

יק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מס' תכנית מס' עפ/מק/11188-5
 מחוז המרכז ועדה מחוזית
 11-11-2009
 נתקבל
 נערה עילית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' עפ/מק/11188-5

שם תוכנית: "רובע יזרעאלים- שינוי בינוי במגרש 144"

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: עפולה
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>אשרה לתכנון ובינוי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' עפ/מק/11188-5 הועדה המקומית לתכנון ובינוי חזליטה ביום 26.11.09... לאשר את התכנית חגי סגל י"ד הועדה המקומית</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' עפ/מק/11188-5 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6097 מיום 18/3/10</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית זו מהווה שינוי בינוי במגרש 144 וביטול החובה לחנייה תת קרקעית

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

"רובע יזרעאלים-שינוי בינוי במגרש 144"	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
עפ/מק/11188-5	מספר התוכנית		
6.35 דונם		1.2 שטח התוכנית	
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
2	מספר מהדורה בשלב		
15.08.08	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
62 א(א) סעיף קטן 5	לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או חרשאות.	היתרים או חרשאות		

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
 עמוד 3 מתוך 12
 07/07/2009

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עפולה

קואורדינטה X 228/900 – 229/050

קואורדינטה Y 724/400 – 724/350

1.5.2 תיאור מקום רובע יזרעאלים

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עפולה בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה יישוב עפולה התוכנית

שכונה רובע יזרעאלים
- רחוב
- מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16761	• מוסדר	• חלק מהגוש	27	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	מספר גוש	מספר גוש ישן
	לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
	לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
11188/ג	• שינוי	שינוי בינוי סעיף 3.7.2	4986	17.05.01

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
דינה אמר	1.7.09			-	12		מחייב	הוראות התוכנית
דינה אמר	1.7.09	שוש אשכולי	15.06.08	1	-	1:2500	מחייב	תשריט התוכנית
דינה אמר	1.7.09	שוש אשכולי	12.06.08	1	-	1:500	מנחה	תוכנית בינוי

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

שם / חקלאי (-)	דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	m_gazit@tzit.co.il	09-8855533		09-8855522	כפר נטר ת.ד. 3680 מקדוד 40593		חברת מבני גזית	חברת מבני גזית				

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
m_gazit@tzit.co.il	09-8855533		09-8855522	כפר נטר ת.ד. 3680 מקדוד 40593		חברת מבני גזית	חברת מבני גזית				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
tzifonichnami@muni.gov.il	04-6558263		04-6558211	מלון מרייט ת.ד. 580 נצרת		מנהל מקרקעי ישראל	מחוז צפון					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
curiel@inter.co.il	04-8371269		04-8371190	דרך היס 67, חיפה	513246025	אמריקורטיב אדריכלים	אמריקורטיב אדריכלים	10441	4210510	דינה אמר	אדריכל	
	04-8107004		04-8372290	שדרות מוריה 52, חיפה		סכנמד	סכנמד	481		רדד בן		

1.9 הגדרות בתוכנית

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**

שינוי בהוראות הבינוי במגרש 144 – מגורים ב'

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. ביטול הדרישה לתכנון מבנים טוריים
2. קביעת הוראות בינוי
3. ביטול חובה לחניה תת קרקעית

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

6.35 דונם

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		6,200	0	6,200	מ"ר	מגורים
		62	0	62	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כמופים
מגורים ב'	144	

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	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים ב' – ע"פ המפורט בסעיף 3.7 בתוכנית ג/11188.
4.1.2	הוראות
א.	תוכנית זו משנה את האמור בסעיף 3.7.2 ובטבלת התפלגות מגרשים 4.1 בתוכנית ג/11188.
ב.	יותרו במגרש 3 מבנים נפרדים. המרווח המינימלי בין המבנים יהיה 12.0 מ'.
ג.	מבני המגורים יתוכננו בגובה משתנה בין 7 ל-8 קומות כולל קומת כניסה.
ד.	נסיגה מינימלית בקומת גג תהיה 2.0 מ'.
ה.	תותר חניה על הקרקע כחלק מתוכנית פיתוח למגרש.
ו.	עיצוב גגות – בהתאם לאמור בסעיף 5.2.7 בתוכנית ג/11188.
ז.	ציפוי חוץ – יותר שילוב חיפוי אבן וטיח עמיד בחלקים כפי שיקבע בבקשה להיתר בניה ובאישור מהנדס העיר.
ח.	מסתורי כביסה, שילוט, מתקנים למיזוג אוויר בהתאם לאמור בסעיפים 5.2.6, 5.2.10 וב-5.2.12 בהתאמה בתוכנית ג/11188.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי	קווי בנין		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה מ' / גובה	צפיפות יח"ד לדונם נטו	מספר יח"ד	תכסית ב-40%	אחוזי בניה מכלים	שטחי בניה (מ"ר)				מספר תא שטח	יעוד			
	צדדי	שמאלי		מתחת לכניסה	מעל כניסה						מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה		שטח שירות			שטח עיקרי		
												שטח בניה	שטח שירות						
5	5	5	5	-	8	25	10	62	40%	135	8494	-	-	744	1550	6200	6300	144	מגורים ב"

הערות: 1* שטח מרפסת מקורה שלפחות 50% מהיקף דפנותיה אינו תחום בקירות המבנה.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים להגשת ומתן היתר בניה**

בהתאם לאמור בסעיף 5.1 בתוכנית ג/11188

6.2 תנאים לפיתוח המגרש

בהתאם לאמור בסעיף 5.2.8 בתוכנית ג/11188

6.3 גינון והשקיה

בהתאם לאמור בסעיף 5.2.15 בתוכנית ג/11188

6.4 חלוקה

תותר חלוקת משנה של המגרש. החלוקה החדשה תותאם לבינוי המוצע של המגרש. כל תת מגרש יכלול מבנה מגורים, שביל הכניסה אליו והחניה הצמודה ליחידות הדיור במבנה. תוכנית החלוקה תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות התשריט – חלוקה לצרכי רישום.

6.5 כיבוי אש

בהתאם לאמור בסעיף 5.7 בתוכנית ג/11188.

6.6 פיקוד העורף

בהתאם לאמור בסעיף 5.8 בתוכנית ג/11188.

6.7 חניה

יוקצו מקומות חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקפים בעת הוצאת היתרי הבניה. כל החניות יהיו בתחום המגרש. מגרשי החניה יעוצבו עם נטיעות עצים על מנת לא ליצור משטח חניה ללא ירק ונוי. לא תותר כניסה לחניה מכביש מסי 2. יותרו כניסות לחניה מהכביש הגובל לכל אחד מהמבנים במגרש.

6.8 מבני עזר

בהתאם לאמור בסעיף 6.3 בתוכנית ג/11188.

6.9 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

בהתאם לאמור בסעיף 6.4 בתוכנית ג/11188.

6.10 שירותים כלליים (מים, ביוב, ניקוז, סילוק אשפה, חשמל)

בהתאם לאמור בסעיף 6.1 הכולל תת סעיפים 6.1.1 – 6.1.6 בתוכנית ג/11188.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
יותר ביצוע הבניה בשלבים	הקמת מבנה, פיתוח צמוד וחניה	השלמת כל עבודות הפיתוח עד הכבישים הגובלים בתחום המבנה לביצוע

7.2 מימוש התוכנית

תוקף התוכנית 10 שנים מיום אישורה.
הועדה המקומית רשאית להאריך תקופה זו לאחר שיוצגו בפניה הנתונים בדבר מימוש התוכנית.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
15.9.09	בע"מ	מבני גזית חברת לבנין 2020	51248005	מבני גזית	מגיש התוכנית
15.9.09	בע"מ	מבני גזית חברת לבנין 2020	51248005	מבני גזית	יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
1.7.09		אמר-קוריאל אדריכלים בע"מ	4210510-6	דינה אמר	עורך התכנית

אמר-קוריאל אדריכלים בע"מ
 דרך ד"ר 67 רחוב 34744
 תל אביב 6100000
 10.9.09

אין לנו התנגדות יזמית לתכנית בתנאי שיש קבלת תוכנית עם רשימת סכמי הייצוא...
 חתום: ד"ר דניאל יעקוביץ
 ליועץ: ד"ר דניאל יעקוביץ
 הודעה: ד"ר דניאל יעקוביץ
 בניית התוכנית על גבי זכות בשטח הנדון היא כח רשות מוסמכת.
 לנו של...
 לטובת ד"ר סני...
 בתי דין...
 הן...
 רחוק...
 כל זכות אחרת העומדת לנו נכח הסכם האמור נוסף על זה שנו חתומי ניתנת אל דבר בעתידת מכתב התנגדות.

תאריך: 17/9/09
 מרחז רחבען