

5/2006 / א.ה.

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי עפולה

תחום שיפוט מוניציפלי: עירית עפולה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

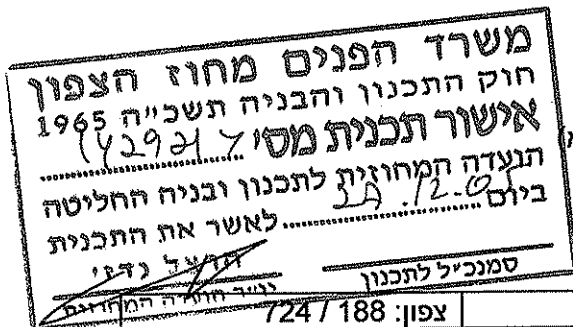
תכנית מפורטת ג / 14292 עפולה, המהווה שינוי לתכנית מתאר עפולה ג / 12567 ולתכנית ג / 6557 המאושרת וגובלת ב- ג / 11528 ו- 3918, להלן "תכנית זו", והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול, בתשריט המצורף לתכנית זו.

1.2 מקום התכנית:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בעפולה בגוש: 16707 מגרש 5 (חלק מחלקה 96 המקורית) ובחלק ממגרש 60, ובגוש 16657 מגרש 132.

גבולות התכנית:

- מצפון - פארק הרכבת
- ממזרח - תחנת התידלוק פז (צומת רח' הנשיא)
- מדרום - רח' הולנד
- ממערב - חל' 2, 4 (חלק מחל' 96 המקורית)



נ.צ. מרכזי	מזרח: 227 / 188	צפון: 724 / 188
מס' גוש:	מגרש:	חלקי חלקות: 60
16707	5	132, 60 (חלקות דרך)

1.3 שטח התכנית:

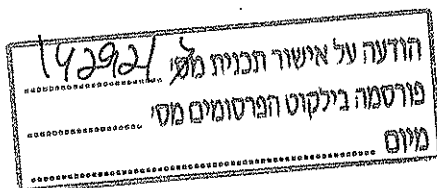
2.644 דונם (נימדד באון גרפי).

1.4 בעלי ענין:

בעל הקרקע: פז חב' נפט בע"מ, שד' גיבורי ישראל 12, נתניה, טל': 09-8631145, פקס: 09-8631266

זם התכנית: פז חב' נפט בע"מ, שד' גיבורי ישראל 12, נתניה, טל': 09-8631145, פקס: 09-8631266

עורך התכנית: גולן אדריכלים בע"מ, רח' יגור 2, חיפה, טל': 04-8224511, פקס: 04-8224515



1.5 יחס לתכניות אחרות:

1. תכנית זו משנה את תכנית מתאר עפולה ג/ 12567.
2. תכנית זו משנה את תכנית ג/ 6557 המאושרת. ואשר פורסמה ב.פ. ביום 17.6.93.
3. תכנית זו גובלת בתכנית מפורטת מס' ג/ 11528.
4. תכנית זו גובלת בתכנית מס' ג/ 3918 שפורסמה ב.פ. ביום 31.12.81.
5. הועדה לקווי בנין בישיבתה מיום 29.9.05, אישרה הקלה לקו בנין (אזור מסחרי), 19 מ' מציר רצועת מסילה (10 מ' מקצה הרצועה), ו-4 מ' מקצה המגרש לכיוון מזרחי לדרך ראשית מס' 60 כ-41 מ' משפת הדרך.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב
- ב. תשריט הכולל תכניות מצב מוצע ומצב קיים - מסמך מחייב
- ג. תכנית בנוי בקנ"מ 1:250 - מסמך מנחה
- ד. נספח תנועה/חניה בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

שלב	תאריך
הכנה	אוגוסט 2003
עדכון 1	יוני 2004
עדכון 2	דצמבר 2004
עדכון 3	אפריל 2005
עדכון 4	ינואר 2006

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- | | | |
|------------------------------------|---|--------------------------|
| א. קו כחול עבה | - | גבול התכנית |
| ב. שטח מטויט בפסים אלכסוניים חומים | - | שירותי דרך |
| ג. שטח צבוע אפור מותחם באפור כהה | - | אזור למסחר ומשרדים |
| ד. קו שחור | - | גבול חלקה מוצעת |
| ה. עיגול וספרה בצבע ירוק | - | מס' חלקה רשומה |
| ו. קו אדום מרוסק | - | קו בנין |
| ז. דרך | - | ורוד |
| ח. פארק רכבת | - | אפור בהיר תחום בחום בהיר |

1.10 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)		אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	
65.4	1728	מסחר	65.4	1728	שירותי דרך
19	501	דרך	19	501	דרך
15.6	415	פארק רכבת	15.6	415	פארק רכבת
100	2644	סה"כ	100	2644	סה"כ

פרק 2 - מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית**2.1 מטרות התכנית:**

התווית מסגרת תכנונית להקמת פרויקט מסחרי בסמוך לפארק הרכבת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד משטח שיעודו שירותי דרך למסחר והנחיות לפיתוח השטח.

רשימת התכליות

קומת קרקע: מסחר ברמה שכונתית, שטחי תצוגה, חנויות מזון, מסעדות, סוכנויות ובנקים וכל שימוש מסחרי אחר שאיננו מזהם או מהווה גורם מפריע למגורים הסמוכים.
גג: מתקנים טכניים.

עיצוב ארכיטקטוני

גימור הבנין יעשה באמצעות חיפויים קשיחים בלבד כגון: אבן, שיש, גרניט, זכוכית ואלומיניום.

חלק הגג המיועד למתקנים טכניים יותחם ע"י אמצעי הסתרה נאותים.

הוראות בניה

תנאי למתן היתר בניה, הריסת המבנים הקיימים בתחום התכנית והמסומנים להריסה.

חלוקה חדשה

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תשריטי חלוקה לכלל חלקה 96, אשר יחלק את המתחם למסחר ומגורים.

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים תשנ"ב 1992).

גובה בנין מקסימלי	שטח בניה מקסימלי (מ"ר)						קומה	יעוד	קווי בנין				גודל מגרש
	מ' קומות	סה"כ	שרות	עיקרי	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה			קדמי	אחורי	צדי		
											מ' **	מ' ***	
מ' 6	מס' קומות 1	690	120	570	אין	690	הקרקע	מסחרי	5	10	0	4	1728

- * הגובה יימדד מפני קרקע טבעית ללא מתקנים טכניים.
 ** קו בנין אפס לצד מערב, קיר אטום ללא פתחים (כמוראה בנספח הבינוי).
 *** תותר חניה פתוחה בקו בנין אחורי מסילת ברזל.

3.3 הוראות נוספות:

1. מים
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית לכוון מגרש המבקש, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל
1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או 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.

2. 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.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בחדרים המיועדים לכך, הקמת חדרי תחנות הטרנספורמציה תותר בתוך הבניינים ו/או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים, בשטח התכנית, וכן בשטח ציבורי פתוח, יותרו תחנות טרנספורמציה על עמוד, הכל בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישור. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים – חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש, בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל לתחנת הטרנספורמציה. על מגישי בקשת הבניה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבניין או במגרש.

6. אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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 מסודר.

7. היטל והשבחה

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

8. חניה

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 הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

9. הוראות הג"א

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

10. כבוי אש

קבלתי התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות לשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

11. סידורים לנכים

קבלתי היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

12. שלבי ביצוע: תכנית זו תבוצע בשלב אחד.

13. תקפות התכנית

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תיחשב כמבוטל.

חתימות:

פז חברת נפט בע"מ

בעלי הקרקע:

פז חברת נפט בע"מ

יזם התכנית:

גולן אדריכלים בע"מ
רח' יגור 2 חיפה 32620
תל אביב 0224511 פקס 0224516

עורך התכנית: