

27.5.07  
א.א.א.

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גנ/16461

חזית מסחרית ברח' מנחם פינת רח' ורדה

הודעה על אישור תכנית מס' 16461  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' .....  
מיום .....

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 16461 הצפון  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 25.5.07 לאשר את התכנית  
ולתת גזענות  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מחוז

מרחב תכנון מקומי

תכנית המהווה שינוי לתכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג התוכנית

**דברי הסבר לתוכנית**

מטרת התכנית להתיר שימוש חזית מסחרית (חנות/משרד) בחלק מקומת עמודים של מבנה מגורים מאושר בן 8 יח"ד. בחלקה היה מבנה חנות שנהרס. בשתי החלקות הצמודות (14,15) חל שימוש חזית מסחרית. הכניסה לחלק זה תהיה מחזית רח' מנחם כניסה נפרדת מהכניסה למגורים שהיא מרח' ורדה. החניה למגורים תהיה נפרדת מהחניה לחנות. כן מבוקש להתיר תוספת חדרים על הגג לדירות בקומה ד'.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## מחוז הצפון

## תוכנית מס' גנ/16461

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

חזית מסחרית ברח' מנחם פינת רח' ורדה

1.1 שם התוכנית

695 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• הפקדה

שלב

1.3 מהדורות

3

מספר מהדורה

27.11.2006

תאריך עדכון

• תוכנית מפורטת (נקודתית)

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

• לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית  
לפי סעיף• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה  
ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

## 1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עפולה

קואורדינטה X 227475  
קואורדינטה Y 723700

1.5.2 תיאור מקום מרכז העיר -

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית עפולה

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית  
עפולה - מנחם פינת ורדה

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16663	• מוסדר	• חלק מהגוש	16	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
15.03.05	5379		• כפיפות	12567/ג
18.04.00	4873		• שינוי	5681/ג
14.05.64	1090		• שינוי	554/ג
23.03.42	1180/42		• שינוי	42/מ/ש/1/ג

## 1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך אישור
הוראות התוכנית	• מחייב	-	12	-	27.11.2006	אדרי רוזנרטון אבי	-	-
תשריט התוכנית	• מחייב	1:250	-	1	27.11.2006	אדרי רוזנרטון אבי	-	-

כל מסמכי התוכנית 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.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1										
גוש/ חלקות	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				04-6522423	רח' מנחם 29 עפולה			10658862	שרבט בכור	מגיש התוכנית
יזם בפועל 1.8.2										
										לא רלוונטי

בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית 1.8.3									
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			04-6522423	רח' מנחם 29 עפולה		9321712		שרבט אסתר	

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד' 1.8.4									
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
rosenganten@012.net.il		054-4696912	04-6522544	ת.ד. 2150, עפולה		30387	051378123	אבי רוזנרטון	אדריכל ומתכנן ערים

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

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

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

התרת שימוש חזית מסחרית בחלק מקומת עמודים של מבנה מגורים מאושר בן 8 יח"ד ללא חריגה מקוי בנין מאושרים..  
התרת תוספת וחדרים בקומה הי' לדירות בקומה ד'

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי יעוד ממגורים ג' - יעוד שלא ע"פי מבא"ת ( למגורים ג' וחזית מסחרית תוספת 6% בניה והגדלת גובה מבנה...)

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ במצב המתצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
	0.659		-	0.659	שטח התוכנית - דונם
	8		-	8	מגורים - מספר יח"ד
	982		119	863	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
	91		91	-	תעסוקה (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 4 יעודי קרקע ושימושים

##### 4.1 יעוד מגורים ג' וחזית מסחרית

###### 4.1.1 שימושים:

א. מגורים

ב. בחלק הדרומי של החלקה בקומת העמודים תותר חזית מסחרית : חנויות למזון, מספרה, מכון יופי, בית מרקחת, בגדים, כלי בית או משרדים.

###### 4.1.2 הוראות

א. תנאים להתרת חזית מסחרית

תנאי להוצאת היתר בניה: אישור תכנית בינוי וחניה ע"י הועדה המקומית, במסגרת תכנית החניה יש לתכנן הפרדה בין חניה ונגישות למגורים לבין מסחר.

##### 4.2 יעוד ...

###### 4.2.1 שימושים

סא רלוונטי

###### 4.2.2 הוראות

סא רלוונטי

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

צני צמוי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו מזורח	קדמי לרח' מנחם	קדמי לרח' קדמי ורדה	קדמי לרח' קדמי ורדה						קדמי לרח' קדמי ורדה	קדמי לרח' קדמי ורדה	קדמי לרח' קדמי ורדה			
4.50	**3.60	*5.00	2.00 *	5	24.00	12	8	46	238	1558	0	0	982	110	גורים ג' זווית וסחרית
													655 (קיים)		
													91		
													1073		

• תותר הבטת גזוטרטה עד 2.0 מ' או 40% מהמרווח (הנמוך מביניהם) מעבר לקו בנין קדמי

• \*\* לקיר ללא פתחים יותר קו בנין צידו 2.7 מ'



**6. הוראות נוספות**

בחרו את שם ההוראה מטבלת נתונים מספר 3 בפרק 9.

רשמו  
מספר  
סעיף.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

**7.2 מימוש התוכנית**

מייד לאחר קבלת תוקף.

שלד המבנה עד קומה ד' נבנה ונמצא בשלב טיח.

## 8. חתימות ואישורים

## 8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ואו חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/ או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	שוקה דפ		10658862	שוקה דפ	מגיש התוכנית
-	-	-	-	-	זים בפועל (אם רלבנטי)
	שוקה דפ		9321712	שוקה דפ	בעלי עניין בקרע
14.11.06	מאגרי		051378123	אבי רוזנגרטן	עורך התוכנית

## 8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית