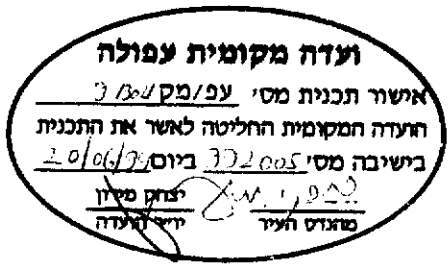


134 - 101



מחוז הצפון
 מרחב תכנון מקומי עפולה
 תחום שיפוט מוניציפלי עפולה

תכנית מס' עפ / מק / 9/302

שינוי לתכנית מתאר ג / 302 המופקדת
 ולתכנית ג / 5681 המופקדת

- המקום : עפולה
- גוש : 16663
- חלקה : 77
- שטח התכנית : 733 מ"ר
- קנה מידה : 1:250
- יוזמי התכנית ובעלי הקרקע : ד. דרורי בע"מ, רח' העלייה 3, עפולה.
 ח.פ. 511309098
 טל: 06-6522335
 פקס: 06-6522891
- עורך התכנית : רוזנגרטן אבי - אדריכל ומתכנן ערים,
 רשיון מס' 30387.
 ת.ד. 2150 עפולה.
 טל: 06-6522544
 טלפקס: 06-6593977
 טל-נייד: 052-614869
- תאריך : ינואר 1999
 יולי 1999

1. כללי:

1.1 מקום התכנית:

מחוז : הצפון
המקום : עפולה
גוש : 16663
חלקה : 77

1.2 שם התכנית מספרה והתחום עליו היא חלה:

התכנית תקרא: תכנית מס' עפ/ מק/ 99004 , שינוי לתכנית המתאר ג' / 302 המופקדת ולתכנית ג' / 5681 המופקדת.

גבולות התכנית הם כמסומן בקו כחול רצוף בתשריט התכנית המהווה חלק בלתי נפרד ממנה. מצפון - חלקות 224,87 בגוש 16663, ממזרח - רח' העלייה, ממערב - חלקה 16663/85, מדרום - חלקה 16663/78.

1.3 מסמכי התכנית:

התכנית כוללת: א. הוראות התכנית ב - 6 עמ'.
ב. תשריט התכנית בקנ"מ 1:250 על רקע מפה מצבית.

1.4 בעלי הקרקע ויוזמי התכנית:

ד. דרורי בע"מ
ח.פ. 511309098
רח' העלייה 3, עפולה. טל: 06-6522335.

1.5 עורך התכנית:

חזנגרטן אבי - אדריכל ומתכנן ערים, רשיון מס' 30387.
ת.ד. 2150, עפולה. טל: 06-6522544, פקס: 06-6593977, טל-נייד: 052-614869.

1.6 שטח התכנית:

773 מ"ר.

1.7 מטרות התכנית:

א. לאפשר בניית יחידות דיור בנות 3 חדרים, מרווחות ברמת גימור גבוהה לאכלוסיה מבוססת ומבוגרת המעוניינת בקרבה למרכז העיר וברחוב שקט יחסית, תוך ניצול מלוא פוטנציאל הבניה בחלקה.

ב. קביעת זכויות והגבלות הבניה ואופי הבינוי בתחום התכנית.
שינוי בקווי בניה, התרת בניה בגובה 6 קומות מעל קומת עמודים ומרתף חניה, שינוי במס' יח"ד.

1.8 יחס לתכניות אחרות:

- תכנית זו הנה שינוי לתכנית המתאר ג' / 302 המופקדת ולתכנית ג' / 5681 המופקדת.
- הוראות תכנית זו יהיו עדיפות על הוראות כל תכנית מהנ"ל בכל מקום בו יש סתירה ביניהן.
- התכנית צמודה לאזור מסחר משולב במגורים/משרדים.

1.9 סבלת שימושי קרקע:

מצב מוצע			מצב קיים		
%	שטח (מ"ר)	יעוד הקרקע	%	שטח (מ"ר)	יעוד הקרקע
84.04	616	מגורים ג'	84.04	616	מגורים ג'
15.96	117	דרך	15.96	117	דרך
100.00	733	סה"כ	100.00	733	סה"כ

2. ציוני התשריט:

קו כחול עבה ורצוף	גבול התכנית
שטח צבוע חום	דרך קיימת/מאושרת
ברבעים הצדיים בעיגול סימון הדרך ברבע העליון בעיגול סימן הדרך ברבע התחתון בעיגול סימן הדרך	מרווח בניה קדמי מספר הדרך רוחב הדרך
קו דק רצוף וספרה בתוך עגול	גבול ומספר חלקה רשומה
שטח צבוע צהוב	שטח מגורים ג'
קו מקווקו בצבע אדום	קו בנין

3. אזורים ותכליות:

3.1 שטח למגורים ג':

מיועד למגורים בלבד.

3.1.1 הוראות בניה:

- שטח הבניה בכל הקומות והמפלסים לשימוש עיקרי יהיה סה"כ מכס' 129%.
 - שטח הבניה המותר בכל הקומות והמפלסים לשטחי שרות יהיה סה"כ מכס' 168%.
 - שטח הבניה המותר בכל הקומות והמפלסים לשטחי שרות רגילים יהיה סה"כ מכס' 39%.
 - שטח הבניה המותר לשטחי שרות מיוחדים – לחניה בלבד יהיה סה"כ מכס' 100%, בחניה תת קרקעית.
 - שטח הבניה המותר לשטחי שרות מיוחדים – בקומת העמודים למחסנים, חניה, מבואה, ולחוחת הדיירים – סה"כ מכס' 29%.
- כל השטחים יחושבו בהתאם להגדרות בתקנות התכנון והבניה התשנ"ב 1992.

- שטח תכנית הקרקע יהיה מכס' 100% מתחת למפלס הכניסה ומכס' 35% מעל למפלס הכניסה.

- יותח מכס' 12 יח"ד בחלקה, כ"א בשטח עיקרי מכס' 66.0 מ"ר, סה"כ 792.0 מ"ר לשימוש עיקרי.

3.1.2 גובה הבניה המכס' יהיה 6 קומות מעל קומת עמודים ומרתף חניה.
מכס' 23.5 מ' מהמדרכה בחזית המבנה עד ראש קרקוב הגג.

4. שימוש 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 ומח' מהנדס העיר ובהתאם לתקן משרד הבריאות.

7. חשמל וטלפון:

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

8. הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי 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:

מ' 8.00	מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו	מ' 2.00	מרשת מתח נמוך
מ' 10.00	מקו מתח עליון עד 161 ק"ו	מ' 5.00	מרשת מתח גבוה עד 22 ק"ו

כל חפירה, חציבה או כריה בקרבת קווי חשמל יעשו רק בתאום, באישור ולפי הנחיות ח"ח.

9. ביוב:

לא יוצא היתר בניה ללא פתרון להתחברות למערכת העירונית לפי אישור מח' מהנדס העיר ומשרד הבריאות.

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:

תוכן תכנית ניקוז לכל מגרש לשביעות רצון מח' מהנדס העיר.

13. חניה:

- פתרון החניה יהיה לפי תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) תשמ"ג 1983.
- תותר בניית חניון תת קרקעי במלוא שטח המגרש.

14. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל 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, ביוב, אנרגיה ותקשורת, חומרי גמר לחזיתות, גיטון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט.
התכנית תוכן על רקע מפה מצבית של מודד מוסמך. תעודת גמר תותנה בגמר פיתוח המגרש עפ"י התכנית המאושרת הנ"ל.

16. חזיתות וחומרי ציפוי:

החזיתות יתוכננו לרמת גימור גבוהה ויצופו בחומרים עמידים.

17. מתקנים על גגות:

כל המתקנים כגון אנטנות, חודים, מע' סולריות, וכו' יתוכננו בצורה אסתטית כחלק אינטגרלי של המבנה.

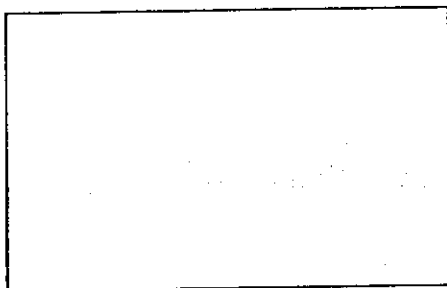
18. טבלת זכויות והגבלות בניה:

צפיפות יח"ד סה"כ במגרש (816 מ"ר)	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה (%)									קווי בנין (מ')			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור
	מס' קומות	מ'	סה"כ	כיסוי קרקע		שטחי שדות			שטחים לשמוש עיקרי			קדמי	אחורי	צידי		
				מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	סה"כ לשטחי שדות	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	סה"כ לשמוש עיקרי	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה					
12	23.5	ע + 8 + תניה מתחת מפלס הכניסה	297	100	35	168	100	68	128	-	129	5.0	8.4	4.8	618	מגורים
													

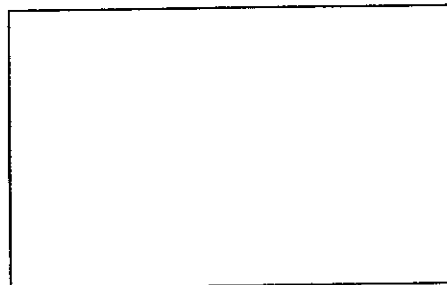
* - קווי בנין 0 יתורו לחניה תת קרקעית.
 ** - חתור הבולטת בזוהרות ב- 2.0 מ' מעבר לקו קדמי ואחורי.

תאריך: ינואר 1999
 יולי 1999

חתימות:



עורך התכנית:
 רוזנגרטן אבי
 אדריכל ומתכנן ערים
 רשיון מס' 30387



בעל הקרקע ויוזם התכנית:
 ד. דרורי בע"מ