

217  
5545/ע

S/9/85  
740  
2000740

מרחב הכנון מקומי שפירחה הניקוזיות לתכנון ולבניה עפולה

מס' 5545/ע

ת. מס' 5545/ע

היתר משי

בניינים

יורד תוצרת

הגרים תוצרת

16774 17022

101 101 5-16, 3-41, 90, 91, 94, 96-99, 105  
163, 167, 171, 175, 179, 183, 200-214

17, 22, 23, 95

89,485 מ"ר

משרד הבינוי והשיכון

מנהל מקרקעי ישראל

צ. מוסקו - אדריכל ומחכנן ע

מס' 5545/ע

תכנית זו תיקרא ת. מס' 5545/ע... להלן: "תכנית זו"; והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כתול, בחשית המצורף לתכנית זו. החשית הוא בקנ"מ 1000 : 1 ונחלקה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

הקרקע הכלולה בתכנית זו, נמצאת בעפולה עילית.

מצפון: כביש עוקף עפולה עילית, המחוכנן.

ממזרח: רחוב ההגנה.

מדרום: שביל הולכי רגל לבי"א אלומות.

ממערב: רחוב שיבת ציון.

א. תכנית זו משנה את תכנית המיתאר ג/302. המופקות

ב. תכניות מפורטות ותכניות לוקה, שניתן להן תוקף בטרם תיכנס תכנית זו לתוקף, ישארו בתוקפן רק כדי אי-סחירה בין הוראותיהן לבין הוראות תכנית זו.

ג. כל תכנית מפורטת, כינוי או חלוקה, שהוגש למתן תוקף, לאחר אישור תכנית זו, תפורסם להוראות תכנית זו.

א. שינוי תכנית מתאר עפולה ג/302 ע"י הפיכת השטח לאזור מגורים משולב באזור ספורט. המופקות

ב. יעוד שטחים למגורים, בנייה ציבור, שטחי ספורט, שטחי מסחר ושטח ציבורי פתוח.

ג. פיתוח השטח ובינויו בהתאם לחשית המצורף.

מחוז: הצפון  
נפה: יזרעאל  
מקום: עפולה  
גושים: 17763

חלקות:

וחלק מחלקות:

שטח התכנית:

יזום התכנית:

בעלי הקרקע:

עורך התכנית:

1. שם וחלוקת

2. המזום

3. גבולות התכנית

4. יחס לתכניות אחרות

5. מטרת התכנית

6. חלוקה לאזורים  
ובאור ציוני  
התשריט

- א. קו כחול עבה
- ב. קו אדום מרוסק
- ג. שטח צבוע כחום
- ד. שטח צבוע חום מתוחם חום
- ה. שטח צבוע ירוק
- ו. שטח צבוע ירוק מתוחם כחום
- ז. שטח צבוע אפור מתוחם אפור כהה
- ח. שטח צבוע כחום
- ט. שטח צבוע אדום
- י. מספר שחור ברבע העליון של עיגול
- יא. ספרות אדומות ברבעים הימ והשמאלי של עיגול
- יב. ספרה אדומה ברבע התחתון עיגול
- יג. קו אדום מרוסק
- יד. קו שחור
- טו. ספרה שחורה בעיגול
- טז. ספרה שחורה בעיגול כפול
- יז. קו שחור ועליו סימן
- יח. קו שחור רצוף
- יט. קו שחור עבה ועליו משולש שחורים
- גבול החכנית
- גבול אזור בניני מיוחד
- אזור מגורים א'
- שטח לבניני ציבור
- שטח ציבורי פתוח
- שטח ספורט
- אזור מסחרי
- דרך קיימת או מאושרת
- דרך מוצעת
- מספר הדרך
- קו בנין מינימלי
- רוחב הדרך
- קו בנין
- גבול חלקה מוצעת
- מספר חלקה מוצעת
- מספר חלקה מבוטלת
- גבול חלקה לביטול
- גבול חלקה קיימת
- גבול גוש

7. השימוש בקרקע  
ובבנינים

לא ינתן רשיון להקמת בנין ו/או שימשו כל קרקע ו/או בנין הנמצאים באזור החחום בתשריט לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת בתשריט וברשימת התכניות הפותרות באזור בו נמצא הקרקע ו/או הבנין.

8. רשימת התכליות

האזור : השם שים המותרים:

- אזור מגורים א' :
- בחי מגורים חד משפחתיים
- מזודי קרקע
- זוי מגורים דו-משפחתיים
- מזודי קרקע

שטח לבניני ציבור :

- סדרת חינוך
- נוסדות דת
- נוסדות תרבות

שטח ספורט :

- רשי ספורט למיניהם
- נקני ספורט למיניהם
- גחיס למשחקים
- נישרוח למתקני ספורט
- אישור הועדה המקומית

השמושים המותרים:

- ככרוח , גנים ציבוריים ונטיעות
- מתקני גן, קיוסקים ושרותים ציבוריים
- מרשי משחקים ושעשועים
- מקלטים ציבוריים
- מעברים להולכי רגל

האזור :

שטח ציבורי פתוח

פבלת שיטותי קרקע

האזור	היסטורן	מס' יחידות מקסימום לדונם נסן	מדידות מרובעות *			מס' יחידות מקסימום לדונם נסן	היסטורן	האזור
			זווית פונה לרחוב	צדדי	אחורי			
אזור מגורים א'	בתים	3 יח"ד	5 מ'	3 מ'	6 מ'	2 קומות	20% בקומה	(1) לא חותר בנייה קומות עמודים (2) <del>מגולשות</del> או מסדיים. גובה בנין מסימלי 6.30 מ' גובה ריצוף 000 + בהתאם לכהנייה עיצוב ארכיטקטורית
שטח לכהנייה ציבורי	חום מוחתם בתום כהה	5 יח"ד	עפ"י התשריטת או קיר משותף	3 מ'	5.30 מ' ק.א.מ	2 קומות	46% ק.א.מ 42% ק.א.מ	הכנייה בהתאם לכהנייה פחותה, בניון ועיצוב ארכיטקטורני שתוגש בהמשך לכהנייה זו לאישור הועדה המקומית וחמצא במשרדי הועדה המקומית.
שטח ציבורי פתוח	ירוק	3 יח"ד	פס למרפס	כרשימת החלילה.	2 קומות	2 קומות	20% בקומה	הכנייה מותרת רק למתקני ספורט בהתאם לכהנייה בניון מאושרת הנומצאת במשרדי הועדה המקומית

\* אלא אם צויין אחרת בתשריטת.

\*\* מדוד מפני הריצוף בכניסה (±00) עד קצה מעקה הגג. במקום הגובה ביותר.

\*\*\* בכל מקרה לא יעלה על 50 ס"מ מגובה ציר הכנייה מול הכניסה לכיתה.

10. הפקעות : כל השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור (דרכים, שבילים, שטח לבניני ציבור, שטח ציבורי פתוח) יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 168 לחוק התכנון והבניה חשכ"ה ויהיו כ"ש עיריית עפולה, ללא חמורה.

11. היטל השבחה : הועדה המקומית לתכנון ולבניה תהיה רשאית להטיל ולגבות היטל השבחה כחוק.

12. שטח ציבורי פתוח וספורט : השטח המסומן בחש"ט בצבע ירוק מיועד לשטח ציבורי פתוח ולא יותר בו שום גידור ו/או בניה פרט לחכלית המפורטת בסעיף 8.

13. תכנית עיצוב ארכיטקטוני : הבניה בשטח אזור בינוי מיוחד תחתו יין ורק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטוני שתערך ע"י עורך תכנית זה בהאום עם יוזם התכנית ותאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית זו תפרט את הבינוי, הפיתוח ועיצוב חזיתות המבנים והגדרות הפנימיים אל הרחוב. התכנית תמצא במשרדי הועדה המקומית.

14. הסירה על הצורה החיצונית של הבנינים :- א. ג א ז

לא יותקנו כל צנורות על הקירות החיצוניים של הבנינים. מיכלי הגז יותקנו בחוף חצר מש"א או בצורה מוסתרת אחרת, אשר לא תראה מצד הרחוב ו/או הבנינים. הכל באישור הועדה המקומית.

ב. מערכות חימום סולריות.

מערכת החימום הסולרית תוחקן על גג הבית ותטולב מבחינת הצורה, חומרי הגמר והביטוי הארכיטקטוני עם הבנין העיקרי, כפוף לאישור הועדה המקומית.

ג. כביסה

תלית הכביסה תעשה בחוף חצר המש"א או בצורה מוסתרת אחרת אשר לא תראה מצד הרחוב ו/או השכנים, הכל באישור הועדה המקומית.

ד. תקשורת וטלפונים

כל קווי התקשורת והטלפונים במסגרת תכנית זו יהיו תת-קרקעיים ו/או מוטמנים בקירות המבנים.

ה. אנטנות לטלוויזיות

לא תורשה הקמת אנטנה לכל דירה הנפרד אלא אנטנה מרכזית לכל קבוצה בת 8-10 מבנים, עפ"י תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ו. חיבור חשמל

כל קווי החשמל וחיבורי החשמל במסגרת תכנית זו יהיו עיליים.

ז. ארובות וצנרת

לא תוצא ארובה ו/או צנור דרך קווי חיצוני אלא דרך הגג בלבד, ארובות ו/או צנורות הכולסים מעל פני הגג יצופו בבניה בצורה שתבטיח שילובם עם מבנה הבית והגג כפוף לאישור הועדה המקומית.

ח. מיכלי דלק

מיכלי הדלק למתקני ההסקה יותקנו בהתאם לתקנות התכנון והבניה תש"ל 1969 ויהיו תת-קרקעיים.

ט. מזגני אוויר

לא יותקנו מזגני אוויר אלא במקום שיאושר ע"י הועדה המקומית, ובחנאי שמי העיבוי ינוקזו במערכת פנימית.

יא. התחלת גומר בניה

כל מבנה או חלק ממבנה יושלם תוך שנתיים מקבלת היתר הבניה.  
הבניה בשלבים חותר בחנאי שבכל שלב יראה הבנין כגמור מבחינה  
אסחטית. גמר חוץ של הבנין יושלם בכל מקרה-אחרת יחשב הבנין  
כלא גמור.

יב. גדרות

כל חלקת בניה תוקף מכל עבריה בגדר בנויה בגובה שלא יפחה מ-1.60  
מטר, אשר תהווה חלק בלתי נפרד מהבנין. הועדה המקומית תהיה  
רשאית לאשר הקלה בגובה הגדר רק בחזיתות הפונות לשטח ציבורי פתוח

יג. גמר חוץ

טיח אקרילי או חומר ש.ע. עמיד

15. תאורה : בשטח החכנית תותקן תאורה רחובות, פגרות, שבילים ושטחים ציבוריים  
כולל עמודים ופנסים. כל הזנות החשמל לעמודי-התאורה יהיו חת-  
קרעיים.

16. בניה בקרבת קוני חשמל : לא ינתן היתר בניה למבנה של חלק ממנו מתחת לקוני חשמל  
עיליים. בקרבת קוני חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק  
במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין  
התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוני החשמל, לבין החלק  
הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מטרים  
בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים  
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.50 מטרים  
2. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל חת-קרעיים ולא במרחק  
הקטן מ-2 מטר מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל  
חשמל חת-קרעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מח"ח.

17. תחנת טרנספורמציה : תחנות הטרנספורמציה תהיינה על עמודים בשטח חכנית זו.

18. הספקת מים : הספקת מים לבנינים בשטח חכנית זו תעשה ממערת הספקת המים  
של עיריית עפולה. על היזמים להבטיח הספקתם בלחץ הדרוש  
בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

19. גירוב : לא ינתן היתר בשטח חכנית זו בטרם אישר מהנדס העיר חכנית ביוב  
ציבורי. לא תנתן העודת גמר לבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי  
ולפני מתן אישור מהנדס העיר כי חכנית הביוב הנוגעת לבנין  
בוצעה לשביעות רצונו.

20. נקוד : הנקוד יתבצע ע"י חילחול, ניקוד נ"י, מערכת תעלות ו/או  
צינורות בהתאם לתכניות מאושרות מהנדס העיר.

21. אשפה : הרחקת האשפה תיעשה ע"י העירייה כפי שצויה פתרון מקומי או אזורי.  
מתקני האשפה יותקנו ע"פ הוראות לתקנות-חבוראה חש"ל 1970  
והתאום עם מהנדס העיר ולשביעות רצונו. מיכלי האשפה הדירתיים  
ישולכו בגדרות ויהיו בעלי דלת סגירה הרמטית.

22. מיכלי מים : לא יוצבו מיכלי מים על גגות הבתים אלא ע"פ חכנית מפורטת  
ואחידה באישור מהנדס העיר.



משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965

אישור תכנית מס. 5545

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 5.7.89, לאשר את התכנית.

5545

3846

הודעה על אישור תכנית מס.  
פורסמה בלוקט, בטלגרף מס.  
ביום 21.2.91 מ.א. 1311