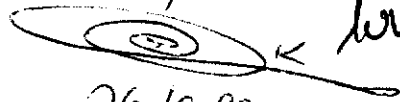


39/96

הסדר לתקן



26.10.99

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי עפולה

תחום שיפוט מוניציפלי עפולה

תכנית מס' ג' / 10019

שינוי נקודתי לתכנית מתאר ג' / 302 המופקדת
ולתכנית עפולה המנדטורית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפולה

תכנית מס' ג' / 10019

הועדה המקומית משיבתה מס' 978

מיום 06/09/97 החליטה להעביר
בפני חלטה ממוסדת לתקן את התכנית.

ריקי מעוז נציגת
מהנדסת העדה

המקום : עפולה

גוש : 16673

חלקות : 84, 85(ח)

שטח התכנית : 4,030 מ"ר

קנה מידה : 1:250

יוזמי התכנית
ובעלי הקרקע :

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון וחבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' ג' / 10019
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 06.10.99 לאשר את התכנית.
שמוכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

קרוננברג גוץ - ת.ז. 23805336
קרוננברג שלמה - ת.ז. 27971951
רח' ברנר 3, עפולה. טל: 06-6522265

עורך התכנית :

רוזנגרטן אבי - אדריכל ומתכנן ערים,
רשיון מס' 30387

ת.ד. 2150, עפולה. טל: 06-6522544
טלפקס: 06-6593977
נייד: 054-696912

תאריך :

נוב' 1996
אוקט' 1998 (תיקון להפקדה)
יולי 1999 (תיקון למ. תוקף)

1.1 - מקום התכנית:

מחוז : הצפון
המקום : עפולה
גוש : 16673
חלקות : 84, 85 (ח)

1.2 - שם התכנית מספרה והתחום עליו היא חלה:

התכנית תקרא : תכנית מסי ג/ 10019- שינוי נקודתי לתכנית המתאר ג/ 302 המופקדת ולתכנית עפולה המנדטורית. גבולות התכנית הם כמסומן בקו כחול רצוף בתשריט התכנית המהווה חלק בלתי נפרד ממנה. מצפון - רח' העליה, ממערב - ח' 83 בגוש 16673, מזרזום - רח' הבנים, ממזרח - ח' 21 בגוש 16673.

1.3 - מסמכי התכנית:

התכנית כוללת : א. הוראות התכנית ב - 7 ע"מ.
ב. תשריט התכנית בקני"מ 1:250 (כולל נספח בינוי וחתך עקרוני - מנחים בלבד).
ג. נספח הסדרי תנועה וחניה.

1.4 - בעלי הקרקע ויוזמי התכנית:

קרונוברג גוטן, קרונוברג שלמה.

1.5 - עורך התכנית:

רוזנגרטן אבי - אדריכל ומתכנן ערים.

1.6 - שטח התכנית:

4.030 מ"ר

1.7 - מטרות התכנית:

א. שינוי יעוד הקרקע בחלקה 84 משטח מגורים א' לשטח המיועד למסחר משולב במשרדים/מלונית, לדרך ולשטח המיועד למגורים א' מיוחד וליעד את חלקה 85 לשצ"פ ולדרך.
ב. קביעת זכויות והגבלות הבניה בתחום התכנית.

1.8 - יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו הינה שינוי נקודתי לתכנית המתאר ג/ 302 המופקדת.

הוראות תכנית זו יהיו עדיפות על הוראות כל תכנית החלה במקום, במידה ויש סתירה ביניהן.

2. ציוני התשריט :

- גבול התכנית - קו כחול עבה ורצוף.
- שטח מגורים א' - שטח צבוע כתום.
- שטח מגורים א' מיוחד - שטח צבוע תכלת תחום בצהוב.
- שטח מסחר משולב במשרדים/מלונית - שטח צבוע אפור עם פסים אלכסוניים באפור כהה.
- מספר הדרך - ספרה ברבע עליון בעגול סמון הדרך
- מרווח בניה קדמי - ספרה ברבעים הצידיים בסמון הדרך
- רוחב הדרך - ספרה ברבע תחתון בעגול סמון הדרך
- גבול ומספר חלקה רשומה - קו דק רצוף וספרה בתוך עגול.
- מספר חלקה רשומה לביטול - ספרה מבוטלת בתוך עגול.
- מספר מגרש חדש - ספרה בתוך 2 עיגולים.
- שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) - שטח צבוע ירוק.
- דרך מוצעת - שטח צבוע אדום.
- גבול תכנית מאושרת ג/ 6114 - קו כחול מקווקו.

3. אזורים ותכליות :

3.1 שטח מגורים א' מיוחד :

3.1.1 תותר בניית 2 מבנים למגורים, כ"א בן 4 יח"ד, סה"כ 8 יח"ד.

3.1.2 הבניה תהיה מדורגת לכוון רח' העליה. גובה הבניה - מכסי 3 קומות - מכסי - 9.50 מ' מהמדרכה עד תחתית כרכוב הגג. במקרה של גג רעפים - תותר הגבהת הגג ב - 2.5 מ'. קו בנין אחורי - 0.0 מ' בקיר ללא פתחים.

3.0 מ' במידה ויבנה עם פתחים.

קו בנין צידי - 4.0 מ'.

קו בנין קדמי - 5.0 מ'.

3.1.3 שטח הבניה המותר בכל הקומות והמפלסים :

לשמוש עיקרי : מכסי 108%.

לשטחי שרות : מכסי 10%.

כיסוי קרקע : מכסי 60%.

3.2 שטח למסחר משולב במשרדים / מלונית:

3.2.1 תותר בניה לשימוש מסחרי משולב במשרדים / מלונית. תותר חזית מסחרית.

בקומת הקרקע יותרו: חנויות, בית קפה, מסעדה, מזנון, משרדים, סוכנויות, מבנה שרות, מלונית.

בקומה א' יותרו : מלונית (מלון דרכים), משרדים.

3.2.2 כל השימושים המסחריים ידרשו בשלב היתר הבניה אישור המשרד לאיכות הסביבה בדבר הפרעה אקוסטית וזיהום אוויר למגורים הסמוכים.

3.2.3 גובה הבניה המכסי - 2 קומות - מכסי 9.50 מ' מהמדרכה בחזית המבנה עד תחתית כרכוב הגג.

במקרה של גג רעפים או לפיר מעלית - תותר הגבהת המבנה

ב- 2.50 מ' בתנאי שלא תוצר קומה נוספת.

קו בנין אחורי - 0.0 מ' בקיר ללא פתחים.

3.0 מ' במידה ויבנה עם פתחים.

קו בנין צידי - 4.0 מ'. (תותר בניה לכוון מגרש 21 בקו בנין 0 ללא פתחים ובהסכמת השכן).

קו בנין קדמי - 5.0 מ'.

3.2.4 שטח הבניה המותר בכל הקומות והמפלסים :

לשימוש עיקרי: מכסי 90%.

לשטחי שרות: מכסי 45% (מהם 8% לקולונדה בחזית - מעבר מקורה לציבור).

כיסוי קרקע: מכסי 60%.

3.3 שצ"פ - שטח ציבורי פתוח:

3.3.1 בשטח ציבורי פתוח לא תותר בניה.

יותרו נטיעות, גינות, מתקני נופש וספורט, דרכים, חניה ומתקנים הנדסיים.

3.4 דרך:

3.4.1 תשמש כדרך שרות למעבר רכב, לחניה ולגישה.

4. שימוש בקרקע ובמבנים:

לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין בתחום התכנית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו הם נמצאים ולפי הגבלות הבניה המפורטות.

5. כיבוי אש:

הוצאת היתר בניה תותנה באישור מכבי אש.

6. אשפה:

פתרון סילוק אשפה יבוצע עפ"י הנחיות העירייה.

7. חשמל טלפון ותקשורת:

כל החיבורים לרשת חשמל, טלפון ותקשורת יעשו בקוים תת קרקעיים. ארונות חשמל (פילרים) יבוצעו לפי הנחיות ח"ח וישולבו בגדר בניה או בקיר המבנה. 5/...

משרד הנדסה
מחוז המזרח - נצרת
15-11-2007
תיק מס' _____

8. הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל:

לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, או מעל קו חשמל תת קרקעי.
המרחק המיני בין חלק בנין להיטל התיל הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא יפחת מהמצוין להלן:

מרשת מתח נמוך	- 2 מ'
מרשת 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'

כל חפירה, חציבה או כריה בקרבת קווי חשמל יעשו רק בתאום ואישור ולפי הנחיות ח"ח.

9. ביוב:

לא יוצא היתר בניה ללא פתרון להתחברות למערכת העירונית באישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית עפולה.

10. מקלטים - מרחבים מוגנים:

מקלטים ו/או מרחבים מוגנים יותקנו לפי הנחיות ואישור רשות מוסמכת.

11. אספקת מים:

אספקת המים למבנים ולאחר תהיה ממעי' אספקת המים העירונית.

12. ניקוז:

תוכן תכנית ניקוז למגרש לשביעות רצון מח' מהנדס העיר.

13. חניה:

חניה תהיה בתוך המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

14. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל כחוק.

15. תכנית פיתוח המגרש:

הוצאת היתר בניה תותנה באישור תכנית פיתוח ע"י מח' מהנדס העיר. התכנית תכלול: שבילי גישה, חניה, מערכות ומתקני תשתיות מים, ניקוז, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה מצבית של מודד מוסמך.

16. חזיתות וחמרי ציפוי:

החזיתות יתוכננו לרמת גימור נאותה ויצופו בחמרים עמידים.

17. מתקנים על הגגות:

כל המתקנים כגון אנטנות, דודים, מעי סולרית, ארובות וכד' יתוכננו בצורה אסטטית כחלק אינטגרלי של המבנה. תכנית הגג כולל ציון חמרי הגמר והמתקנים תהיה חלק מהבקשה להיתר.

18. תשריט חלוסה:

גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות יעודי הקרקע המוצעים בתכנית זו בטלים. השטחים יאוחדו/יחולקו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קוי רחובות וגבולות במגרשים המוצעים בתשריט. על יוזם התכנית להכין תכנית חלוקה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

19. הפקעות:

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 על שם עיריית עפולה.

20. טבלת שטחים ויעודים:

שמוש/יעוד הקרקע	מצב קיים (מ"ר)	%	מצב מוצע (מ"ר)	%
מגורים א'	4,030	100	0	0
מגורים א' מיוחד	-	0	1,145	29
מסחר משולב במשרדים/מלונית	-	0	2,310	57
דרך	-	0	488	12
שצ"פ	-	0	87	2
סה"כ:	4,030	100	4,030	100

21. טבלת זכויות והגבלות בניה:



שם האזור	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בנין (מ')			(% אחוזי בנייה/שטח מקסימלי)						מס' יחיד שגיש סחיכ	צפימת נטר/ מס' יחיד לזווג	
		צדדי	1 אחורי	קדמי	מגל למגל כניסה	מרחק למגל כניסה	שמשים עיקריים	שטחי שדות	לכיסוי קרקע	סחיכ			מס' קומות
מטרים א' מיוחד	1000	4	0 בקיר ללא מתחים 3 בקיר עם מתחים	5	118	-	108	10	60	118	3	9.50	8
מסחר משולב במסחר/מלוני	2000	4	0 בקיר ללא מתחים 3 בקיר עם מתחים	5	135	-	90	45	60	135	2	9.50	40 מ' מלני
ידן	400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שצ"פ	50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

*הגובה נמדד מהסדרכה בחי"ת לתחית כרכוב הגג. חותר הגבהה של 2.5 מ' במקרה של גג רעפ"ט/ מעליה.
 ** מחוס 8% לקולונדה (מעבר מקורה).
 *** יותר קו בנין צדדי 0 מ' בקיר ללא פחים - בהסכמת השכר.

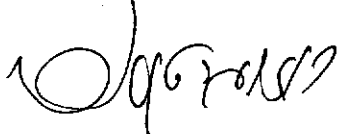
תאריך: נוב 1996
אוקט' 1998 (תיקון להפקדה)
יולי 1999 (תיקון למתן תוקף)

חתימות:

בעלי הקרקע ויוזמי התכנית:

 קרונברג שלמה	 קרונברג גונן
---	--

עורך התכנית:


רוזנברטן אבי
אדריכל ומתכנן ערים
רשיון מס' 30387