

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

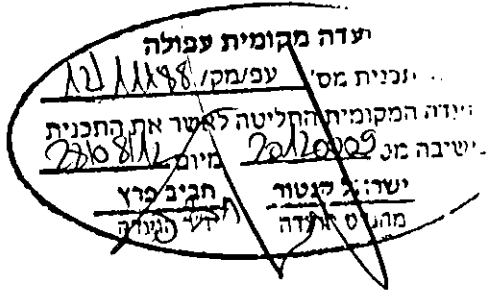
הוראות התוכנית

תוכנית מס' עפ/מק/12/11188

שם תוכנית: תאום תוואי ש.פ.פ

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התוכנית לתאם תוואי רצועת ש.פ.פ. העוברת בין חלקות מגרשים 143 ו-141.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

			יפורסם ברשומות
<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p>	<p>תאום תוואי ש.פ.פ.</p> <p>עפ/מק/12/11188</p> <p>13,241 מ"ר</p> <p>מתן תוקף</p> <p>2</p> <p>5.11.12</p> <p>תוכנית מפורטת</p> <p>כן</p> <p>ועדה מקומית</p> <p>62 א(א) סעיף קטן 1, 5, 62 א (ג)</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>• איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בכל תחום התוכנית.</p> <p>• לא</p>	<p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p>
<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>תוכנית מפורטת</p> <p>כן</p> <p>ועדה מקומית</p> <p>62 א(א) סעיף קטן 1, 5, 62 א (ג)</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>• איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בכל תחום התוכנית.</p> <p>• לא</p>	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עפולה
- 229/050 – 229/250 קואורדינטה X
724/250 – 724/350 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום שכונת יזרעאלים
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עפולה
- התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב עפולה
- שכונה יזרעאלים רחוב מספר בית 51, 50, 12

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16761	מוסדר	חלק	26, 24	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
16761	16787 חח'1- ; 167880 חח'1-

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
17.5.2001	4986	תוכנית זו משנה רק את תוואי השפ"פ. למעט שינוי זה כל הוראות תוכנית ג/11188 חלים על תוכנית זו.	• שינוי	ג/11188

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		דינה אמר	4.11.12	---	13	---	מחייב	הוראות התוכנית
		טוני פישמן	4.11.12	1	---	1:500	מחייב	תשריט התוכנית

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

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 (*)
				מבני גזית חברה לבנין 2020 בע"מ	512418005	כפר נטר ת.ד. 3680 מיקוד 40593	09-8855522		09-8855533	m-gazit@m-gazit.co.il	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מבני גזית חברה לבנין 2020 בע"מ	512418005	כפר נטר ת.ד. 3680 מיקוד 40593	09-8855522		09-8855533	m-gazit@m-gazit.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים				מנהל מקרקעי ישראל מחוז צפון		מלון מריוט ת.ד. 580 נצרת	04-6558211		04-6558263	tzafontichnun@mami.gov.il
• חוכרים				מבני גזית חברה לבנין 2020 בע"מ	512418005	כפר נטר ת.ד. 3680 מיקוד 40593	09-8855522		09-8855533	m-gazit@m-gazit.co.il
• חוכרים				חבי אלמוג		הפטיש 2 טירת הכרמל	04-8577080		04-8577081	www.almog4u.com

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			10441	אבנר-קוריאל, אדריכלים	513246025	דרך הים 67, חיפה	04-8371190		04-8371269	curiel@inter.co.il
• מודד			481	טכנומד		שדרות מוריה 52, חיפה	04-8372290		04-8107004	office@technomad.co.il

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**

תאום תוואי רצועת שפ"פ בין מגרשים 143 ל-141.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

איחוד וחלוקה של מגרשים (שפ"פ, מגורים ב', מגורים ג') ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
				בהתאם ל- ג/11188	מ"ר	מגורים
					מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך 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

תאי שטח כמופים				תאי שטח	יעוד
			143B	143C, 143A	מגורים ב'
			141B	141C, 141A	מגורים ג'
				141B, 143B	שפ"פ

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
33.63	4,453.3	מגורים ב'	↔	33.63	4,453.3	מגורים ב'
55.28	7,319.3	מגורים ג'		55.28	7,319.3	מגורים ג'
11.09	1,468.4	שפ"פ		11.09	1,468.4	שפ"פ
100%	13,241	סה"כ		100%	13,241	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים.	א.
הוראות	4.1.2
בהתאם למפורט בתוכנית ג/11188.	א.

4.2 שם ייעוד: מגורים ג'	4.2
שימושים	4.2.1
מגורים.	א.
הוראות	4.2.2
בהתאם למפורט בתוכנית ג/11188.	א.

4.3 שם ייעוד: ש.פ.פ	4.3
שימושים	4.3.1
גינון, שבילים, פרגולות, מעבר תשתיות, כולל זיקת הנאה לציבור.	א.
הוראות	4.3.2
בהתאם למפורט בתוכנית ג/11188.	א.
בתחום רצועת ה.ש.פ.פ. תאי שטח 141B, 143B – תרשם בספרי האחוזה זיקת הנאה לציבור לצמיתות. הרישום יבוצע בעת רישום מבני המגורים הגובלים ברצועת ה.ש.פ.פ. (תאי שטח 143A, 143C, 141A, 141C).	ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
												בהתאם לאמור בתוכנית ג/11188				4453	143	מגורים ב'
												בהתאם לאמור בתוכנית ג/11188				7319	141	מגורים ג'

6. הוראות נוספות

כל הוראות תוכנית ג/11188 חלות על תוכנית זו.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע מגרש 143	השלמת ביצוע השפי"פ
	ביצוע מגרש 141	השלמת ביצוע השפי"פ

7.2 מימוש התוכנית

בהתאם לאמור בתוכנית ג/11188

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מבני גזית חברה לבנין 2020 בע"מ	21.11.12
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	דינה אמר	דינה אמר-אברהם קוריאל אדריכלים בע"מ	19.11.12
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מבני גזית חברה לבנין 2020 בע"מ	21.11.12
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מנהל מקרקעי ישראל בע"מ	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מבני גזית חברה לבנין 2020 בע"מ (חוכרים)	21.11.12
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	חב' אלמוג ב.ז. השקעות בע"מ (חוכרים)	28.11.12

חב' אלמוג ב.ז. השקעות בע"מ (חוכרים)
 5111927
 04

הן לנו והגננות עקרוניות לתכנית...
 רשויות התכנון המוסמכות.
 חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להחנות
 ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כדי
 הוקצה חשטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימת
 באה במקום השקמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואנו כל רשון
 מוסמכת, לפי כלל זה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מלאה בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הרי
 בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית חברה או
 הודאה בקיום הסכם האמור ואנו ויתור על זכותנו לבטלו בגלל
 חפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח. ואנו על
 כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שבו
 חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
 תאריך 28.11.12

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: דינה אמר תאריך: 19.11.12 חתימה: אמר-קוריאט, אוריאל
(אוריאל אמר)

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	X	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
X		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו?		
		אם כן, פרט: בינוי _____		
	X	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	X	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	X	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	X	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	X	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	X	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	4.1	
	X	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	X	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	X	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריט מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	X	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	X	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	X	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	X	שם התוכנית	1.1	
	X	מחוז		
	X	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	X	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	X	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	X	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכן? אם כן, פרט: _____		
X		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן? אם כן, פרט: _____		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים? אם כן, פרט: _____		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
X		שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
X		שמירת מקומות קדושים		
X		בתי קברות		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
X		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		
	X	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
	X	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
X		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק? במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾
X		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום? האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן ⁽⁶⁾
X		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
X		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
X		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
X		האם סומונו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי כמינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק התני"ב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

אמיר קרויאל, ארזיאלים בע"מ
 פולניאק

עורך התוכנית: דינה אמר תאריך: 19.11.12 חתימה:

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		