

הודעה על אישור הכנית מס' 8928  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4507  
מיום 24.3.97  
28/3/97

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור הבניה מס' 8928  
הועדה המהוזה לתכנון לבניה החליטה  
ביום 6.1.97  
לאשר את התוכנית  
המהווה שינוי  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המהוזה

7/96

תכנון מקומי עפולה  
תכנית מס' ג/8928  
לתכנית המתאר ג/302 (המופקדת)  
לתכנית ג/7748 (המופקדת)

שם התכנית: קירשטיין עפולה

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית עפולה

|             |                                                                                            |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| מס' יחיד    | 6 :                                                                                        |
| מהוו        | : הצפון                                                                                    |
| נפה         | : יורעאל                                                                                   |
| מקום        | : עפולה                                                                                    |
| גוש         | 16695 : 16738                                                                              |
| חלקה        | 31 : (שטח 1843 מ"ר)                                                                        |
| חלקי חלקות  | 24 : (שטח החלקה החלקי 281 מ"ר) 50 : (שטח החלקה החלקי 84 מ"ר)                               |
| שטח התכנית  | 2208 מ"ר :                                                                                 |
| יום התכנית: | משגבים הברה קבלנית לבנין והשקעות בע"מ<br>רח' הולנד 3 א' עפולה טל: 06-591830 פקס: 06-528658 |
| בעל הקרקע:  | משגבים הברה קבלנית לבנין והשקעות בע"מ<br>רח' הולנד 3 א' עפולה טל: 06-591830 פקס: 06-528658 |
| המתכנן:     | צ. מוססקו, אדריכל ומתכנן ערים בע"מ<br>רח' נורדאו 43 הרצליה טל: 09-583798 פקס: 09-571869    |

הודעה על אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
פורסמה בפרסומים \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_  
בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_  
ובציון מקומי \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

- שם ותלות: תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/8928 עפולה, להרן "תכנית-זו", והיא תחול על השטח הסותר בקו בצבע כחול, בתשרים המצורף לתכנית זו. התשרים הוא בקנ"מ 1:250.
- מסמכי התכנית: א. התשרים: המצורף הערוך בקנ"מ 1:250 מהווה חלק בלתי נפרד של תכנית זו בכל העניינים הכלולים בתכנית.
- התקנון: מכיל 6 עמודים ומהווה חלק בלתי נפרד של תכנית זו בכל העניינים הכלולים בתכנית.
- המקום: הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ברח' קירשטיין בעפולה, גוש: 16695 חלקה: 31 והלק מחלקה 24. גוש: 16738 חלק מחלקה 50

4. גבולות התכנית:

מצפון: ציר רחוב קירשטיין  
ממזרח: חלקה 32 בגוש: 16695  
מדרום: חלקה 30 בגוש: 16695  
ממערב: חלקה 28 בגוש: 16695

5. יחס לתכניות אחרות:

א. תכנית זו משנה את תכנית המתאר ג/302 (המופקדת) ואת תכנית ג/7748 (המופקדת).

ב. כל תכנית שתקבל תוקף בטרם תכנס תכנית זו לתוקף תשאר בתוקפה רק כדי אי סתירה בין הוראותיה לבין הוראות תכנית זו.

ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכניות אחרות, תהיה הוראות תכנית זו עדיפות.

6. מטרת התכנית:

א. שינוי תכנית מתאר עפולה, מס' ג/302 (המופקדת) ותכנית ג/7748 (המופקדת) ע"י שינוי קווי הבנין, אחוזי הבניה, גודל מגרש מינימלי וגובה בניה המותרים בשטח התכנית בהתאם למפורט בסעיף 10 להלן.

ב. פיתוח השטח ובינויו בהתאם לתשריט המצורף.

ג. מתן לגיטימציה לבינוי הקיים בחלקה.

7. חלוקה לאזורים וביאור ציוני התשריט:

|                        |   |                           |
|------------------------|---|---------------------------|
| א. קו כחול עבה         | - | גבול התכנית               |
| ב. שטח צבוע כתום       | - | אזור מגורים א'            |
| ג. שטח צבוע כתום+קווקו | - | אזור מגורים א'<br>- מיוחד |
| ד. קו ירוק             | - | גבול חלקה קיימת           |
| ה. קו שחור מרוסק       | - | רקמת בינוי                |
| ו. שטח צבוע חום        | - | דרך קיימת או מאושרת       |
| ז. שטח צבוע אדום       | - | דרך מוצעת                 |
| ח. שטח צבוע ורוד       | - | דרך שדות פרטית            |
| ט. ספרה שחורה ברבע     | - | מספר הדרך                 |
| י. ספרות ברבעים הימני  | - | קו בנין מינימלי           |
| יא. שטח צבוע של עגול   | - | קו בנין מינימלי           |
| יב. ספרה ברבע התחתון   | - | רוחב הדרך                 |
| יג. ספרה שחורה בעגול   | - | מספר חלקה קיים            |
| יד. שטח מקווקו בפסים   | - | זכות מעבר                 |

8. השימוש בקרקע ובבניינים:

לא ינתן היתר להקמת בנין, ולא ישמשו כל קרקע ו/או בנין, הנמצאים באזור התחום בהשריט, לכל הכלית שהיא, פרט להכלית המפורטת בתכנית ובתשריט המצורף.

9. רשימת התכניות:

אזור מגורים א' מיוחד - בתי מגורים  
- מוסכי תניה לדיירים

10. טבלת זכויות בניה:

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שמחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מצב קיים

| שם האזור<br>(שמושים<br>עיקריים) | גודל מגרש<br>מינימלי<br>(במ"ר) | קו' בנין |      |                    | אחוזי בניה ושמח בניה מקסימלי |                   |              |               |      |              |        | גובה בניה מקסימלי |   | צפיפות נטו<br>מס' יח"ד<br>למגרש |
|---------------------------------|--------------------------------|----------|------|--------------------|------------------------------|-------------------|--------------|---------------|------|--------------|--------|-------------------|---|---------------------------------|
|                                 |                                | אחורי    | קדמי | מעל למפלס<br>כניסה | מתחת למפלס<br>כניסה          | שמושים<br>עיקריים | שמחי<br>שרות | לכסוי<br>קרקע | סה"כ | מס'<br>קומות | במטרים |                   |   |                                 |
| מגורים א'                       | 600                            | 4.0      | 6.0  | 5.0                | 60%                          |                   | 50%          | 10%           | 30%  | 60%          | ע+2    | 10.00             | 3 |                                 |

מצב מוצע

| שם האזור<br>(שמושים<br>עיקריים) | גודל מגרש<br>מינימלי<br>(במ"ר) | קו' בנין |       |      | אחוזי בניה ושטח בניה מקסימלי |                     |                   |              |               |        |              | גובה בניה מקסימלי |   | צפיפות נטו<br>מס' יח"ד<br>למגרש |
|---------------------------------|--------------------------------|----------|-------|------|------------------------------|---------------------|-------------------|--------------|---------------|--------|--------------|-------------------|---|---------------------------------|
|                                 |                                | צדדי     | אחורי | קדמי | מעל למפלס<br>כניסה           | מתחת למפלס<br>כניסה | שמושים<br>עיקריים | שמתי<br>שרות | לכסוי<br>קרקע | סה"כ   | מס'<br>קומות | במטרים            |   |                                 |
| מגורים א'<br>מיוחד              | 1800                           | 4.0      | 3.5   | 5.0  | 106.7                        |                     | 93.2%             | 13.5%        | 58%           | 106.7% | ק+1+ג        | 10.24             | 6 |                                 |

11. טבלת יעודי שמחים

מצב קיים

מצב מוצע

| י ע ו ד        | השמח במ"ר | % משמח<br>החכ' הכולל |
|----------------|-----------|----------------------|
| אזור מגורים א' | 1713      | 77.6%                |
| דרך שרות פרטית | 130       | 5.9%                 |
| דרך קיימת      | 281       | 13.0%                |
| דרך מוצעת      | 84        | 3.5%                 |
| סה"כ           | 2208      | 100.0%               |

| י ע ו ד              | השמח במ"ר | % משמח<br>החכ' הכולל |
|----------------------|-----------|----------------------|
| אזור מגורים א' מיוחד | 1843      | 83.5%                |
| דרך קיימת            | 281       | 13.0%                |
| דרך מוצעת            | 84        | 3.5%                 |
| סה"כ                 | 2208      | 100.0                |

12. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.

13. שמירה על הצורה

החיצונית של הבנין: א. גאז

לא יותקנו צנורות גאז על הקירות החיצוניים של המבנה. מיכלי הגאז יותקנו במקומות מוסתרים, באישור הועדה המקומית.

ב. מחלי כביסה

לא תורשה התקנת מחלי כביסה על המרפסות וחלונות המבנה, אלא רק מאחורי מסתורי-כביסה, לפי תכנית מפורטת אחידה, המאושרת ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

ג. חומי טלפון

לא יותקנו חומי טלפון על הקירות החיצוניים של המבנה, וכל החיבורים למבנה יהיו תת-קרקעיים.

ד. אנטנות למלביזיה

תותר הקמת אנטנה מרכזית אחת בלבד למלביזיה, לכל הבנין, בהתאם לתקנות התכנון והבניה - התקנות חרנים לאנטנות מלביזיה ורדיו, תשכ"ז - 1967.

ה. חיבורי חשמל

לא יותקנו כבלי חשמל גלויים על קירות המבנה, וכל החיבורים למבנה יהיו תת-קרקעיים.

ו. צנרת

כל צנרת האיסטלציה הסניטרית, החימום, הפרזבים וכד' תותקן בצורה נסתרת.

ז. מיכלי דלק

מיכלי דלק, למתקני הסקה, יותקנו בהתאם לתקנות התכנון והבניה חש"ל-1969, ויהיו תת-קרקעיים בלבד.

ח. מזגני אויר

לא תותר התקנת מזגני אויר, אלא במקומות, שיועדו לכך ע"י המתכנן, ובחנאי שמי העיבוי ינוקזו במערכת פנימית.

14. פרוט הוראות בניה 3 קומג'ים דו משפחתיים, קומת קרקע, קומה א' וגג.

46.44% אחוזי בניה לקומה קרקע (שמושים עקריים).

32.79% אחוזי בניה לקומה א'. ( -" - )

13.98% אחוזי בניה לקומת גג. ( -" - )

15. בניה בקרבת  
קו חשמל:

לא יינתן היתר בניה לבנין, או חלק ממנו, בקירבת קו חשמל עיליים, או מתחת להם אלא בהתאם למרחקים הנתונים להלן הנמדדים במטרים מצידו קו החשמל, ועד לחלק הבולם ביותר של הבנין.

סוג קו החשמל

|                |       |
|----------------|-------|
| קו מתח נמוך    | 2 מ'  |
| קו מתח 22 ק"ו  | 5 מ'  |
| קו מתח 110 ק"ו | 8 מ'  |
| קו מתח 150 ק"ו | 10 מ' |

16. מקלט:

לא יוצא היתר בניה, אלא אם כלולה בו תכנית מקלט שיאושר ע"י הג"א.

17. הספקת מים:

הספקת המים למבנה תיעשה ממערכת הספקת המים של עירית עפולה.

18. ביוב:

לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו, בטרם אישר הנדס העירייה תכנית לביוב ציבורי. לא תינתן מעורר גמר לבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי, ולפני מתן אישור מהנדס העיר, כי תכנית הביוב, הנוגעת לבנין, בוצעה לשביעות רצונו.

19. ניקוז מי-גשם:

הניקוז יתבצע ע"י חילחול ניקוז טבעי, מערכת חולות ו/או צינורות, בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר.

20. אשפה:

הורדת האשפה תיעשה ע"י עירית עפולה, במסגרת פתרון מקומי או אזורי. מתקני האשפה יותקנו על פי הוראות למתקני תברואה תש"ל - 1970, ובתיאום עם מהנדס העירייה ולשביעות רצונו.

21. מיכלי מים:

לא יוצבו מיכלי מים על גג המבנה, אלא על פי תכנית ארכיטקטונית, שתוגש ע"י המחנן, באישור מהנדס העירייה.

22. חניה:

חניה בתחומי המגרשים, בהתאם לתקנון התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) התשמ"ג 1983. תותר חניה מקורה בקו בנין אחורי 0.

23. הפקעות ורישום:

כל השטחים לצרכי ציבור יופקעו לפי סעיף 189, 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו כחוק ע"ש הרשות המקומית.

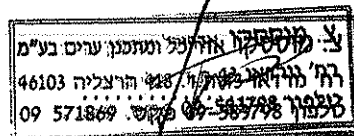
24. זכות מעבר:

זכות מעבר כמסומן בתשרים ברוחב 2 מ'.

25. חתימות:

*משגיב*  
יוזם התכנון קבלת לבני והשקעות בע"מ

*משגיב*  
בעל הקרקע חברה קבלת לבני והשקעות בע"מ



המתכנן

תאריך 7/96.....

עדכוני:  
ז 7/96 - ע"י סכתב הועדה המחוזית מ- 18.6.96 והנחיות בע"פ מ- 8.7.96