

9/1000 231

2-4189

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפולה

תכנית מס' 11426/ג

הועדה המקומית משיבתה מס' 192004

מיום 16.5.99 החליטה

איו"מ. מ. כהן

יצחק כירון

מזכיר הועדה

ה צ פ ו ן

מ ח ו ז

ת ח ו ם ש י פ ו ט מ ו נ י צ י פ ל י

- ע פ ו ל ה -

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י

- ע פ ו ל ה -

ת כ נ י ת מ ס פ ר ג/11426

מ ג ו ר י ם מ י ו ח ד -

ר ח' ק י ר ש ט י י ן מ ש מ ר ה י ר ד ן

ש י נ ו י ל ת כ נ י ת מ ס' ג/6557 מ א ו ש ר ת

הודעה על אישור תכנית מס' 11426
מדיסמה בילקוט הפרסומים מס' 5938
מיום 16.4.01

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 11426
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 18.5.00 לאשר את התכנית
סמל תכנון

מחוז : הצפון

נפה : יזרעאל

מקום : עפולה

גוש : 16657

חלקות : 81 , 82

שטח התכנית : 1.228 דונם, 19.6 יחידות דיור

יוזם התכנית : עיריית עפולה רח' יהושוע 47 עפולה
טל' 06-6520333 פקס 06-6523459

בעל הקרקע : עיריית עפולה רח' יהושוע 47 עפולה
טל' 06-6520333 פקס 06-6523459

המתכנן : " רותם שבח " חברה למדידות ,
תכנון וייזום בניה בע"מ
חברה למדידות, תכנון וייזום בניה בע"מ
טל. 06-594970 פקס 06-5164
עפולה, שדי ארלוזורוב 16 טל': 06-659970 פקס 06-5164

1. שם וחלות : תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/11426 עפולה, המהווה שינוי לתכנית המתאר ג/6557 מאושרת, להלן : " תכנית זו " , והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול, בתשריט המצורף לתכנית זו. התכנית הוא בקני"מ 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו .

2. המקום : הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בעפולה. בגוש 16657 חלקות 81-82

3. גבולות התכנית : מצפון : רח' קירשטיין
ממזרח : רח' משמר הירדן

4. יחס

לתכניות אחרות:

תוכנית זו משנה את תכנית המתאר
5557/נ המאושרת, ותהיה עדיפה
עליה בכל מקום של סתירה.

5. מסמכי התכנית:

תשריט - מסמך מחייב.
תקנון (בן 10 עמודים) - מסמך מחייב.

6. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעד משטח למבנה ציבור לאזור מגורים
מיוחד + חזית מסחרית.
- ב. קביעת הוראות בנייה ופיתוח.
- ג. איחוד מגרשים.
- ד. קבלת הקלה מקו בנין 18 מי מציר דרך ראשית
מס. 71 ליעוד מגורים מיוחד וחזית מסחרית.
ההקלה התקבלה ב- 2.11.00.

7. השימוש בקרקע

ובבניינים:

לא יינתן רשיון להקמת בניין, ולא יישמשו כל קרקע
ואאו בניין, הנמצאים באזור התחום בתשריט,
לכל תכלית שהיא, אלא לתכליות המפורטות
בתשריט וברשימת התכליות המותרות באזור בו
נמצא הקרקע ואאו הבנין.

8. הציונים בתשריט וטבלת השטחים :

השטח				סימון	יעוד השטח
מצב מוצע		מצב קיים			
אחוז	דונם	אחוז	דונם		
		50.2	0.616	חוס בהיר מותחם בחוס כהה	אזור מבנה צבור (חלקה 81)
		49.8	0.612	חוס בהיר מותחם בחוס כהה	אזור מבנה ציבור (חלקה 82)
100	1.228			צבע כתום מותחם בקו אדום + קו סגול	אזור מגורים מיוחד + חזית מסחרית
100		100	1.228		סה"כ

- א. קו כחול
ב. שטח צבוע כתום
ג. שטח צבוע בחום
ד. ספרה ברבע העליון של העגול
ה. ספרות ברבע הימני והשמאלי של העיגול
ו. ספרה ברבע התחתון של העיגול
ז. קו שחור
ח. ספרה שחורה בעיגול
ט. קו סגול רצוף
י. דרך קיימת / או מאושרת
- אזור מגורים מיוחד
שטח לבנייני ציבור
מספר הדרך
קו בניין מינימלי
רוחב דרך
גבול חלקה קיימת
מספר חלקה קיימת
סימון חזית מסחרית
צבע חום-בהיר
- יא. גבול חלקה ומספרה - מצויין בקו שחור רציף
יב. גבול גוש ומספרו - מצויין בקו שחור עליו משולשים
יג. קוי גובה- יסומנו בקו רציף ירוק
יד. גבולות חלקה לביטול - קו ירוק מקווקו
טו. גבול חלקה - קו ירוק דק
טז. גבול תכנית מאושרת - קו מקווקו כחול.

9. רשימת תכליות :

האזור

השימושים המותרים

- א. אזור מגורים מיוחד
ב. חזית מסחרית
- בתי דירות 6 קומות, צפיפות 16 יח' לדונם.
העיצוב יהיה בהנחיית הוועדה המקומית.
- חנויות למסחר קמעוני
- סוכנויות של חברות מסחריות.

10. טבלת שמושי קרקע

ה ש ט ח				יעוד השטח
מצב מוצע		מצב קיים		
אחוז	דונם	אחוז	דונם	
		100	1.228	אזור מבנה ציבור (חלקה 81) אזור מבנה ציבור (חלקה 82)
100	1.228			אזור מגורים מיוחד + חזית מסחרית
100	1.228	100	1.228	סה"כ

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

11. היטל השבחה :

כל השטחים המיועדים לשמוש ציבורי, דרכים, שבילים, חניות, ושטחים פתוחים יופקעו כחוק וירשמו על שם עיריית עפולה בהתאם לחוק התכנון תשכ"ה 1965.

11 א. הפקעות:

א. גז - לא יותקנו שום צינורות גז על הקירות החיצוניים של הבניינים. מכלי הגז יותקנו במקומות מוסתרים, באשור הועדה המקומית.

12. שמירה על הצורה החיצונית של הבניין :

ב. דודי שמש - לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים, אלא אם יותקנו לפי תכנית אחידה שתבטיח הסתרתם ושילובם במבנה באשור הוועדה המקומית.

ג. מתלי כביסה - לא תורשה התקנת מתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים, אלא רק מאחורי מסתורי כביסה, לפי תכנית מפורטת ואחידה המאושרת

ד. חוטי טלפון - לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים. כל החיבורים יהיו תת-קרקעיים.

ה. אנטנות טלוויזיות - לא תורשה הקמת אנטנות טלוויזיה לכל דירה בנפרד, אלא אנטנה מרכזית אחת לכל בניין, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה - התקנת תרנים לאנטנות טלוויזיה ורדיו, תשכ"ז - 1967.

ו. קווי חשמל - כל חיבורי החשמל, במסגרת התכנית, יהיו תת-קרקעיים.

ז. צנרת - כל צנרת האינסטלציה הסניטרית, החימום, המרזבים וכד' תותקן בצורה נסתרת.

ח. מזגני אויר - לא תותר התקנת מזגני אויר, אלא במקום שיועד לכך ע"י המתכנן, ובתנאי שמי עיבוי ינוקזו במערכת פנימית.

ט. מכלי דלק - מכלי דלק, מתקני הסקה, יותקנו בהתאם לתקנות והתכנון והבנייה תש"ל - 1969 ויהיו תת-קרקעיים.

13. תאורה:

יותקן מספר מואר לכל בית, בהתאם לדרישות מהנדס-העירייה, הכל בהתאם לתכנית הבנוי והעיצוב הארכיטקטונית.

14. בנייה בקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בנייה לבניין, או חלק ממנו, בקרבת קווי חשמל עיליים, או מתחת להם, אלא בהתאם למרחקים המאושרים ע"י חברת החשמל.

מרחקים מקווי חשמל ע"פ הוראות חב' חשמל
במבנה

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון 110 ק"ו	8 מטרים
בקו מתח עליון 150 ק"ו	10 מטרים

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו.

אין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מתאים מחברת חשמל.

**

15. **אספקת מים :** אספקת המים ממקורות ע"י עיריית עפולה.
16. **ביוב :** לא יינתן תעודת גמר לבניין לפני שיחובר לביוב הציבורי ולפני מתן אישור מהנדס העיר, כי תכנית הביוב הנוגעת לבניין, באישור משרד הבריאות ולשביעות רצון הרשויות המוסמכות.
17. **ניקוז :** הניקוז יתבצע ע"י חלחול, ניקוז טבעי, מערכת תעלות ו / או צינורות, בהתאם לתכניות מאושרות ע"י משרד הבריאות ולשביעות רצון הרשויות המוסמכות.
18. **אשפה :** הרחקת האשפה תעשה ע"י העירייה במסגרת פתרון מקומי או אזורי. מתקני האשפה יותקנו ע"י היזם על פי הוראות למתקני תברואה תש"ל - 1970, ובתאום עם מהנדס העיריה ולשביעות רצונו.
19. **מכלי מים :** לא יוצבו מכלי מים על גגות הבתים, אלא לפי תכנית מפורטת ואחידה באישור מהנדס העיר.
20. **דרכים וחנייה :** א. דרכים
הכבישים והמדרכות יבוצעו ע"י העירייה, בתוואי וברוחב המצוין בתשריט, בתאום עם משרד התחבורה ומהנדס העיר.
ב. חניה - החנייה תהיה בתחומי המגרש ע"פ תקנות התכנון והבנייה, התקנת מקומות חנייה תשמ"ג ועדכוניהן.
21. **נטיעות :** הוועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי הנכסים לנטוע עצים לאורכם של הדרכים הגובלות על נכסיהם, או במקומות שייקבע ע"י הוועדה.

22. טבלת ההגבלות לאזורים

שם האזור (שמוש עיקרי)	גודל מגרש מיני במ"ר	קוי בנייה			אחוזי בנייה מקסימלי							גובה בניין מקסימלי		מס' יח' דיור לדונם
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שמוש עקרי	שטח שרות	תכנית סה"כ	מספר קומות	במטרים			
מגורים מיוחד + חזית מסחרית	1228	4 מ'	6 מ'	5 מ'	252	100**	180% (30) ככל קומה	72% (12) ככל קומה + 100 מרתף חניה	42%	352 %	6+ מ'	29.5 * גובה הבניין ימדד מגובה פני המדרכה	16	

* אזור מגורים מיוחד משולב במסחר יסומן בתשריט בכתום ויהיה מותחם בכתום כהה.

** מרתפים

מותר לבנות מרתף מתחת לכל חלק מהבניין לצורך אחסנה ביתית לדיירי אותו בניין וחללים למעליות. מקומות למתקני מזוג אוויר, קירור או חימום למקלטים, ולחנייה שטח המרתף יחשב כשטח שירות.

23. חתימות וחותמות :

חתימת בעל הקרקע :

מ.מ.י ואחרים

מגיש התכנית :

עיריית עפולה

עורך התכנית :

"רותם - שבח"
חברה למדידות, תכנון
וייזום בניה בע"מ
טל. 06-594970-06, 06-5164-5949
שד. ארלוזורוב 16 עפולה
"רותם שבח" חב' למדידות
ויזום בנייה

תאריך : 19/8/00