

# מחוז הצפון

נתאשר  
יגאל שחר  
הממונה על המחוז

מרחב תכנון מקומי : עפולה .

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית עפולה .

תכנית בסמכות וועדה מקומית .

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית .

ועדה מקומית עפולה  
אישור תכנית מס' עפ/מק/1/568/1  
הועדה המקומית החליטה לחפיק את התכנית  
בשינוי מס' 2000002 ביום 26.2.01  
מסמך מידון  
י"ד הועדה

### 1.1 שם התוכנית:

תכנית מספר 1/2/1/568/1 מגורים אלחן "

מטרה עיקרית ומקום: איחוד מגרשים ושינוי זכויות בניה על פי סעיף 62 א (א) בחוק התכנון והבניה בסמכות וועדה מקומית.

### 1.2 מקום התוכנית:

ישוב עפולה - שטח הנימצא במרכז העיר - בצומת רחוב שפירא ורחוב מנחם.

צפון 177/425		מזרח 223/700	
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	16663
	28,201	206 חלקת דרך	

### 1.3 שטח התוכנית:

כ-0.75 דונם נימדד מקובץ מיפוי ממוחשב.

### 1.4 בעלי עניין:

#### בעל הקרקע:

ספר עזרא ת.ז. 057540353 רחוב מנחם אוסישקין 15 עפולה.  
טלפקס-04-6522586

ספר עינת ת.ז. 02232323083 רחוב מנחם אוסישקין 15 עפולה.  
טלפקס-04-6522586

#### זם התוכנית:

אלחן איגוד מקרקעין בע"מ ח.פ. 51155016-2 רחוב הנשיא 26 - עפולה.  
טלפקס-04-6523830

#### מגיש התוכנית:

אלחן איגוד מקרקעין בע"מ ח.פ. 51155016-2 רחוב הנשיא 26 - עפולה.  
טלפקס-04-6523830

#### עורך התוכנית:

הרצל רפאלי אדריכל ובונה ערים מספר תשין 32837  
כתובת- רחוב הרב לזין 12- עפולה.  
טלפקס-04-6597457

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תמ"א 31 - יעוד שטח התכנית - עיר עפולה.

תכניות מתאר ארציות אחרות -

ת.מ.מ. 2 - יעוד שטח התכנית - שטח עירוני.

תוכנית אב - מגורים.

תוכנית מפורטת מקומית - תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/5681 בתוקף

**1.6 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט הכולל תכנית מצב מוצע ומצב קיים - המסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

שלב	תאריך
תכנית ראשונה לדיון	1 פברואר 2001

**1.8 הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.

**1.9 באור סימני התשריט:**

השטח או הסימון	סימון בתשריט
דרך קיימת או מאושרת	צבע חום
שטח מגורים ג'	שטח צבוע צהוב
גבול התכנית -	קו כחול רציף.
גבול גוש.	קו שחור רצוף משונן.
מספר וקו חלקה קיימת.	ספרות וקו שחור רצוף.
מספר וקו חלקה רשומה לביטול.	קו שחור רצוף ועליו טילדה וסיפורה מתוחמת בעיגול ועליה קו אלכסוני.
מספר {זמני} וקו חלקה מוצעת.	קו שחור רצוף ומספר תחום במלבן.
מספר דרך - רחב הדרך - קווי בנין מינימליים -	ספרה ברבע העליון של העיגול. ספרה ברבע התחתון של העיגול. ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול.

**1.10 טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
16.0%	כ-0.12	16.0%	כ-0.12	דרך קיימת או מאושרת
84.0%	כ-0.63	84.0%	כ-0.63	שטח מגורים ג'
100%	כ-0.75	100%	כ-0.75	סה"כ:

## פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרת התוכנית

איחוד מגרשים, קביעת זכויות בניה וקווי בניה כשינוי לתכנית מפורטת ג/ 5681 בסמכות וועדה מקומית על פי סעיף 62 א. (א) לחוק התכנון והבנייה.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. איחוד מגרשים.
  2. בניה של 7 יחידות במקום 6.
  3. שינוי בקו הבנייה הצדי המותר ל-5 מ'.
  4. תוספת קומת עמודים ו-2 קומות מגורים.
  5. בניה של גזוזטראות עד 3 מ' מקו מגרש קדמי.
  6. שינוי בגודל מגרש מינימלי.
  7. תוספת אחוזי בניה שנימצאים במסגרת ההקלות המותרות מתכנית מאושרת.
- כל אלו שינויים אשר נמצאים בסמכות וועדה מקומית על פי סעיף 62 א. (א) לחוק התכנון והבניה.

### נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים ג'	כ-860 מ"ר	7-

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

**מגורים ג' - באזור זה תותר הקמת מבנה מגורים סה"כ 7 יח"ד דיור**

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

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

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).**

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					מס' יח"ד / מס' יח"ד לדונם	צפיפות / מס' יח"ד לה"ס	
		קדמי	אחורי	צדדי	מפלס הכניסה	מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות			לכיסוי הקרקע (תכסית)
מגורים ג'	630	5	8	5*	196%**	-	136%	60%	36%	196%	27	ע***+ 6+ע

\* תותר בליטת גזוטראות עד 3 מטר מקו מגרש קידמי.

\*\*סה"כ ההקלות המותרות באחוזי בניה מתכנית הן 16% לפי הפרוט שלהלן:  
 1. 5% בגין מעלית 2. הקלה 6% מותרת 3. 2.5% לכל קומה נוספת מתכנית סה"כ 5%  
 \*\*\*ק.עמודים

**3.3 הוראות נוספות:**

**א. - הוראות והנחיות נוספות:**

הוראות ארכיטקטוניות: -גימור חזיתות המבנה יבוצע מחומרים כגון אבן טבעית, שיש וטיח +צבע.

**ב. - תשתיות:**

**1. מים:**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הוועדה -עפולה.

**2. ניקוז:**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה -עפולה.

**3. ביוב:**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של עפולה באישור מהנדס הוועדה עפולה ובהתאם

לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**4. איסור בניה מתחת ובקרבת 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 והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.  
 ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 2.0 מ'  
 ברשת מתח נמוך עם תיילים 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 הבנייה ישנם קווי מתח עליון ומתח 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.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל

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

**5. 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 הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**ג - הוראות כלליות**

**1. חלוקה:**

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית אינה מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

**2. הפקעות:**

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה. במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראל, מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

**3. רישום:**

תוך שנה מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

**4. מבנים קיימים:**

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים קיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ולא לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבנייה.

**5. תנאים לביצוע התוכנית**

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

**8. היטל השבחה:**

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

**7. חניה:**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. במידה ותבוצע חניה בקו אפס צידי הניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.

**8. הוראות הג"א:**

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

**9. כיבוי אש:**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**10. סידורים לנכים:**

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

**פרק 4 - מימוש התוכנית**

**4.1 שלבי ביצוע:**

תכנית זו תבוצע בשלב אחד.

**4.2 תקפות התכנית:**

א התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

חתימות

שמות בעלי עניין

**מל הקרקע:**

ספר עזרא ת.ז. 057540353  
רחוב מנחם אוסישקין 15 עפולה  
טלפקס-04-6522586

ספר עינת ת.ז. 0223232308  
רחוב מנחם אוסישקין 15 עפולה  
טלפקס-04-6522586

**זם התוכנית:**

אלחן-איגוד מקרקעין בע"מ  
רח הנשיא 18 עפולה  
טל. 06-523830

אלחן איגוד מקרקעין בע"מ ח פ 2-51155016  
רחוב הנשיא 26 - עפולה  
טלפקס-04-6523830

**מגיש התוכנית:**

אלחן-איגוד מקרקעין בע"מ  
רח הנשיא 26 עפולה  
טל. 06-523830

אלחן איגוד מקרקעין בע"מ ח פ 2-51155016  
רחוב הנשיא 26 - עפולה  
טלפקס-04-6523830

**עורך התוכנית:**

הרצל רפאלי אדריכל ובונה ערים.  
מספר רשיון 32837  
כתובת- רחוב הרב ליון 12- עפולה.  
טלפקס-06-597457