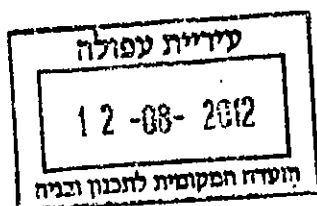


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

עודיית עפולה 11-10-2012 הועדה המקומית לתכנון ובניה	הוראות התוכנית תוכנית מס' עפ/מק/12185 /
---	--

שם תוכנית: שינוי קו בנין



מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: עפולה

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
תודעה על תסקרת תוכנית מס' 4/12/2015 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6647 מיום 20.7.17	

דברי הסבר לתוכנית

להקמת מבנה מגורים בחלקה , לניצול % הבניה המותרים, מתבקש :
 1. שינוי בקו בנין צידי

בחזית לדרך המשולבת מופרשת רצועה ברוחב 5 מ' לזיקת הנאה לציבור – לחניה ציבורית ומדרכה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית שם התוכנית
ומספר התוכנית שינוי קו בנין

מספר התוכנית עפ/מק/12185 /

1.2 שטח התוכנית 1,652 מ"ר

1.3 מהדורות שלב • הגשה

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 1/8/12

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק • 62 א(א) סעיף קטן (4),

היתרים או הרשאות

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

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד ו/או חלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עפולה
קואורדינטה X 723225
קואורדינטה Y 227025
עפולה (דרום)
עפולה
- 1.5.2 תיאור מקום
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
רשות מקומית
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
יפורסם ברשומות
- התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות
נפה יזרעאל
יישוב עפולה
שכונה
רחוב בני ישראל
מספר בית -

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16681	• מוסדר	• חלק מחגוש	129	131

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
12185/ג	• שינוי • כפיפות	השינוי הינו רק במפורט בתכנית זו בכל שאר החוראות יחולו הוראות תכנית ג/12185	5321	12/8/2004

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
נספח תנועה, חניה ופיתוח	• מנחה	1: 250	-	כלול בתשריט	11/7/12	שמיס מיכאל		
הוראות התוכנית	• מחייב		12		1/8/12	רוזנגרטן אבי		
תשריט התוכנית	• מחייב	1: 250		1	1/8/12	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 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	גושר/ חלקה(*)
				צמרות	514639632	התעשייה 15, נשר, ת.ד. 142	04-8200620				

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
	ל.ר.									

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	עדי יהודה נחום	058342643	נ.ג. נכסי השרון בע"מ	ח.פ. 512857418					
	דרור דוד נחום	022942163							
	יואב בנימין נחום	033856824							

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 מודד	אדרי	51378123	30387			ת.ד. 2150 עפולה	04-6522544	054-4696912 052-2352708		
	קעואר רמזי מוסמך									

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**

לאפשר הקמת מבנה מגורים סה"כ 30 יח"ד, ע+8 קומות

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי בקו בנין צידי

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.652
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	3,419	ללא שינוי	3,419		
	מס' יח"ד	30	ללא שינוי	30		
דיוור מיוחד	מ"ר					
	מס' יח"ד					
מסחר	מ"ר					
תעסוקה	מ"ר					
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, 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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים		
דרך משולבת	100	זיקת הנאה לציבור	200-1	
מגורים ג	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 ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			←	מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' מיוחד	1554	94		מגורים ג' (כולל זיקת הנאה לציבור)	1554 (162+1392)	94 (10+84)
דרך משולבת	98	6		דרך משולבת	98	6
סה"כ	1652	100		סה"כ	1652	100

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים וכל השימושים המותרים באזור מגורים מיוחד בתכנית ג/12185	
ב.	רצועה ברוחב 5 מ' בחלק הצפוני תרשם כזות מעבר לציבור, תשמש למדרכה להולכי רגל, חניה ציבורית, הרחבת דרך. לא תהיה כל בניה ברצועה זו. זיקת הנאה לציבור ברצועה זו תרשם בלשכת המקרקעין ולא תגרע מזכויות הבניה בחלקה טרם רישום זיקת ההנאה לציבור..	
4.1.2	הוראות	
א.	גובה מבנים	ע+8 קומות
ב.	קוי בנין	קו בנין צידי מערבי – 5.0 מ' לפי המסומן בתשריט קו בנין צידי מזרחי – 5.0 מ' לפי המסומן בתשריט קו בנין קדמי דרומי לדרך משולבת – 5.0 מ'. קו בנין אחורי צפוני – 8.0 מ'
ג.	מס' יח"ד	30 יח"ד

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 (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-ימני מערבי	ציד-שמאלי מזרחי	אחורי צפוני	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים ג'	200	1200 או לפי הקיים	220	50	-	100****	270	370	30	19	40	36	ע.ע. + 8 ...		5.0	5.0	5.0	8.0
דרך משולבת	לפי ג/12185-																	

*** תותר קומת עמודים מפולשת

**** למטרת חניה, מחסנים ומתקנים טכניים בלבד בקומה תת קרקעית אחת. יותר לבנות חניון תת קרקעי בקו בנין אפס.

6. הוראות נוספות

6.1 . לפי הוראות תכנית ג/12185

6.2 היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון וחבניה

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל.ר	

7.2 מימוש התוכנית

מיידי

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
3 חלק קטן	X צמרות בע"מ 514639632 ח.פ.	9.8.12	
תאגיד/שם רשות מקומית:	צמרות	מספר תאגיד:	
		ח.פ. 514639632	
שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
רוזנגרטן אבי	X	1.8.12	
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	יזם במועל
3 חלק קטן	X צמרות בע"מ 514639632 ח.פ.	9.8.12	
תאגיד:	צמרות בע"מ 514639632 ח.פ.	מספר תאגיד:	
צמרות		ח.פ. 514639632	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרע
עדי יהודה נחום	X	9.8.12	
דרור דוד נחום	X	9.8.12	
יואב בנימין נחום	X	9.8.12	
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרע
	X נכסי השרון בע"מ	9.8.12	
תאגיד:		מספר תאגיד:	
		ח.פ. 512857418	