

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא: מבני ציבור- בסמוך לבי"ס בן-צבי, תכנית מפורטת מס' עפ/מק/ג/141/1.
התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/במ/141 שבתוקף.

2. חלות ומיקום התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עפ"י התשריט המצורף אליה. ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

התכנית ממוקמת בחלקה הדרומי של גבעת המורה.

גוש: 17119 חלקי חלקה: 1

גוש: 17120 חלקי חלקה: 2

3. מסמכי התכנית:

3.1 תכנית זו כוללת 9 דפי הוראות בכתב המהווים את תקנון התכנית.

3.2 התשריט המצורף לתקנון זה ערוך בקני"מ 1:1,250 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתקנון.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו יחולו הוראות תכנית מפורטת ג/במ/141 שבתוקף, מלבד השינויים נשואי תכנית זו. עם אישור תכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הנכלל בה.

5. שימוש בקרקע ובמבנים:

לא יינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע. בכפוף להוראות מפורטות בתכנית זו.

6. שטח התכנית:

28.827 דונם- מדודים בצורה גרפית.

7. מטרת התכנית:

איחוד וחלוקה של מגרשים, ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע.

באור סימני התשריט:

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול תכניות בתוקף	קו כחול מקוטע
קו גבול גוש	קו רצוף עם משולשים
גבול ומספר חלקה	קו שחור ומספר ירוק כהה מוקף בשני עיגולים ירוקים
שטח למגורים ב'	שטח צבוע תכלת
שטח למגורים ג'	שטח צבוע צהוב
שטח למסחר	שטח צבוע אפור מותחם באפור כהה
שטח למבני ציבור	שטח צבוע חום מותחם בחום כהה
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע בירוק
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום
דרך להולכי רגל	שטח צבוע ירוק עם פסים באדום
מספר דרך	מספר ברביע העליון של עיגול
רוחב דרך	מספר ברביע התחתון של עיגול
מרווח קדמי מדרך	מספר ברביעים הצידיים של עיגול

8. רשימת תכליות:

התכליות הן בהתאם לתכנית התקפה ג/במ/141.

9. השימוש בקרקע ובבניינים:

10.1 הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית תהיה על פי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) ועדכוניו.

9.2 לא יינתן רשיון בניה ולא יותר שימוש בקרקע או בבניינים הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות.

10. טבלת איזון שטחים:

מוצע		קיים		יעוד
שטח ב- %	שטח בדונם	שטח ב- %	שטח בדונם	
41.16	11.864	41.16	11.864	שטח למבני ציבור
5.73	1.650	5.73	1.650	שטח למסחר
30.98	8.930	30.98	8.930	שטח ציבורי פתוח
22.13	6.379	22.13	6.379	דרך קיימת או מאושרת
100.00	28.823	100.00	28.823	סה"כ

12. טבלת זכויות והגבלות בניה:

זכויות והגבלות בנייה הינם עפ"י תכנית ג/במ/141 שבתוקף.

13. הפקעות לצורכי ציבור:

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה- תשכ"ה (1965) סעיף 188 ו-189 על הצווים והתקנות הנוגעות לעניין.

14. היטל השבחה:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפולה תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובערכים שנקבעו בחוק, על פי התוספת השלישית בסעיף 196 א/ לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) על כל הצווים והתקנות הנוגעות לעניין.

15. עיצוב ארכיטקטוני:**15.1 עיצוב הצורה החיצונית של הבניינים:**

א. כל בקשה להיתר בניה תציין את חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. חזיתות המבנה תהיינה מחומרים קשיחים. והקירות יצופו אבן או חומר איכותי אחר, באישור מהנדס הועדה, בשיעור של 100%.

ב. לא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין, כולל צביעה סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקות, מזגנים ומתקנים אחרים, שלא עפ"י התכנית שאושרה במתן היתר בניה.

ג. בבקשה להיתר בניה יש להראות בצורה משולבת את חזיתות המבנים עם הקירות התומכים והגדרות תוך הדגשת קו גמר חיפוי המסד הנ"ל.

ד. העמדת המבנים תהיה בהתאמה לטופוגרפיה המיוחדת של המקום.

ה. תכנית המגרש שתוגש לצורך קבלת היתר בניה תהיה לפחות בקני"מ 1:250 על רקע תכנית מדידה עדכנית, ויסומנו שטחי גינון וחניה, פריקה וטעינה, מיקום מכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מתקנים הנדסיים, מיקום ופרוט השילוט, תאורה וגידור לרבות פרטים אדריכליים וטכניים של כל הנושאים המפורטים לעיל.

ו. מתקנים הנדסיים יוסתרו וישולבו בעיצוב האדריכלי של המבנה.

ז. בהתאם לאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית להתנות בעת הדיון בבקשה להיתר בניה תנאים נוספים הקשורים לעיצוב ולהעמדת המבנים, או לרמת הפרוט.

ח. לא יהיו למבנה חזיתות אחוריות, חצרות שרות ישולבו בתחום במבנה, ויוסתרו על ידי גדרות אטומות או קירות אטומים כך שלא יראו לעין.

יושם דגש על חזית המבנה לכיוון שדי נשיאי ישראל ושדי בקעת בית הכרם.

15.2 מזגנים:

המזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים יפורטו בהיתר הבניה, ויותקנו עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה.

15.3 שילוט:

א. יותקן שילוט מואר לזיהוי הכתובת, עפ"י פרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. השילוט יותקן ע"י המבקש לפני אכלוס המבנה.

ב. תיאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית או על גג המבנים.

ג. בזמן הבניה יותקן שילוט באתר הבניה ע"י מבקש היתר הבניה עפ"י הנחיות עיריית עפולה.

15.4 אנטנות:

לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות אלא אנטנה מרכזית אחת בלבד לכל המגרש.

15.5 קולטי שמש:

קולטי שמש ישולבו בתכנון עיצוב הגג. הדודים יהיו מוסתרים. ההסתרה תהיה לפחות בגובה קצה הדוד, ובאישור מהנדס העיר.

15.6 צנרת:

לא תותקן צנרת כשהיא חשופה ע"ג הקירות החיצוניים של הבניין. כל חיבורי המים, חשמל, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכו' תהינה תקניות ותת-קרקעיות ותחוברנה למבנה בצורה פנימית.

15.7 ארובות:

א. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות המבנים.

ב. מכלי הדלק/סולר עבור תנורי חימום יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיר, ובהתאם להוראות הרשויות הנוגעות בדבר.

15.8 פרגולות ומרפסות:

א. בכל הכניסות למבנה, יציאות לחצר, מרפסות וחצרות משק - יותקנו קירויים או פרגולות משולבים בעיצוב המבנה.

ב. צורה ומידות סופיות של הפרגולה או הגגון יהיו חלק מהבקשה להיתר הבניה, ותחשב עפ"י הוראות החוק.

ג. עיצוב הגגון או הפרגולה וחומרי בנייתם יותנו באישור מוקדם של מהנדס הועדה.

15.9 ערוגות ואדניות:

יותר שילוב של אדניות בנויות בחזיתות המבנה כחלק אינטגרלי של התכנון והגשת היתר הבניה.

15.10 גגות:

א. לא יותר גימור גג אופקי בזפת וצבע לבן, אלא בחומרים עמידים באישור מהנדס העיר.

ב. עבור גגות המהווים חזית חמישית, יוגש פתרון גמר הגג לאישור מהנדס העיר כחלק מהיתר הבניה.

16. מעליות:

בבניינים מעל 3 קומות יידרש להתקין מעלית.

המעלית תותקן בהתאם לכל התקנים המקובלים ועפ"י הוראות חוק התכנון והבניה.

תכנון המעלית וסידורי הגישה למבנה יאושרו ע"י יועץ בטיחות.

17. סידורי נכים:

בחדרי המדרגות ובכניסות למבנים יבוצעו כל הסידורים הדרושים לגישה לנכים, הכל עפ"י המפורט בחוק הנכים.

18. שירותים ותשתיות:**18.1 ביוב:**

היתר הבניה יותנה בחיבור המבנה לרשת הביוב המרכזית של עיריית עפולה בהתאם לחוקי התברואה הרלוונטים, ובתאום עם משרד הבריאות ומחלקת איכות הסביבה בעיריית עפולה.

18.2 מים:

אספקת המים תהיה מרשת המים של עיריית עפולה, בתאום עם משרד הבריאות.

18.3 כיבוי אש:

לא תותר כל בניה בשטח התכנית אלא אם אשרה הועדה המקומית לתכנון ובניה כיסוי ברשת הדרנטיים עפ"י דרישות מכבי אש ולשביעות רצונם.

18.4 מרחבים מוגנים:

לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט/ מרחב מוגן בהתאם לתקנות פיקוד העורף.

18.5 סלילת דרכים ושבילים:

הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתרים לבנייה, בביצוע הדרכים הכלולות בתכנית הבינוי לרבות כבישים, שטחי חניה, מדרכות, שבילים להולכי רגל, קירות תומכים ומעברי מים.

18.6 ניקוז מי גשם:

לא תותר התקנת צנרת ניקוז לאורך חזיתות המבנה. פיתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את הניקוז עם מערכת הניקוז הטבעית ובאישור מהנדס העיר, ובתאום עם רשות הניקוז.

הניקוז יהיה ע"י חלחול, ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתיעול על קרקעי ובצינורות תת-קרקעיים, בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים ובאישור מהנדס העיר.

אין לנקז מי גשם מגגונים, מרפסות ואדניות בזרבובית, אלא בצינורות מי גשם (מרזבים) סמויים בלבד.

צינורות מי גשם יסומנו בתכנית במידה ויעברו לאורך קירות חוץ. יש לפרט בתכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הועדה המקומית.

18.7 חשמל:

כל חיבורי החשמל יהיו בכבלים תת-קרקעיים. הבניה תעשה בהתאם לתקנות חברת החשמל לבניה בקרבת קווי חשמל.

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב למבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ:
 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

19. הוראות פיתוח ונוף:

19.1 תכנית פיתוח:

א. לפני הוצאת היתר בניה בתחום התכנית, תוכן תכנית פיתוח כללית בקני"מ 1:250 לכל שטח התכנית או לקטעים על פי שיקול מהנדס העיר. תכנית זו תכלול:

1. תכנון כבישים, קביעת מפלסי הכבישים, וכן תכנון מערכת תיעול וניקוז.
2. תכנון קווי טלפון ומתקני חברת חשמל לרבות קווי מתח נמוך ותכנית תחנת טרנספורמציה עפ"י הנחיות התכנון. תכנית זו תתוכן בתאום עם הרשויות הנוגעות לעניין ותאושר על ידן.

3. פיתוח התשתית שבתחום התכנית, סלילת דרכים ומדרכות, תאורת רחובות, ביוב, ניקוז, תיעול וכן מערכת מים וצנרת הידרנטית לכיבוי אש.

ב. הועדה רשאית להתנות מתן היתר בניה בביצוע נטיעות וגינון בתחום התכנית ובהתאם לתכנית פיתוח ונוף שתעשה ע"י אדריכל נוף מוסמך.

ג. תצורף תכנית נטיעות ועקירות של עצים ושתילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה עקרונית, רשימת עצים לנטיעה ולעקירה וצמחים, שיחים לשתילה, מפרט חומרי גמר וריצוף עם דוגמאות צבע ודגם. בתאום עם מחלקת גנים ונוף בעירייה ובאישור מהנדס העיר.

ד. יוגשו חזיתות המבנים במגרשים הפונים אל הרחובות הראשיים לכל שטחי הציבור עם דגש מיוחד על עיצוב הכניסה למגרש.

19.2 פיתוח מבני:

כל האלמנטים של המגרש ישולבו ליחידה עיזובית אחת. המתכנן יבטיח שילוב נכון של עצים ביחס נכון למבנים.

התכנית תשלב בצורה אסתטית את הקירות התומכים, המסדים והגדרות יחד עם מתקנים כגון ארונות אשפה, מבני עזר וכו' לכלל יחידה עיזובית מגובשת.

במערכת תנועת הולכי רגל תשולב תאורה, מערכת שבילים, מדרגות, פינות ישיבה ומשטחים מרוצפים, מגרשי חניה וכו' כמערכת עיזובית אחת המשקפת עדיפות הולכי הרגל ע"ג תנועת כלי רכב.

במידה ויעשה שימוש במכלי אשפה גדולים, תעוצב עמדת האשפה בשילוב הפיתוח גם בחזית חמישית מתוך מטרה להסתירה ולהמעיט מפגעי רעש וראיה.

19.3 מסלעות וקירות תומכים:

מסלעות תיבנה בהתאם למפרט הבינמשרדי.
מסלעות וקירות תומכים מעל גובה 2.0-2.5 מ' ידורגו כאשר המרחק בין דרוג אחד לשני יהיה לפחות 1.0 מ' שייועד לנטיעות. במסלעות ישולבו כיסי שתילה בכמות שתבטיח כיסוי מלא בצמחיה.
המסלעות יבנו מאבנים שטוחות בגובה של כ- 40 ס"מ תוך הקפדה על בניה אופקית. הקירות התומכים יהיו מחומר המותאם לאופי הרחובות הגובלים למגרש ולחומרים שבשימוש המבנה, באישור מהנדס העיר.

20. חניות:

יש להקצות שטחי חניה מתאימים בתחומי המגרש על פי דרישות מהנדס העיר ולא פחות מתקן החניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה בדבר מקומות חניה תשמ"ג 1983.

מגרשי החניה יעוצבו כך שלא יראו משטחים גדולים של בטון/אספלט וזאת ע"י נטיעות עצים ושיחים, קירוי חלקי או פתרון אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

21. חניות:

יש להקצות שטחי חניה מתאימים בתחומי המגרש על פי הנחיות הועדה
המקומית ולא פחות מתקן החניה בחוק הליכי תכנון ובניה, התקנת
מקומות חניה בתוקף בזמן מתן היתר הבניה.

22. חתימות:

יוזם ומגיש התכנית:

הועדה לתכנון ולבניה עפולה

בעל הקרקע:

עיריית עפולה

עורך התכנית:

דניאל כהנא- אדריכל