

5/3/91

מחוז הצפון

# מרחב תכנון מקומי עפולה

תכנית מס' ג/7748 המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/302 מופקדת  
ג/302 מנדטורית ג/6029 מאושרת

קאט 150

תאריך: 20/2/1965

מחוז: הצפון

נפה: יזרעאל

מקום: עפולה

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית עפולה

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

הפקדת תכנית מס' א/7748  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 2.12.92 להפקיד את התכנית.  
י"ר הועדה המחוזית

16738	16657	16695	16692	16659	גזרים:
		28-38 42-49	19-26	2-17, 19 21-37, 40-48 50-58	חבקות בשלמות:
49-53	55,132	17,20 24, 39	2,7,18,27	49	הבק מחבקות:

הודעה על הפקדת תכנית מס' א/7748  
פורסמה בילקוט המרסומים מס' 486A  
ביום 30-3-60

הודעה על אישור תכנית מס' א/7748  
פורסמה בילקוט המרסומים מס' 4883  
ביום 3-5-67

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' א/7748  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 2.12.92 לאשר את התכנית.  
י"ר הועדה המחוזית

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי עפולה  
 תכנון מס' ג/7748 המהווה שינוי לתכניות מס' ג/302 מופקדת,  
 ג/302 מנדטורית וג/6029 מאושרת

תאריך:

מחוז: הצפון

נפה: יזרעאל

מקום: עפולה

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית עפולה

16738	16657	16695	16692	16659	גרשים:
		28-38 42-49	19-26	2-17, 19 21-37, 40-48 50-58	חלקות בשלמות:
49-53	55,132	17,20 24, 39	2,7,18,27	49	חלק מחלקות:

שטח התכנית: 183.500 דונם (מדידה גרפית)

יזום התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית עפולה.

בעל הקרקע: פרטיים ועיריית עפולה.

המתכנן: הרצל רפאלי - אדריכל ובונה ערים  
 כיכר העצמאות בית שמרגד עפולה

## 1. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת תקנון (מסמכי התכנית) הכולל דפים ותשריט  
 הכולל מצב מוצע בקנה מידה 1:1250 (מחייב), מצב קיים לפי  
 תכניות מס' ג/302 וג/6029 בקנה מידה 1:1250 ותכנית מצב קיים  
 לפי תכנית מס' ג/302 מנדטורית בקנה מידה 1:1250.  
 כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

## 2. תשריט:

התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנ"מ 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד  
 מהתכנית בכל העיניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט יחד.

## 3. גבולות התכנית:

גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול עבה.

4. שם וחלות:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/7748 והיא תחול על כל השטח המותחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט בקנ"מ 1:1250 והמהווה חלק חלק בלתי נפרד ממנה.

5. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מתאר מס' ג/302 מופקדת, ג/302 מנדטורית וג/6029. עם אישור תכנית זו תהיינה הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה וכל סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות, הוראות תכנית זו הן שתקבענה.

6. מטרת התכנית:

- א. ביטול דרך מתוכננת לפי תכנית מתאר ג/302.
- ב. התווית דרכי שרות פרטיות.
- ג. ייעוד שטחים לשטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים.

7. ביאור סימני התשריט:

קו כחול עבה	גבול התכנית
קו תכלת מרוסק	גבול תכנית מאושרת
שטח צבוע כתום	איזור מגורים א'
שטח צבוע צהוב	איזור מגורים ג'
צבוע כתום מותחם באדום	איזור מגורים מיוחד
צבע חום מותחם בחום כהה	שטח לבניני ציבור
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך
שטח צבוע פסים ירוק ואדום	דרך שירות פרטית
צבע ירוק מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
קוים באדום	דרך לביטול
ספרה ברבע העליון של העיגול	מס' הדרך
ספרה ברבע הצדדי של העיגול	קו בנין מינימלי

רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
גבול גוש ומספרו	קו ירוק כהה משונן
גבול חלקה רשומה	קו ירוק דק
מס' חלקה רשומה	ספרה בצבע ירוק
מבנה להריסה	מבנה צבוע צהוב

8. טבלת שטחים: מצב מוצע      מצב קיים עפ"י      מצב קיים עפ"י  
 ג\302 מופקדת ג\6029      ג\302 מנדטורית

שם היעוד	שטח בד'	%	שטח בד'	%	שטח בד'	%
מגורים א'	97.800	53.3	87.828	47.9	143.719	78.3
מגורים ג'	24.390	13.3				
איזור מגורים מיוחד	7.840	4.2	44.450	24.2		
שטח בניני ציבור	6.930	3.8			6.000	3.3
שטח ציבורי פתוח	4.390	2.4	4.380	2.4		
דרך קיימת או מאושרת	31.880	17.4	30.462	16.6	33.781	18.4
דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך	3.330	1.8	16.380	8.9		
דרך שירות פרטית	4.270	2.3				
שטח פרטי פתוח	2.670	1.5				
סה"כ	183.500	100.0	183.500	100.0	183.500	100.0

9. השימוש בקרקע ובבנינים:

לא יינתן רשיון להקמת בנין, ולא ישמשו כל קרקע ו/או בנין, הנמצאים באיזור התחום בתשריט, לכל תכלית שהיא, אלא לתכלת המפורטת בתשריט, וברשימת התכליות המותרות באיזור בו נמצ הקרקע ו/או הבנין.

10. שימושים עיקריים:

איזור מגורים א':

באיזור זה תותר בניית בתי מגורים צמודי קרקע, פתרונות החניה יתוכננו במסגרת קווי המגרש, הגגות יכוסו ב - 40% משיטח ברעפים. ינתנו פתרונות להסתרת דודי שמש, מזגנים וצנרות לשביעות רצון הועדה.

איזור מגורים ג':

1. בתי מגורים ובתי דירה.
2. מועדונים פרטיים, חברתיים ולשעשועים.
3. גני ילדים ושאר בניני ציבור שכונתיים הדרושים לאוכלוסית האזור הנ"ל. גנים ומגרשי משחקים, במקומות שיקבעו עפ"י תכנית מפורטת לאותו אזור.
4. חנויות לשירות יום יומי ומקומי, במקומות שיקבעו עפ"י תכנית מפורטת. סוג העסק טעון אישור הועדה המקומית. חנויות אלה תכלולנה: חנויות לממכר קמעוני של מזון. מספרות ומכוני יופי. בתי מרקחת. גלנטריה וסידקית. חייטים ומתקני נעליים.
5. מוסכי חניה מורשים לדיירים ללא יותר משתי מכוניות.
6. משטח חניה ומוסכים משותפים.
7. משרדים של מקצועות חופשיים, או אחרים, הנמצאים בדירה שבה יושב אדם, העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות.

איזור מגורים מיוחד:

1. בתי מגורים ובתי דירות בבניני קומות.
2. כל התכליות כבאיזור מגורים ג'.

שטח פרטי פתוח:

שטח המיועד לגינון וחניות, ואינו מיועד להפקעה.

שטח לבניני ציבור:

שטח המיועד להקמת מוסדות חינוך, בריאות ודת.

דרכים וחניה:

שטח המיועד לסלילת כבישים, מדרכות, מעבר תשתיות, ביוב, חשמל, טלפון ותקשורת, גינון וחניות.

דרך שירות פרטית:

תשמש גישה למגרשים, ואינה מיועדת להפקעה.

שטח ציבורי פתוח:

ישמש לככרות, גנים ציבוריים, נטיעות, מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.

11. הפקעה ורישום לצרכי ציבור:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יופקעו כחוק וירשמו על שם עיריית עפולה.

12. איסור הבניה בקרבת קווי חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה למבנה אשר חלק ממנו נמצא מתחת לקווי חשמל עיליים. היתר בניה יינתן אך ורק לבניה במרחקים מקווי חשמל המפורטים מטה. המרחק יימדד מקו אנכי משוך אל הקרקע בין תילי החשמל הקיצוני והקרוב ביותר למבנה לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

רשת מתח נמוך	2 מטר
קו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטר
קו מתח עליון 110 ק"ו	8 מטר
קו מתח עליון 150 ק"ו	10 מטר

ב. אין לבנות ביניינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 2 מטר מכבלים אלו.

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

13. תשתיות:

- א. מים - אספקת המים מרשת המים של עפולה.  
ב. ביוב - חיבור לרשת הביוב של עפולה עד 100 מטר מקו המגרש באישור מהנדס העיר.  
ג. חשמל וטלפון - החיבורים לחשמל וטלפון יקבעו ע"י מחלקת מהנדס העיר בתיאום עם חברת חשמל ובזק.

14. אשפה:

מתקני האשפה יותקנו על פי הוראות למתקני תברואה תש"ל 1970.

15. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

16. ניקוז:

כל בקשה להיתר תחויב בפתרון הניקוז של מי הגשם במגרש על פי הנחיות מהנדס העיר.

17. היטל השכחה:

יגבה כחוק

עפולה (טכפ"מ 92)  
 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי חקיקות תכנון והכניה  
 (תישוב שטחים ואתרי בניה בתכנונות ובתיורים משנת 1992)

מס' יח"ד לזווג	גובה בנין מקסימלי		מסלול מקסימלי					אתרי בניה מקסימלי				שטח לצניני ציבור	
	במטרים	מספר קומות	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מחמת מפלס כניסה	מפלס כניסה	קומי	אתרי	אדרי		גודל מגרש מ"מ במ"ר
3	10	2 + ע ***	60	30	10	50	*	60	5 מ'	6 מ'	4 מ'	1 - יח"ד 500 מ"ר	מגורים א'
16	24	6 + ע	252	36	72	180	*	252	5	6	4	1200 מ"ר	מגורים מיוזם**
10	18	4 + ע	150	36	30	120	*	150	5	6	4	800 מ"ר	מגורים ג'
--	10	2	80	35	10	70	*	80	5	6	4	1000 מ"ר	שטח לצניני ציבור

- \* במסמך חוזה המקומית לנייד חלק מאתר הבניה המותרים  
 מעל מפלס הכניסה לשורת הבניה מותר למפלס הכניסה תוך  
 שגורה על רמה"כ ותחת.
- \*\* באזור מגורים מיוחד תותר הקמת בנין תת-קרקעי ושטח  
 יבוא בנוסף לשטחי השידור המותרים.
- \*\*\* קומת המגורים הינה שטח שידור ושטח יבוא בנוסף לשטח  
 השידור המותר, וכל מקרה לא יעלה על 30% באזור מגורים א'  
 ו-36% באזור מגורים ג' ומיוחד.
- הבתים הקיימים בשטח, הבנויים בתחום לתנאים של אזור  
 מגורים מיוחד לפי תכנית ג/302 לא ייחשבו כבתים חורגים  
 לאתר אישור התכנית.
- בנינים קיימים: הבנויים שתי קומות לפני אישורה של  
 תכנית זו בקו בנין הקטן מסה שנקבע לפי תכנית זו יאושרו,  
 כמו כן, תמושב תוספת בניה בתחום לחולאות ותכנית, תוספת  
 קיימת תמושב בקו הבנין של תכנית הקיים ובתנאי שלא תחיה  
 תריגה לתוספת תכניש.