

24-05-1998

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפולה  
תכנית מס' 1/2400/מק/עפ/הדגן  
הועדה המקומית משיבתה מס' 980.00.1  
מיום 1/2/98 החליטה לה

3798-2  
מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי עפולה

מחוז הצפון  
מחוזות העיר עפולה  
מחוזות אזורי ערבה  
השטח המקומות

תכנית מס' עפ / מק / 2400 / 1  
"הדגן"

שינוי לתכנית מתאר ג / 302 המופקדת  
ולתכנית ג / 2400 שבתוקף

9

- המקום : עפולה
- גוש : 16706
- חלקות : 158,157 (מס' ארעי 1)
- שטח התכנית : 1309.00 מ"ר
- קנה מידה : 1:250
- יוזמי התכנית ובעלי הקרקע : שרבט יצחק
- שרבט שלום
- שרבט בנימין

רח' הרב לוי 10, עפולה, 18333  
טל : 06-6424065

עורך התכנית : רוזגרטן אבי - אדריכל ומתכנן ערים,  
רשיון מס' : 30387,  
ת.ד. 2150, עפולה, כ. העצמאות 2.  
טל : 06-6522544, טלפקס : 06-6593977

תאריך : אוקטובר 1997  
מרס 1998 - תיקון  
מאי 1998 - תיקון

1. כללי:

1.1 מקום התכנית:

מחוז : הצפון  
המקום : עפולה  
גוש : 16706  
חלקות : 158,157 (מס' ארעי 1)

1.2 שם התכנית מספרה והתחום עליו היא חלה:

התכנית תקרא: תכנית מס' עפ/מק/1/2400 - "הדגן", שינוי לתכנית  
ג / 2400 שבתוקף ולתכנית המתאר ג / 302 המופקדת.  
גבולות התכנית הם כמסומן בקו כחול רצוף בתשריט המהווה חלק  
בלתי נפרד ממנה. מצפון - חלקה 159/16706, ממזרח - רח' הדגן,  
מדרום - רח' איינשטיין וממערב - חלקה 16709/85.

1.3 מסמכי התכנית:

התכנית כוללת: א. הוראות התכנית ב-6 עמ'.  
ב. תשריט התכנית בקני"מ 1:250 על רקע מפה מצבית.  
שני מסמכי התכנית מחייבים.

1.4 בעלי הקרקע ויוזמי התכנית:

שרבט יצחק, שרבט שלום, שרבט בנימין,  
רח' הרב לוי 10, עפולה, 18333  
טל: 06-6424065

1.5 עורך התכנית:

רוזנגרטן אבי - אדריכל ומתכנן ערים, רשיון מס' 30387.  
ת.ד. 2150, עפולה. טל: 06-6522544, פקס: 06-6593977

1.6 שטח התכנית: 1309 מ"ר

1.7 מטרת התכנית:

- א. להתיר בניה לגובה לניצול אופטימלי של יתרת פוטנציאל הבנייה  
הקיים בחלקה. לפי סעיף 62 א. (א) - (9) בחוק התו"ב.  
ב. קביעת זכויות והגבלות הבניה ואופי הבינוי בתחום התכנית.  
קביעת קוי הבניה, והתרת בניה בגובה 6 קומות מעל קומת עמודים  
וקומת חניה במרתף. לפי סעיף 62 א. (א) - (4) ו- (א) - (9) בחוק התו"ב.  
ג. תוספת אחוזי בניה 6% שניתן לקבל כהקצדה לפי סעיף 62 א(א) 9.

13...

חועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עפולה

1. כללי:

1.1 מקום התכנית:

מחוז : הצפון  
המקום : עפולה  
גוש : 16706  
חלקות : 158, 157 (מס' ארעי 1)

1.2 שם התכנית מספרה והתחום עליו היא חלה:

התכנית תקרא : תכנית מס' עפ/מק/1/2400 - "הדגן", שינוי לתכנית ג / 2400 שבתוקף ולתכנית המתאר ג / 302 המופקדת. גבולות התכנית הם כמסומן בקו כחול רצוף בתשריט התכנית המהווה חלק בלתי נפרד ממנה. מצפון - חלקה 16706/159, ממזרח - רח' הדגן, מדרום - רח' איינשטיין וממערב - חלקה 16709/85.

1.3 מסמכי התכנית:

התכנית כוללת : א. הוראות התכנית ב- 6 עמ'.  
ב. תשריט התכנית בקני"מ 1:250 על רקע מפה מצבית.  
שני מסמכי התכנית מחייבים.

1.4 בעלי הקרקע ויוזמי התכנית:

שרבט יצחק, שרבט שלום, שרבט בנימין,  
רח' הרב לוי 10, עפולה, 18333  
טל: 06-6424065

1.5 עורך התכנית:

רוזנגרטן אבי - אדריכל ומתכנן ערים, רשיון מס' 30387.  
ת.ד. 2150, עפולה. טל: 06-6522544, פקס: 06-6593977

1.6 שטח התכנית: 1309 מ"ר

1.7 מטרת התכנית:

א. להתיר בניה לגובה לניצול אופטימלי של יתרת פוטנציאל הבנייה הקיים בחלקה. לפי סעיף 62 א. א. (א) - (9) בחוק התו"ב.  
ב. קביעת זכויות והגבלות הבניה ואופי הביטי בתחום התכנית. קביעת קוי הבניה, והתרת בניה בגובה 6 קומות מעל קומת עמודים וקומת חניה במרתף. לפי סעיף 62 א. א. (א) - (4) ו- (א) - (9) בחוק התו"ב.

1.8 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו הינה שינוי לתכנית המתאר ג / 302 המופקדת, ולתכנית ג / 2400 שבתוקף. הוראות תכנית זו יהיו עדיפות על הוראות כל תכנית מהני"ל בכל מקום בו יש סתירה ביניהן. תכנית זו מבטלת את תכנית ג / 302 המופקדת בתחום התכנית.

טבלת זכויות הבניה לפי ג / 2400 שבתוקף:

הערות	מרווחים			סה"כ קומות מירבי	שטח בניה מותר בקומה
	אחורי	צדדי	קדמי		
במקרה של אחוד חלקות לבניה ינוטל קו הבנין הצדדי בין החלקות המאוחדות	6	X 4	לפי תשריט	4 + ק. עמודים	33% משטח החלקה

1.9 טבלת שימושי קרקע:

מצב מוצע:			מצב קיים:		
%	שטח (מ"ר)	יעוד הקרקע	%	שטח (מ"ר)	יעוד הקרקע
3	44	דרך קיימת מאושרת	3	44	דרך קיימת מאושרת
97	1265	מגורים ג'	97	1265	מגורים ג'
100	1309	סה"כ	100	1309	סה"כ

2. ציוני התשריט:

- 2.1 גבול התכנית:
- 2.2 מס' הדרך:
- 2.3 מרווח בניה קדמי:
- 2.4 רוחב הדרך:
- 2.5 גבול ומס' חלקה רשומה:
- 2.6 גבול חלקה לביטול:
- 2.7 מס' חלקה לביטול:
- 2.8 אזור מגורים ג':
- 2.9 קו בנין (מעל מפלס הכניסה): קו מקווקו בצבע אדום
- 2.10 דרך קיימת / מאושרת: שטח צבוע חום

- קו כחול עבה ורצוף
- ברבע עליון בעגול סימון הדרך
- ברבעים הצידדיים בעגול סימון הדרך
- ברבע התחתון של עגול סימון הדרך
- קו דק רצוף וספרה בתוך עיגול
- קו דק עליו סימן ביטול (~)
- ספרה בתוך עגול עליה סימן ביטול (X)
- שטח צבוע צהוב

3. אזורים ותכליות:

3.1 שטח למגורים ג':

מיועד למגורים בלבד.

3.1.1 הוראות הבניה:

- שטח הבניה המותר בכל הקומות והמפלסים לשימוש עיקרי יהיה סה"כ מכסי 136.0%.

- שטח הבניה המותר בכל הקומות והמפלסים לשימושי שרות יהיה סה"כ מכסי 56.0% מעל פני הקרקע, בתוספת 57% למרתף חניה מתחת למפלס הכניסה. (סה"כ שטחי שרות 113%).

- כל השטחים יחושבו בהתאם להגדרות בתקנות התכנון והבניה התשנ"ב - 1992.

שטח תכסית הקרקע יהיה מכסי 45% בקומות שמעל למפלס הכניסה.

גובה הבניה המכסי יהיה 6 קומות מעל קומת עמודים ומעל קומת מרתף חניה.

מכסי 25.00 מ' מהמדרכה בחזית המבנה עד ראש קרקוב הגג.

4. שמוש 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 תותנה באישור מכבי אש.

6: אשפה:

פתרון סילוק אשפה יבוצע עפ"י הנחיות מח' התברואה של עיריית עפולה ומח' מהנדס העיר ובהתאם לתקן משרד הבריאות.

7. חשמל טלפון ותקשורת:

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

8. הגבלות בניה בקרבת קוי חשמל:

לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקוי 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'
- 15...

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

9. ביוב:

לא יוצא היתר בניה ללא פתרון התחברות למערכת עירונית לפי אישור מח' מהנדס העיר או משרד הבריאות.

10. מקלטים-מרחבים מוגנים:

מקלטים ואו מרחבים מוגנים יותקנו עפ"י הנחיות ואישור הג"א.

11. אספקת מים:

אספקת המים למבנה ולאתר תהיה ממערכת אספקת המים העירונית.

12. ניקוז:

לכל מגרש תוכן תכנית ניקוז לשביעות רצון מח' מהנדס העיר.

13. חניה:

פתרון החניה יהיה לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983 תותר בניית מרתף לחניה.

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, ביוב, אטריגיה ותקשורת, חמרי גמר לחזיתות, גיטון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה מצבית של מודד מוסמך. תעודת גמר תותנה בגמר פיתוח המגרש עפ"י התכנית המאושרת הנ"ל.

16. חזיתות וחמרי ציפוי:

החזיתות יתוכננו לרמת גימור גבוהה ויצופו בחמרים עמידים.

17. מתקנים על גגות:

כל המתקנים כגון אנטנות, דודים, מעי סולריות, וכד' יתוכננו בצורה אסטטית כחלק אינטגרלי של המבנה.

18. הפקעה ורישום לצרכי ציבור:

השטחים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה לפי סעיפים 188, 189 בחוק התכנון והבניה תשנ"ה- 1965 וירשמו ע"ש עיריית עפולה.

19. טבלת זכויות והגבלות בניה:

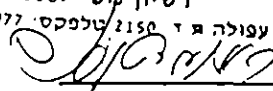
שם האזור	טבל מפרט מיוחד (נספח)	קווי בנין (מ' ו' י')			מבנה (א) אחוזי בנייה/שטח מקסימלי (מ"ר)						גובה בניה מקסימלי		מס' יחיד כמגדש סה"כ
		קדמי	אחורי	צדדי	מפלס למפלס בנייה	שטח שטחי	שטחי לניסוי קרקע	סח"כ	מס' קומות	כמטרים	מס' קומות		
מגורים נ	800	5 או לפי התשריטת חותר הכללת נווטטווח 2-2 מ' כחית קדמית	6 (לע+ 6 ק')	4 (לע+ 4 ק')	192	113	45 מפלס (הכניסה)	249	מרחף תניה ע+ 6 +	25	מס' קומות	10 יחיד / זונם	13

\* במסגרת הקיים - קוד הבנין יהיו לפי הקיים  
 תוספת בניה תבנה בצמוד לבנין הקיים.  
 \*\* ככרוחף תניה יוחט קו בניין קדם, צדדי האחודי - 0 מ'.

תאריך: 17.05.98

חתימות:

בעלי הקרקע ויוזמי התכנית

רוזנגרטן אבי  
 אדריכל ומתכנן ערים  
 רשיון מס' 30387  
 עפולה א ז 2150 טלפקס 04-73977-5  
  
 עורך התכנית