

עמוד 2 מתוך 7

מרחב תכנון מקומי עפולה**תכנית מתאר מקומי מס' ג/1257****שינויי לתכנית מתאר ג/ 302 מופקדת**

1. **שם התכנית:** תכנית זו תיירה תכנית מתאר מקומי מס' ג/1257, שינוי לתכנית מתאר ג/ 302 המופקדת (להלן "התכנית").

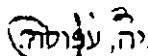
2. **מקום התכנית:** מחו : הצפון
נפה : נצרת
מקום : עפולה

גוש : 16706 חלקות 132,131,128,126,121,120,119 בין הרחובות אינשטיין, יוספטל, ש"ר והדן.

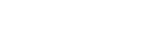
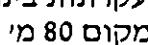
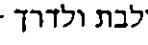
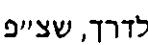
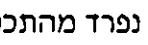
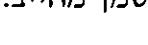
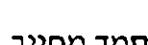
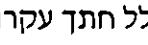
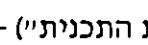
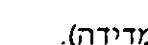
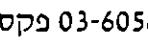
השער הדבורי מהוז הצפון
הווק ותבוני וחברות השכינה - 1965

3. **בעל הקרקע:** מנהל מקרכע ישראל ועיריית עפולה.

אישר תכנית מס. 2525



רשות מקומית דגש על תכנון ובנייה, עפולה
באים לאישר תכנית מס. 2525
הווק ותבוני וחברות השכינה - 1965



6. **המתכנן:** עמי שנער אמר מון
אדראילס ומתקני ערים בע"מ
רחוב פורפי שור 23 ת"א, טל. 6056040 פקס : 04-6046077
מס' רישון 21756

7. **שטח התכנית:** כ- 12.15 דונם (مبוסס על מדידה).

8. **גבולות התכנית:** כמסומן בתשריט בקו כחול.

9. **משמעות התכנית:** התכנית כוללת את :

א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן : "ההוראות התכנית") – מסמך מחיבב.

ב. תשריט עירוני בקנה"מ 1:1000 : להלן ה"תשريع" – מסמך מחיבב.

ג. תוכנית ביוני מניה בקנה"מ 1:1250 : כולל חתך עקרוני וחזיותות רחוב עקרוניות

(להלן : נספח מס' 1)

ד. נספח תנואה (להלן : נספח מס' 2) - מסמך מחיבב.

כל מסמך ממשמי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

10. מטרת התכנית:

א. שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור, שטח לדרך, שצ"פ ואזור מגורים ג' – לאזור מגורים מיוחד, לשטח ציבורי פתוח, דרך משולבת ולזרק – זאת לצורך יצירת מבנים מגורים חדש.

ב. קביעת הוראות ושטחי בניה, קוי בנין, עקרונות בניין ותנאים ולמתן היתרין בניה.

ג. הקלה מקו בנין 20 מ' מציר המסילה במקום 80 מ' שהתקבלה בתאריך 1.6.00 עיי ישיבת ועדת המשנה להקלות מקוי בנין.

ד. איחוד וחלוקת מחדש.

עמוד 3 מתוך 7

11. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' ג' 302 המופקצת. במידה ותתגלה סטייה בין הוראות תכנית זו לבין **תכניות קיימות אחרות**, תהינה הוראות תכנית זו עדיפת.

12. תנאים להוצאת היתר בניה:

א. הבניה בשטח התכנית תותר אך ורק בהתאם ל"**תכניות ביוני, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני**" שתואושרנה ע"י הוועדה המקומית. **תכניות אלו** תהינה ערכות בהתאם להנחיות המפורטות בתכנית זו ובהתאם לנספח הבינוי המנחה (נספח מס' 1) מהוועה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

ה"**תכנית לבינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני**" תהווה מסגרת מחייבות לכל הבניינים ותכלול את הדרכים הגובלות. התכנית תהיה בקנה מידה 1:250 לפחות, עם פרטיים בקנה מידה מתאים ותקבע את:

- 1). אופן העמדת הבניינים על כל מגרש ומגרש - לפי מידות, צורה ומרקוזים.
- 2). מפלס הכניסה הקובעת לבניין וגובהי הבניינים והמבנים שמעליהם במידה ולא נקבעו בתכנית זו.
- 3). חתכים וחזיות של הבניינים, לרבות צורה, גמר גנות, מתקנים סולריים ומתקני מיזוג אויר, באופן שיישולבו אינטגרלית בתכנון המבנה.
- 4). פרטי גמר חזיות הבניינים שייכלו את חומרי הבניה, פרטי הפתחים, חומרិ ציפוי, גמר וגוננים.
- 5). שיוך חניה למגרש.
- 6). פיתוח הגינות, המיסעות, הגדרות, החניות וכל השטחים הבלתי מבונים.
- 7). עיצוב קירות ומעקות של חניונים הגובלים בכווי המגרשים, בחזיותם המבאים, מיקום עצים, ערוגות, חומרי בניין וככל האלמנטים, כולל מתקני אשפה, גז, מים, ארוןות חשמל, תקשורת, תאורה, פתחי אווורור וחלוקת דואר.
- 8). סימון חלוקת משנה של המגרש יעשה וירשם בהתאם לסעיף 137 לחוק התכנון והבנייה ועפ"י תכנית לצרכי רישום.

ב. אישור נספח התנווה בהתאם למפורט בסעיף 15 ע"י משרד התחבורה.

13. טבלת זכויות הבניה:

קיי בניין (מ')			תכנית קרקע mirbit (%)	% בניה מעל הקרקע בכל הקומות			מס' קומות	מס' יח"ד לדונט	מס' יח"ד למגרש	שטח מגרש (ד'')	מס' מגרש	האזור ושימונו בתשריט
קיידי	צידי	אחר	קיידי	סה"כ	שטח השירות	יעקו						
5	3	לפי תשריט	35%	220%	45%	175%	14 (הערה 1,2 + 5)	10 14	36 46	2.52 3.3	1 3	מגורים מיוחדים (כתום תחום בכתום)
							14 14	18 18	1.3 1.2	4 5		
								138	סה"כ			
				-	-	-		-	0.4	6	שכ"ב	

הערות:

(1) בתים תבוניים (כמפורט בנספח מס' 1) מותרת קומה נוספת.

(2) בנוסף מותר חדר על הגג. שטחו יכול להיות עד 5% הבניה (שטח עיקרי).

14. תכליות והוראות הבניה

א. **תכליות הוראות הבניה לאזורי מגורים מיוחדים** (צבע כתום תחום כתום כהה בתשريط)

האזור המסומן בתשريط כאזורי מגורים מיוחדים ישמש למבני מגורים, בנייני עזר, חניונים ומגרש חניה המיועדים למגורים. צפיפות המגורים וזכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 13.

ב. **תכליות והוראות בניה לשטח לדריכים** (צבע אדום בתשريط)

השטח המסומן בתשريط כשטח לדריכים ישמש להרחבת רחוב שניואר זלמן שז"ר.

ג. **תכליות והוראות בניה לשטח לדרך משולבת** (צבע אדום/ירוק בתשريط)

השטח המסומן בתשريط כשטח לדרך משולבת ישמש כהמץ' לרחוב הדגן. הדרצ'ה יעצוב כרחוב משולב לתנועה ולהולכי רגל ובו ערוגות וצמחייה.

ד. **שטח ציבורי פתוח** (צבע י록 בתשريط)

השטח המסומן בתשريط בירוק ישמש כгинת משחקים ויוטרו בה נטיות, הקמת מתקיי' משחק בלבד, פרגולות, מתקנים הנדסיים קטנים בלבד וכו'.

15. הוראות עיצוב לאזורי מגורים מיוחדים:

א. גובה הבניינים:

- (1) מצויין בטבלה שבסעיף 13. בנוסף מותרת בניית חדר על הגג חלק מהדירות בקומות העליונות, ומרתף לצורכי חניה ומחסני דירות בלבד.
- (2) בבתים הפינתיים (כמסומן בספח מס' 1 - נספח הבינוי) מותרת קומה אחת נוספת כמתואר בהמשך.

ב. עיצוב חזיתות:

- (1) בכל פינות המגרש יבנו בתים פינתיים. בתים אלו יהיו מקבילים לקוי הבניין של שני הרחובות הניצבים בפינה לכל אורכם כמתואר בספח הבינוי.
- (2) בשתי הקומות העליונות (כולל מפלס החדר על הגג) לפחות כל בניין יהיה דרג עלי נסיגת של לפחות 2.0 מ' (מקו חזית הבניין המקבילה לרחוב) בכל קומה לאורך שלא יפתח מ- 30% לאורך חזית הבניין לרחוב. בבתים הפינתיים, האגף המרכזי (הפניתי) של הבניין יהיה זקופה למילוי גובהו, למעט נסיגת אחת בקומת הגג.

שטחי הגגות הנוצרים מהציגוג יותרו לשימוש כמרפסות גג בלתי מkorות.

- (3) מותר לבנות במגרש אחד יותר מבנה אחד כאמור לדוגמא בספח הבינוי. המירוחה המינימלי בין הבניינים באותו מגרש יהיה 0 או 4 מ' במידה יהיה אפשר לארוח זה.

- (4) מותרת בניית "גשר" מחבר בין בתים סמוכים באותו מגרש בשתי הקומות העליונות ובו שימושי מגורים כאשר החל שמתחתיו יהיה מפולש ונקי מכל עמודים, צינורות וכו'.

עמוד 5 מtower 7

ג. **עיצוב גגות:**

1. שטחי הגגות הנוצרים מדרוג בניינים ישמשו כמרפסות, ירופפו ויגנוונו.
2. קולטי שימוש יהיו מוסתרים משולשה צדדים ע"י מסטור בניו שהו חלק ארגוני של הבניין או ע"י מעקה גבוהה מסביב לכל הגג.
3. הגגות יהיו שטוחים.

ד. **חוורמי גמר:**

חוירות הבתים יחולו מכל צדדים באבן ברוב שטחים (70% לפחות משטח המעטפת). יותר שימוש בטיח עמיד רק בקטעים קטנים השקועים מהחזיתות הראשיות. גדרות וקירות תמך בצד הפונה לרוחב יבנו מאבן מלכנית מסוות זהה. מסטורי כביסת יהיו מחומריים עמידים וימוקמו בחזיות צדדיות או אחוריות בלבד, או השקועים מקו החזית הראשית.

ה. **متקני עזר:**

1. מתקני עזר לשימוש הבית בלבד כגון מחסנים לדירות, חדרי גז, חניה, חדרי עלות וכוי יבנו במסגרת שטחי השירות וימוקמו בקומת הקרקע בחזית צדית או אחוריית בלבד.
2. תותר הקמת חדרי אשפה בין מבנים בקו צידי 0 באופן שיישולבו בצורה מלאה בתכנון המבנים באישור מהנדס העיר.

ו. **עיצוב קומת הבנינה:** קומת הבנינה (קומת ה"עמודים") תעצוב כך שהחניה, במידה והיה בה, לא תיראה בחזית הפונה לרוחב. חזית זאת תבוננה לכל אורכה בקירות מלאים עד לפני הקרקע למעט פתחים קטנים בלבד דמוויי חלונות. הגישה למקומות החניה תהיה אך ורק בחזית הצד או מאחור. ביתר שטח הקומה שאינו משמש למחסנים או מתKEN עוז מותר למקם גם חדר שהינו חלק מהדירה שמעליו. גובה קומת הבנינה יהיה לפחות 3.0 מ'.

ז. **עיצוב שטחי החניה:**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג - 1983) או לתקנות התקיפות במועד הוצאה ההיתר. תנאי למטען ההיתר בניה יהיה הבחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. פרט לכך יחולו על התכנית ההוראות הבאות:

1. החניה לבנייני המגורים תהיה עילית בתחום המגרש וסידורי החניה ייקבעו בתכניות לעיצוב ארכיטקטוני שיושרו ע"י הוועדה המקומית, בהתאם לנספחים מס' 1,2 לתקנית.
2. **עיצוב שטחי החניה:** החניה תהיה מוצנעת מהרחוב, ותמוסך בחזיות צידיות ואחוריות בלבד. החניות תהיו משלבות באין צמחה ועצים (כל 4 חניות לכל היוטר) למטרות הסתרה והצללה, ותהיינה מרוצפות באבן משתלבת ומוארות חלק אינטגרלי של הפיתוח הצמוד.
3. בכל שטחי החניה יותר לשלב פתרון של 2 חניות עוקבות זו מאחוריו זו בלבד שייהיו שייכות לאותה יחידת דירות.
4. בחניות הפרטיות - תרשס זיקת הנאה הדזית וזכות מעבר למערכות תשתיות עירוניות. זיקה זו תרשס בלשכת מರשם המקרקעין.
5. מותרת בניית מרתף במסגרת קוי הבניין בלבד. שטח זה יחשב כשטח לחניה (וכן מותרים בו מחסנים לדירות בשטח ממוצע של כ- 5 מ' לר' לח"ד) בלבד. תקרת מרתף החניה לא תעללה בגובהה עד 1.0 מטר מפני המזרכה של הרחובות הגובלים.
6. לפחות 0.25 מטרים חניה לכל יחידת דירות ינתנו לחניה ציבורית ברוחות הגובלים או בתוך תחומי המגרש. חניה זו תופרד מן החניה הפרטית המוצמדת ליחידות המגורים.

עמוד 6 מתוך 7

- 16. מבנים להרישה -** כל המבנים הקיימים בתחום התכנית מיועדים להרישה בתנאי לקבלת היתר בנייה. הרישה באחריות מבקש הבקשה להיתרי הבניה.
- 17. קוי חשמל ותקשורת תת-קרקעיים:** כל קווי החשמל והתקשורת בשטח התכנית לרבות החיבורים לבתי המגורים יהיו תת-קרקעיים.
- 18. מערכות תשתיית עירונית:**
- א. תותר העברת מערכות תשתיית עירונית בתחום מגרשי מגורים, בהתאם לחוקי העיר העירוניים.
 - ב. מערכות התשתיות יבוצעו לפי הנחיות מהנדס העיר.
- 19. מים:** אספקת מים תהיה מרשות המים המקומיית. החיבור לרשות יהיה בהתאם למשרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- 20. ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס העיר ורשות הניקוז האזורית.
- 22. ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב העירונית באישור מהנדס העיר ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- 23. הפקעות:** כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה.
- 24. חלוקה ורישום:** התכניות נוערכות על רקע מפת מדידה (מפה מצבית) של "רוותם שבח" מיום 9.3.1999. תוכן חדשניים מיום תחילת תוקפה של התכנית יש להגיש לרשויות תשריט חלוקה לצרכי רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.
- 25. היטל השבחה:** היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

חתימת בעל הקורע:
עיריית עפולה:

מנהל מקרכען ישראלי:

חתימת יוזם ומגיש התוכנית:
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, עפולה

חתימת המתכנן
עמי שנער, אמיר מנו
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רחוב פרופ' שור 23 תל-אביב
טל: 03-6046077, פקס: 03-6056040

מהדורה מס' 6, תאריך 30.4.01 (למתן תוקף)
מהדורה מס' 5, תאריך 29.4.01 עם הערות משרד התכנורה מיום 22.4.01
מהדורה מס' 4, תאריך 24.12.00 (עם תיקוני לשכת התכנון לאחר הפקדה מיום 21.9.00)
מתודעה מס' 3, ותאריך 18.11.99
מהדורה מס' 2, ותאריך 28.3.99