

חתימה

21/8/08

תכנית מס' גנ/17248

עמוד השער של הוראות התוכנית

1965 – התשכ"ה	משרד הפנים מחוז הצפון ועדה מחוקקת 12-08-2008 נתקבל על ידי ועדה
הוראות התוכנית	

תוכנית מס' גנ/17248

קליניקות במבנה מגורים

הצפון

מחוז

עפולה

מרחב תכנון מקומי

תכנית המהווה שינוי לתכנית שממנה ניתן לחוציא היתרים או הרשאות

סוג התוכנית

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 17248  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 25.6.08 לאשר את התכנית  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 17248  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5865  
 מיום 11.11.08

**דברי הסבר לתוכנית**

מטרת התכנית להתיר שימוש משרדים / קליניקה / מקצוע חופשי בחלק מקומת קרקע של מבנה מגורים קיים בן 12 יחיד קטנות ב-6 קומות מעל לק. קרקע וקומת מרתף חניה ומחסנים. בו היה קיים היתר לשימוש חורג מאז שנת 2000 והוגשה בקשה חדשה לשימוש חורג.

. תכנית זו באה להתאים את השימוש למצב הקיים בפועל.

הכניסות ליעוד משרדים / קליניקה / מקצוע חופשי - בחזית ומאחור היא מחוץ למבואת הכניסה למגורים.

החלקה סמוכה לאזור מגורים משולב במסחר ומשרדים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## מחוז הצפון

## תוכנית מס' גנ/17248

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

קליניקות במבנה מגורים	שם התוכנית	1.1
616 מ"ר	שטח התוכנית	1.2
• הפקדה	שלב	1.3
1	מספר מהדורה	
01.12.07	תאריך עדכון	
• תוכנית מפורטת (נקודתית)	סוג התוכנית	1.4
• 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
- 227190 קואורדינטה X  
723895 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום - מרכז העיר
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עפולה
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב עפולה  
שכונה -  
רחוב העליה  
מספר בית 7

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16663	• מוסדר	• חלק מהגוש	78	-

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**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
עפ/מק/5/302	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית עפ/מק/5/302 ממשיכות לחול	4604	06.01.98
302/ג	• שינוי			

**1.7 מסמכי התוכנית**

שוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עממים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישר
הוראות התוכנית	• מתייב	-	11		01.12.07	אד"ר רוזנרטן אבי	-	-
תשריט התוכנית	• מתייב	1:250		1 (כולל בינוי)	01.12.07	אד"ר רוזנרטן אבי	-	-

**כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים 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	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש חלקות
1.8.1	מגיש התוכנית	שם פרטי ומשפחה	פלוב קל	55593099	-	מספר רשיון	שם רשות מקומית	מושב היוגב	04-9593593	054-4401729	דוא"ל		
	מגיש התוכנית	שם פרטי ומשפחה	פלוב אברהם	07426224	-	מספר רשיון	שם רשות מקומית	מושב היוגב	04-9593593				
	ד"ר	שם פרטי ומשפחה	ביטת משה	50205798	-	מספר רשיון	שם רשות מקומית	כלית 6 גפולד	04-6523627	052-2798460			
	ד"ר	שם פרטי ומשפחה	ביטת רנה	50453281	-	מספר רשיון	שם רשות מקומית	כלית 6 גפולד	04-6523627				

1.8.2 יזם במועל

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישים התוכנית

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תכנון וכד'

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אבי רוזנרטן	051378123	אבי רוזנרטן	אבי רוזנרטן	רשות מקומית	ת.ד. 2150, גפולד	04-6522544	054-4696912	פקס	rosengarten@012.net.il

11/08/2008

עמוד 5 מתוך 11

**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, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

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

הגדלת זכויות בניה

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

הוספת שימוש בק. קרקע לצורך משרד/קליניקה/מקצוע חופשי

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ במצב המתצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
	0.616		-	0.616	שטח התוכנית – דונם
	12		-	12	מגורים – מספר יח"ד
	782			782	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	105		105	-	תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

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

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	מגורים ג' ומשרדים

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.

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

**4.1 יעוד מגורים ג' ומשרדים****4.1.1 שימושים:**

א. מגורים

ב. משרדים / קליניקה / מרפאה / מקצוע חופשי

**4.1.2 הוראות**

בחלק מקומת הקרקע יותרו משרדים / קליניקה / מרפאה / מקצוע חופשי בתנאי שהכניסה אליהם נפרדת מהכניסה למגורים.

חדר המדרגות והמבואה הסגורה ישמשו את המגורים בלבד.

הוצאת היתר בניה ותתנה באישור משרד הבריאות.

תנאי להיתר בניה – הקמת חניון תת קרקעי בהתאם להוראות תכנית זו.

א. תנאים

להתרת

משרדים /

קליניקה /

מרפאה / מקצוע

חופשי

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

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	מספר קומות	מספר קומות	גובה מבלניסה לקומות (מטר)	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד לזונם נט)	מספר יחיד	תכפית (%) משטח תא חשטה	אחוז בנייה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מור"ש/מזר"מ/מ"ב (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
										שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה לקומות	עיקרי שירות	שטחי בניה				
6.40	4.80	4.80	5.00	1	23.50	19	12	36	288	1774	575	0	314	885	616 (קיים)	110	מגורים ומשרדים

\* - קוי בנין לחניון תת קרקעי - 0 מ'  
 \*\* - מיקום המשדר/קליניקה יהיה לפי המסומן בטפס הבנין.

**5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר (תכנית עפ/מק/5/302)**

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	מספר קומות	מספר קומות	גובה מבלניסה לקומות (מטר)	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד לזונם נט)	מספר יחיד	תכפית (%) משטח תא חשטה	אחוז בנייה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מור"ש/מזר"מ/מ"ב (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
												שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה לקומות	עיקרי שירות	שטחי בניה			
6.40	4.80	4.80	5.00	1	6	23.50	19	12	36	288	1774	575	0	419	780	616	110	מגורים

\* - קוי בנין לחניון תת קרקעי - 0 מ'



**6. הוראות נוספות**

בחרו את שם ההוראה מטבלת נתונים מספר 3 בפרק 9.  
לא רלוונטי

רשמו  
מספר  
סעיף.

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

**7.2 מימוש התוכנית**

מיידי - במקום פועלות קליניקות בהיתר לשימוש חורג.

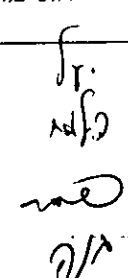
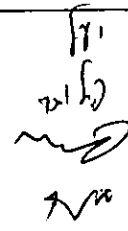
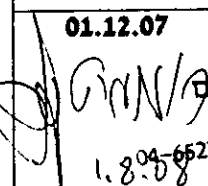
**7.3 חניה**

א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש כולל בחניון תת קרקעי קיים בהתאם להוראות תכנית זו.  
ב. החניה תהיה ע"פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. במידה ולא ימצא פתרון חניה ע"פי תקן בתחום המגרש ישולם תמורת חניה עבור החניות החסרות.

**8. חתימות ואישורים****8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמנ כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או 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	
			55593099 07426224 50205798 50453281	פלובר יעל פלובר אברהם ד"ר בוסתן משה ד"ר בוסתן חנה	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
			55593099 07426224 50205798 50453281	פלובר יעל פלובר אברהם ד"ר בוסתן משה ד"ר בוסתן חנה	בעלי עניין בקרקע
01.12.07		רוזנגרטן אבי אדריכל ומתכנן ערים רשיון מס' 30387 עפולה ת.ד. 2150 טלפקס 04-6522544-1.8.08	051378123	אבי רוזנגרטן	עורך התוכנית

**8.2 אישורים**

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