

הוראות התכנית

תכנית מס' 215-0682138

פיצול החלקה והגדלת זכויות בנייה בגוש 16758 חלקה 12, עפולה

צפון

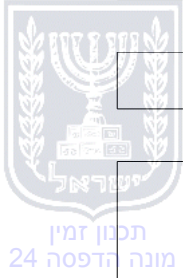
מחוז

מרחב תכנון מקומי עפולה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

חברת דר נופרים בע"מ, בעלת הזכויות בחלקה 12 גוש 16758 (מגרש 114 עפ"י תכנית ג/20588), מבקשת לפצל את החלקה לשניים ליצירת שני מגרשי בניה נפרדים ולהגדיל את זכויות בנייה בכל מגרש חדש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פיצול החלקה והגדלת זכויות בנייה בגוש 16758 חלקה 12, עפולה

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
-----------	------------------------

מספר התכנית 215-0682138

שטח התכנית	1.2
------------	-----

4.635 דונם

סיווג התכנית	סוג התכנית
--------------	------------

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (16) (א) (1), א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

עפולה

קואורדינאטה X

228982

קואורדינאטה Y

724740

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עפולה - חלק מתחום הרשות: עפולה

נפה יזרעאל - נצרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16758	מוסדר	חלק	12	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

הערה לטבלה:

שינוי לתכנית ג/20588



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יעקב מאור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יעקב מאור		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		29/08/2018	טטרו גבי	16: 06 19/02/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		28/08/2018	יעקב מאור	12: 37 02/09/2018		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			דר נופרים בע"מ	קרית אתא	העצמאות	10	04-8446866		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			דר נופרים בע"מ	קרית אתא	העצמאות	10	04-8446866		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				דר נופרים בע"מ	קרית אתא	העצמאות	10	04-8446866		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב מאור		ת.ב.ע יעקב מאור	קרית מוצקין	שד קרן קימת	55	04-8753836		ycovmaor@n etvision.net.il
	אדריכל	טטרו גבי	1723748		נתניה	אוסישקין	40	09-8820022		
מודד מוסמך	מודד	חיים שבח	584	"רותם שבח"	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6594970		

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

פיצול חל' 12 לשני מגרשים נפרדים המכילים שני בנייני מגורים בכל מגרש והגדלת זכויות בנייה ומס' יח"ד בכל מגרש בנפרד.

סה"כ תוספת לתכנית של 927 מ"ר וחמש יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

א. פיצול חלקה 12 לשתי חלקות נפרדות, עפ"י סעיף 62א (א) (1) לחוק.

ב. הגדלת שטח הבניה בתא שטח 100 ב- 429 מ"ר ותא שטח 101 ב- 498 מ"ר, עפ"י סעיף 62א (א) (16) לחוק.

ג. הוספת 2 יח"ד בתא שטח 100 (1 דירה נוספת בכל בניין) ו- 3 יח"ד בתא שטח 101 (1 יח"ד בבניין מזרחי ושתי

יח"ד בבניין מערבי), עפ"י סעיף 62א (א) (8)

לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	101,100	זיקת הנאה
יעוד	תאי שטח כפופים	זיקת הנאה
מגורים ב'	101,100	

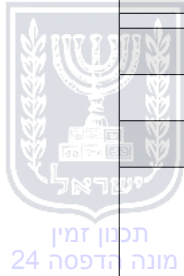
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	4,635	100
סה"כ	4,635	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	4,635.98	100
סה"כ	4,635.98	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	חלוקה ו/ או רישום השטח המסומן כ "זיקת הנאה" בתשריט התכנית, אינו מיועד להפקעה וירשם ע"ש כל בעלי הדירות שבתחום התכנית.
ב	זיקת הנאה א. התחום המסומן בתשריט התכנית כ"זיקת הנאה" יהיה פתוח למעבר לכלי רכב והולכי רגל לכל בעלי הזכויות בתחום התכנית. ב. החניות בתחום התכנית יירשמו ע"ש בעלי הדירות שבתחום התכנית. מיקום החניות ה "מוצמדות" לדירות יהיה עפ"י שיקול דעת מגישי התכנית. ניתן יהיה, עפ"י הצורך, לשייך חניות בתא שטח אחד לדירות בבניין הנמצא בתא שטח אחר. ג. המעבר והשימוש בשטחים הציבוריים בתחום התכנית, לרבות: מתקני המשחקים, פינות ישיבה, חדר אשפה וכד', יהיו פתוח לכל הדיירים בתחום התכנית, ללא קשר לתא השטח שבו הם נמצאים.
ג	תחזוקה תחזוקת השטחים המשותפים המשמשים את כלל הדיירים שבתחום התכנית, לרבות: דרכים, שבילים, שטחי גינון, מתקני משחקים, חדר אשפה וכד' תהייה באחריות כלל דיירי הבניינים שבתחום התכנית ועל חשבונם.
ד	גמישות להיתר א. בהיתר הבניה ניתן יהיה להעביר זכויות ממגרש למגרש ("ניוד זכויות") בשיעור של עד 10% מזכויות הבניה המותרות במגרש, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה הכוללות המותרות בתחום התכנית לא יעלה על המותר בטבלה 5 להלן. ב. ניתן יהיה להסב שטחים עיקריים לשטחי שרות, ללא הגדלת סה"כ השטחים המותרים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
								עיקרי	שרות					עיקרי	שרות	
						סה"כ שטחי בניה										
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	29	30 (3)	40	6328 (2)	2145	1073	3110 (1)	2145	100	מגורים	ב' מגורים
5	5	5	4.5	1	8 (4)	29	30 (6)	40	7345 (2)	2490	1245	3610 (5)	2490	101	מגורים	ב' מגורים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א. בהיתר הבניה ניתן יהיה להעביר זכויות ממגרש למגרש ("ניוד זכויות") בשיעור של עד 10% מזכויות הבניה המותרות במגרש, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה הכוללות המותרות בתחום התכנית לא יעלה על המותר בטבלה 5 להלן.

ב. ניתן יהיה להסב שטחים עיקריים לשטחי שרות, ללא הגדלת סה"כ השטחים המותרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל תוספת של 429 מ"ר עפ"י תכנית זו לפי סעיף 62א (א) (6) לחוק..

(2) ניתן יהיה לנייד זכויות בניה שלא נוצלו מתחת למפלס הכניסה לקומות שמעל מפלס הכניסה.

(3) 15 יח"ד בכל בניין לפי סעיף 62א (א) (8) לחוק..

(4) לא כולל מתקנים טכניים.

(5) כולל תוספת של 498 מ"ר עפ"י תכנית זו לפי סעיף 62א (א) (16) לחוק.

(6) 15 יח"ד בכל בניין לפי סעיף 62א (א) (8) לחוק.

(7) קו הבניין לצד מזרח יהיה 4.5 מ' או אפס כמסומן בתשריט לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.

6. הוראות נוספות

6.1 בינוי ו/או פיתוח

העמדת הבניינים במגרש, עיצובם ופיתוח המגרש יהיה בהתאם לנספח הבינוי הרצ"ב.

6.2 חניה

כל החניות יהיו בתחומי המגרשים עפ"י התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

6.3 חלוקה לתאי שטח

תחום התכנית יחולק לשני תאי שטח כמתואר בתשריט התכנית.

בתשריט מדידה לצרכי רישום ניתן יהיה לסטות מהמופיע בתשריט התכנית, מבלי שתהייה בכך משום סטייה מהוראות התכנית.

6.4 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

עם אישורה.

