

מס' תכנית 12567

מחוז הצפון

תכנית מתאר עפולה

מס' ג/12567
חוראות התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה עפולה
תכנית מס' ג/12567
הועדה המקומית מושיבונה מס' 9000000
מיום 24.5.00 החליטה להכין התקני
תשח לה
י"ר הועדה
ג'מ"ט ס' הו
מנהל הועדה



משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
12567/ג
אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 29.11.01 לאשר את התכנית.

12567/ג
הודעה על אישור תכנית מס.
5379
מודפסה בילקוט הפרסומים מס.
15/3/05
מיום

עורכי התכנית:
עמי שנער - אמיר מן
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
2004

עיריית עפולה
משרד הפנים/מנהל התכנון
מנהל מקרקעי ישראל
משרד הבינוי והשיכון

מס' 1104

מחוז הצפון

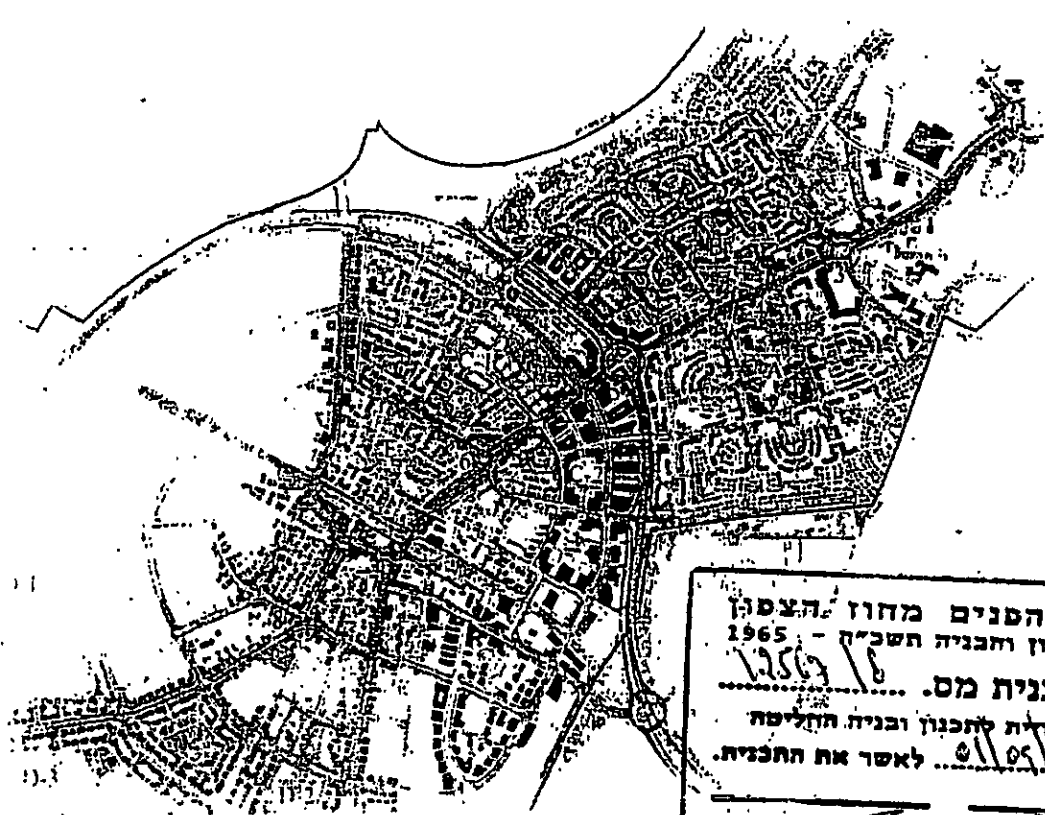
תכנית מתאר עפולה

מס' ג/12567
הוראות התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה עפולה
תכנית מס' ג/12567
הועדה המקומית מיישבת מס' 2000000
מיום 24.5.00 החליטה

המנהל הכללי
השח' לר
י"ד הועדה

צנע' מ.כהן
מנהל הועדה



משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. ג/12567
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 11/05/2002 לאשר את התכנית.

הודעה על אישור תכנית מס. ג/12567
מדינת ישראל מילקוט הפרסומים מס. 5378
מיום 15/3/05

עורכי התכנית:
עמי שנער - אמיר מן
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
2004

עיריית עפולה
משרד הפנים/מנהל התכנון
מנהל מקרקעי ישראל
משרד הבינוי והשיכון

מחוז הצפון

תכנית מתאר עפולה

מס' ג/12567

שינוי לתכנית מתאר עפולה מס' ג/302

הוראות התכנית

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים

יזום התכנית: משרד הפנים/מנהל התכנון
משרד הבינוי והשיכון
עיריית עפולה
מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית: עמי שנער · אמיר מן
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' יגאל אלון 67, תל אביב 67443
טלפון: 03 - 5621117
פקס: 03 - 5620091

מהדורה מס' 21 תאריך: 13.10.04

E:\AFULA\210904af\נקו.doc

תכנית מתאר עפולה מסי' ג/12567

הקדמה כללית ודברי הסבר (מסמך לא סטטוטורי)

תכנית המתאר לעפולה נעדה לשפר את צמיחתה לעיר בת כ-100 אלף תושבים (כ-43 אלף בשנת 2001) תוך גיבוש שלושת חלקיה הנפרדים כיום לעיר אחת. עפולה תהווה מוקד ראשי בעמק, עיר קהילתית מאוזנת ומושכת המשלבת איכויות מגורים מגוונות ואזורי תעסוקה מתקדמים. מערך רחובות ושדרות ו"רשת ירוקה" להולכי רגל בה פארק עירוני ראשי יבסס את אופייה כ"עיר קהילתית".

שני שינויים משמעותיים בכיוון ההתפתחות של עפולה יצרו את התנאים המאפשרים לראשונה לממש את מטרות התכנית. האחד, הרחבת תחום השיפוט העירוני באזור ה"תפר" בין "עפולות", האזור החקלאי שחצץ בין חלקי העיר השונים. השני, השינוי משמעותי החזוי במערך הדרכים סביב עפולה, ובמסגרתו התווית הכביש העוקף 65 היוצר גם כניסה חדשה לעיר. שינוי זה גם מאפשר יצירת מהפך תחבורתי פנים עירוני, שעיקרו הוצאת תנועה עוברת מיותרת מרחובות העיר, והפיכת הכביש האזורי (כביש 65) הקיים העובר כיום בתוך העיר לשדרה עירונית ראשית - שדי רבין. זו תהווה את עמוד השדרה והרחוב הראשי של עפולה כולה. רשת שדרות ורחובות תחבר את שלושת חלקי העיר הקיימים עם רובעיה החדשים למערך עירוני מגובש, בהיר, ידידותי ויעיל.

בכך, מסמנת תכנית המתאר התחלה חדשה. זאת בניגוד גמור לתכנונה של עפולה מאז שנת ה-50, עת התקבעה כעיר מפוצלת, הפרוסה בדלילות על פני מרחב גדול.

היעדים ודרכי הפעולה שהציבה לעצמה תכנית המתאר הן:

א. יצירת רצף עירוני - יצירת רובעים חדשים (רובעים A, B ו-C) בין שלושת חלקי העיר הקיימים (עפולה, עפולה עלית וגבעת המורה) אשר באים קודם כל לחבר את חלקיה של עפולה למערכת עירונית אחת רצופה. בכך, לראשונה בתולדותיה, תהפוך העיר ליישורת אחת מאוחדת, באופן גביר את חיוניות החיים העירוניים ויעילות התפקוד העירוני בה.

ב. שדרות רבין - ציר פעילות ראשי רב מוקדי - פיתוח שדי רבין כעמוד השדרה של העיר כולה, ולאורכו סדרת מוקדים, כיכרות, מוסדות, הגן הציבורי המרכזי ושימושים מגוונים המבטיחים את היותו ציר הפעילות המרכזי בעיר.

ג. המהפך התחבורתי: התכנית מבססת את המהפך התחבורתי אשר יאפשר את צמיחתה הנכונה של עפולה כעיר אחת מגובשת. יתרום לכך, בראש ובראשונה, הכביש העוקף הצפוני, אשר יאפשר להפוך את שדי רבין לשדרה עירונית ראשית. שנית, מחלף הכניסה הראשי הממוקם באזור רובע B החדש, יצור כניסה חדשה לעיר במרכז. בסמוך תמוקם גם תחנת חרכבת החדשה ומרכז תחבורה לצידה, אשר יחליף, או ישלים, ברבות הימים, את תחנת אגד המרכזית הנוכחית. הדרך הבנעירונית היחידה שתחלוף דרך העיר תהיה כביש 71+60 (נצרת בית שאן - ירדן) אשר בו תשולב גם מסילת ברזל משוקעת. לצידו דרך זו יתפתח אזור התעסוקה והמסחר העיקרי, כעת עם חשיפה אזורית רחבה יותר.

ד. עפולה - "עיר קהילתית" ירוקה" - אחד המרכיבים החשובים בתכנית המתאר הוא יצירת פארק עירוני ראשי גדול כמרכיב עירוני מרכזי (שלא קיים היום) וכעוגן לפיתוח "מושד" של הרבעים החדשים סביבו, כמו גם יצירת מקום מפגש אורחי וחברתי לכל תושבי העיר. בנוסף, "רשת ירוקה" של שבילי הולכי רגל, גינות שכונתיות וככרות תיצור סביבת חיים איכותית, הן ברמה הכלל-עירונית והן המקומית. שילוב מוסדות ציבור וחינוך בתוך הפארק יצור מוקדי פעילות לאורך כל שעות היום תוך ניצול מושכל של שטחי האיכות שבו.

ה. חינוך ופיתוח מרכז העיר: פיתוח מערך התחבורה, ובמיוחד צירים חדשים אל וסביב מרכז העיר (עפולה תחתית) ישפרו באופן ניכר את הנגישות למרכז, ויאפשרו את צמיחתו וביסוסו כמרכז העסקי, הכלכלי והתרבותי של העיר כולה.

ו. חינוך הבסיס הכלכלי: הרחבת אזור העסקים/מסחר/תעסוקה הקיים (אזור תעשייה א') לכיוון הכביש הבינלאומי 60 + 71 תוך יצירת הזדמנויות חדשות לשטחי תעסוקה מתקדמת, יחזק את מגמת פיתוח עפולה עם הפנים לאזור ויסייע לבסס אותה כלכלית.

ז. חיזוק מעמדה האזורי של העיר, המתבטא בין היתר בית חולים העמק, המוסד האזורי המובהק ביותר של עפולה, וזאת ע"י מתן האפשרות לפיתוח סביבו של שימושי רפואה פרטיים (בתי אבות וכו') מכללה רפואית, שטחי מחקר, עוגן מסחרי וכו'. הפיכת אזור התעשייה ב' לאזור עסקי נועדה בין היתר לשם כך.

ח. שיפור הנוף האורבני, ארכיטקטוני ונופי - התוויית מדיניות לשיפור פיזי ונופי (נוף עירוני) של עפולה לשם העלאת רמת החזות העירונית והגברת כח המשיכה שלה, כגון יצירת שדרות חדשות בצירי הכניסה לעיר, יצירת רצפים ירוקים ברורים הממלאים את חללי הבינוי האופייניים לעיר, השלמות בינוי במקומות החסרים, התוויית שפה אדריכלית ועירונית אשר תתרום לשינוי הדימוי הקיים.

ט. הרשת העירונית: ברובעי המגורים החדשים (A, B, C) תהיה הקפדה על עקרון של יצירת מידור נכון של רחובות. רובעים אלו יתחלקו ל"תת-רובעי" או "משבצות עירוניות", אשר תחומות ברחובות עירוניים בנויים ברציפות. במרכזו של כל תת רובע כזה יהיו רחובות מקומיים בלבד, קטנים ושקטים יותר, אשר יקיפו גן ציבורי מקומי באופן המבטיח סביבת מגורים שקטה, איכותית ובטוחה. שבילי הולכי רגל יקשרו את הגנים בינם לבין עצמם ועם הפארק הראשי.

י. הפיכת העיר למושכת אוכלוסייה מבוססת - יצירת אחוז יחסית גבוה של מגורים איכותיים (הן "מגורי פארק" גבוהים לאורך הפארק העירוני המרכזי מצד אחד, והן מגורים צמודי קרקע מצד שני) יאפשרו משיכת האוכלוסייה המתבססת לעיר והן יפחיתו את מגמת עזיבת האוכלוסייה המבוססת ליישובים מתחרים.

יא. חיזוק עפולה עלילית וגבעת המורה - עצם חיבורן לעיר כולה, פיתוח מערך הדרכים בינן לבין מרכז העיר (במיוחד ע"י תוספת השכונה הצפונית בעפולה עלית) וייזום תכניות לשיפור בינוי וטיפוח יעלו את רמתן ותדמיתן של עפולה עלית וגבעת המורה ויצמצמו פערים סוציו-כלכליים. השכונה המתוכננת באזורים רגישים נופית במורדות הצפוניים של גבעת המורה (תכנית ג/במ/86) תבוטל, ובמקומה יפותח אזור נופש ומלונאות המשתלב בנוף הטבעי.

יב. ישימות - גיבוש תכנית פיתוח בשלבים עפ"י ישימות וזמינות קרקע. בהתאם לכך רובע A המוצע (על אדמות קיבוץ מרחביה שסופחו לעפולה) הינו העוגן הישים ביותר לפיתוח מידי, ובעקבותיו רובע B, C ולבסוף רובע D. שני הרבעים הראשוניים יתמכו במיוחד בחיבור חלקי העיר.

יג. היוזמה להכנת התכנית, אשר החלת ב-1998 והומלצה להפקדה ע"י הועדה המחוזית באוגוסט 2001 היא של משרד הפנים/מנהל חתכנון, עיריית עפולה, משרד הבינוי והשיכון ומנהל מקרקעי ישראל, אשר פעלו במשותף ובמתואם לקראת גיבושה. אנו מודים במיוחד לצוותי התכנון במשרד הפנים ובעיריית עפולה אשר תרמו ממרצם ללא לאות לקידום התכנית ולאישורה.

יד. אנו מקווים ומאמינים כי יישום נכון של תכנית המתאר באופן עקבי והחלטי, ותוך הקפדה על רמת פיתוח עירונית גבוהה - הן בתחום הפיזי והן ברמת השירותים העירוניים - יצרו את המהפך למיצובה של עפולה כעיר קהילתית ומושכת, "בירת העמק".

עמי שנער - אמיר מן
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
עורכי התכנית

ינואר 2004.

מחוז הצפון

נפה : יזרעאל עפולה
מרחב תכנון מקומי
תכנית מתאר עפולה מסי ג/12567

פרק 1: זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית זו (להלן התכנית) תיקרא תכנית מתאר עפולה מסי ג/12567.

1.2 מקום התכנית: מרחב תכנון מקומי עפולה, השטח המותחם בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו.

גושים בשלמות: 16657 - 16666, 16671 - 16688, 16690 - 16710, 16722 - 16730, 16732, 16737, 16739 - 16741, 16743 - 16746, 16786, 16787, 17119, 17120, 17203 - 17205, 17230, 17233 - 17237, 17761 - 17775.

חלק מגושים: 16665, 16667, 16670, 16713, 16731, 16733 - 16736, 16836, 17022, 17024.

1.3 שטח התכנית: כ- 29,421 דונם, עפ"י מדידה פוטוגרמטרית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל ואחרים
קריית הממשלה, ת.ד. 580, נצרת עלית טל: 6508549 - 04.

יחזם התכנית:

- משרד הפנים/מנהל התכנון, האגף לתכניות מתאר מקומיות
רח' קפלן 2 ירושלים טל: 6701560 - 02

- עיריית עפולה

רח' הבורחים 12 עפולה ת.ד. 2016 טל: 6401881 - 06

- מנהל מקרקעי ישראל/מחוז הצפון
קריית הממשלה, ת.ד. 580 נצרת עלית טל: 6508549 - 04

- משרד הבינוי והשיכון

מחוז צפון, רח' חרמון 1 נצרת עלית 6574969 - 04

מגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה, עפולה

עורך התכנית:

עמי שנער - אמיר מן
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
מסי רשיון 23076
רח' יגאל אלון 67, תל אביב 67443
טל: 5621117 - 03
פקס: 5620091 - 03

1.5 יחס לתכניות אחרות:

- א. תמ"א 31 - התכנית מהווה שינוי לתמ"א 31 בנושא יעד האוכלוסייה ובנייה בשטח נוף כפרי פתוח.
- ב. תמ"א 23 - (מסילות ברזל, 1986) - התכנית כוללת את מסילות הברזל בהתאם לתמ"א 23.
- ג. תמ"מ 3 (דרכים) - התכנית כוללת את הדרכים עפ"י תמ"א 3.
- ד. תמ"מ 22 (ייעור) - התכנית תואמת לתמ"א 22.
- ה. תמ"מ 2 - התכנית תואמת.
- ו. תכנית מתאר מנדטורית 1942 - התכנית מהווה שינוי לתכנית זו וגוברת עליה במקרה של סתירה.
- ז. תכניות מפורטות אחרות בתחום התכנית:
 - (1) התכנית אינה מבטלת את כל התכניות המפורטות שאושרו ערב כניסת תכנית זו לתוקף ואו שהופקדו. למרות האמור לעיל תכנית זו גוברת על הוראות תכנית ג/6540 שבתוקף.
 - (2) למרות האמור בסעיף ז' תבוטל תכנית ג/במ/86.
- ח. המתחמים המסומנים בתשריט באותיות E,F,G,H וכו' הינם שטחים שעליהם יוגשו תכניות מפורטות.
- ט. על הועדה המקומית, תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לפעול להקנת תכניות מפורטות בהתאם לעקרונות ומטרות תכנית זו.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 25 עמודים - מסמך מחייב (למעט ההקדמה הכללית שהיא מסמך לא סטטוטורי).
- ב. תשריט מצב קיים, בקני"מ 1:10,000.
- ג. תשריט מצב מוצע בקני"מ 1:10,000 - מסמך מחייב.
- ד. נספח תנועה בקני"מ 1:10,000 כולל חתכי רחובות טיפוסיים - מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

- הכנה: תאריך: 20.11.00
- עדכון 1: תאריך: 11.10.01
- עדכון 2: תאריך: 11.6.01
- עדכון 3: תאריך: 15.8.02 (מהדורה 11)
- עדכון 4: תאריך: 10.10.02 (מהדורה 12)
- עדכון 5: תאריך: 17.12.02 (מהדורה 13)
- עדכון 6: תאריך: 27.1.03 (מהדורה 14)
- עדכון 7: תאריך: 26.1.04 (מהדורה 19), לאחר קבלת תיקוני ועדה מחוזית למתן תוקף.
- עדכון 8: תאריך: 20.9.04 (מהדורה 20), לאחר קבלת תיקוני ועדה מחוזית למתן תוקף.

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 ביאור סימני התשריט:

סימון בתשריט		פירוט	ייעוד ראשי	
מצב מוצע	מצב קיים			
קו כחול עבה	קו כחול עבה	גבול התכנית	כללי	
כתום	כתום	אזור מגורים א'	מגורים	
אין	כחול	אזור מגורים ב'		
אין	צהוב	אזור מגורים ג'		
אין	כתום מותחם אדום	אזור מגורים מיוחד		
אין	פסים כהה/אפור	אזור מגורים ג' + מסחר		
אין	כתום מותחם ירוק	שטח למשקי עזר		
צהוב בהיר	-	אזור מגורים עירוני		
צהוב/חום באלכסון	-	אזור מגורים משולב במבני ציבור	מלונאות ונופש	
צהוב/ירוק באלכסון	-	אזור מגורים משולב בשטח ספורט		
צהוב מותחם כחום	צהוב מותחם כחום	אזור מלונאות ונופש	תעסוקה	
סמל בצורת בית בשחור	-	אתר תיירות		
אין	אפור	אזור מסחרי		
אין	פסים אפור בהיר/כהה	מרכז עירוני		
אין	קו סגול	חזית מסחרית		
אפור/לבן באלכסון	אין	אזור מרכז אזרחי מסחרי:		
סגול	סגול	אזור תעסוקה		
אין	סגול/אפור באלכסון	אזור מיוחד		
פסים אפור/סגול	פסים אפור/סגול	אזור תעשייה ומסחר		
		ייקרא במצב המוצע: אזור תעסוקה ומסחר		
פסים בסגול באלכסון	-	שטח לתכנון בעתיד לתעסוקה		
עיגול חום (הערה 2)		מקבץ מוסדות ציבור משולב בשצ"פ		מוסדות ציבור וקהילה
חום מותחם חום כהה	חום מותחם חום כהה	שטח למבני ציבור		שטחים פתוחים
ירוק	ירוק	שטח ציבורי פתוח		
ירוק מותחם חום	ירוק מותחם חום	שטח ספורט		
משוּבץ קוים בשחור	משוּבץ קוים בשחור	עתיקות		
צהוב משוּבץ קוים ירוקים	צהוב משוּבץ קוים ירוקים	שטח לבית קברות		
משבצות ירוקות קטנות	משבצות ירוקות קטנות	שמורת טבע		
סימון עצים בירוק	סימון עצים בירוק	שטח ליועור (יער נטע אדם קיים)		
משבצות ירוקות גדולות	משבצות ירוקות גדולות	שטח ליער טבעי לשימור (שמורת נוף)		
פסים ירוקים באלכסון	פסים ירוקים באלכסון	שטח חקלאי	תחבורה	
בז' כהה	בז' כהה	דרך קיימת/מאושרת		
אדום	-	דרך מוצעת		
אפור תחום באדום	אפור תחום באדום	שטח למסילת ברזל		
קו אפור מקוטע	קו אפור מקוטע	תואי למסילה לפי תמ"א 23		
קוים אלכסוניים בשחור	-	רצועה לתכנון מפורט לרכבת		
רביע עליון: מסי הדרך רביע צדדי: ק.ב. משפת הדרך רביע תחתון: רוחב הדרך	רביע עליון - מסי הדרך רביע צדדי: ק.ב. משפת הדרך רביע תחתון: רוחב הדרך	סימון נתוני הדרך ("רוזטה")		
מחומש שחור (הערה 2)	פסים באפור לבן	מרכז תחבורה		
סגול מותחם אפור	סגול מותחם אפור	מתקנים הנדסיים	אחר	
קו דק אדום	קו דק אדום	קו מתח גבוה		
אדום על רקע לבן	אדום על רקע לבן	שטח כפר דחי		
קו ירוק כהה משונן	קו ירוק כהה משונן	גבול גוש		
קו שחור דק	קו שחור דק	גבול חלקה		
קו-נקודה עבה בשחור	-	גבול מותחם לתכנית מפורטת		
אות לטינית + ספריח	-	מסי מותחם לתכנית מפורטת		
מעגל שחור מרוסק	-	מוקד עירוני ראשי		
"בית" בשחור	-	אתר תיירות		
2 קוים מקבילים בשחור	-	מעבר תחתון		

הערות: (1) האזורים השונים מסומנים בתשריט בצורה עקרונית. ניתן באישור ועדה מקומית במסגרת תכניות מפורטות לשנות גבולות האזורים בטווח של +10% - או כ-30 מ' לכל צד בלא שהדבר יחשב כשינוי מתאר.

(2) סימון סכבתי בתשריט חבלין מיקום עקרוני.

1.10 טבלת שטחים:

ייעוד ראשי	ייעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
		שטח (ד')	%	שטח (ד')	%
מגורים	אזור מגורים א'	2,187	21.0	4,645	27.6
	אזור מגורים ב'	354	3.4	*	
	אזור מגורים ג'	1,439	13.8	*	
	אזור מגורים מיוחד	432	4.1	*	
	אזור מגורים ג' + מסחר	67	0.6	*	
	שטח למשקי עזר	116	1.1	*	
	אזור מגורים עירוני	-	-	4,443	26.4
	אזור מגורים משולב במבני ציבור	-	-	172	1.0
	אזור מגורים משולב בשטח ספורט	-	-	46	0.3
	אזור מלונאות ונופש	100	1.0	80	0.7
תעסוקה	אזור מרכז אזרחי מסחר	90	0.9	250	1.5
	מרכז עירוני	35	0.3		
	אזור מלאכה ותעשייה	1,100	10.8	110	0.7
	אזור תעשייה ומסחר	179	1.7		
	אזור מיוחד	57	0.5		
	אזור תעסוקה ומסחר	-	-	1,622	9.6
	שטח לבנייני ציבור	1,046	10.0	1,132	6.7
ציבור וקהילה	שטח ציבורי פתוח	916	8.8	900	5.3
	שטח ספורט	51	0.5	269	1.6
	שטח בית קברות	76	0.7	184	1.1
	שטח עתיקות	2	0.0	2	
	דרכים	1,780	17.1	2,330	13.9
	שטח למרכז תחבורה	16	0.2	60	0.4
תחבורה ומתקנים	שטח למסילת ברזל	67	0.6	175	1.0
	שטח למתקנים הנדסיים	315	3.0	405	2.4
	סה"כ שטח מתוכנן	10,425	100.0	16,825	100.0
	שטח ליער טבעי לשימור	2,563		2,820	(4)*
שונות	שטח לשמורת טבע	388		388	
	שטח כפר דחי	244		244	
	שטח חקלאי	15,801		9,144	
	סה"כ שטח התכנית	29,421		29,421	

הערות:

- (1) הגדרת אזורים אלו כלולים בהגדרת "אזור מגורים עירוני".
- (2) שטח לבנייני ציבור, שצ"פ, ספורט בטבלה זו הינו ברמה כלל עירונית בלבד. שטחים ברמה שכונתית כלולים באזורי המגורים.
- (3) שטחי האזורים השונים דרכים מקומיות.
- (4) בשטח זה כלול אתר לתיירות בהיקף כ- 50 דונם אשר ישולב ביער בכפוף לתכנית מפורטת מאושרת.

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית

- א. להתוות מסגרת תיכנונית כוללת לעיר עפולה בהיקף של 100,000 תושבים אשר מהווה מוקד עירוני ראשי בעמק.
- ב. להתוות עקרונות פיתוח, בינוי והנחיות להכנת תכניות מפורטות.
- ג. גיבוש וחיבור שלושת חלקי העיר, המפוצלת כיום, למערך עירוני אחד.
- ד. תמ"א 31 - בנייה בשטח נוף כפרי פתוח: התקבלה הקלה לתמ"א 31 מיום: 7.5.02
"לאשר את ההרחבה המבוקשת עפ"י סעיף 11.1.6 לתמ"א 31 בכפוף להחלטת ולנת"ע מיום 26.2.02".
- ה. תמ"א 23: תואי מסילת ברזל בתחום התכנית, בהתאם להחלטת ועדת משנה לקוי בנין מיום 11.4.02:
 - (1) מסילת העמק: מאושר רוחב של 20 מ' וקו בנין של 10 מ' משפת הרצועה ליעודים השונים עפ"י התכנית.
 - (2) מסילה לאורך הכביש העוקף הצפוני מזרחי - מאושרת הקלה ברוחב רצועה לתכנון ברוחב 35 מ' במקום 240 מ'.
- ו. תמ"א 3: ועדת המשנה לקוי בנין אישרה בתאריך 11.4.02 הקלות לדרכים הראשיות מסי 60, 65, 71 ל-5 מ' משפת הדרך לכל כיוון עפ"י יעודי הקרקע בתשריט. בנוסף, מאושרות הקלות מדרך ראשית מסי 60 למגורים במתחם C3 - 5 מ' משפת הדרך לכל כיוון, ומדרך ראשית מסי 71 למגורים במתחם D1 - 5 מ' משפת בדרך לכל כיוון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד קרקע חקלאית ליעודי מגורים, תעסוקה, מבני ציבור, שטחים פתוחים, דרכים ועוד.
- ב. שינויי ייעוד של קרקע מאזור מלאכה ותעשייה לאזור תעסוקה ומסחר. קביעת התכליות המותרות לכל ייעוד קרקע.
- ג. קביעת הוראות בניה, הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי לכל ייעוד קרקע.
- ד. קביעת חובה להגשת תכניות מפורטות למתחמי התכנון השונים.
- ה. קביעת שלבי פיתוח העיר וההתניות לביצוע.
- ו. קביעת הנחיות סביבתיות.
- ז. ביטול תכנית ג/במ/86 (מורדות צפוניים של גבעת המורה) וקביעת ייעודי קרקע חדשים לאזור זה.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים

להלן נתונים כמותיים עיקריים המוצעים בתכנית כתוספת למצב המאושר לפי ייעודים ראשיים:

ייעוד הקרקע	שטח מוצע (דונם)	שטח עיקרי מוצע (מ"ר)	מס' יחיד
מגורים	כ- 4100 (הערות 1,2)		כ- 16,300 (2)
תעסוקה ומסחר	כ- 600	כ- 600,000	-
מבני ציבור (ראשיים)	כ- 150		-
שטח ציבורי פתוח (כלל עירוני)	כ- 420		-
שטח ספורט	כ- 300		-
סה"כ	כ- 5870		

הערות:

- (1) שטחים אלו הינם "שטחי ברוטו" אשר מהם יופקו כ- 40% בממוצע לצרכי ציבור בתכניות מפורטות.
- (2) כולל שכונה צפונית לעפולה עילית (תכנית מאושרת) בחיקף כ- 1100 יחיד (מתחם F1 בתכנית).
- (3) בתי ספר יסודיים ועל יסודיים ומבני ציבור כלל עירוניים. בנוסף יוקצו (בתכניות מפורטות) שטח למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים במסגרת אזורי המגורים ובתי ספר מקיפים בתחום הפארק הראשי (שציפ במתחמים B,A) במקום המסומן בעיגול חום בתשריט.

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי:

- א. לא יתנו היתרי בנייה מכח תכנית זו אלא בכפוף לתכנית מפורטת מאושרת.
- ב. המתחמים המסומנים בתכנית מיועד לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.
- ג. **הפקעות:** תכנית זו אינה מהווה בסיס להפקעות לצרכי ציבור. הליך ההפקעה לצרכי ציבור יתבצע רק לאחר אישור תכנית מפורטת בהתאם להנחיות תכנית זו.
- ד. **מבנים קיימים:** הוראות תכנית זו לא יבטלו או יפגעו במבנים ו/או בשימושי קרקע שנקבעו בתכניות מאושרות ו/או בהתרי בנייה שהוצאו כדין.
- ה. מבנים ושימושי קרקע שהוצאו להם התרי בניה כדין לא ייחשבו כשימוש חורג והשימוש ימשיך להיות כדין על אף קביעת ייעודים שונים בתכנית זו.
- ו. כל תכנית מפורטת המתוכננת בסמוך למתקן צבאי או מצויה בתחום מגבלותיו ותואם עם צה"ל.

3.1.1 אזורי מגורים:

- א. מבני מגורים, חניונים ומגרשי חניה המיועדים למגורים.
- ב. מסחר (שכונתי) בקומות קרקע של בניינים עפ"י סימון חזית מסחרית בתכנית מפורטת.
- ג. שטחים לצרכי ציבור, למוסדות חינוך ותרבות שכונתיים ולשטחים ציבוריים פתוחים שכונתיים יוקצו בתכניות מפורטות, תוך התחשבות בצרכי האוכלוסייה בכל מתחם, ובכפוף לתכנית מפורטת מאושרת.
- ד. אזורי המגורים בתכנית יכללו את:

(1) אזור מגורים א:

- צפיפות: עד 4 יחיד/ד'.
- תכסית קרקע: עד 45%.
- מסי קומות: עד 3.

(2) אזור מגורים עירוני:

- צפיפות: מ- 4 עד 12 יח"ד/ד'.
- תכנית קרקע: עד 40%.
- מסי קומות: עד 8.

(3) אזור מגורים משולב במבני ציבור: התכליות יהיו כמו באזור מגורים עירוני ובאזור למבני ציבור, בשילוב ובכפוף עפ"י תכנית מפורטת מאושרת.

(4) אזור מגורים משולב בשטח לספורט: התכליות יהיו כמו באזור מגורים עירוני ובשטח לספורט, בשילוב ובכפוף עפ"י תכנית מפורטת מאושרת.

3.1.2 אזור מלונאות ונופש:

בתי מלון, כפרי נופש, מוטלים ושירותים נילווים, בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת.

3.1.2 א - אתר תיירות:

אתר לאכסון, נופש ומרכז מבקרים בשטח של עד כ- 50 דונם. מותר שתמיקום יסטה מהמקום המסומן בתשריט בשיעור של כ- 150 מ' לכל כיון מבלי ששינוי המיקום מהווה שינוי לתכנית זו ואו לתמא/22. כל פיתוח תיירותי יחוייב בהשתלבות ובהתחשבות ביער, ובתיאום עם הקק"ל. המיקום המדויק וזכויות הבנייה ייקבעו בכפוף לתכנית מפורטת מאושרת.

3.1.3 אזור מרכז אזרחי מסחרי:

מסחר קמעונאי, חנות לממכר סיטונאי, בתי קפה, מסעדות ומזנונים, מבני ציבור, מוסדות, בתי תרבות ובידור, בתי מלון, בנקים, משרדים, מתקנים הנדסיים קטנים, בכפוף לתכנית מפורטת מאושרת.

שימושים ותכליות אסורים:

מבנים ושימושים הגורמים לרעש, סיכון, תנועת רכב כבד, זיהום אויר וזיהום מים, שימוש קרקע או בנין-הגורמים לדעת הועדה המקומית מטרד בתוך האזור או לאזורי המגורים הסמוכים.

3.1.4 אזור מלאכה ותעשייה:

הסבר כללי: מתוך שלושת אזורי המלאכה והתעשייה הקיימים ישאר ככזה רק אזור תעשייה ג' ברובו ("המשולש" שממזרח לעמולה עלית) כאזור מלאכה ותעשייה. אזור תעשייה א ו-ב יהפכו לאזורי תעסוקה ומסחר.

התכליות והשימושים: בתי חרושת ושטחי חרושת (תעשייה נקיה בלבד), בתי מלאכה ושטחי מלאכה, מוסכים, מבנים ושטחי אחסנה וקירור, מוסדות ציבור הדרושים לשם פעילות אזור התעשייה, חנויות למסחר קמעונאי וסיטונאי, מסעדות, מזנונים, מועדונים, אולמות שמחה ובידור, משרדים, מתקנים הנדסיים לחשמל, מים ותקשורת, בכפוף לתכנית מפורטת מאושרת.

3.1.5 אזור תעסוקה ומסחר (הגדרה חדשה ל"אזור תעשייה ומסחר" לשעבר):

הסבר כללי: אזור התעשייה א' (בעפולה תחתית) וב- (מצפון לבי"ח העמק) יהפכו בהדרגה לאזורי תעסוקה ומסחר תוך העלאת הרמה הסביבתית בהם בהתאם.

התכליות והשימושים: מסחר סיטונאי וקמעונאי, עסקים, משרדים ותעשייה מתוחכמת ונקייה בלבד, בתי מלאכה ושטחי מלאכה נקיה אשר אינם עוברים את מפלסי הרעש וזיהום האויר המותרים על פי דין באזורי מגורים ושאינם להם פסולת או שפכים חריגים שאינם מותרים באזור מגורים, מוסדות ציבור הדרושים לשם פעילות האזור, מסעדות, מזנונים, מתקנים הנדסיים לחשמל, מים ותקשורת. בנוסף כל השימושים המותרים באזור מסחרי, בכפוף לתכנית מפורטת מאושרת.

3.1.6 שטח למבני ציבור:

בניני ציבור והינוך ראשיים (כגון בתי ספר מקיפים), חניונים, מתקני ספורט, פנאי ונופש, מבני תשתיות, מוסדות ציבוריים, מוסדות דת, מועדונים, מוסדות עירייה, חרום והצלה, משהדי ממשלה, מרפאות, שוק עירוני, מוסדות בריאות, מוסדות רווחה, מוסדות לקשישים, מוסדות ללוקים בגופם או בנפשם, וכל שימוש ציבורי אחר שעל פי החוק ייעודו מבנה ציבורי, בכפוף לתכנית מפורטת מאושרת.

3.1.7 שטח ציבורי פתוח:

גנים ציבוריים (כלל עירוניים), כיכרות, חורשות וכו'. בשטח זה לא תותר כל בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מתקני ושטחי ספורט, בתי שימוש ציבוריים, מקלטים ציבוריים, מתקנים למבנים הנדסיים קטנים (עד כ- 20 מ"ר בשטחם), בכפוף לתכנית מפורטת מאושרת.

3.1.8 מקבץ מוסדות ציבור משולב בשצ"פ:

בשצ"פ (פארק ראשי) המסומן ברובע A-1, B-1 בלבד יותר להקים מקבץ של מבני ציבור במשולב בתחום הפארק וזאת בכפוף לתכנית מפורטת מאושרת. להוראות תכנון ועיצוב אדריכלי כמפורט בהמשך בסעיף 3.3.4, 3.3.5 וכמתואר בנספח הבינוי.

3.1.9 שטח למרכז תחבורה:

תחנת רכבת, תחנות תחבורה ציבורית מכל הסוגים, מסחר ושירותים נילוים בכפוף לתכנית מפורטת מאושרת.

3.1.10 שטח ספורט:

מרכזי ספורט עירוני, ספורטק, אצטדיון כדורגל עירוני ומגרשי אימונים, בריכות שחיה, מבנים ומתקנים המשמשים לספורט בכפוף לתכנית מפורטת מאושרת.

3.1.11 שטח עתיקות:

שטח מוכרז כאתר עתיקות ואשר בו לא תותר כל בניה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לוק העתיקות תשל"ח.

3.1.12 שטח לבית קברות:

שטח לקבורת בני אדם, בתי מלאכה להקמת מצבות בשטח שיוקצה לצורך כך, דרכי גישה וחניה לציבור, כפוף לתכנית מפורטת עפ"י תמ"א 19.

3.1.13 שמורת טבע:

שטח המיועד לשמורת טבע כהגדרתו לפי תמ"א 8 ואשר חלות עליו הוראות תמ"א זו.

3.1.14 שטח ליער טבעי לשימור:

שטח ליער טבעי לשימור לפי תמ"א 22 ואשר חלות עליו הוראות תמ"א זו.

3.1.15 שטח ליער נטע אדם קיים (שטח ליעור):

שטח ליער נטע אדם קיים לפי תמ"א 22 ואשר חלות עליו הוראות תמ"א זו.

3.1.16 שטח חקלאי:

לא תותר בשטח זה כל בנייה למעט מחסנים לשימוש חקלאי בלבד והדרוש לעיבוד הקרקע הצמודה להם בלבד בגודל שלא יעלה על 9 מ"ר במגרש מינימלי של 4 דונם. ניתנת אפשרות למחסן חקלאי במסגרת בקשה להיתר באישור הועדה המחוזית. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור ועדה מחוזית.

3.1.17 דרך (קיימת/מאושרת/מוצעת):

תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.1.18 תוואי למסילת ברזל:

- א. בשטח זה מותרים השימושים והתכליות בהתאם לתמ"א 23.
- ב. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.
- ג. רצועה לתכנון מפורט לרכבת: לא יאושרו תכניות מפורטות לבנייה בשטח זה ללא תכנית מאושרת למסילת ברזל באישור מועצה ארצית.
- ד. תוואי מסילות ברזל לפי תמ"א 23: לפי החלטת ועדת משנה לקוי בנין מיום 11.4.02: "המסילות המוצעות לגריעה והחיבור החדש המוצע יגיעו לדין נוסף לאחר השינוי בתמ"א".
- ה. בכל החלקות בהן עובר תוואי מסילת ברזל עירון ינתנו היתרי בניה רק אם וכאשר יאושר השינוי למסילת עירון.

3.1.19 שטח למתקנים הנדסיים:

שטח לשימושים עירוניים ושכונתיים כגון: מתקני ביוב, מים, חשמל מתקני מיחזור, מתקני תחבורה, תניון רכב כבד וכו' יהיה באישור תכנית מפורטת.

3.1.20 מוקד עירוני ראשי:

אזור שבו מותר בינוי מיוחד, הן בגובה והן באינטנסיביות השימושים בו תוך יצירת נקודת ציון עירונית ומרחב ציבורי איכותי (כגון ככר להולכי רגל משולבת בנטיעות) עפ"י תכנית מפורטת.

3.1.21 מעבר תחתי להולכי רגל:

מעבר ראשי מתחת לשדרת רבין (כביש 65) בין שני חלקי הפארק הראשי המוצע במתחמים A-1, B-1. מעבר זה יתוכנן באופן שתהיה זרימה חופשית ורחבה של הפארק מצד לצד, בהתאם לתכנית מפורטת.

3.1.22 קו גז לפי תמ"א 37 ב':

רצועה המיועדת לצינורות גז טבעי בלחץ גבוה בתת הקרקע ולתחנות גז של מערכות ההולכה ביבשה, לרבות מתקנים המשרתים במישרין את המערכת.

3.1.23 שטח לתכנון בעתיד לתעסוקה:

בשטח זה תוכן תכנית מפורטת.

3.2 פרוגרמת שטחים עיקריים למתחמי התכנון המיועדים למגורים לעמולה בת 100 אלף תושבים

הערות	שטחי ציבור עיקריים ברמה כלל עירונית (דונם)		קיבולת יח"ד	ייעודי שטחים עיקריים (דונם)				שטח (דונם)	מתחם תכנון
	ש.צ.ב.אחר	ש.צ.ב.		תעסוקה ומסחר	מרכז אזרחי ומסחרי	מגורים עירוניים	מגורים 'א'		
1. פארק עירוני ראשי בשטח 150 דונם, כולל שטח לבייש מקיף. הפארק יתחבר לפארק שבמתחם B במעבר תחתי.		150 (הערה 1)	3600	115	80	408	180	1410	A-1 A-2 A-3
1. פארק עירוני ראשי בשטח כ-120 ד'כולל שטח לבייש מקיף. הפארק יתחבר לפארק שבמתחם A במעבר תחתי.		120 (הערה 2)	3500	90	24	260	627	1460	B-1 B-2
3. בנוסף, מרכז ספורט עירוני/בריכת שחיה כ-50 ד', ועוד כ-40 ד' ישולבו גם במגורים (כ-250 יח"ד). 4. היכל תרבות, ספרייה, מוזיאון, עירייה וככר ראשית בצומת שד' ביקח/הסתדרות/שפרינצק. 5. כחלק מהאתר יתוכננו כ-350 יח"ד מגורים בתתאם לתכנית מפורטת.		70 (הערה 3)	1850	-	75 (כולל מרכז תחבורה)	160	-	708	C-1
		-	-	242	20	-	-	355	C-2
5. מוסדות עירייה/ממשלה כ-20 ד'.		-	-	242	20	-	-	355	C-2
5. מרכז ספורט/אצטדיון עירוני בשטח כ-70 ד' (הערה 4) מס' 18.11.04		(הערה 4)	1800	65	-	225	440	1029	C-3
6. שטחי ציבור ברמה שכונתית רגילה. בתחום קטע זה רצועה לתכנון מפורט לרכבת - ראה תשריט.		(הערה 6)	1200	-	-	-	650	695	D-1
7. פארק עירוני ובצמוד לו מבני חינוך.		50 (הערה 7)	1300	-	-	360	-	480	D-2
8. שטחי ציבור ברמה שכונתית רגילה.		(הערה 8)	1800	-	-	155	320	940 (הערה 9)	D-3

המשך טבלה והערות בעמוד הבא

* תינתן נמישות בהעברת שטחים למבני ציבור כלל עירוניים בין המתחמים, דהיינו ממתחם C1 ל-B1, B2 בלי שהדבר ייחשב כשינוי לתכנית המתאר.

3.2 המשך טבלה: פרוגרמת שטחים עיקריים למתחמי התכנון המיועדים למגורים לעפולה בת 100 אלף תושבים

הערות	שטחי ציבור עיקריים ברמה כלל עירונית (דונם)		קיבולת יח"ד	ייעודי שטחים עיקריים (דונם)				שטח (דונם)	מתחם תכנון
	ש.צ.פ.	ש.ב.צ./אחר		תעסוקה ומסחר	מרכז אזרחי ומסחרי	מגורים עירוני	מגורים 'א'		
עפולה הותיקה	10	מבני חינוך: כ- 120 ד'	11,000	770	80	1850	890	3880	E
		מבני חינוך: כ- 50 ד'	2800	110 (תעשייה)	-	-	1200	1850	F
עפולה עלית + שכונה צפונית	390	מבני חינוך: כ- 35 ד'	1100	-	-	245	85	895	F1
אזור תעשייה ב' לשעבר	80	מבני חינוך: כ- 50 ד'	-	340	-	-	-	500	F2
גבעת המורה		מלונאות ונופש: כ- 250 ד', מבני חינוך + שצ"פ - 85 ד'	3500			830	330	2030	G
הטבלה לא כוללת שטחים למתקנים הנדסיים שמעבר למתחמים המצויינים.	870		33,450	1,732	279	4,493	4,722	16,232	סה"כ

הערות:

- השטחים המצויינים בטבלה הינם שטחי "ברוטו" כמופיע בתשריט התכנית ואשר מהם יופקעו שטחים לצרכי ציבור בהתאם לתכניות מפורטות.
- צפיפות באזור "מגורים עירוני" חושבה לפי ממוצע 5 - 8 יח"ד/ד' ברוטו (כ- 13-8 יח"ד/ד' נטו). צפיפות באזור מגורים א' חושבה לפי 2 יח"ד/ד' ברוטו (4-3 יח"ד/ד' נטו).
- ניתן לשנות השטחים המצויינים בטבלה בהיקף כ- 20% ± בהתאם לתכניות המפורטות שתוגשנה למתחמים אלו בלא שהדבר ייחשב כשינוי לתכנית המתאר.
- ניתן לשנות את גבולות המתחמים בהיקף כ- 15% משטחם לכל כיוון בלא שהדבר ייחשב כשינוי לתכנית המתאר.

3.2 א. פרוגרמת שטחים למבני ציבור וחינוך במתחמי התכנון החדשים המיועדים למגורים לעפולה בת 100 אלף תושבים

מתחם	שטח (דונם)	מס' יח"ד	מס' נפשות	מס' תלמידים בשנתון	מס' כתות בשנתון	גני ילדים (2 שנתונים)			חינוך יסודי (7 שנתונים)			חינוך על יסודי (6 שנתונים)			סה"כ דרישות קרקע (דונם)
						מס' כתות	מס' מוסדות	דרישת קרקע (ד')	מס' כתות	מס' מוסדות	דרישת קרקע (ד')	מס' כתות	מס' מוסדות	דרישת קרקע (ד')	
A - 1 A - 2	1040	3600	12,600	238	10	20	10	63	3	31.5	54	2	47	90.5	
B - 1 B - 2	1460	3500	12,250	275	9	18	9	56	3	28	48	2	42	80.8	
C - 1	708	1850	6475	145	4	8	4	28	2	14	24	1	24	43	
C - 3	1029	1800	6300	140	4	8	4	28	2	14	24	1	20	39	
D - 1	695	1200	4200	95	3	6	3	21	1	10.5	18	1	16	30.1	
D - 2 D - 3	1420	3100	10,850	244	8	16	8	56	3	28	48	2	48	86	
סה"כ	6352	15,050	52,675	1137	38	76	38	252	14	126	216	9	197	369.4	

הערות: 1. גודל משפחה ממוצע: 3.5 נפש; גודל שנתון 2.25% בממוצע.

2. מסי ילדים בכתה: 30-35.

3. חינוך יסודי כולל חטיבות צעירות.

4. חינוך מיוחד - יש להקצות בנוסף לנייל שטח של כ- 20 דונם עבור כ- 540 תלמיד (34%): 3 גי, 2 לחינוך יסודי, 2 לחינוך עיוני.

5. מפתח לדרישות קרקע:

(א) לגני ילדים - 0.6 ד' לכתה, במגרש 2 כתות.

(ב) לכייס יסודי - 0.5 ד' לכתה, במגרש 21 כתות (כולל חטי"א).

(ג) לכייס על יסודי - בממוצע 0.875 ד' לכתה, במגרש 36 או 42 כתות.

(ד) בשטח מוסדות החינוך הנייל ישולבו (כלא תוספת שטח) גם: ספריות, בני נוער, מתנייסיים, בתי כנסת שכונתיים (מעל גני ילדים).

6. שילוב ייעודים:

(א) מרחאות יבנו באזורים מסתריים. 7. משונות יום: יוקצו בכל מתחם לפי ממוצע של 1 מעון יום בן 3 כתות לכל 1300 יחיד. גודל מגרש 0.6 ד' ל-3 כתות. 8. מקומות - יוקצו לפי 1 לכל 10,000 נפש.

9. הטבלה לא כוללת את מתחם C-2 שאינו מיועד למגורים.

3.2 ב': פרוגרמת שטחים לגנים ציבוריים למתחמי התכנון החדשים בעמלוח

מזחם	מס' נפשות	גני משחקים לילדים (ד')	גן שכונתי	פארק עירוני ראשי (ד')	הערות
A - 1 A - 2	12,600	12 (הערה 1)	12 (הערה 1)	148 (הערה א1)	(1) הפחתת מפתח ל- 1 מ"ר/נפש עקב הסמיכות לפארק העירוני הראשי. (א1) בשטח הפארק יוקצה בתכנית מפורטת שטח לבניית מקיף.
B - 1 B - 2	12,250	12 (הערה 1)	12 (הערה 1)	120 (הערה א2)	(2) הפחתת מפתח ל- 1 מ"ר/נפש עקב הסמיכות לפארק העירוני הראשי. (א2) בשטח הפארק יוקצה בתכנית מפורטת שטח לבניית מקיף.
C - 1 C - 3	7,000 6,300	14 11	7 (הערה 3) 11	- 190 (הערה 5)	(3) הפחתת מפתח ל- 1 מ"ר/נפש עקב הסמיכות למרכז הספורט. (4) מרכז ספורט כלל עירוני. (5) אצטדיון עירוני.
D - 1 D - 2 D - 3	4200 4550 6300	6 7 10	6 7 10	- 50 -	במזחם D (רובו צמודי קרקע) הפחתת מפתח שטח לש.צ.פ. ככ- 30%.
סה"כ	53,200	72	65	318	290
				745	

הערות כלליות:
 מפתחות: גן משחק לילדים - לפי 2 מ"ר לנפש, גינות בגודל 2.5 - 5 דונם כ"א.
 גן שכונתי - לפי מ"ר לנפש, גינות בגודל 10-5 דונם כ"א.

3.3 הוראות נוספות

א. הוראות והנחיות ארכיטקטוניות:

3.3.1 הוראות תכנון ועיצוב לאזורי מגורים

א. כללי: מבני המגורים יגדירו את דופן הרחובות באופן רצוף ובמקביל לתוואי הרחובות בקו בנין מחייב ובגובה אחד. פינות רחובות יוגדרו באופן מיוחד ע"י בתים פינתיים המדגישים את הצמתים.

ב. גבהי מבנים: גבהי המבנים יהיו בהתאמה מלאה לרוחבם ולאופיים של הרחובות כמפורט:

- (1) ברחובות ראשיים/שדרות (כבישים עורקיים) וסביב הפארק הראשי: כ- 6 עד 9 קומות ומעלה
- (2) ברחובות רובעיים/שכונתיים (כבישים מאספים): כ- 4 עד 6 קומות
- (3) ברחובות מקומיים (בתוך שכונות): כ- 3 עד 5 קומות
- (4) ברחובות משולבים (בתוך מתחמים): כ- 2 עד 3 קומות קוטגיים
- (5) במוקדים עירוניים ראשיים בלבד (כיכרות ראשיים) - יותר גובה שונה מהני"ל בהתאם לתכניות מפורטות.

ג. חומרי בנייה: המבנים יחופו באבן טבעית מסותתת (בהיקף של לפחות 75% ממעטפת המבנים המלאה) במשולב עם גמר עמיד אחד. מבני הציבור והמסחר שבאזורי המגורים יחופו במלואם באבן בשילוב חומרים אחרים כגון זכוכית, אלומיניום וכו'.

ד. שטח פתוח במגורים: במגרשי המגורים ישאר שטח משותף פתוח ומגוון לשימוש הדיירים בגודל שלא יפחת מ- 20% משטחו.

ה. גדרות וקירות פיתוח: יהיו מאבן טבעית ומסותתת בעיצוב אחד לכל רובע, או שכונה כפי שיקבע בתכניות מפורטות, ויכללו פתרונות מלאים להסתרת מתקני חשמל, תקשורת, אשפה וכו'.

ו. פתרונות חניה: החניה בתחום המגרשים ליחידות המגורים תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, ולא פחות מהמפתח הבא:

- א. לדירות עד 110 מ"ר (שטח עיקרי) - 1 מקום חניה לכל יחיד.
- ב. לדירות מעל 110 מ"ר (שטח עיקרי) - 1.5 מקום חניה לכל יחיד.
- ג. לבתים צמודי קרקע (קוטגיים) - 2 מקומות חניה לכל יחיד.

ז. חניה עילית: חניה בתחום המגרש שתמוקם בקומת הכניסה "קומת עמודים", לא תיחשף לרחוב בכל מקרה, אלא תותר בחזיתות צדדיות ואחוריות בלבד. משטחי החניה ירוצפו באבן משתלבת וישולבו בהם נטיעות עצים.

ח. מדפי חניה: יותרו מתחת לכל שטח המגרש למעט קו בנין קדמי, וזאת בתנאי שיעשו הסידורים המתאימים לנטיעת עצים בערוגות עמוקות מעל מרתף החניה. השטח הפתוח במרווח הקדמי ישמש אך ורק לגינון ולנטיעות עצים.

ט. מחסנים: לכל יחידות המגורים יבנו מחסנים לדיירים (בשטח של כ- 3 עד 7 מ"ר ליחיד) אשר ימוקמו במרתף או בקומת הכניסה של המבנים.

י. גגות: (1) אזור מגורים אי - שילוב של גגות שטוחים וגגות רעפים דו או ארבע שיפועים.
(2) אזורי מגורים אחרים - הגגות יהיו שטוחים וצמודים לדירת בקומות העליונות וישמשו כמרפסות גג מגוננות.

יא. מתקנים על הגגות: יוסתרו באופן מושלם ע"י מעקות גג בנויים בגובה מתאים. בגגות משופעים ישולבו קולטי השמש בשיפוע הגג והדוודים ימוקמו אך ורק בחלל הגג.

יב. מסתורי כביסה/מיזוג אויר: יותקנו ככל האפשר בחזיתות צדדיות ואחוריות בלבד. המסתורים יבנו מחומרים עמידים וקשיחים בלבד כגון סבכות בטון ויהיו ככל האפשר מוצנעים ושקועים מפני חזית הבנין.

3.3.2 הוראות תכנון ועיצוב לאזור מרכז אזרחי ומסחרי

א. כללי: המבנים באזור זה מהווים מוקדים עירוניים חשובים ועל כן ידגישו את חללי הרחוב והכיכר בבניה המשכית, תוך מתן עדיפות לגישה נוחה להולכי רגל במרחב הציבורי.

ב. חומרי בניה: המבנים יחופו באבן טבעית בשלמותם בשילוב עם חומרים אחרים כגון קירות מסך מאלומיניום וזכוכית, אלומיניום וכו'. גדרות וקירות פיתוח יהיו מאבן טבעית בעיצוב אחיד כפי שיקבע בתכניות מפורטות.

ד. חניה:

(1) הפרדת חניה וגישה לשימושים שונים: במגרשים בהם יהיו שימושים שונים כגון מסחר ומגורים מעל, תתוכנן הגישה, החניה ואזורי אשפה, פריקה וטעינה למסחר כך שתהיה הפרדה מוחלטת בינם לבין חניות פרטיות לשימושי המגורים.

(2) חניה עילית: החניה העילית תמוקם במרווח אחורי או במרווחים צדיים (ולא במרווח קדמי על מנת לא לפגוע בחלל הרחוב) וישולבו בה נטיעות עצים גבוהים כל 3 עד 5 חניות.

(3) חניה במרתף: תותר חניה מתחת לכל שטח המגרש בתנאי שיעשו הסידורים המתאימים לנטיעת עצים בערוגות עמוקות מעל מרתף החניה.

ה. מתקנים על הגגות: יוסתרו בשלמותם ע"י מעקה בנוי גבוה.

ו. רציפי פריקה וטעינה/אשפה: ימוקמו אך ורק במקומות מוצנעים מחזית הרחוב ו/או ממבנים גובלים כאשר ימוקמו בחזיתות צד וחזיתות אחוריות, הכל באישור מהנדס העיר.

ז. פיתוח השטח: השטח מול המבנה בחזית הראשית לרחוב יפותח כרחבה/כיכר מגוננת עם עדיפות להולכי רגל ובה נטיעות עצים גבוהים, פינות ישיבה וכו'.

ח. שילוט: השילוט בכל אזור יהיה אחיד בהתאם להנחיות עיצוב מחייבות באישור מהנדס העיר.

3.3.3 הוראות תכנון ועיצוב לאזור מלאכה ותעשייה

א. חומרי בניה: המבנים יבנו ממתכת, אבן או חומרים אחרים. גדרות וקירות פיתוח יהיו מאבן טבעית משולבת במתכת בעיצוב אחיד כפי שיקבע בתכניות מפורטות.

ב. מתקנים על הגגות: יוסתרו ע"י מעקה גבוה או מסתור מתאים.

ג. פיתוח השטח: מירווח בנין קדמי בכל מגרש יפותח ויגונן עם עצים גבוהים. לפחות במרווח צידי או אחורי אחד נוסף ינטעו עצים גבוהים לאורך גבול המגרש או במשולב עם פתרונות החניה במגרש.

3.3.4 הוראות תכנון ועיצוב לאזור תעסוקה ומסחר

- א. כללי: אזור זה שבו שילוב של מבני משרדים, תעשייה עתירת ידע ומסחר (בקומת הקרקע) יהיה ברמת גימור ועיצוב כמו אזור מסחרי.
- ב. הוראות תכנון ועיצוב לגבי חומרי בניה, חניה וכו' - כמו באזור מרכזי אורחי ומסחרי.

3.3.5 הוראות תכנון ועיצוב לאזור למבני ציבור (כלל עירוניים)

- א. מוסדות ציבור וחינוך הנמצאים בצמוד או במשולב עם שטחים ציבוריים פתוחים ראשיים (כגון הפארק העירוני הראשי) יתוכננו עפ"י העקרונות הבאים:
 - (1) השטח הבנוי של המוסד ירוכז ככל האפשר בצורה יעילה ובשטח קרקע מינימלי.
 - (2) השטח הפתוח של מוסדות הציבור (כגון שטחי חניה, מגרשי ספורט ושטחים פתוחים) ישולבו בתכנון השטח הציבורי הפתוח (עם גיזור בנפרד) כך שיהיו פתוחים לשימוש הקהילה בשעות בהן מוסד הציבור אינו פעיל.
- ב. חומרי בניה: המבנים יחופו אבן טבעית בשלמותם, במשלב עם חומרים אחרים כגון זכוכית, אלומיניום וכו'.
- ג. גדרות וקירות פיתוח: כמו באזורי מגורים.
- ד. סידורים לנכים: קבלת היתרי בניה למבני ציבור תהיה לאחר הבטחת סידורים לנכים עפ"י תקנות התכנון והבניה.

3.3.6 הוראות תכנון ועיצוב לשטח ציבורי פתוח:

- א. הפארק העירוני הראשי:
 - כללי: בתחום רובעים A ו-B נמצא הפארק העירוני הראשי, בשטח כולל של כ- 250 דונם, משני צידי שד' רבין.
 - (1) בפארק ניתן לשלב מוסדות ציבור ראשיים כמסומן בתשריט באופן סכימתי (כגון בייס מקיף, בייס יסודי) באופן שתיתן עדיפות למרכזיות השטח הירוק בתוכו ולזרימת תנועת הולכי רגל ברורה. תכסית השטח הבנוי בפארק לא תעלה על 5% משטחו.
 - (2) השטחים הפתוחים של המוסדות (כגון שטחי חניה, ספורט וכו') יתוכננו כך שישולבו בשטחים הפתוחים של הפארק ויהיו פתוחים לציבור בשעות בהן המוסדות אינם פעילים.
 - (3) מעבר תחתי - יתוכנן בין שני חלקי הפארק מתחת לשד' רבין באופן שיקשור אותם ברציפות. הפיתוח הנופי יעשה כך שהמעבר יהיה נח, רציף ומואר כולל יצירת מעין תיאטרון פתוח סביב המעבר עם מדרגות רחבות, שילוב בתי קפה, מסעדות או מעט מסחר וכו'.
 - (4) הבינוי סביב הפארק יהיה רצוף באופן היוצר "דופן עירונית" ברורה סביבו (בגובה כ- 9 קומות). ברצף זה יהיו פתיחות ברורות לשטחים הירוקים ברמה המקומית.
 - (5) שבילי הולכי רגל יקשרו ישירות את הפארק הראשי עם גינות משחק מקומיות תוך חציית מינימום כבישים בינחם. שבילים אלו יצרו "רשת ירוקה" המשכית הקושרת את מרבית השטחים הירוקים.

ב. הוראות עיצוב נוספות לשטחים ציבוריים פתוחים:

- (1) שדרות: הכבישים המודגשים בתשריט עם פסי ירק רחבים יעוצבו כשדרות ראשיות. פירוט ראה בנספח הבינוי ובחתיכי הרחובות הטיפוסיים בנספח התחבורה.
- (2) מוקדים עירוניים ראשיים: בתכניות מפורטות יתוכננו כיכרות המהוות מוקדים עירוניים ראשיים עם עדיפות להולכי רגל, כגון:
 - (א). כיכר כניסה לעפולה עילית ולגבעת המורה (צומת שדי רבין/קפלן/קוממיות)
 - (ב). כיכר בצומת שדי רבין/דוד אלעזר/בוטינסקי (מוקד כפר ילדים)
 - (ג). כיכר בצומת שדי רבין/ההסתדרות/שפרינצק.
 - (ד). תכנון מחדש של "גן דוד" (צומת שפרינצק/הנשיא/ירושלים) ככיכר מרכזית בעפולה (תחתית).
- (3) גינות משחק שכונתיות (לא מסומנות בתכנית המתאר): גינות אלו, בשטח כ- 2 עד 5 דונם יתוכננו כחלק מאזורי המגורים בתכניות מפורטות עם גישה מיידית מרחובות מקומיים; בצמוד לגינות אלו ימוקמו מוסדות הציבור הקטנים (גני ילדים, מעונות יום וכל היותר בייס יסודי). בתחום רובעים A ו-B יש לקשור את גינות המשחק השכונתיות עם הפארק הראשי במערך שבילי הולכי רגל קצרים תוך מינימום חציית כבישים.
- (4) נטיעות ברחובות: בכל המדרכות ברחובות העירוניים ינטעו עצים גבוהים במירווח של כל 5-7 מ' לכל היותר, בהתאם לתכנית פיתוח עירונית. תינתן עדיפות לעצים מקומיים כגון דקלים, ברושים, עצי זית וכו'.
- (5) פיתוח חניה וגינון במגרשים לא בנויים: בתחום מגרשים לא בנויים, במיוחד במרכז העיר, (המיועדים לכל תכלית שהיא) מותר לוועדה המקומית לפתח שטח מגוון ו/או לחניה לרווחת הציבור וזאת עד שימומשו זכויות הבנייה ע"י בעלי הקרקע. בקו הרחוב יפותחו נטיעות צפופות (כגון ברושים) במטרה ליצור המשכיות של קו הרחוב. במידה והשטח ישמש לחניה ינטעו עצים גבוהים כל 4-5 חניות.

3.4 הוראות להכנת תכניות מפורטות

כללי: לא ניתן מכח תכנית זו להוציא היתרי בנייה.

- א. תכניות מפורטות לרובעים שלמים: לכל אחד ממתחמי התכנון המצויינים בסעיף 4.1 תוכן ע"י הועדה או גרם מטעמה תכניות מפורטות בהתאם לעקרונות תכנית זו.
- ב. תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי: תכנית זו תוכן לאחר אישורה של כל תכנית מפורטת ובה יבואו לידי ביטוי עקרונות והוראות התכנון והעיצוב האדריכלי ועירוני לרבות פתרונות תנועה וחניה, תכנית העמדה, חזיתות רחוב, חתיכי בינוי תשתיות ופרטים מתאימים.
- ג. תכנית "נקודתיות": במקרים מיוחדים רשאים מוסדות התכנון לאשר תכנית מפורטת נקודתית תוך שמירה על עקרונות התכנון והוראות תכנית זו.
- ד. "תכנית צל": תנאי לאישורה של תכנית נקודתית תהיה הגשתה במקביל של תכנית אב או "תכנית צל" לרובע כולו אשר תראה את השתלבותה המלאה של התכנית הנקודתית בתכנית הרובע כולו, לרבות הקצאת ייעודי הקרקע השונים, מערך הדרכים, תשתיות וכו'.

3.5 הוראות בנושא תשתיות

כללי: תכנית מפורטת כאמור בסעיף 3.4 יכללו גם התייחסות מפורטת לנושאים הבאים:

א. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית.

ב. ניקוז:

(1) בתכניות נקודתיות: תנאי לקבלת היתר בניה לתכנית היא הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

(2) בתכניות גדולות: כנייל ובנוסף - ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

ג. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור המבנה למערכת הביוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ד. זכות גישת הרשות לקוי תשתית ציבוריים: תישמר זכות לגישה לרשות לאחזקת כל קוי תשתית בתחום התכנית.

ה. אספקת גז

מערכת אספקת הגז תהיה בתוך המבנה או תת קרקעית בהתאם לאישור הגורמים המוסמכים לכך.

ו. חשמל, טלפון ותקשורת, מערכות תשתית תת קרקעיות:

מערכות החשמל בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות לרבות רשת חשמל מתח נמוך, רשת תאורת רחוב וקוי הזנה למבנים, קוי התקשורת והזנות, תחנות השנאים תהיינה פנימיות.

ז. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

(א) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי לחשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק בולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

- 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 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 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.

- (ב) אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
- מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 - מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 - מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
 - אין לחפור מעל ובקרבת תת חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

(ג) המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

ח. תחמ"ש חברת חשמל:

במתחם C3 יותר שימוש לתחמ"ש ושטח למעבר קווי חשמל. המיקום המדויק וגודל השטחים יקבע בתכנית מפורטת מאושרת.

ט. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

י. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה ע"י הרשות המקומית עפ"י החוק.

פרק 4 - מימוש התכנית

4.1 שלבי ביצוע:

התכנית כוללת 4 שלבי ביצוע עיקריים של מתחמי התכנון המסומנים בתשריט (כגון A-1, A-2 וכו'), מתוך מגמה שביצועם יתרום קודם כל לחיבור שלושת חלקי העיר המפוצלת כיום.

שלב ביצוע	רובע	מתחם תכנון	תיאור	שנת ביצוע משוערת
א	A	A-1 A-2	מזרוע לשדי רבין, בין עפולה תחתית לגבעת המורה (אדמות קיבוץ מרחביה לשעבר), תכנית ג11188/ (ירובע יזרעאלי)	תוך 5 שנים ממתן תוקף
ב	B	B-1 B-2	מצפון לשדי רבין	תוך 15 שנים ממתן תוקף
ג	C	C-1 C-2 C-3	פלא צפון מזרחי של עפולה תחתית	תוך 10 שנים ממתן תוקף
ד	D	D-1 D-2 D-3	פלא דרומי ומערבי של עפולה תחתית	תוך 20 שנים ממתן תוקף ובכפוף לאישור תכנית מפורטת בחתייחס לרצועת התכנון לרכבת.

- הערות:
- (1) במקביל לשלבי ביצוע אלו יבוצעו השלמות ופעולות התחדשות וציפוף מירקמים קיימים בעפולה עילית לגבעת המורה.
 - (2) כל מתחם תכנון יחולק ל- 2 עד 3 תת רובעיים לצורך יישום תכניות מפורטות וביצוען בהתאם לנתונים בפועל, בהתאם לטבלה שבסעיף 3.2 ב'.
 - (3) יישום משמעותי של רובע D - רק בשלבים המאוחרים של יישום תכנית זו.
 - (4) אם תיתקל העירייה בקשיים בזמינות קרקע באזורים השונים יתאפשר שינוי בקביעת סדרי העדיפות לפיתוח באזורים C,B,A.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יוזם התכנית:

מגיש התכנית:


אמיר מן עמי-שנער
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

עמי שנער, אמיר מן
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' יגאל אלון 67, תל אביב 67443
טל: 03 - 5621117
פקס: 03 - 5620091

עורך התכנית:

מהדורה מסי 21 תאריך 13.10.04 - תיקוני ועדה מחוזית נוספים לתוקף.
מהדורה מסי 20 תאריך 20.9.04 - תיקוני ועדה מחוזית נוספים לתוקף.
מהדורה מסי 19 תאריך 26.1.04 - לאחר קבלת תיקוני ועדה מחוזית למתן תוקף.
מהדורה מסי 14-18 - עדכונים שונים במשך 2003
מהדורה מסי 13 תאריך 22.12.02
מהדורה מסי 12 תאריך 27.10.02
מהדורה מסי 11 תאריך 11.8.02 עם תיקוני לשכת התכנון.
מהדורה מסי 10 תאריך 11.6.02 עם תיקוני לשכת התכנון שהתקבלו ב- 22.5.02
מהדורה מסי 9 תאריך 11.10.01
מהדורה מסי 8 תאריך 23.9.01
מהדורה מסי 7 תאריך 5.9.01 עם תיקוני ועדה מחוזית משיבת כיום 25.7.01
מהדורה מסי 6 תאריך 4.3.01 הצגה לוועדה מחוזית.
מהדורה מסי 5 תאריך 12.2.01
מהדורה מסי 4 תאריך 20.11.00