי, גבעת המורה, שינוי לת.ר.ש.צ. 117/4

1. שם התכנית:--
 תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 4542/ע מאדמות עפולה עילית - גבעת המורה.
 תכנית זו מהווה שינוי קל וחוספות לת.ר.ש.צ. מס' 117/4 שאושרה ב-23.2.1966 וכן מחאימה לתכנית מתאר עפולה 1974, תכנית מס' 302/ג. (הלקה)
2. תכולת התכנית:--
 תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף (להלן "התשריט") והכולל חלק מגושים 17237, 17778, 17771, 17769. התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. גבולות התכנית:--
 הגבולות מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
4. מטרת התכנית:--
 מטרת התכנית היא להגדיר השטח דלעיל כמרכז אזרחי כוללני לרובע גבעת המורה אשר יכלול ככר צבורית, מבני צבור לצרכי תרבות וספורט, דה, שרותים קהילתיים שונים לרבות מרפאה, משרדים וחנויות, מסעדות ובתי קפה. מגרשי ספורט, שטחים צבוריים פתוחים, דרכי משנה ושטחי חניה, ושבילים להולכי רגל.
 בהתאם לתכנון תכנית המתאר מס' 302/ג הנ"ל תותרנה הפעילויות המותרות בטעיף "אזור מסחרי" למעט מגורים, ו"שטח לבניני צבור". החלוקה לפעילויות תהיה גמישה ותקבע בעתיד עם הבניה בשלבים ובהתאם לצרכים המשתנים כפי שיוגדרו ע"י הרשות המקומית.
 בקומה תחתונה של מבנה קיים, שחזיתה פונה לחצר פנימית ומסומנת כחזית בתי מלאכה תותר פעילות של מלאכות המלוות מסחר בלבד, ובאשור הרשות המקומית.

5. בעל הקרקע:-- מינהל מקרקעי ישראל.
6. היוזם:-- עיריית עפולה.
7. עורך התכנית:-- שמחה אפק (שפק), אדריכל.

התאחדות המסחרית לתכנון ולבניה עפולה
 אושר בישיבה מספר 119 מיום 24.8.82
 ליתר מס' בתנאים
 מיוזם
 מרצה
 מרצה

8. שטח התכנית: כ-39.5 דונם.
9. תקנות בניה:- על-מנת לא להסתיר הנוף גבה הבניה מצפון הככר לא יעלה על גבה המבנה הקיים (לשעבר סופרמרקט).
10. הפקעות לצרכי צבור:- השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי צבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 ב' ו-ג'.
11. יחס התכנית לתכניות אחרות:- ראה סעיף 1. במקרה של סתירה תקבענה הוראות תכנית זו.
12. השמוש בקרקע ובבנינים:- לא ינתן היתר בניה ולא יישמשו קרקע או בנין לכל תכלית, אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות בתשריט, וכמפורט בתכנית המתאר. לא ינתן היתר בניה אלא אם כן תשא התכנית את חתימת בעל הקרקע.
13. עיצוב ארכיטקטוני:- א. לא יוצאו היתרי בניה אלא בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
תכנית הבינוי תכלול ריהוט רחוב כיאות - תאורה, ספסלים, פחי אשפה ומכולות, לוחות מודעות וכיו"ב.
ב. 1) אזור המותר לבנית קומה אחת. במקרה של חנות מותרת גלריה וסה"כ גבה 4.50 מ'. במקרה של חלוקת השטח למגרשים יהיה אחוז הבניה המותר עד 70% ברוטו.
2) אזור המותר לבנית 2 קומות אך לא מעבר לגבה המבנה הסמוך (סופרמרקט לשעבר) כני"ל עד 100%.
3) אזור המותר לבנית 3 קומות כני"ל עד 120%.
ג. סטווין - יבנה סביב הככר בהתאם לחואי שיקבע בתכנון המפורט ומטרתו הגנה להולכי רגל ומתן עיבוד אחיד לחזיתות המבנים בכפוף לאשור הועדה המקומית.
בכל שטח הסטווין תהיה זכות מעבר לצבור שיהיה פתוחה לצמיתות.
ד. שטח צבורי פתוח-ככר - תיחומה הסופי יקבע בתכנון המפורט. השטח יהיה מרוצף ברובו ומיעוטו מגונן.
ה. חזית מסחרית - בהתאם לחלוקה לפעילויות מסחריות וצבוריות ניתן יהיה באשור הועדה המקומית לקבוע חזיתות מסחריות בנוסף על המסומן בתכנית.
ו. עיצוב הגגות יהיה חופשי.

כמסומן בהשריט בצמד יקווים אדומים יהיו ברוחב שלא יפחת מ-2.80 מ'.

14. זכות מעבר להולכי רגל:-

ההקצאה לשטחי החניה הספציפיים בתכנית מסתכמת ב-2.5 דונם. הועדה המקומית תתנה אשרי בניה בבצוע שטחי חניה הדרושים בהתאם להיקף הבניה. כמו כן חוכל הועדה לדרוש שטחי חניה נוספים בהתאם לתקנים עדכניים ואשר יהיו על או תת-קרקעיים. לפי תקן החניה של משרד התחבורה. בכפוף לתקנות חברת החשמל לישראל בע"מ.

15. חניה:-

16. בניה בקרבת קווי חשמל:-

אספקת מים - רשת אספקה מרכזית עפולה עילית. נקוז - ע"י חלחול ונקוז טבעי או ע"י העלות על קרקעיות וצנורות תת קרקעיות, בהתאם לחוקי הנקוז הנוגעים. ביוב - לרשת הביוב המרכזית של עפולה עילית/תחנת שאיבה. מתקני אשפה- בהתאם לדרישת מהנדס העיר ומשרד הבריאות.

17. שרותים:-

18. חתימות:-

בעל הקרקע:

מגיש התכנית:

עורך התכנית:

מינהל מקרקעי ישראל

עיריית עפולה

שמחה אפק (שפק)

שמחה אפק (שפק) אודיכל
חיפה, 34 464, רח' מרגלית 32
טל. 253763 [04]

תאריך:

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה הנוכחית-1965

מחוז 4032

מרחב תכנון מקומי דפוד

תבנית א.ע.מ.ב מס' 4542

הועדה המחוזית בישיבתה ה 14/4/65

מינוי 4.12.55 החליטה לתמוך תוקף

לתכנית המוצעת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון 31

יחשב ראש הועדה י.נ.

תעודת זהות

מס' 4542

מס' 31