

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפולה

תכנית מס' 10277

הועדה המקומית משיבתה מס' 962005

מיום 14/11/96 החליטה להכריז על הגבלת יצחק מרון יו"ר הועדה

מחוז - הצפון  
מרחב תכנון מקומי - עפולה  
תחום שיפוט מוניציפלי - עיריית עפולה

תכנית מס' ג / 10277 "שרת-מנחם"

שינוי לתכנית ג/ 6557

המקום	עפולה
גוש	16657
חלקות	105,106,107
שטח התכנית	1,848 מ"ר
קנה מידה	1:1000
יוזמי התכנית ובעלי הקרקע	ולדמן דובה : שרת 21, עפולה ת.ז. 009301078 טל: 06-6522211 (חלקה 107)
אחרים	(חלקה 106)
אחרים	(חלקה 105)
עורך התכנית	רוזנגרטן אבי - אדריכל ומתכנן ערים רשיון מס' 30387 עפולה, ת.ד. 2150 טל: 06-6522544 פקס: 06-6593977 סלקום: 052-614869

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה השב"ח - 1965  
אישור תכנית מס' 10277  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפולה  
החליטה להכריז על הגבלת יצחק מרון יו"ר הועדה

הועדה על אישור תכנית מס' 10277  
מחשמה בילקוט הכרסוביץ מס' \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_

**1. כללי:****1.1 מקום התכנית:**

מחוז : הצפון  
 המקום : עפולה  
 גוש : 16657  
 חלקות : 107, 106, 105 בשלמות

**1.2 שם התכנית מספרה והתחום עליו היא חלה:**

התכנית תקרא: תכנית מס' ג / 10277 שרת-מנחם שינוי לתכנית ג / 6557 בתוקף גבולות התכנית הם כמסומן בקו כחול רצוף בתשריט התכנית המהווה חלק בלתי נפרד ממנה. מצפון - ח' 104 / 16557 (מבנה ציבור - מרכזיית טלפונים), ממערב - 98-96 / 16557 (אזור מגורים מיוחד), מדרום - רח' מנחם, ממזרח - רח' שרת.

**1.3 מסמכי התכנית:**

התכנית כוללת: א. הוראות התכנית ב - 6 ע"מ. מסמך מחייב.  
 ב. תשריט התכנית בקנ"מ 1:1000. מסמך מחייב.

**1.4 בעלי הקרקע ויוזמי התכנית:**

ולדמן דובה ואחרים.

**1.5 עורך התכנית:**

רזנגרטן אבי - אדריכל ומתכנן ערים. עפולה, ת.ד. 2150 טלפקס: 04-6593977

**1.6 שטח התכנית:**

1,848 מ"ר (גרפית)

**1.7 מטרות התכנית:**

א. שינוי יעוד הקרקע משצ"פ (בחלק המערבי של המגרשים) למגורים מיוחד.  
 ב. קביעת זכויות והגבלות בניה בתחום התכנית.  
 ג. קבלת הקלה מועצת משנה לקוי בנין מיום 7.9.2000, 35 מ' מציר דרך ראשית מס' 60 במקום 100 מ' עבור מגורים.

**1.8 יחס לתכניות אחרות:**

תכנית זו היא שינוי לתכנית ג' / 6557 שבתוקף.

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

**2. ציוני התשריט:**

- 2.1 גבול התכנית - קו כחול עבה ורצוף.
- 2.2 שטח מגורים מיוחד - שטח צבוע כתום תחום בכתום כהה.
- 2.3 מס' הדרך - ברבע העליון בעגול סמון הדרך.
- 2.4 מרווח בניה קדמי - ברבעים הצדיים בעגול סמון הדרך.
- 2.5 רוחב הדרך - ברבע תחתון בעגול סמון הדרך.
- 2.6 גבול חלקה רשומה - קו דק רצוף.
- 2.7 מס' חלקה רשומה - ספרה בתוך עיגול.
- 2.8 גבול ומספר גוש - קו עבה משונן וספרות גדולות.
- 2.9 שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) - שטח צבוע ירוק.

**3. אזורים ותכליות:****3.1 שטח מגורים מיוחד:**

מיועד לבניית בתי מגורים ובתי דירות בבנייני קומות, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים וכל השימושים המותרים ליעוד זה עפ"י תכנית ג/ 6557.

3.1.1 שטח הבניה המותר בכל הקומות והמפלסים לשמוש עיקרי יהיה סה"כ מכס' 180%.

שטח הבניה המותר בכל הקומות והמפלסים לשטחי שרות רגילים יהיה סה"כ מכס' 60%.

שטח הבניה המותר לשטחי שרות מיוחדים לחניה בלבד יהיה סה"כ מכס' 100%, בחניה תת קרקעית.

שטח תכסית הקרקע יהיה מכס' 100% מתחת למפלס הכניסה, ומכס' 36% מעל מפלס הכניסה.

3.1.2 גובה הבניה המכס' יהיה 6 קומות מעל קומת עמודים. תותר בניית חניה תת קרקעית. - מכס' 24.5 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 בניה תותנה באישור מכבי אש.

**6. אשפה:**

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

**7. חשמל טלפון ותקשורת:**

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

**8. הגבלות בניה בקרבת קווי 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'

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, משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה.

**10: מקלטים-מרחבים מוגנים:**

מקלטים ו/או 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 בתחום המגרש.

#### 14. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה 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, שילוט וחמרי גמר לחזיתות. התכנית תוכן על רקע מפה מצבית של מודד מוסמך. תעודת גמר תותנה בגמר פיתוח המגרש ע"פ התכנית המאושרת הנ"ל.

#### 16. חזיתות וחמרי ציפוי:

החזיתות יתוכננו לרמת גימור נאותה ויצופו בחמרים עמידים.

#### 17. מתקנים על גגות:

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

#### 18. מבנים חורגים קיימים:

מבנים שנבנו כחוק לפני אישור תכנית זו אך חורגים מקוי הבניה שנקבעו בתכנית זו, לא יחשבו כסוטים מהוראות התכנית. הוצאת היתר בניה לתוספת בניה בחלקה בה קיימים מבנים החורגים מהוראות התכנית כגון מבנים החורגים מקו הבנין שנקבע בתכנית - תותנה בנסיגת תוספת המבנה לקו הבניה שנקבע בתכנית זו.

#### 19 טבלת שימושי קרקע:

מצב מוצע:			מצב קיים:		
%	שטח (מ"ר)	יעוד הקרקע	%	שטח (מ"ר)	יעוד הקרקע
100	1,848	מגורים מיוחד	77	1,419	מגורים מיוחד
-	-	שצ"פ	23	429	שצ"פ
100	1,848	סה"כ	100	1,848	סה"כ


#### 20. טבלת זכויות והגבלות בניה:

צפיפות יח"ד	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה (%)									קניי בנין (מ')			שם האזור	
	מ'	מס' קומות	ניסוי קרקע			שטחי שדות			שטחים לשמוש עיקרי			קדמי	אחורי	צדדי		
			מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	סה"כ	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	סה"כ	לשמוש עיקרי	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה					סה"כ
16	24.5	ע"ג 8 חניה מתחת מפלס הכניסה	340	100**	38	160	100**	60	180	-	180	5.0	6.0	4.0	600	מגורים מיוחד

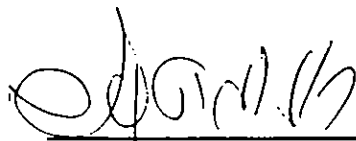
\*\* קני בנין 0 יותר לחניה תת קרקעית.  
\*\*\* לחניה בלבד.

**תאריך:** מרס 1996  
 ינואר 1999 (תיקון הערות לש' התכנון להפקדה)  
 יוני 2000 (תיקון)  
 מרס 2001 (תיקון למתן תוקף)  
**חתימות:**

**בעלי הקרקע ויוזמי התכנית:**

\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ ולדמן דובה \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

**עורך התכנית:**

  
 \_\_\_\_\_  
 רזנגרטן אבי 01.46.01  
 אדריכל ומתכנן ערים  
 רשיון מס' 30387