

ועדה מקומית עפולה

אישור תכנית מס' עפ/מק/במ/206
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 2000004 ביום 1/5/2000

יצחק מידון
 יו"ר הועדה

מרדכי צוקרמן
 מהנדס תכנון
 מהנדס אזרחי Bsc
 ושמאי מקרקעין

סמ"ל תכנון

מחוז הצפון

תחום שיפוט מוניציפלי

- עיריית עפולה -

מרחב תכנון מקומי

- עפולה -

תכנית מספר עפ/מק/גבמ/206/2

בית ספר ברוש עפולה

שינוי לגבמ 206

קנה מידה 1:1250

שם התכנית : בית ספר ברוש המהווה שינוי לגבמ 206 מאושרת

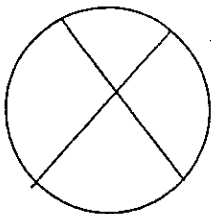
פרק מס' 1 - כללי

- גושים : 16740 , 16741
- חלקות : 29-33 , 4 (חלק) , 6 (חלק) , 41-42 (חלק)
- מגרשים : 202 , 203 , 259 (חלק) , 258 (חלק)
- תחום התכנית : גבולות התכנית הם כמסומן בקו כחול בתשריט התכנית ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- מסמכי התכנית : התכנית כוללת : א. הוראות התכנית 9 עמודים
ב. תשריט התכנית בק.נ.מ 1:1250
- יזום התכנית : עיריית עפולה - רח' יהושוע 47 עפולה
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה עפולה
טל : 06-6520347 פקס : 06-6523459
- בעל הקרקע : עיריית עפולה - רח' יהושוע 47 עפולה
טל : 06-6520333 פקס : 06-6523459
- עורך התכנית : "רותם שבח" חב' למדידות , תכנון ויזום בנייה
שד' ארלוזורוב 16 עפולה טל' : 06-6594970
- שטח התכנית : 16.311 דונם בתחום הקו הכחול שבתשריט התכנית.
- מטרת התכנית : א. שינוי יעוד מדרך למבנה ציבור .
ב. שינוי יעוד ממבנה ציבור לדרך .
ג. תכנית איחוד וחלוקה
- יחס לתכניות אחרות : התכנית משנה תכנית גבמ 206 בתוקף.
במקרה של אי התאמה בין תכנית זו לתכניות אחרות.
תכנית זו עדיפה על כל תכנית אחרת.

פרק 2 - ציונים בתשריט

הציונים בתשריט וטבלת השטחים:

השטח				סימון	יעוד השטח
מצב מוצע		מצב קיים			
אחוז	דונם	אחוז	דונם		
86	14.105	86	14.105	צבוע חום מותחם בחום כהה	אזור מבנה ציבור
				צבוע חום עם פסים אדומים	דרך מבוטלת לשטח לבני ציבור
		14	2.206	צבע חום	דרך קיימת
14	2.206			צבוע אדום	דרך מוצעת
100	16.311	100	16.311		סה"כ



- | | |
|---------------------------------|------------------------|
| קו כחול רציף. | גבול התכנית - |
| ספרה ברבע העליון של העיגול . | מספר דרך - |
| ספרה ברבע התחתון של העיגול . | רוחב הדרך - |
| ספרות ברבעים הצדיים של העיגול . | קווי בניין מינימליים - |
| צבוע חום מותחם חום כהה. | מבנה צבור - |
| צבועה בחום. | דרך קיימת - |
| צבועה אדום . | דרך מוצעת - |
| צבועה בחום עם פסים אדומים. | דרך לביטול - |

פרק 3 - אזורים ותכליות

לא ישמש שטח הקרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

לא תותר כל בנייה אלא לפי התנאים שבטבלת האזורים הקובעת שטח מנמלי למגרש, אחוזי בנייה ושטח בנייה מותרים, גובה מקסימלי של בניין ומרווחי בנייה מינימליים.

שטח למבני ציבור :

בשטח זה יותר להקים מבני חינוך, תרבות, דת, בריאות או כל מטרה ציבורית אחרת לשימוש הקהילה באישור הועדה המקומית כגון : מתני"ס, מכללה, בתי ספר, גני ילדים ומעונות יום, תחנה לטיפול באם ובילד, בתי כנסת ומקוואות, מועדוני נוער ומבוגרים, מגרשי ספורט ומשחק.

א. שטח מגרש מינימלי למבנה ציבור לא יקטן מ- 1000 מ"ר.

ב. גובה הבנייה לא יעלה על 3 קומות או 12 מ' מפני מפלס קומת הקרקע. מפלס קומת הקרקע לא יעלה על 30 ס"מ מעל פני המדרכה בחזית המגרש.

דרך מוצעת :

השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח דרכים וחניות לפי תקנות התכנון והבנייה. קווי בניה יהיו ע"פ הרוזטה שבתשריט התכנית.

קו הבניין בכל הדרכים ובמסילת הברזל יהיה מקצה הדרך.

במגרשים פינתיים קווי הבניין יהיו : קדמי - בכון הדרך הציבורית וצדדי בשני הצדדים האחרים.

חניה משולבת :

השטח הצבוע בפסים ירוקים ואדומים לסרוגין יהיו חנייה בדגם "רחוב הולנדי" - חניה המשלבת פיתוח סביבתי, ריצוף, ריהוט רחוב וגינון.

פרק 4 - תקנות כלליות

שימוש בקרקע ובבניינים :

לא יינתן היתר בנייה, ולא ישמשו קרקע או בניין בתחום התכנית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או המבנה, ובהתאם למגבלות הבנייה של אותו אזור.

הפקעת שטחים :

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 188-189 בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

כיבוי אש :

לא תותר כל בנייה אלא לאחר קבלת דרישות כיבוי אש והגשת תכנית כיבוי אש והגשת תכנית מתאימה לשביעות רצון הוועדה.

סילוק אשפה :

יותקנו מתקני איסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של עיריית עפולה ומחלקת מהנדס העיר .

חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים :

תעשה הכנה בקווים תת קרקעיים לרשת טלפונים ותקשורת.

חנייה :

החנייה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התשמ"ג - 1983 ועדכונה מעת לעת. יש להקצות שטחי חנייה מתאימים ע"פ תקנות התכנון והבנייה לכל מגרש ע"פ ייעודו בתשריט התכנית. מגרשי חנייה יעוצבו בשילוב עם נטיעות עצים ושיחים, ויכללו מעברים להולכי רגל, הכל בתאום עם מחלקת מהנדס העיר עפולה.

א. החנייה למגורים תהיה בתחומי המגרש.

ב. החנייה בבניה הציבורית תהיה אחורית או צדדית לבניין ואו במרתף הכל באישור והנחיות מהנדס העיר .

ג. לא יורשו יותר מ-7 חניות ניצבות ברצף. בין קבוצות החנייה ינטעו עצים ויוקם ריהוט עפ"י הנחיות מהנדס הוועדה.

ד. בחזית החנייה או בשטח המדרכה הצמודה לה ינטעו עצי צלעפ"י הנחיות מהנדס הוועדה.

ה. חנייה מקורה מבנייה קשה תותר בתנאי שצורתה הארכיטקטונית תשתלב עם המבנה הראשי לשביעות רצון הוועדה המקומית.

ו. גובה החנייה הבנויה לא יעלה על 2.2 מ'.

ז. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת מוסך לחניית רכב פרטי על גבול המגרש ללא מרווח צדדי בתנאי שלא יהיו פתחים לכוון המגרש השכן והניקוז יוסדר לכוון המגרש הנדון .

עבודות פיתוח :

תוגש תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים והמסחריים אשר תכלול שבילים להולכי רגל, חניות, פרטי רהוט חוץ, גופי תאורה, סככות אוטובוס, פינות ישיבה, מתקני אשפה, פרטי גינון וצמחיה, וכל הדרוש להשלמת ביצוע הפיתוח. לא יינתן היתר בניה בשטחים הציבוריים או המסחריים ללא הגשת תכנית פיתוח כאמור, לשביעות רצון הוועדה ובהנחיית מחלקת מהנדס העיר.

הגבלות בנייה בקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בנייה לבניין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
 הקרבה המותרת בן בניין לבניין : היטל התיל 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' .

היטל השבחה :

היטל השבחה יגבה כחוק .

תאורת חוץ :

תאורת הרחובות , הכיכרות, השדרות ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים
 ופנסים יבוצעו ע"פ תכניות הפיתוח ואושרו ע"י מהנדס הועדה.

ניקוז :

תוכן תכנית ניקוז לשטח התכנית כולה ולא יינתן היתר בנייה אלא לאחר השלמת
 תכנית ניקוז זו במלואה לשביעות רצון מהנדס הוועדה.

פרק 5 - טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992 .

שם ואזור שימושים עיקריים	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קווי בנין (מ')			גובה בניה מקסימלי	
		קדמי	צדדי	אחורי	מספר קומות	במ"ר
מבנה צבור	1000	5	5	3	3	12

שם ואזור	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					
	שטחים עיקריים		שטחי שירות		לכיסוי קרקע מקסימלי	סה"כ אחוז בניה
	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה		
מבנה ציבור	80%	10%	10%	10%	80%	110%

פרק 6 - תכנית בסמכות וועדה מקומית

תכנית מפורטת או תכנית מתאר מקומית, הכוללת אך ורק אחד או יותר מהנושאים המפורטים להלן, היא תכנית בסמכות הועדה המקומית כאמור בסעיף 61א (א) :

- איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז', ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, למעט האמור בפסקאות (2) ו-(3)

- הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצרכי ציבור כמפורט להלן :
דרכים, גנים, שטחי נופש וספורט, עתיקות, שטחי חנייה, תחנות אוטובוס ורכבת שאינן תחנות קצה, שווקים, בתי קברות, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים, מחסני חירום, מתקנים לאספקת מים.

פרק 7 - חתימות ואישורים

יזם התכנית : עיריית עפולה

בעל הקרקע : עיריית עפולה.

עורך : "רותם שבח" חברה למדידות וייזום בניה בע"מ

~~"רותם-שבח"~~
חברה למדידות, תכנון
וייזום בניה בע"מ
שד' ארלוזורוב 10 עפולה
טל. 06-594970 06-595164 פקס.