

30/1/2002

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפולה  
תכנית מס' 12037/2

הועדה המקומית משיבתה מס' 3333333333  
מיום 12/1/2002 החליטה

מחוז הצפון

יצחק מירון  
יו"ר הועדה  
אריאל מ. כהן  
יו"ר הועדה

מרחב תכנון מקומי: עפולה

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית עפולה

145-817

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

שם התכנית: 1.1

תוכנית מפורטת מס' ג/ 12037 המחווה שינוי לתוכניות ג/5681 ו-ג/6969 והנקראת "שער השדרה".

מקום התוכנית 1.2

התוכנית נמצאת בקצה שדרות ארלוזורוב פינת יהושע חנקין במרכז עפולה.

נ.צ. מרכזי* מזרח: 223-550		צפון: 127-300
מס' גוש	חלקות	חלקי חלקות
16660		61,69,70
16662		62
16663	75,135,136,216,220,221,222	204,205

\* עפ"י רשת ישראל החדשה.

שטח התוכנית 1.3

13.708 דונם (מדידה גרפית במחשב).

בעלי עניין: 1.4

- בעל הקרקע: עיר יזרעאל עפולה
- יזם התוכנית: עיריית עפולה, 06-6520344
- מגיש התוכנית: עיריית עפולה, 06-6520344
- עורך התוכנית: דינה אמר-קוריאל אברהם אדריכלים  
דרך הים 67, חיפה, 04-8371190

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965  
12037/2 אישור תכנית מס.  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה  
ליום 19/1/02 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס 12037/2  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5070  
מיום 29.4.02

**יחס לתכניות אחרות:**

1.5

תוכנית מפורטת מקומית - מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/5681 מאושרת י.פ. 4873 מיום 18.4.2000.

תוכנית מתאר מקומית - מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/6969 מאושרת י.פ. 3872 בתאריך 2.5.91.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

**מסמכי התוכנית:**

1.6

- א. תקנון בן 10 עמודים - מסמך מחייב.  
 ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.  
 ג. נספח בינוי מנחה - 5 גליונות.  
 ד. נספח תנועה מחייב - 3 גליונות: 1.41; 1.42; 1.43.

**תאריך הכנת התוכנית:**

1.7

תאריך	
11.4.00	הכנה
20.5.00	עדכון 1
15.3.01	עדכון 2
28.12.01	עדכון 3
	מתן תוקף

**הגדרות ומונחים:**

1.8

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**באור סימני התשריט:**

1.9

- |                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| קו רציף בצבע כחול עבה  | גבול תכנית ת.ב.ע. מוצעת            |
| קו מקוקו בצבע כחול עבה | גבול תוכנית ג/5681 (מאושרת)        |
| שטח צבוע צהוב          | וגבול התכנית ג/6969                |
| שטח צבוע בצהוב ובאפור  | אזור מגורים ג'                     |
| שטח צבוע אפור          | אזור מגורים ג' משולב במסחר ומשרדים |
| צבע חום מותחם בחום כהה | אזור מסחרי                         |
| שטח צבוע ירוק          | שטח לבנייני ציבור                  |
|                        | שטח ציבורי פתוח                    |

קו סגול	חזית מסחרית
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
איתור עבה בצבע צהוב	מבנה להריסה
קוים אפורים אלכסוניים	בנין קיים
צבוע אדום עם אלכסוניים שחורים בשני הכיוונים	חניה ציבורית
קוים אלכסוניים שחורים מרוסקים לשני הכיוונים	חניה ת קרקעית
קוים אלכסוניים ירוקים ע"ג שטח צבוע צהוב ואפור	סטווין
ספרה ברבע העליון של העיגול	מספר הדרך
ספרה ברבע הצדדי של העיגול	קו בנין מינימלי
ספרה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
קו שחור עם משולשים משני הצדדים	גבול גוש
קו ירוק דק	גבול חלקה ברישום
ספרה בצבע ירוק בתוך מעוין ירוק	מספר חלקה ברישום
קו ירוק דק מקווקו	גבול חלקה ברישום לביטול
ספרה בצבע ירוק בתוך מעוין ירוק מקווקו	מספר חלקה ברישום לביטול
קו שחור רציף	גבול מגרש ברישום
ספרה בצבע שחור בתוך עגול שחור	מספר מגרש

1.10 טבלת שטחים:

טבלת שטחים				יעוד
מצב מוצע		מצב קיים		
% משטח התכנית	שטח במ"ר	% משטח התכנית	שטח במ"ר	
--	--	3.02%	413.43	אזור מגורים ג' משולב במסחר ומשרדים
61.81%	8,473.40	---	---	אזור מגורים ג' משולב במסחר ומשרדים (כולל חניה תת קרקעית)
3.82%	522.51	47.67%	6535.28	שטח לבניני ציבור
25.24%	3460.86	25.24%	3460.86	דרך קיימת מאושרת
---	---	14.94%	2047.20	חניה ציבורית
9.13%	1251.23	9.13%	1251.23	שטח ציבורי פתוח
100%	13,708.0	100%	13,708.0	סה"כ

## פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרת התוכנית:

שינוי יעוד משטח בניני ציבור לשטח מגורים, מסחר ובניני ציבור.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- \* קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- \* קביעת הוראות בניה - קביעת צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים.
- \* איחוד וחלוקה מחדש.

### 2.3 הקלה מקוי בנין

אושרה הקלה מקו בנין הקבוע ל-0 מ' לסטוויין.  
ההקלה התקבלה ביום 16.9.01 בועדת המשנה לקווי בניין.

### 2.4 נתונים כמותיים עיקריים:

הכמויות הם להערכה ולא הוראה מחייבת.

מגרש מס'	יעוד	מספר יח"ד	שטח מ"ר עיקרי + שירות		
			מסחר	מגורים	ציבורי
1	מגורים ג' משולב במסחר ומשרדים	54	2870	8610	
2	מגורים ג' משולב במסחר ומשרדים	54	2800	7700	
3	מגורים ג' משולב במסחר ומשרדים	6	320	960	
4	מבנה ציבורי	-	-	-	260

## פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 מגורים ג' משולב במסחר/משרדים

מבנה אשר בקומת הקרקע (קומת הרחוב) וגלריה מעליה, יותר הקמת מסחר קמעונאי כגון ביגוד, אופטיקה, מכשירי כתיבה וחומרי בנין, תכשיטים, פארם, בתי קפה וכד'. יותר עסקים לשרות האזרח כבנקים, סוכנויות נסיעות, סניף דואר וכד'. בקומת המסחר יותר חניה פריקה וטעינה. מעל המסחר תוקם רחבה שתשמש כמפלס הכניסה ואזור הגינון של מבני המגורים. בקומה זו במתווה הבנין יותר הקמת לובי כניסה ומחסנים ומעליהם 5 קומות מגורים.

3.1.2 חניה ציבורית תת קרעית

מתחת למגרשים 1,2,3 ומתחת לשטח דרך מס' 10 ולשדרה יותר הקמת חניון ציבורי שבתחומו יכללו פתרונות החניה למגורים ולשטחי המסחר מעל. הכניסה והיציאה מהחניונים בהתאם למפורט בנספח התנועה המצורף, הוראות בדבר הצמדת מקומות חניה ראה סעיף 3.3 / ג-6 "חניה" (עמ' 9 להלן).

3.1.3 שטח ציבורי

השטח הציבורי יועד להקמת בית כנסת או מוסד עירוני אחר בהתאם להחלטת הועדה המקומית עפולה.

3.1.4 דרך

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. יותר חניון תת-קרקעי.

3.1.5 - שצ"פ - בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים. יותר חניון תת-קרקעי.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

(חשוב שטחים ואחוזי בניה במכניות ובהיתרים תשל"ב 1992)

אחוזי בניה

ס'י בנינים במגרש (תק"ס)	מט' יח"ד במגרש מ"ר"כ	צפיפות נטו מט' יח"ד לדוגם	גובה בנין מקסימלי		מט' קומות	סר"ל	כיסוי הקרקע (תכסית)	שטח שירות לחניה	שטחי שטח לא נולד חניה		שטח עיקרי	סר"ל מותרת מפלס בנייה	סר"ל תעל מפלס בנייה		קדמי	קדמי סטטוי	אחורי	צדדי	גודל מגרש מ"ר	שם האזור (שטחים עיקריים) מ"ר
			במטרים יעד גבו המדרגה	מט' קומות					מותר	מותר			מותר	מותר						
3 מעל קומה קומת מסחרית אחרת למבנים לסופר בית	54	13	29.0 מ' גובה קרקע. מקס. 5.9 מ' (תחת חלוקה לגזרית) גובה מקס. 3.2 מ' קומת	קומה מסחרית (תחת חלוקה לגזרית) + ק.ע. 5 ומחסנים + קומות מגורים.	280	80	300	80	30	40	180	30	210	70	2.5	0	6	4	4100	מגורים, ג' משולב במסחר/משדד
	54	15																		
1	6	10	20.0 מ'	קומה מסחרית קומה מגורים	220	65	200	20	20	140	40	-	180	60	2.5	0	6	3/2	600	מגורים 3
1	6	10	20.0 מ'	קומה מסחרית קומה מגורים	200	100	200	20	20	140	40	200	180	60	2.5	0	6	0	480	חניה תת קרקעית שטח לביני ציבור מגורים 4
1	6	10	15.0 מ'	קומה מסחרית קומה מגורים	260	100	180	20	60	200	200	260	260	60	2.5	5	6	4	480	חניה תת קרקעית שטח לביני ציבור מגורים 4

**א. הוראות ארכיטקטוניות:**

תוגש לוועדה המקומית תכנית בינוי מפורטת בקני"מ 1:100 כתנאי להגשת היתר בניה.

**ב. תשתיות:****1. מים**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

**2. ניקוז**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

**3. ביוב**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל**

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מטר. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מטר.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו – 5 מטר.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מטר.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מטר.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:  
 מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.  
 מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
 מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.  
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

#### 5. אשפה:

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

#### ג. הוראות כלליות

##### 1. איחוד וחלוקה

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט איחוד וחלוקה לצרכי רישום.

##### 2. רישום

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

##### 3. מבנים להריסה

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו כתנאי למתן היתר בניה.



4. תנאים לביצוע התוכנית  
 תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
5. היטל השבחה  
 היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6. חניה
- 6.1 החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- 6.2 יבוצעו שני מפלסי חניה תת-קרקעיים:  
 מפלס החניה הראשון (300 -) ישמש כאזור חניה למסחר ולציבור. החניונים במפלס זה במגרש 1 ו-2 יחוברו ביניהם במעבר מתחת לשדרה.
- 6.3 מפלס החניה השני (6.00 -) ישמש לחניה למגורים בלבד, כאשר כל בנין יחנה במגרשו.
- 6.4 מגרש 3 - החניה למסחר תכלל בתחום החניה למסחר במגרשים 1,2. החניה למגורים תהיה בתחום מגרש 3. תנתן זכות מעבר לצמיתות במגרש 1 לדיירי בנין מס' 3.
- 6.5 חניות כפולות המוראות בנספח התנועה יוצמדו ליחידת דיור אחת.
7. מקלטים  
 לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

8. כיבוי אש

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

9. סידורים לנכים

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

10. מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.  
על מבנים אלו חלוק ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

ד. שלבי ביצוע

שלב א' למימוש התוכנית יהיה פינוי והריסת הבנינים בכל אחד מהמגרשים. כל מגרש ניתן לבצע בנפרד כאשר תשמר האופציה לחיבור החניונים. ידרש להשלים את ההריסות כתנאי לקבלת היתר בניה. יותר שלב ביניים של הקמת החניון וקומת המסחר כיחידה תכנונית אחת. שלב ג' הקמת מבני המגורים. מגרש 1 ומגרש 2 כל אחד מהם הוא יחידה תכנונית שלמה ולא ניתן לחלקה לקטעים.

פרק 4 - חתימות

\_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_

בעל הקרקע:

\_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_

יזם התוכנית:

\_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_

מגיש התוכנית:

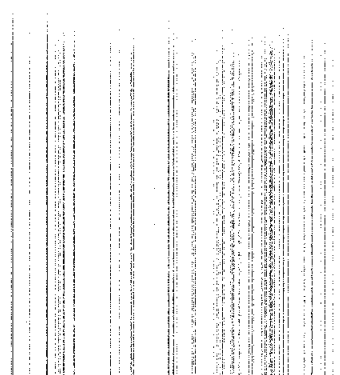
דינה אמר - קוראל אברהם  
אודיעים תלמידי עדים  
חזק חסד 07 זיפה 34744  
טל. 04-8371190 פקס. 04-8371269

6.1.02

\_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_

עורך התוכנית:

מרץ 2001  
מאי 2001  
עדכון ע"פ דרישות משרד  
התחבורה - ספטמבר 2001  
מתן תוקף ישיבה מס'  
12/1/2001 מתאריך 19.11.01  
דצמבר 2001



ג/12037 - "שער השדרה"נספח לחישוב תוספת הבניה1. מסחר/משרדים

סה"כ	שירות	עקרי	
2870	1230	1640	מגרש 1
2800	1050	1750	מגרש 2
360	120	240	מגרש 3
סה"כ 6030 מ"ר	2400	3630	

2. מגורים

סה"כ	מעל 120 מ"ר יח'	עד 120 מ"ר יח'	
54	14	40	מגרש 1
54	14	40	מגרש 2
6	6	-	מגרש 3
סה"כ 114 יח"ד	34	80	

3. מקומות חניה - מקורים - 328.