

עמוד 2 מתוך 7

מרחב תכנון מקומי עפולה

תכנית מתאר מקומית מס' ג/11257

שינוי לתכנית מתאר ג/302 מופקדת

1. **שם התכנית:** תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מקומית מס' ג/11257, שינוי לתכנית מתאר ג/302 המופקדת (להלן "התכנית").

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

גוש: 16706 חלקות 119, 120, 121, 126, 128, 131, 132

בין הרחובות איינשטיין, יוספטל, שז"ר והדגן.

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

4. **היוחס:** הועדה המקומית לתכנון ובניה, עפולה.

5. **מגיש התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובניה, עפולה.

6. **המתכנן:** עמי שנער אמיר מן

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

רח' פרופ' שור 23 ת"א, טל. 03-6056040 פקס: 04-6046077

מס' רשיון 21756

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

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

9. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת את:

א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית") - מסמך מחייב.

ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:1000 להלן "תשריט" - מסמך מחייב.

ג. תכנית בינוי מנחה בקני"מ 1:1250 כולל חתך עקרוני וחזיתות רחוב עקרוניות (להלן: נספח מס' 1)

ד. נספח תנועה (להלן: נספח מס' 2) - מסמך מחייב.

כל מסמך ממסמכי 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, לדרך משולבת ולדרך - זאת לצורך יצירת מבנן מגורים חדש.

ב. קביעת הוראות ושטחי בניה, קוי בנין, עקרונות בינוי ותנאים ולמתן היתרי בניה.

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

ד. איחוד וחלוקה מחדש.

11. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' ג/ 302 המופקדת. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

12. תנאים להוצאת היתר בניה:

- א. הבניה בשטח התכנית תותר אך ורק בהתאם ל"תכניות בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני" שתאושרנה ע"י הועדה המקומית. תכניות אלו תהינה ערוכות בהתאם להנחיות המפורטות בתכנית זו ובהתאם לנספח הבינוי המנחה (נספח מס' 1) המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- ה"תכנית לבינוי, פיתוח ולעיצוב ארכיטקטוני" תהווה מסגרת מחייבת לכל הבניינים ותכלול את הדרכים הגובלות. התכנית תהיה בקני"מ 1:250 לפחות, עם פרטים בקני"מ מתאים ותקבע את:

1. אופן העמדת הבניינים על כל מגרש ומגרש - לפי מידות, צורה ומרווחים.
2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין וגבהי הבניינים והמבנים שמעליהם במידה ולא נקבעו בתכנית זו.
3. חתכים וחזיתות של הבניינים, לרבות צורה, גמר גגות, מתקנים סולריים ומתקני מיזוג אויר, באופן שישולבו אינטגרלית בתכנון המבנה.
4. פרטי גמר חזיתות הבניינים שיכללו את חומרי הבניה, פרטי הפתחים, חומרי ציפוי, גמר וגוונים.
5. שיוך חניה למגרש.
6. פיתוח הגינות, המיסעות, הגדרות, החניות וכל השטחים הבלתי מבונים.
7. עיצוב קירות ומעקות של חניונים הגובלים בקווי המגרשים, בחזיתות המבנים, מיקום עצים, ערוגות, חומרי בניין וכל האלמנטים, כולל מתקני אשפה, גז, מים, ארונות חשמל, תקשורת, תאורה, פתחי אוורור וחלוקת דואר.
8. סימון חלוקת משנה של המגרש יעשה וירשם בהתאם לסעיף 137 לחוק התכנון והבניה ועפ"י תכנית לצרכי רישום.

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

13. טבלת זכויות הבניה:

קו בנין (מ')			תכנית קרקע מירבית (%)	% בניה מעל הקרקע בכל הקומות			מס' קומות	מס' יחיד לדונם	מס' יחיד למגרש	שטח מגרש (ד')	מס' מגרש	האזור וסימונו בתשריט
אחור	צידי	קידמי		סה"כ	שטח שירות	שטח עיקרי						
5	3	לפי תשריט	35%	220 %	45%	175%	5 + ע (הערה 1,2)	14	36	2.52	1	מגורים מיוחד (כתום תחום בכתום)
								10	20	2.02	2	
								14	46	3.3	3	
								14	18	1.3	4	
								14	18	1.2	5	
								138	סה"כ			
										0.4	6	שצ"פ

הערות:

- (1) בבתים תפינתיים (כמסומן בנספח מס' 1) מותרת קומה נוספת.
- (2) בנוסף מותר חדר על הגג. שטחו יכלול ב- % הבניה (שטח עיקרי).

14. תכליות והוראות הבניה

א. תכליות הוראות הבניה לאזור מגורים מיוחד (צבע כתום תחום כתום כהה בתשריט)

האזור המסומן בתשריט כאזור מגורים מיוחד ישמש למבני מגורים, בנייני עזר, חניונים ומגרש חניה המיועדים למגורים. צפיפות המגורים וזכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 13.

ב. תכליות והוראות בניה לשטח לדרכים (צבע אדום בתשריט)

השטח המסומן בתשריט כשטח לדרכים ישמש להרחבת רחוב שניאור זלמן שז"ר.

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

השטח המסומן בתשריט כשטח לדרך משולבת ישמש כהמשך לרחוב הדגן. הדרך תעוצב כרחוב משולב לתנועה ולהולכי רגל ובו ערוגות וצמחייה.

ד. שטח ציבורי פתוח (צבע ירוק בתשריט)

השטח המסומן בתשריט בירוק ישמש כגינת משחקים ויותרו בה נטיעות, הקמת מתקני משחק בלבד, פרגולות, מתקנים הנדסיים קטנים בלבד וכו'.

15. הוראות עיצוב לאזור מגורים מיוחד:

א. גובה הבניינים:

- (1) כמצוין בטבלה שבסעיף 13. בנוסף מותרת בניית חדר על הגג כחלק מהדירות בקומות העליונות, ומרתף לצורכי חניה ומחסני דיירים בלבד.
- (2) בבתי הפינתיים (כמסומן בנספח מס' 1 - נספח הבינוי) מותרת קומה אחת נוספת כמתואר בהמשך.

ב. עיצוב חזיתות:

- (1) בכל פינות המגרש יבנו בתים פינתיים. בתים אלו יהיו מקבילים לקווי הבנין של שני הרחובות הניצבים בפינה לכל אורכם כמתואר בנספח הבינוי.
- (2) בשתי הקומות העליונות (כולל מפלס החדר על הגג) לפחות של כל בנין יהיה דרוג ע"י נסיגה של לפחות 2.0 מ' (מקו חזית הבניין המקבילה לרחוב) בכל קומה לאורך שלא יפחת מ- 30% מאורך חזית הבנין לרחוב. בבתי הפינתיים, האגף המרכזי (הפינתי) של הבנין יהיה זקוף למלוא גובהו, למעט נסיגה אחת בקומת הגג.
- שטחי הגגות הנוצרים מהדירוג יותרו לשימוש כמרפסות גג בלתי מקורות.
- (3) מותר לבנות במגרש אחד יותר ממבנה אחד כמצוין לדוגמא בנספח הבינוי. המירווח המינימלי בין הבניינים באותו מגרש יהיה 0 או 4 מ' במידה יהיו פתחים למרווח זה.
- (4) מותרת בניית "גשר" מחבר בין בתים סמוכים באותו מגרש בשתי הקומות העליונות ובו שימושי מגורים כאשר החלל שמתחתיו יהיה מפולש ונקי מכל עמודים, צינורות וכו'.

ג. עיצוב גגות:

1. שטחי הגגות הנוצרים מדירוג בנינים ישמשו כמרפסות, ירוצפו ויגוננו.
2. קולטי שמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים ע"י מסתור בנוי שיהווה חלק אורגני של הבנין או ע"י מעקה גבוה מסביב לכל הגג.
3. הגגות יהיו שטוחים.

ד. חומרי גמר:

חזיתות הבתים יחופו מכל צדדיהם באבן ברוב שטחם (70% לפחות משטח המעטפת). יותר שימוש בטיח עמיד רק בקטעים קטנים השקועים מהחזיתות העיקריות. גדרות וקירות תמך בצד הפונה לרחוב יבנו מאבן מלבנית מסותתת זהה. מסתורי כביסה יהיו מחומרים עמידים וימוקמו בחזיתות צדדיות או אחוריות בלבד, או שקועים מקו החזית הראשית.

ה. מתקני עזר:

1. מתקני עזר לשימוש הבית בלבד כגון מחסנים לדיירים, חדרי גז, חניה, חדרי עגלות וכ"י יבנו במסגרת שטחי השירות וימוקמו בקומת הקרקע בחזית צדדית או אחורית בלבד.
2. תותר הקמת חדרי אשפה בין מבנים בקו צידי 0 באופן שישולבו בצורה מלאה בתכנון המבנים באישור מהנדס העיר.

ו. עיצוב קומת הכניסה: קומת הכניסה (קומת ה"עמודים") תעוצב כך שהחניה, במידה ותהיה בה, לא תיראה בחזית הפונה לרחוב. חזית זאת תבונה לכל אורכה בקירות מלאים עד לפני הקרקע למעט פתחים קטנים בלבד דמויי חלונות. הגישה למקומות החניה תהיה אך ורק בחזית הצד או מאחור. ביתר שטח הקומה שאינו משמש למחסנים או מתקני עזר מותר למקם גם חדר שהינו חלק מהדירה שמעליו. גובה קומת הכניסה יהיה לפחות 3.0 מ'.

ז. עיצוב שטחי החניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג - 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת 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 שיאושרו ע"י הועדה המקומית, בהתאם לנספחים מס' 1, 2 לתכנית.
2. **עיצוב שטחי החניה:** החניה תהיה מוצנעת מהרחוב, ותמוקם בחזיתות צידיות ואחוריות בלבד. החניות תהיינה משולבות באי צמחיה ועצים (כל 4 חניות לכל היותר) למטרות הסתרה והצללה, ותהיינה מרוצפות באבן משתלבת ומוארות כחלק אינטגרלי של הפיתוח הצמוד.
3. בכל שטחי החניה יותר לשלב פתרון של 2 חניות עוקבות זו מאחורי זו ובלבד שיהיו שייכות לאותה יחידת דיור.
4. בחניות הפרטיות - תרשם זיקת הנאה הדדית וזכות מעבר למערכות תשתית עירוניות. זיקה זו תרשם בלשכת מרשם המקרקעין.
5. מותרת בניית מרתף במסגרת קוי הבנין בלבד. שטח זה יחשב כשטח לחניה (וכן מותרים בו מחסנים לדיירים בשטח מממוצע של כ- 5 מ"ר ליחיד) בלבד. תקרת מרתף החניה לא תעלה בגובהה עד 1.0 מפני המדרכה של הרחובות הגובלים.
6. לפחות 0.25 מקומות חניה לכל יחידת דיור ינתנו כחניה ציבורית ברחובות הגובלים או בתוך תחומי המגרש. חניה זו תופרד מן החניה הפרטית המוצמדת ליחידות המגורים.

עמוד 6 מתוך 7

16. **מבנים להריסה** - כל המבנים הקיימים בתחום התכנית מיועדים להריסה כתנאי לקבלת היתרי בניה. ההריסה באחריות מבקש הבקשה להיתרי הבניה.

17. **קווי חשמל ותקשורת תת-קרקעיים**:
כל קווי החשמל והתקשורת בשטח התכנית לרבות החיבורים לבתי המגורים יהיו תת-קרקעיים.

18. **מערכות תשתית עירוניות**:
א. תותר העברת מערכות תשתית עירוניות בתחום מגרשי מגורים, בהתאם לחוקי העזר העירוניים.
ב. מערכות התשתית יבוצעו לפי הנחיות מהנדס העיר.

19. **מים**: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה 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 תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

24. **חלוקה ורישום**:
התכנית נערכה על רקע מפת מדידה (מפה מצבית) של "רותם שבח" מיום 9.3.1999. תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התכנית יש להגיש לרשויות תשריט חלוקה לצרכי רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

25. **היטל השבחה**:
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

עמוד 7 מתוך 7

חתימת בעל הקרקע:
עיריית עפולה:

מנהל מקרקעי ישראל:

חתימת יחם ומגיש התכנית:
הועדה המקומית לתכנון ובניה, עפולה


אמיר מן עיני שנער
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

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

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