

2015/2001 23A

20/4/2001 / נא עכ

2-4171

הצפון

מחוז

תחום שיפוט מוניציפלי

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפולה  
תכנית לבניה מס' 11529/א

עפולה

הועדה המקומית משיבתה מס' 990001  
מיום 17.2.99 החליטה להא' 9/1

איג' מ. כהן  
מחמ"ס הועדה

יצחק מירון  
יו"ר הועדה

מרחב תכנון מקומי

הודעה על אישור תכנית מס' 11529  
פורסמה בלוח הזמנים מס' \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_

עפולה

תכנית מס' ג/ 11529

מגורים + בית כנסת  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפולה  
אישור תכנית מס' 11529/א  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפולה  
כיום 7.3.01  
סמנכ"ל לתכנון

מגורים + בית כנסת

שינוי למתאר

ג / 302 המופקדת

1. מקום התכנית :  
גוש' : 17765 חלקה : 109 (חלק)  
17766 84 (חלק), 61 עפולה עילית
2. בעל הקרקע :  
מ.מ.י - קריית רבין נצרת עלית
3. הינוזם :  
הוועדה לתכנון ובנייה  
עיריית עפולה - עפולה טל . 06-6520333 06-6523459
4. המתכנן :  
רותם שבח - חברה למדידות תכנון וייזום בנייה ,  
שדי ארלוזורוב 16 עפולה טל' 06-6594970  
פקס 06-6595164
5. גבולות התכנית :  
מצפון רחי יצחק שדה .  
מדרום רחי דורי  
כמסומנים בקו כחול
6. שטח התכנית :  
1.541 דונם במדידה ע"י מודד
7. מסמכי התכנית :  
התכנית כוללת :  
א. דפי הוראות בכתב ( להלן התקנון - 6 דפים )  
ב. תשריט בק.נ.מ. 1:250  
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד  
מהתכנית בשלמותה .
8. כפיפות לתכנית :  
תכנית ג/11529 מהווה שינוי לתכנית ג/302 המופקדת  
ולתרש"צ 1/17/1 וגובלת עם תכנית ג/9421 בתוקף בכל  
מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות תהיינה  
הוראות תכנית זו גוברת .
9. הוראות כלליות :  
כל בניה בשטח וכן כל שימוש בקרקע או בבניין יהיו  
כפופים להיתר בהתאם לחוק התכנון , שיינתן בכפוף  
להוראות תכנית זו , ובהתאם לשימושים המותרים  
ולסיווגים הנקבעים ע"י תכנית זו .

10. הציננים בתשריט וטבלת השטחים :

השטח				שימון	יעוד השטח
מצב מוצע		מצב קיים			
דונם	אתר	דונם	אתר		
0.476	30.9			חוס בהיר מותחם בחוס כחה	אזור מבנה ציבור
0.562	36.5	1.191	77.3	צבע בתום	אזור מגורים א'
0.35	22.7	0.35	22.7	צבע חוס	דרך קיימת
0.153	11.5	0	0	אדום	דרך מוצעת
1.541	100	1.541	100		סה"כ

קו כחול רציף.  
 ספרה ברבע העליון של העמוד.  
 ספרה ברבע התחתון של העמוד.  
 ספרות ברבעים הצדדים של העמוד.  
 קו שחור רציף משוקף.  
 צהוב.  
 כתום מותחם בכחול.  
 חוס בהיר מותחם בחוס כחה.  
 אדום  
 חוס



— 8 —

גבול התכנית -  
 מספר זרד -  
 רוחב הזרד -  
 קווי בניין מונימליים -  
 גבול גוש -  
 מבנה להריטה -  
 אזור מגורים -  
 מבנה ציבור -  
 דרך מוצעת -  
 דרך קיימת -  
 גבולות חלקה ומספרה לביטול -  
 מטעו . חלקה ומספרה החדש -

אבול חלקה לביטול

11. מטרת התכנית : - שינוי יעוד משטח מגורים למבנה ציבור - בית כנסת + בית מגורים  
דו משפחתי , חד או דו קומתי .  
- קביעת תנאים והנחיות לפיתוח.  
- חלוקה  
1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט .  
2. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בנייה בהתאם לגודל מגרש מנימלי המצוין בטבלת הזכויות .  
3. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו , עפ"י סעיף 143 , תאשר ע"י ועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום ,  
- רישום  
תוך חדשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו , תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.  
לא יישמש כל קרקע באזור התחום בתשריט לכל תכלית שהיא , פרט לתכליות המפורטות בתכנית התשריט המצורף .  
12. השימוש בקרקע :  
13. א. בניה :  
לא תינתן תעודת גמר לבנין לפני שיחובר לבנין הציבורי , או לפני מתן אישור משרד הבריאות ולשביעות רצון הרשויות המוסמכות .  
ב. ניקוז  
הניקוז יתוכנן בהתאם לאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון הרשויות המוסמכות .  
הניקוז יוקד לביוון מגרש המבקש ויתובר למערכת הניקוז עפ"י אישור מהנדס העיר.  
14. יישור ומילוי קרקע : לא תינתן תעודת גמר לבניה כל עוד לא יותאם גובה הקרקע לגובה הכבישים והמעברים הציבוריים המפותחים , וייעשו כל הסידורים המתאימים למניעת שיטפונות בהתאם לדרישת מהנדס העיר  
15. הפקעות :  
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 183 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י החל מנהל מקרקעי ישראל.  
16. הריסת מבנים :  
כל בנין שהוא בניגוד לתקנות ותשריט התכנית ייחרס ושיירי הפסולת יסולקו. כמו כן , עיריית עפולה תפעל להריסת המבנים בתחום התכנית המסומנים להריסה לא יאוחר משישה חדשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו .  
17. גידור :  
א. בתצורות, בין בית הכנסת למגורים , יש לבצע גידור אחיד של 2.00 מ' מפני המדרכה.  
ב. בתחובות הרגילים תהיה חובה של בנית גדר בהגות המגרש עפ"י פרט באשור וועדה מקומית.

18. חנייה:

לפי תקנות התכנון והבנייה (התקנות מקומות חנייה)  
תשמי"ג 1983.  
כמו כן, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חנייה  
כנדרש בתקנות.

19. היטל השבחה:

ייגבה לפי החוק.  
בעלי הקרקע הכלולים בתכנית זו יהיו חייבים בתשלום היטל  
בהתאם לחוק.

20. מנייה:

אטכקת מים תהיה מרשת המים המקומית.  
החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות  
ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

21. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.  
לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח  
מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.  
לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת  
הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

22. פגזי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות הכבאות  
ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

23. הוראות הג'א:

לא יוצא היתר בניה למבנה למבנה בשטח התכנית אלא אם  
כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות  
האזרחית.

24. סידור לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים  
לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית  
ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

25. קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקווי  
חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה  
רק במרחקים המפורטים מטה.  
מקו אנכי משוך אל הקרקע בן התיל הקיצוני והקרוב ביותר  
של קווי החשמל לבן החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של  
המבנה, ובהתאם להוראות אחרות של חברת חשמל.  
סוג קו חשמל / חשמל

2 מ' מ	בקו מתח נמוך
5 מ' מ	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8 מ' מ	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
10 מ' מ	הקו מתח עליון עד 150 ק"ו

26. רשימת התכליות ושימושים :

- \* דרך : תשמש למעבר כלי רכב , מעבר תשתיות מדרכות , גינון והניה .
- אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .
- \* שטח למבני ציבור : בית כנסת.
- \* שטח למגורים : מבנה מגורים לדו משפחתיים , דו קומתי .

27. טבלת זכויות והגבלות .

שם האזור (שמוש עיקרי)	גודל מגרש מינימי (מ"ר)	קווי בניין			אחוזי בניה ושטח בניה נוקסימלי				גובה בניין נוקסימלי		צפיפות נטו/מס' יח' לדונם	
		צ	א	ק	מפלס כניסה	שמוש עיקרי	שטח שרות	לכיסוי סה"כ	מס' יח' למגרש	מס' קומות		מטר
בניין צבור תום מותחם בחום כהה	400	3/0	5	5	80	60	20	40	80	2	10**	
מגורים א' כתום	500	3/0	5	3	75	60	15	40	75	2	8**	4

\* קו בנין צידי 0 - ללא פתחי איוורור - רק פתחי אור לבני זכוכית  
 קו בנין צידי אפס יהיה רק לכיוון הדרך מס' 18 .

\*\* גובה המבנה נמדד מגובה פני המדרכה.

\*\* גובה הבניין ימדד אבסולוטית.

28. חתימות וחתימות :

חתימת בעל הקרקע :

מ.מ.ג. ואחרים

מגיש התכנית :

עיריית עפולה

עורך התכנית :

רותם - שבח  
חברה למדידות, תכנון  
וייצוג בניה בע"מ  
טל. 06-594970-05 פקס. 06-595164  
שד' ארלוזורוב 16, עפולה  
רותם שבח חב' למדידות וייצוג בנייה

תאריך: 11/5/2001