

ע.ח.
25.9.93

15

מחוז הצפון
הועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה
תכנית מספר 6113/ג'
שינוי לתכנית מתאר 302 ג' המופקדת

למתן תוקף: 10.12.92

1. שם התכנית: תכנית זאת תקרא: תכנית מס' ג' / 6113 המהווה שינוי תכנית מתאר עפולה מס' 302 ג' (המופקדת).
נספח תחבורה ברח' כורש ו"דרד שירות" מאושר ע"י משרד התחבורה. מצורף בזה.

2. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זאת. הערוך בקנ"מ 1:2500 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול עבה.

4. שטח התכנית: 274 דונם.

5. תחולת התכנית: תכנית זאת תחול על כל השטח המותחם בתשריט בקו כחול

6. גושים וחקקות: גוש 16658 - חלק מחלקה 55
גוש 16661 - חלקות 54-57, 41.
חלקי חלקות 40, 45
גוש 16701 - חלקות 4-10, 11-17, 19-29, 30-40
גוש 16702 - חלקות 9, 10, 11, 14, 16, 17, 18

7. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים

8. יוזם התכנית: עיריית עפולה

9. מתכנן: ג'ורג' גור אדריכלים ומתכנני ערים. ת.ד. 6486 חיפה 31063

10. מסמכי התכנית: א. 7 דפי הוראות בכתב - להלוי התקנון.
ב. תשריט בקנ"מ 1:2500 - להלוי התשריט.
ג. נספח תחבורתי בקנ"מ 1:250

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

11. מטרת התכנית: א. ביטול דרך מוצעת
ב. הצעת דרכים חליפיות לנ"ל.
ג. שינוי יעוד שטח מגורים ושטח למרכז תחבורה. לשטח מרכז עירוני (מרכז עסקים ומרכז אזרחי). מרכז מסחרי.

12. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו חלות כל ההוראות המפורטות בתכנית מתאר עפולה מס' 302 משנת 1974. במדה ותחול סתירה בין האמור בתכנית זו לתכנית מתאר עפולה. יקבע האמור בתכנית זו.

ט. תנאי לקבלת היתר בניה

לא תותר בניה אלא לאחר שתוגש תכנית בינוי לכל מתחם.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפולה
תכנית מס' 6113/ג'
הועדה המקומית מיישיבתה מס' 148
ע"י ע"מ 21.6.93 ההליטה
ר. הפקדון

א) אזור מגורים א'

1. בתי מגורים ובתי דירה.
 2. מועדונים פרטיים, חברתיים ולשעשועים.
 3. גני ילדים ושאר בניני ציבור שכונתיים הדרושים לאוכלוסית האזור הנ"ל, גנים ומגרשי משחקים - במקומות שיקבעו עפ"י תכנית מפורטת לאותו האזור.
 4. חנויות לשרות יום יומי ומקומי, במקומות שיקבעו עפ"י תכנית מפורטת. סוג העסק טעון אישור הועדה המקומית.
- חנויות אלה תכלולנה -
- א. חנויות לממכר קמעוני של מזון.
 - ב. מספרות ומכבסות.
 - ג. בתי מרקחת.
 - ד. גלנטריה וסדקית.
 - ה. חייטים ומתקני נעלים.
5. מוסכים מורשים לדיירים ללא יותר משתי מכוניות.
 6. משטחי חניה ומוסכים משותפים.
 7. גננות - משתלות וחממות.
 8. לולים לאספקה עצמית בחלקו האחורי של המגרש בלבד, ורק באישור מיוחד של הועדה המקומית.

ב) אזור מגורים ג'

1. בתי מגורים ובתי דירה.
 2. מועדונים פרטיים, חברתיים ולשעשועים.
 3. גני ילדים ושאר בניני ציבור שכונתיים הדרושים לאוכלוסית האזור הנ"ל. גנים ומגרשי משחקים, במקומות שיקבעו עפ"י תכנית מפורטת לאותו אזור.
 4. חנויות לשרות יום-יומי ומקומי, במקומות שיקבעו עפ"י תכנית מפורטת. סוג העסק טעון אישור הועדה המקומית.
- חנויות אלה תכלולנה -
- א. חנויות לממכר קמעוני של מזון.
 - ב. מספרות, ומכוני יופי.
 - ג. בתי מרקחת.
 - ד. גלנטריה וסדקית.
 - ה. חייטים ומתקני נעלים.
5. מוסכים מורשים לדיירים ללא יותר משתי מכוניות.
 6. משטחי חניה ומוסכים משותפים.
 7. משרדים של בעלי מקצועות חפשיים, או אחרים, הנמצאים בדירה שבה יושב אדם, העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות.

א) אזור מגורים ג' משולב במסחר: בקומת קרקע תותר הקמת חנויות ומעליה 4 קומות למגורים.

(ד)

1. חנויות למסחר קמעוני.
2. שרותים אישיים זעירים.
3. שרותי אוכל ומשקה.
4. עסקי סיטונאות.
5. סוכנויות של חברות מסחריות.
6. בנקים.
7. משרדים פרטיים לבעלי מקצועות חפשיים.
8. משרדים לנהול מפעלי תעשיה.
9. משרדים להפעלת שרותים הנדסיים.
10. משרדים של חברות בנין.
11. משרדים של חברות מחבורה.
12. בתי מלון, פנסיונים ושרותי הארחה.
13. אולמות קולנוע.
14. מועדונים פרטיים וחברתיים.
15. חחנות דלק.
16. חחנת אוטובוסים מרכזית.
17. מוסכים לצרכי מסחר.
18. בניני מינהל, מקומות לפולחן דתי, גלריות לאומנות ובתי נכאות.
19. חחנות מכבי אש, מרפאות ותחנות לעזרה ראשונה.
20. תוגש חכנית בינוי ועצוב ארכיטקטונית אשר תחלק את השטח לאזור משנה ותקבע את ההגבלות השונות. תכנית זו תוכל להתיר בנית מגורים במקומות מיוחדים בקומות עליונות בלבד, בתנאי שייוחד חדר מדרגות נפרד למגורים וחצר מחצר החנויות והעסקים.

אזור מסחרי : כנייל למעט עסקי סיטונאות, משרדים לנהול מפעלי תעשיה, משרדי חברות תחבורה, ותחנת אוטובוסים מרכזית.

(ה)

שטח ציבורי פתוח : 1. ככרות וגנים לציבור, ונטיעות.
2. מתקני גן, קיוסקים ובתי שמוש ציבוריים.
3. מגרשי משחקים ושעשועים.
4. מתקנים ומבנים הכרוכים בתכליות הנייל באשור מיוחד של הועדה המקומית באשור הועדה המחוזית.
על מנת להתיר הקמת קיוסקים תוגש תכנית מפורטת כחוק.

(ו)

שטח פרטי פתוח: כמו שטח ציבורי פתוח, לא ניתן להפקעה.

(ז)

שטח לבניני ציבור: ישמש להקמת גני ילדים.

(ח)

שטח למסילת ברזל: בהתאם להנחיות רכבת ישראל.

(ט)

אזור תעשיה ← (א)
: כל המחסנים, המלאכות והתעשיות, בתנאי שנקבל אשר
מאת הועדה המקומית, בהסכמתה של רשות הבריאות, ובהתאם
לתכנית המפורטת.

(א) ← שטח למרכזי תחבורה : 1. תחנת אוטובוסים מרכזית.
2. תוגש תכנית בינוי מפורטת שתאושר ע"י הועדה המחוזית
בהמלצת הועדה המקומית.

(ב) ← דרך קיימת או
מאושרת
: אין להקים על כל קרקע שהיא מקום של דרך - כל בנין,
ולעשות עליה כל עבודה חוץ מהעבודה הקשורה עם סלילת
הדרך, החזקתה ותקונה - באשור הועדה המקומית.

(א) ← דרך מוצעת
: סלילת והרחבת הדרכים תעשה בהתאם לתכנית המתאר בד
נבד עם שלבי פיתוח העיר.

(ג) ← חזית מסחרית
יותר שימוש למסחר באזורים שסומנה חזית מסחרית בתשריט ללא תוספת
אחוזי בניה ולפי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

(ד) ← חלוקה חדשה
יהיה מותר להגיש תשריט איחוד וחלוקה ערוך ע"י מודד מוסמך באישור
הועדה המקומית.

15. רישום לצרכי ציבור:
השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור. יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה כחוק. מבנין ומבנין תשס"ה - 1965.

16. חניה
תהיה עפ"י תקו החניה 1983 והוראות תכנית מתאר עפולה מס' 302 ג' מחוקקת.
תותר חניה בשטחים המוגדרים כשטחים פרטיים פתוחים עבור הבניה על המגרשים בבעלות זהה והצמודים אליהם.
כמות החניות לפי תקו משרד התחבורה בתוך המגרשים.

17. הוראות בינוי
ניתן יהיה לבנות עד קו בנין 0 אל השטח הפרטי הפתוח.
גודל מגרש מינימלי באזור התעשייה יהיה 1000 מ"ר.
מותר יהיה להקים קיוסקים בשטח ציבורי פתוח שבמקביל לרח' שפרינצק.

18. איחוד וחלוקה (שלא בהסכמת הבעלים):
בגוש 16661 חלקות: 56, 45, 41.
בגוש 16701 חלקה: 25

אזור	הסימון בתשריט	מס' יחיד מירבי לדונם נסו	מרווחי בניה - מינימליים			מספר קומות מירבי	גובה בנין מירבי	% בניה מירבי			
			קידמי	צידי	אחורי			שטחים עיקריים בקומה	שטחי שרות סה"כ		
חששיה	סגור	-	5	4	6	3	15	40	120	20	100
מגורים א'	בחום	3	5	4	6	2	8	20	40	10	15
מרכז עירוני אורחי ומסחרי ומס' 1000	אפור עם פסים אפור כהה	16 יח' לדונם	5	4	5	3 מסחרי + 6 קומות מגורים או משרדים	37	40	120	20	30
								30	180	20	30
								40	300	40	60
מגורים ג'	צהוב	10 יח' לדונם	5	4	6	4 ע"ע	18	30	120	20	30
שטח פרטי פתוח	ירוק תחום ירוק כהה	הבניה אסורה									
שטח ציבורי פתוח	ירוק	ומותר להקים קניסות									
שטח למסחר	אפור	-	5	4	6	2	8	40%	8	20	40
שטח למרכזי תחבורה	פסים אפורים ורקע לבן										עפ"י הקיים
מסלול ברזל	אפור תחום בחום										
בנין ציבורי (מס' 1000)	חום תחום בחום כהה	-	5	4	6	2	11	40	80	20	40
אזור מגורים ג' ומשולב במסחר	צהוב עם פסים אפורים	10	5	4	6	4 קומות + 1 קומה מסחרית	18	20	150	20	30
יד להוליכי רגל	פסים ירוק ורוד										
חזית מסחרית	קו סגור										
דרך קיימת, מואצת	חום בהיר										
דרך מוצעת	ורוד										

הערות:

- 1. אלא אם צויין אחרת בתשריט.
- 2. הגובה ימדד יחסית לנקודה הנמוכה ביותר במדרגה מול גבולות המגרש. בכל מקרה של ספק יקבע הגובה הנמוך יותר.
- 3. קצה מעקה גג עליון.
- 4. המרווחים המינימליים הצדדיים והאחוריים יהיו המרווחים המינימליים כמפורט לעיל. רק בבתיים עד 4 קומות. לכל קומה נוספת יש להוסיף למרווח עוד מטר אחד.
- 5. אילו לסעת עצים בשטח ציבורי פתוח הנקבע לפסי הרכבת.
- 18.1 באזורי מרכז עירוני ואזורי תהיה לועדה מקומית סמכות להעביר אחוזי בניה בין הקומות על אף המצויין בשטח מירבי לקומה בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא יגדלו על הסה"כ המירבי המותר.
- 18.2 בכל האזורים חניחו אפשרות להקים חניון בנוי אשר מניו יורק יהיה בנוסף לשטחי השרות המפורטים בטבלת שימושי הקרקע.

חתימה:

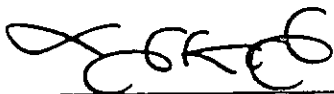
בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל ואחרים

יוזמי התכנית:

עיריית עפולה

מתכנן:

 10.12.92
ג'ורא גור אדריכלים ומתכנני ערים

תאריך:

מושרד הפנים מודעו צפון
חוק התכנון והבניה השכיח-1965

גויסור תכנית מס. 6113

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 26.6.97 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 6113

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____

מיום _____