

**מחוז הצפון  
נפת יזרעאל**

**מרחב תכנון מקומי עפולה  
עפולה**

**תכנית בנין עיר מפורטת  
מס' ג/ 12792**

**תב"ע מפורטת למגדלי חן**

## מחוז הצפון

## נפת יזרעאל

### מרחב תכנון מקומי : עפולה

#### **פרק 1 : זהוי וסווג התכנית.**

##### **1.1 שם וחלות התוכנית:**

תכנית מפורטת מס' ג/ 12792 שתקרא "תב"ע מפורטת למגדל חן" ותחול על השטח המתוחם בקו כחול רצוף, ע"ג התשריט המצ"ב לתקנון זה.

##### **1.2 מקום התוכנית:**

עפולה צומת הרחובות קפלן ורמו

מספר גוש	חלקה	חלקי חלקות
17772	85	108,124,125

##### **1.3 שטח התוכנית:**

4344 מ"ר

##### **1.4 בעלי עניין:**

**בעל הקרקע:** מ.מ. ישראל ת.ד. 580 ק. הממשלה נ. עילית 04-6084802.

**יזם התוכנית:** עיריית עפולה רח' חנקין יהושע 47, 04-6520347.

**מגיש התוכנית:** עיריית עפולה רח' חנקין יהושע 47, 04-6520347

**עורך התוכנית:** נתן קסל, אדריכל, רשיון 28800 רח' הדס 2 קרית טבעון,  
טל: 04-9834426. פקס: 04-9530380

##### **1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תכנית זו מהווה שינוי לתרשי"צ כללי-עפולה, מס' 1/17/1 החל על המקום ולתכנית מתאר עפולה ג/12569 מופקדת, ומתייחסת לתכנית מתאר מקומית ג/13259 שקבלה תוקף ביום 5.5.2003.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

##### **1.6 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 9 עמודים- מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250-מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי בקני"מ 1:250-מסמך מחייב.
- ד. נספח תנועה בקני"מ 1:250-מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	
25.9.2001	הכנה
15.10.2001	עדכון 1
21.10.2001	עדכון 2
23.12.2001	עדכון 3
26.01.2003	עדכון 4
25.01.2004	עדכון 5
26.02.2004	עדכון 6
16.06.2004	עדכון 7
14.11.2004	עדכון 8

**1.8 הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965 על תיקונו ועל התקנות שנקבעו לפיו.

**1.9 באור סימני התשריט:**

באור	הסימון בתשריט
גבול התוכנית	קו כחול עבה
קו בנין	קו אדום מרוסק
שטח למסחר	שטח צבוע אפור ותחום באפור כהה
שטח למסחר ומגורים	שטח מקוקו בצבע אפור וצהוב לסירוגין מתחם באפור כהה
שטח צבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
שצ"פ משולב בחניה תת קרקעית	שטח צבוע ירוק ומשבצות אלכסוניות שחורות
מספר בתוך עגול וקו בצבע ירוק	מספר חלקה רשום וגבול בין חלקות
מספר בתוך עגול וקו מקווקוים בצבע ירוק	מספר וגבול חלקה רשום לביטול
מספר בתוך עגול וקו בצבע תכלת	מספר וגבול חלקה מוצע
סימול להריסה-	קו מקוקו בצבע ורוד סגול
מספר הדרך	עגול הדרך
רוחב הדרך	
מרוחב בניה מינימלי	
חניה תת קרקעית	שטח משובץ בקווים שחורים
גבול גוש	קו ירוק ומשולשים ירוקים
דרך קיימת ומאושרת	שטח צבוע בבז'

**1.10 טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד הקרקע	חלקה	גוש
אחוזים	שטח במ"ר	אחוזים	שטח במ"ר			
61.35	2665	61.35	2665	אזור למסחר	85	17772
20.05	871	20.05	871	שטח ציבורי פתוח משולב בחניה תת קרקעית	108 ב'	
10.95	476	10.95	476	דרך	124 חלק	
7.65	332	7.65	332	דרך	125 חלק	
100.0	4344	100.0	4344			

## פרק 2 : מטרות התוכנית ועיקרי מטרות התכנית :

### 2.1 מטרות התכנית:

- א. הקמת בנין למסחר ומגורים בן 80 יחידות דיור.
- ב. הסדרת חניה למגורים ולמסחר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- א. הגדלת זכויות בניה וקביעת הוראות בניה
- ב. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי
- ג. קביעת הסדרי חניה
- ד. הוראות איחוד וחלוקה.

### נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר יחיד
מגורים	6800.0	80
מסחר	728.0	
חניה	3400.0	

## 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 הבניין.
- 1 שטח למסחר ולמגורים : השימוש בשטח למסחר ומגורים המופיע בתשריט בצבע אפור וצהב לסירוגין מתוחם באפור כהה יהיה בנין אחד בן 10 קומות מגורים וקומת מסחר עפ"י נספח הבינוי. המסחר יכלול חנויות ומסחר קמעונאי, שירותים אישיים זעירים, שירותי אוכל ומשקה לשירות דיירי השכונה בלבד.
  - 2 חניה : שטח משובץ בתשריט ישמש לחניה תת-קרקעית עבור באי המקום. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה "תקן מקומות חניה והוראות כלליות" 1983 ו"תכנון חניונים-הצעת הנחיות" 1981. עם תפיפות כמפורט באותם תקנים. השטח המסומן לחניה בשצ"פ מיועד לחניה תת קרקעית בלבד.
  - 3 דרך: תשמש למעבר כלי רכב מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך, פרט למתקני דרך.
  - 4 שטח ציבורי פתוח משולב בחניה תת קרקעית: מופיע בתשריט בצבע ירוק עם רשת משבצות שחורה מעליו וישמש לגנים ציבוריים, שבילים להולכי רגל, מגרשי ספורט ומתקני משחק, בהם לא תותר בנייה כלשהי, פרט למתקני תשתית הנדסיים וחניה תת קרקעית מתחת לגנים הציבוריים. חניה זו תהיה בנויה במבנה אחד מתחת לשצ"פ ולמגורים המשולבים במסחר.

3.2 טבלת זכויות וחובות בניה:

לא ייחשבו חוקי בניה ברוחבנות ובחוקים תשי"ב (1992)

חוק התכנון והבניה

(חשוב שטחים ואחוזי בניה ברוחבנות ובחוקים תשי"ב (1992))

מס' יחיד סח"כ לדגם	צפיפות/ יחיד למטר <sup>2</sup>	במטרים	גובה בניה מסכומלי		קווי בניה										גודל מגרש מזויני במ"ר	תכלית
			מס' קומות	סה"כ קומות	לכסוי הקרקע (תכסיט)	שטח שדות בקומה	שטחים עיקריים בקומה	שטח לחניה בקומה	מעל מפלס התכניה **	קדמי לרח' קפל	קדמי לרח' רמו	צדדי דר' מעי	צדדי צפ' מעי			
30	80	45.0 מ' מעל התכניה הקובעות לבנין. גובה התכניה הקובעות לבנין 165.0 מ' מעל פני הים	10 קומות,	810 מ"ר	40%	130 מ"ר	680 מ"ר	728 מ"ר	---	8100 מ"ר	5 מ'	5 מ'	0 מ'	4 מ'	2665 מ"ר	מגורים
			גובה קומה 2.97 מ' ברזס, סח"כ 29.7 מ' קומה אחת בגובה 2 קומות, 2.97 מ' גובה קומה 3.70 מ' ברזס	1200 מ"ר	50% כולל האבסדרות	472 מ"ר	820 מ"ר	1350 מ"ר	---	5 מ'	5 מ'	0 מ'	4 מ'	2665 מ"ר		
				871 מ"ר	871 מ"ר				871 מ"ר	---	0 מ'	0 מ'	0 מ'	0 מ'	871 מ"ר	חניה בקורות מחסנים, מערכות טכניות, מעברים וחדרי מדרגות מפלס בשני מפלסים
				871 מ"ר	871 מ"ר				871 מ"ר	---	0 מ'	0 מ'	0 מ'	0 מ'	871 מ"ר	שטחי חניה ותת שטחי מפלסים

הגובה נמדד עפ"י קווי חובה בקרקע טבעית.

### 3.3 הוראות נוספות:

- א. היתרי הבניה יינתנו לאחר הגשת תכנית פיתוח השטח בקניימ 1:100 ע"י המבקש לוועדה המקומית. התכניות תפרטנה את סידורי הניקוז ביוב, מתקני אצירה וסילוק אשפה, גידור עצים מוגנים קיימים. גינן מתוכנן. חניות עפ"י התקן, ותענה על דרישת איכות הסביבה המפורטת לעיל.
- ב. חומרי הגמר בחזיתות המבנים יהיו עמידות בכל מזג אוויר, ויאושרו ע"י מהנדס המועצה כתנאי למתן היתר בניה.  
שלושת הקומות הראשונות יחופו באבן מסותתת, שאר הקומות יחופו באריחי קרמיקה. שלד המרפסות יבוצע בבטון חלק ויצבע בצבע אקרילי, המרפסות ואלמנטים דקורטיביים אחרים יבוצעו באלומיניום צבעוני, זכוכית שקופה וצבעונית מחוסמת, ולוחות פח אלומיניום צבעוני, כמפורט בנספח הבינוי.
- ג. ע"ג החניה התת קרקעית בשצ"פ יבוצע פיתוח סביבתי אינטנסיבי בתאום ובאישור משרד מהנדס העיר.
- ד. כתנאי להיתר תינתן תכנית עבודה לאישור משרד מהנדס העיר.
- ה. תנאי לאכלוס המבנה הינו הקמת חברה ויסוד קרן לתחזוקת הבניין לתקופה שלא תפחת מ- 10 שנים.

### 3.4 הוראות נוספות:

#### א. הוראות והנחיות נוספות:

הוראות ארכיטקטוניות: הנחיות לתכנון ועיצוב אדריכלי מחייב עפ"י נספח בינוי מצורף

#### ב. תשתיות:

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, באישור 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 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 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'.

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'.

5. מבנים להריסה :  
 הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

הערה

- במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. תוקם תחנת טרנספורמציה בתחום המבנה, אשר לא תחרוג מקו המתאר של המבנה. קווי החשמל בתחום התכנית יהיו קוים תחתיים. תוקם תחנת טרנספורמציה בתחום המבנה אשר לא תחרוג מקו המתאר של המבנה.
2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן 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 האנכיים 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 שיותקנו דחסי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר

ג. הוראות כלליות

תנאים לביצוע התכנית :

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

1. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. היטל השבחה :

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

3. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה "תקן מקומות חניה והוראות כלליות" (תשמ"ג 1983), ותכנון חניונים-הצעת הנחיות" 1981. מס' מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בזמן הוצאת היתרי הבניה ולא פחות מדרישות התקן הקיים 1983. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

חישוב דרישות החניה :

$$\begin{aligned}
 & 1. \text{ מסחר בשטח } 728 \text{ מ"ר} & 30 : 500 = 17 \text{ חניות.} \\
 & & 35 : (728-500) = 7 \text{ חניות} \\
 & & \hline
 & & 24 \text{ חניות} \\
 & & 80 \text{ חניות} & 2. \text{ 80 דירות} \\
 & & 500 : 728 = 2 \text{ חניות} & \text{ חניה למשאיות :}
 \end{aligned}$$

סה"כ נדרש 104 מקומות חניה לרכב פרטי + 2 מקומות למשאיות.

סה"כ מוצע 109 מקומות חניה לרכב פרטי + 2 מקומות למשאיות.

בעת הוצאת היתר בניה, על הוועדה המקומית לתכנון ובניה לדאוג לתכנון הפרדה בין החנייה המיועדת למסחר לבין החניה המיועדת למגורים.

4. הוראות הג"א :

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

5. כיבוי אש :

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

6. קבלת התחייבויות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות הגופים הבאים תהווה תנאי להוצאת היתר בניה :

אישור מנהלה התעופה, אישור חב' חשמל, אישור יועץ קרקע, אישור יועץ בטיחות, אישור מכון התקנים לבדיקות.

#### פרק 4 : מימוש התכנית

4.1 שלבי ביצוע

שני המבנים ייבנו בו זמנית .

4.2 תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 3 שנים , יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.



פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: מ.מ. ישראל ת.ד. 580 ק. הממשלה נ. עילית. 04-6084802

יזם התוכנית: עיריית עפולה רח' חנקין יהשוע 47 עפולה, 04-6520347.

מגיש התוכנית: עיריית עפולה רח' חנקין יהשוע 47 עפולה, 04-6520347.

עורך התוכנית: נתן קסל, אדריכל, רשיון 28800 רח' הדס 2 קרית טבעון,  
טל: 04-9834426. פקס: 04-9530380

נתן קסל  
מס' רשיון 28800  
רח' הדס 2 ק. טבעון  
אדריכל