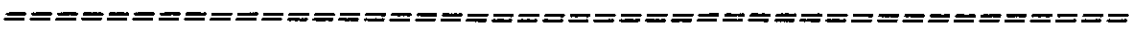


מחוז - הצפון

מרחב תכנון מקומי - עפולה

תחום שיפוט מוניציפלי - עפולה



תכנית מס' ג/ 8646

שינוי לת.מ. ג/302 המופקדת - שינוי לתכנית מס' 1996 ולתש"צ 1/17/1.

המקום : עפולה עילית

גוש : 17764 : 17772

חלקות בשלמות : 38, 14-19, 24, 67 : 56, 73-78, 113

חלקי חלקות : 76, 71, 69 : 72, 110, 125

שטח התכנית : כ- 20.960 ד'

קנה מידה : 1 : 1250

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל : קרית הממשלה, נצרת עילית. טל: 06-6558211

יוזם ומגיש התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה רח' יהושע 47, עפולה. טל: 06-6520333 פקס: 06-6523459

עורך התכנית : רוזנגרטן אבי - אדריכל ומתכנן ערים ת.ד. 2150, עפולה. טל: 06-6522544 פקס: 06-6593977

יועצים : תכנון דרכים וחניות : לוי-שטרק מהנדסים שד' הנשיא 69, חיפה טל: 04-8336624 פקס: 04-8336628

תכנון פיתוח ונוף : שמחוני יפתח - אדר' יוספטל ג/1, עפולה טל: 06-6521461 פקס: 06-6595114

תאריך : (מאי 1993)
(תיקון: מרס 1997)

1. כללי:

1.1 שם וחלות:

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/ 8646 שינוי לת.מ. ג/302 המופקדת, לתכנית מס' 1996 ולתש"צ 1/17/1, להלן "תכנית זו". התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו, המסומן באותו שם, להלן "תשריט זה". התכנית והתשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 מהווים חלקים בלתי נפרדים בכל הנוגע לתכנון זה.

1.2 המקום:

מחוז - הצפון
מרחב תכנון מקומי - עפולה
תחום שיפוט מוניציפלי - עפולה
השכונה - עפולה עילית
גוש: חלקות:
17764 38, 19-14, 24, 67, 69, 71, 76, (ח)
17772 56, 73-78, 113, 72, 110, 125, (ח)

1.3 גבולות ושטח התכנית:

גבולות התכנית הם כמסומן בקו כחול בתשריט. שטח התכנית כ- 20.960 ד' (ע"פי מדידה גרפית).

1.4 מסמכי התכנית:

התכנית מרכבת מתשריט בקנ"מ 1:1250, מ-6 עמודי הוראות התכנית, מנספח בינוי בקנ"מ 1:200 ו-1:500 (נספח הבינוי מתייחס לשטח המיועד לשצ"פ משולב במסחר והנו מנחה בלבד), ונספח תחבורה מאושר ע"י משרד נהנתחבורה.

1.5 בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל.

1.6 יוזם ומגיש התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה.

1.7 עורך התכנית:

רוזנגרטן אבי - אדריכל ומתכנן ערים.

1.8 יועצים:

לוי - שטרק מהנדסים - תכנון דרכים וחניות.
שמחוני י. - אדרי - תכנון פיתוח ונוף.

1.9 מטרת התכנית:

1.9.1 הסדרת ועיצוב צומת רחובות: הרצל - פנקס - י. שדה שהינה צומת מרכזית בעפולה עילית. ביטול דרכים שנקבעו בתכנית 1996, קביעת פתרון תחבורתי ע"פי מתכנן הדרכים ע"י יצירת ככר.

- 1.9.2 קביעת שטח "א" לשצ"פ משולב במסחר להעתקת קיוסקים ומבנים קיימים מתחום הצומת.
 קביעת שטח "ב" לשצ"פ משולב במסחר ליצירת ככר עם מבנה מסחרי לשרות השכונה ופתרון חניה.
- 1.9.3 קביעת תנאים להבטחת חזות ואופי בינוי המבנים המסחריים הסמוכים לצומת. קביעת יעודי הקרקע והגבלות בניה בתחום התכנית.
- 1.10 יחס לתכניות אחרות:
 תכנית זו הינה שינוי לת.מ. ג/ו 302 המופקדת, לתכנית מסי 1996 ולתש"צ 1/17/1. הוראות תכנית זו עדיפות על כל תכנית אחרת.

2. באור סימנים והגדרות:

2.1 ציוני התשריט:

פרוש הציון:	הציון בתשריט:
גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול גוש ומספרו	קו משונן וספרה
גבול חלקה ומספרה	קו רצוף דק וספרה בעגול
גבול תכנית 1996 המאושרת	פס כחול מקוקו
מבנה קיים	שטח תחום בקו דק
מבנה להריסה	שטח בצבע צהוב
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
אזור שצ"פ משולב במסחר	שטח צבוע ירוק עם פסים אפורים
אזור שצ"פ	שטח צבוע ירוק
אזור למסחר	שטח צבוע אפור תחום בכהה
אזור מבני ציבור	שטח צבוע חום תחום בכהה
דרך משולבת	שטח צבוע ירוק עם פסים אדומים עבים
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
דרך קיימת/מאושרת	שטח צבוע חום
מס' הדרך	ספרה ברבע עליון בעגול
מרווח בניה קדמי מיני	ספרה ברבעים צידיים בעגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע תחתון בעגול
דרך לביטול	פסים אדומים דקים אלכסוניים
חזית מסחרית	פס סגול

2.2 טבלת שטחים ואחוזים:

מצב מוצע:		מצב קיים		יעוד השטח:
%	שטח(ד')	%	שטח(ד')	
26.95	5.649	27.60	5.786	מגורים א'
14.83	3.108	-	-	שצ"פ משולב במסחר
7.67	1.607	6.42	1.346	שצ"פ
1.51	0.317	35.27	7.392	מסחר
19.40	4.066	3.99	0.836	מבני ציבור
29.64	6.213	26.72	5.600	דרכים
100.00	20.960	100.00	20.960	סה"כ

3. אזורים ותכליות:

3.1. אזור מגורים א':

יותר מבני מגורים חד קומתיים או דו קומתיים, בצפיפות מכס' של 3 יח"ר/דונם. במקומות המסומנים בתשריט תותר חזית מסחרית. % בניה מכס' וגובה מכס' - ראה טבלת זכויות הבניה בסעיף 7.

3.2. אזור שצ"פ משולב במסחר:

בשטח המסומן ב-"א" יותרו חנויות, קיוסקים ובתי קפה. יאפשר פתרון לפיטוי הקיוסקים הקיימים בתחום הצומת. בניה תותר אך ורק לפי תכנית כוללת, יושם דגש על חזות אחידה ותואמת הנחיות נספח הביטוי.

השטח המסומן ב-"ב" ישמש כככר ציבורית תחומה משני צדדים במבנה מסחרי חד קומתי מקורה רעפים. במבנה זה יותרו בתי עסק וחנויות שרות שכוונתי. יותרו גם שרותים לציבור כגון דואר, בתי קפה ומסעדות. % בניה מכס' וגובה מכס' ראה טבלת זכויות הבניה בסעיף 7 ונספח הביטוי.

3.3. אזור מסחר:

יותרו חנויות, קיוסקים ובתי קפה. % בניה מכס' וגובה מכס' ראה טבלת זכויות הבניה בסעיף 7.

3.4. שצ"פ:

ישמש לנטיעות וגנים, דרכים להולכי רגל, מתקנים הנדסיים ומעבר למעי' תשתית.

3.5. אזור מבני ציבור:

ישמש למבני חינוך, דת, שרותים קהילתיים, תרבות, ספורט, בריאות. % מכס' וגובה מכס' ראה טבלת זכויות הבניה בסעיף 7.

3.6. דרך משולבת:

תשמש למעבר הולכי רגל, מעי' תשתית, נטיעות, רהוט רחוב, גישה מקומית וחניית כלי רכב.

3.5. דרכים:

ישמשו לתנועת רכב והולכי רגל, לנטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קוי תשתיות כגון: תקשורת, חשמל, תאורה, מים, גז, מתקני אשפה.

4. תקנות כלליות ותשתיות:

4.1. שמוש בקרקע ובמבנים:

לא ינתן היתר ולא ישמש קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו הם נמצאים ובהתאם למגבלות הבניה החלות בו.

מבנים קיימים החורגים מקוי הבניה שנקבעו בתכנית, נבנו ע"פי היתר בניה, ולא נקבעו להריסה - לא יחשבו כחורגים, אולם כל תוספת בניה בעתיד תהיה ע"פי קוי הבניה הקבועים בתכנית זו.

4.2. חלוקה רישום והפקעה:

4.2.1 חלוקת השטחים תעשה ע"פי המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך

שיסמן פינות המגרשים בשטח, לאחר הכנת תכנית מדידה.

4.2.2 השטחים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה יופקעו

ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה לפי סעיפים 188, 189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו ע"ש עיריית עפולה.

4.3. ניקוז:

ניקוז מי גשם יהיה ע"י חילחול, נקוז טבעי או בתעלות וצנורות בהתאם לחוקים והתקנות הנוגעים בדבר.

4.4 חשמל טלפון ותקשורת:

- רשת חשמל מתח גבוה תבוצע באופן עילי.

- שנאים יבוצעו בתאום עם ח"ח.

- רשת מתח נמוך, תאורת רחובות, וקוי הזנה למבנים יהיו תת קרקעיים.

- רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת קרקעיים.

4.5 חניות:

יש להקצות שטחי חניה מתאימים ע"פי תקן חניה שנקבע בחוק

התכנון והבניה תשמ"ג - 1983 ובאישור מח' מהנדס העיר.

5. חזות ואיכות הסביבה:

בכדי לאפשר פיקוח נאות על פיתוח בתחום התכנית יהיה מסמכותה ומחובתה של הועדה המקומית לתכנון ובניה להתנות מתן היתר

בניה בתכנון ובצוע בנושאים הבאים:

5.1 אנטנות, דוודים, קולטי שמש וארובות

יש לסמן כל הנ"ל בבקשה להיתר. קולטי השמש ישולבו בגגות

והדוודים יוסתרו לשביעות רצון הועדה.

5.2 חובת השלמת מבנה:

חלה חובה על בעל היתר בניה להשלים בנייתו ע"פי תכנית הבניה המאושרת.

5.3 צנרת מים ביוב טלפון חשמל טלויזיה וגז:

לא תועבר על חזיתות המבנה.

5.4 צינורות ניקוז מי גשם:

יסומנו בבקשה להיתר. במידה ויעברו לאורך קירות חוץ יש לפרט

בתכנית פרט וחומר ולקבל אישור הועדה.

5.5 שלטים:

תאסר התקנת שלטים אלא ע"פי תאום ואישור מהנדס העיר, לפי פרט

שיתקבל מהרשות המקומית.

5.6 תכנון פתוח המגרש:

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש בקנ"מ

1:100, בה יסומנו גבהים סופיים של פיתוח החצר, קירות תומכים

בגבול המגרש, פתרונות לניקוז החצר, קוי חשמל, טלפון, מים וביוב.

כמו כן יסומנו מתקני גז, אשפה, מונה מים. יסומנו גדרות ויפורטו

חמריהם וצבעם. תסומן חניה לרכב בתחום המגרש.

5.7 חישוב שטחים מותרים לבניה:

השטח המכסי המותר לבניה יקבע לפי טבלת היעודים וזכויות הבניה.

השטחים יחושבו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ו-%

בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

5.8 אספקת מים:

אספקת המים למבנים תהיה ממערכת אספקת המים העירונית.

5.9 ביוב:

לא יוצא היתר ללא פתרון התחברות למערכת העירונית לפי אישור

6%.

מהנדס העיר.

5.10. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל כחוק.

6. מגבלות:

6.1. הגבלות בניה בקרבת קוי חשמל:

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בנין לתיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצוינים להלן:

מרשת מתח נמוך	2 מ'
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5 מ'
מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו	8 מ'
מקו מתח עליון עד 161 ק"ו	10 מ'

לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קוי חשמל תת קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לקו חשמל תת קרקעי לא תפחת מ- 2 מ'. אין לחפור מעל ובקרבת קוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

6.2. עתיקות:

במידה ויתגלו ממצאי עתיקות בזמן הבניה, יש להפסיק מיד העבודה. בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מראש מרשות העתיקות ע"פי סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

7. טבלת יעודים, זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992):

שם האזור	גודל מנימלי (במ"ר)	קוי בנין (מ')			אחוזי בניה (%)					צפיפות נטו/מס' יחיד כדונם	
		קדמי	אחורי	צדדי	מפלס כניסה	מפלס כניסה	שטחי שרות	שטחי שירות	לכסוי קרקע		סה"כ
מגורים א'	500	4	6	4	50	40	10	40	50	8	3 יחיד
שני"פ משולב מסחר	500	4	3	4	30	30	10	20	30	6	
מסחר	300	4	3	4	30	30	10	20	30	6	
מבני ציבור	500	4	3	4	70	40	10	60	70	8	

* - בקומת הקרקע במקום שמסומנת חז"ח מסחרית יותר מקסימום 40% לשמוש מסחר.

חתימות:

רוזנרטרן אבי
אדריכל ומתכנן ערים
רשיון מס' 30387
עורך התכנית

יוזם ומגיש התכנית בעל הקרקע

26.10.97

תאריך:

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

אישור תכנית מס. 8646

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום 22.98. לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית סמנכ"ל לתכנון

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

הפקדת תכנית מס. 8646

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום 13.11.96. להפקיד את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 8646

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4639

מיום 26.4.98 אל 31.4.98

הודעה על הפקדת תכנית מס. 8646

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____

מיום _____

הודעה על אישור תוכנית מס' 8646

פורסמה בעיתון _____ ביום _____

בעיתון _____ ביום _____

ובעיתון מקומי _____ ביום _____

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 8646

פורסמה בעיתון _____ ביום _____

בעיתון _____ ביום _____

ובעיתון מקומי _____ ביום _____