

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' עפ/מק/11598/2/

שם תוכנית שינוי קו בנין נקודתי "לבבט"

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: עפולה

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
ועדה מקומית עפולה חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 אישור תכנית מס' עפ/מק/11598/2/ הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה לאשר את התכנית ביום _____ גב' _____ יו"ר הועדה המקומית <i>משרד הפנים</i> מחוז הצפון מנהל תכנון	
הוראה על אישור תכנית מס. _____ פרוטוקול בילוש הפרסומים מס. _____ תאריך: 20.12.12	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מבקשת לאפשר קו בנין קדמי נקודתי של 0 מ' במקום 5 מ' לרח' קהילת ציון ו- 1.85 מ' במקום 5 מ' לרח' הבוכרים.
 קו בנין זה חנו במקום בו המדרכה רחבה, ונועד לאפשר התרת סגירה במבנה קל (אלומיניום-מזוג) למרפסת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

שינוי קו בנין נקודתי "לבבט"

שם התוכנית

עפ/מק/11598/2

מספר התוכנית

3,230 מ"ר

1.2 שטח התוכנית**1.3 מהדורות**

שלב

• הגשה

2 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 30.06.12

יפורסם
ברשומות**1.4 סיווג התוכנית**

סוג התוכנית

• תוכנית מפורטת

האם מכילה תוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להמקיד את התוכנית

• כן

• ועדה מקומית

למי סעיף בחוק

• 62 א(א) סעיף קטן 4 ,

היתרים או הרשאות

• תוכנית המחווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן
להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד
וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת תוראות
לענין תכנון תלת מימדי

• לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי
קואורדינטה X 227850
קואורדינטה Y 723670
- 1.5.2 תיאור מקום
1.5.3 רשויות מקומיות
רשות מקומית
אזור מסחר ותעסוקה עפולה
עפולה
- 1.5.4 כתובות שבחן חלה התוכנית
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
- התייחסות לתחום הרשות
נפה
יזרעאל
עפולה
אזור תעשיה
קחלת ציון פינת הבוכרים
- חלק מתחום הרשות

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16701	• מוסדר	• חלק מהגוש	19	27,29,

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/11598	• שינוי • כפיפות	שינוי נקודתי בקו בנין קדמי לרח' קהילת ציון והבוכרים. בכל שאר התוראות יחולו חוראות תכנית ג/11598	5094	15.7.02

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולח	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
	•		-			אדריכל רוזנגרטן אבי		
חוראות התוכנית	מחייב	-	13	-	15.4.11	אדריכל רוזנגרטן אבי		
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	-	1	30.06.12	אדריכל רוזנגרטן 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 החוראות על התשריטים.

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
	שלוקה צבי	055303879				קחלת ציון, עפולה	04-6595735				

1.8.2 יזם במפעל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	שלוקה צבי	055303879				קחלת ציון, עפולה	04-6595735			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים		שלוקה צבי ואחרים	055303879			קחלת ציון, עפולה	04-6595735			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל ומתכנן ערים	אבי רוזנגרטן	051378123	30387			ת.ד. 2150, עפולה	04-6522544	054-4696912		rosengarten@012.net.il
• מודד	מודד	שבת חיים					שד' ארלוזורוב עפולה				

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**

התרת סגירה במבנה קל (אלומיניום-מזוג) למרפסת במקום בו המדרכה רחבה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי נקודתי בקו בנין קדמי

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3.230
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				ממוסד	מתארי	
מגורים	מ"ר		ללא שינוי			
	מס' יחיד					
דיוור מיוחד	מ"ר					
	מס' יחיד					
מסחר	מ"ר					
תעסוקה	מ"ר		ללא שינוי			
מבני ציבור	מ"ר					
תיירות / מלונאות	חדרים					
	מ"ר					

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**3.1 טבלת שטחים**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כמסומים			
מסחר ותעסוקה	100				
דרך מאושרת	200				

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			←	מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ותעסוקה	2,296	71.1		מסחר ותעסוקה	2,296	71.1
דרך מאושרת	934	28.9		דרך מאושרת	934	28.9
סה"כ	3,230	100		סה"כ	3,230	100

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
א.	לפי הוראות תכנית ג/11598: למסחר סיסטוני וקמעונאי, עסקים, משרדים ותעשייה מתוככמת ונקיה בלבד, ושטחי מלאכה נקיה שאינם עוברים את מפלס הרעש וזיהום האוויר המותרים ע"פי דין באזור מגורים ושאנם פסולת או שפכים חריגים ושאנם מותרים באזור מגורים, מסעדות, מזנונים מתקנים הנדסיים לחשמל, מים ותקשורת.
4.1.2	הוראות
א.	לפי הוראות תכנית ג/11598

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	לפי הוראות תכנית ג/11598
4.2.2	הוראות
א.	לפי הוראות תכנית ג/11598

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ (מ"ר)	שטחי בניה / אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מסר)	מספר קומות		קווי בנין (מסר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל ממלס לכניסה הקובעת ...							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי .	צידי- ימני	צידי- שמאלי ..
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
לפי חוראות תכנית ג/11598																
תמסחר ותעסוקה	100	2000	180	30	-	100		310		-	50	20	6	5	5	5
לפי חוראות תכנית ג/11598																
דרך מאגרת	200															

- בחזית לרח' קהילת ציון יותר קו בנין 0 מ' ולרח' הבוכרים 1.85 מ' למבנה חד קומתי מזכוכית ואלומיניום .
- • מבנים קיימים: המבנים שהיו קיימים בהיתר לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין קטן ממה שנקבע בתכנית זו יאושרו, כמו כן תאושר תוספת בניה בהתאם להוראות התכנית. תוספת קיימת תאושר בקו בנין של הבית הקיים ובתנאי שלא תחרוג לתחום הכביש.
- *** - תותר העברת % בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- **** - % חבניה מתחת למפלס הכניסה יהיו לחניון בלבד ויכללו במספר הקומות והגובה. קווי הבנין לחניון יהיו אפס.

6. הוראות נוספות**6.1 דרכים וחניות**

- א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ולפי תכנית נספח חניות. במידה וידרשו יותר חניות, תהיה הועדה המקומית רשאית לקבוע ולגבות כופר חניה.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.2 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עלילים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עלילים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. שני ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
- ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עלילים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עלילים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק תבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף
2.25 מ'	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
1.75 מ'	1.50 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
35.00 מ'	-	

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הודמנות לחוות דעה על תהיית המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

6.3. היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
- . ולפי הוראות תכנית ג/בת/180

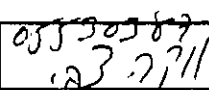
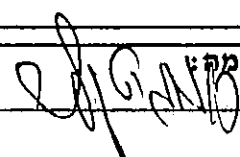
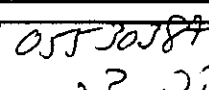
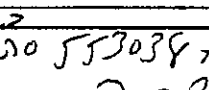
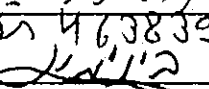
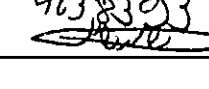
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מסמך שלב	תאור שלב	התנייה
	ל.ר.	

7.2 מימוש התוכנית

בקשה להיתר לבניית המבנה חקל תוגש עם אישור תכנית זו ותבוצע תוך 6 חדשים מקבלת היתר הבניה.

8. חתימות

שם: שלוקה צבי	חתימה: ⁹ 	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
שם: אבי רוזנגרטן	חתימה: 	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: שלוקה צבי	חתימה: 	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: שלוקה צבי	חתימה: 	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: שלוקה צבי	חתימה: 	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: שלוקה צבי	חתימה: 	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: שלוקה צבי	חתימה: 	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	

520040114
אברהם יוסף
7381905
שלוקה צבי
אלעזר יונה 385
בני קומה 428395
צבי אברהם 5789
זביריאם אברהם 54526983
צבי אברהם 574370
אלעזר יונה 537777
חוף הוואי
בני א. אמיתי בע"מ
מ. אמיתי בע"מ
520017872

חוף הוואי
בני א. אמיתי בע"מ
מ. אמיתי בע"מ