

מחוז הצפון

הודעה על אישור תכנית מס' 6/206/08
פרוטוקול בילקוט הפרסומים מס' 5631
תאריך: 20.02.07

הועדה המקומית עפ"י/מק/6/206
הפקדת תכנית מס' עפ"י/מק/6/206
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 20060008 מיום 9.07.06
חבר פרץ
י"ר הועדה
ישראל קנטור
מהנדס תוכנית

מרחב תכנון מקומי: עפולה.

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית עפולה.

תכנית בסמכות וועדה מקומית לפי סעיף 62 א. (א') (1) (4)

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התוכנית:

תכנית מספר עפ/מק/6/206 " שלום יחזקאל "

מטרה עיקרית ומקום: חלוקת מיגרש ושינויי קו בניין צידי שינוי אשר נימצא בסמכות וועדה מקומית על פי סעיף 62 א. (א') (1) (4) בחוק התכנון והבניה.

1.2 מקום התוכנית:

ישוב עפולה -שטח הנימצא באזור הצפון מערבי של העיר -ברחוב האגוז בתחום תכנית גב/מ 206.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 227/050	צפון: 724/650 (רשת חדשה)
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
16741	100	69 חלקות דרך

1.3 שטח התוכנית:

כ-1.31 דונם נמדד מקובץ מיפוי ממוחשב.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

שלום מיטי (אסתר) ת.ז. 063769566 רחוב הדסים 15/2 עפולה טל, 04-6591977
שלום יחזקאל ת.ז. 047244643 רחוב הדסים 15/2 עפולה טל, 04-6591977
שיטירית גליה ת.ז. 065471708 רחוב האגוז עפולה
שיטירית שלמה (סולומון) ת.ז. 068872266 רחוב האגוז עפולה

יזם התוכנית:

שלום יחזקאל ת.ז. 047244643 רחוב הדסים 15/2 עפולה טל, 04-6591977

מגיש התוכנית:

שלום יחזקאל ת.ז. 047244643 רחוב הדסים 15/2 עפולה טל, 04-6591977

עורך התוכנית:

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

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - יעוד שטח התכנית - עיר עפולה.
ת.מ.מ. 2 - יעוד שטח התכנית - שטח עירוני.
תוכנית אב: מגורים.
תוכנית מפורטת מקומית: - תכנית זו מהווה שינוי לתכנית גב/מ 206 בתוקף.

1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 4 עמודים - מסמך מחייב.
ב. עקרונות שומה ללוח הקצאות וטבלת איזון.
ג. תשריט הכולל תכניות מצב מוצע ומצב קיים - המסמך מחייב.
1.7 תאריך הכנת התוכנית:

שלב	תאריך
תכנית ראשונה לדיון	7 במרץ 2006
תכנית להפקדה לאזור שינוי לפי החלטות ועדה מקומית	31 באוגוסט 2006

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 א	שטח צבוע כתום
גבול התכנית -	קו כחול רציף.
גבול תכנית קיימת	קו כחול מקווקו
גבול גוש.	קו שחור רצוף משונן.
מספר וקו חלקה קיימת.	ספרות וקו שחור רצוף.
מספר וקו חלקה מוצעת.	ספרות בעיגול וקו ירוק רצוף.
מספר דרך - רוחב הדרך - קווי בנין מינימליים -	ספרה ברבע העליון של העיגול. ספרה ברבע התחתון של העיגול. ספרות ברבעים הצדיים של העיגול.

1.10 טבלת שטחים:

יעוד השטח	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים
דרך קיימת או מאושרת	0.188-כ	14.3%	0.188-כ	14.3%
אזור מגורים א'	1.126-כ	85.7%	1.126-כ	85.7%
סה"כ:	1.314-כ	100%	1.314-כ	100%

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

חלוקת מגרש ושינוי קו בניין צידי, שינוי בסמכות ועדה מקומית על פי סעיף 62 א.א. (א') (1)
(4) בחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

חלוקת מיגרש ושינויי קו בניין צידי, שינוי בסמכות ועדה מקומית על פי סעיף 62 א.א. (א') (1)
(4) בחוק התכנון והבניה .

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.

אזור מגורים א' - על פי הוראות תכנית גב/מ 206 בתוקף -

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

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

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בנין צידי	אחור קדמי	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שימושים עיקריים	שטחי שירות	לכיסוי	סה"כ	מס' קומות	גובה בנין מקסימלי	צפיפות נטו/ מספר יחידות למגרש	מספר יחידות סה"כ
מגורים א	(1)	2.5* 3	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)

(1) על פי הוראות תכנית גב/מ 206 לשטח בייעוד מגורים א'
* קו בנין בין המבנים אשר בחלקה 100 ואך ורק בין קו החלוקה המוצע במיגרש -

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת 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 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.

ג. - הוראות כלליות

1. 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 חוק התכנון הבנייה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע:

תכנית זו תבוצע בשלב אחד.

4.2 תקפות התכנית:

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

פרק 5 - חתימות

חתימות

שמות בעלי עניין.

בעל הקרקע:

שלום טיטי (אסתר) ת.ז. 063769566
רחוב הדסים 15/2 עפולה טל, 04-6591977

שלום יחזקאל ת.ז. 047244643
רחוב הדסים 15/2 עפולה טל, 04-6591977

שיטירית גליה ת.ז. 065471708.
רחוב האגוז עפולה

שיטירית שלמה (סולומון) ת.ז. 068872266
רחוב האגוז עפולה

יזם התוכנית:

שלום יחזקאל ת.ז. 047244643
רחוב הדסים 15/2 עפולה טל, 04-6591977

מגיש התוכנית:

שלום יחזקאל ת.ז. 047244643
רחוב הדסים 15/2 עפולה טל, 04-6591977

עורך התוכנית:

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

08/06/06

הנדון: תכנית מס עפ/מק/6/206
עקרונות שומה ללוח הק'אות וטבלת איזון

1. פרטי התוכנית

- 1.1 התכנית הנדונה חלה על חלקות 100 ו-69 (ח) בגוש 16741 בן פולה ומיועדת לחלוקה מחדש ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-19.
- 1.2 השטח הנכלל בתוכנית הינו 1,314 מ"ר, כמפורט בלוח החק'אות.

2. מצב תכנוני קיים

- 2.1 החלקה הנדונה כלולה בתכנית מפורטת ג/במ/206 שדבר או וורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 4379 מיום 8/2/1996.
- 2.2 בהתאם לתוכנית, יעוד החלקה הנדונה הינו "מגורים א'". זכויות בניה – כמפורט בתוכנית.

3. מצב תכנוני מוצע

- 3.1 מטרת תכנית עפ/מק/6/206 הינה איחוד וחלוקה, ללא הסו מת הבעלים, כאשר יעוד המגרשים המוצעים וזכויות הבניה זהים לתוכנית ג/במ/206.
- 3.2 התוכנית כוללת הקצאת מגרשים לבעלי החלקה שבתוכנית וזו, יצירת מגרשים 100 א' ו-100 ב' המיועדים ביעוד: "מגורים א'", ולשטח ביעוד "ז' רן". יימת או מאושרת.

4. עקרונות, גורמים ושיקולים בהלנת לוח הקצאות וטבלת ה-איוון

בהלנת לוח ההקצאות וטבלת האיוון, נלקחו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים אלו:

4.1 כללי

לוח ההקצאות חוכן בהתאם לאמור בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה בענין איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים.

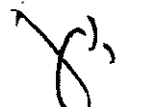
4.2 מצב קיים

בהערכת שווי "במצב הקיים" של החלקה, נלקח בחשבון ג' דל החלקה ואפשרויות ניצול הוראות הבניה החלים עפ"י התב"ע הקיימת.

4.3 מצב מוצע

- בהערכת השווי היחסי של 2 מגרשי התמורה (100 א' ו-100 ב') נלקח בחשבון:
- א. יעוד המגרשים עפ"י התוכנית, שהינו זהה ל-2 מגרשי התמורה.
 - ב. גודל המגרש.

ולראיה באתי על החתום


 רועי יוניש

שמאי מקרקעין



תוכנית עמ/מ/מק/6/206
טבלת איזון ולוח הקצאות

מצב קודם										מצב מוצע									
גוש	חלקה	בעלים	חלקים בבעלות	שטח רשום במ"ר	חלק יחסי מסה"כ במ"ר	מס' מגרש תמורה מוקצה	שטח מגרש במ"ר	יעד	חלק מוקצה במגרש	שווי יחסי מוקצה ב- %	אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין
16741	100	שלום אסתר ויחזקאל	1/2	1,314	100%	100 ב'	563	מגורים א'	בשכונות	50%	אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין
		שיטות גלילה ושלמה	1/2			100 א'	563	מגורים א'	בשכונות	50%	אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין
					100%					100%									
						בעלים: עירייה	188	דרך											
							1,314			100%									

