

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' עפ/מק/11188/15

תכנון מחדש בגוש 16762 ברובע "יזרעאל", עפולה

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית עפולה חוק התיכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 15/11188/15 הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה לאשר את התכנית מיום 10.12.09 י"ד תרע"ה תשס"ט</p> <p><i>(Handwritten signature and stamp)</i></p>	
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

רובע "יזרעאל" בעפולה אושר עפ"י תכנית מאושרת מס' ג/11188. התכנית חילקה את השטח לאזורי מגורים א' מיוחד וב' וביניהם דרכים ושטחי ציבור, וכן קבעה התכנית את זכויות הבניה בהם.

בעת התכנון המפורט של מבני המגורים לצורך הוצאת היתרי בניה, התברר כי גבולות המגרשים שנקבעו של אזורי מגורים א' מיוחד וב' אינם מאפשרים תכנון נאות של מבני המגורים ואת ניצול מלוא זכויות הבניה בהם.

לצורך פתרון הבעיה הוכנה התכנית המוגשת כעת שעניינה שינויי גבולות בין אזורי המגורים על מנת שיוכלו להחיל את זכויות הבניה המאושרות בהם.

שינויים אלו הם ללא תוספת של זכויות בניה במגרשים וללא פגיעה בגודל השטחים הציבוריים. התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנון מחדש בגוש 16762 ברובע "יזרעאל"-
עפולה

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

עפ/מק/11188/15

מספר התוכנית

26.084 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

29.05.13

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

כן

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

ועדה מקומית

• לפי סעיף בחוק 62 א(א) סעיפים קטנים (1), (4), (6), (8), (9).

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עפולה
קואורדינטה X	229.400
קואורדינטה Y	724.350

1.5.2 תיאור מקום

בין השטח המבונה של עפולה ועפולה "עילית", מדרום לבי"ח העמק.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית	עפולה
התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב	עפולה
שכונה	עפולה
רחוב	
מספר בית	

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16762	מוסדר	חלק מהגוש	33 עד 139, 138, 45, 150, 151, 152	135

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/תאני שטח מתוכנית, קודמות שלא נרשמו כחלקות

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
11188/ג	שינוי	משנה בנושאים הכלולים בתכנית זו וכפופה לה ביתר ההוראות.	4986	17.5.2001

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	17	ל"ר	29.05.13	יעקב מאור		
תשריט התוכנית	מחייב	1 : 500	ל"ר	1	29.05.13	יעקב מאור		
נספח בינוי	מנחה	1: 500	ל"ר	1	29.05.13	אדר' גבי טטרו		
טבלת הקצאה	מחייב	ל"ר	4	ל"ר	29.05.13	יעקב מאור		

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	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(ים)
לי"ר	רפי בן משה	לי"ר	לי"ר	דר נופרים בע"מ	513137506	העצמאות 10 ק. אתא	8446866	052-5526823	8446869	info@darnofarim.co.il	

1.8.2 יזם במועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"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	לי"ר	רפי בן משה	לי"ר	דר נופרים בע"מ	513137506	העצמאות 10 ק. אתא	8446866	052-5526823	8446869	info@darnofarim.co.il	
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	עיריית עפולה	לי"ר	ת.ד. 2016, עפולה	6520346	לי"ר	6520442		
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל	לי"ר	ת.ד. 580, נצרת עילית	6558211	לי"ר	655266		

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	מתכנ ערים	יעקב מאור	05698832	לי"ר	לי"ר	לי"ר	קק"ל 55, ק. מוצקין	04-8753836	0524-285648	04-8753462	taba@taba.co.il
נספח בינוי	אדריכל	גבי טטרו	017237488	2254	לי"ר	לי"ר	רח' אוסישקין 40, נתניה	09-8820022	050-5589909	098871126	Gabitetro.co.il
מודד	מודד מוסמך	חיים שבת	51391654	584	לי"ר	לי"ר	ארלוזורוב 16, עפולה	04-6594970	050-5338514	04-6595164	Rot-shev@zahav.net.il

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
ל"ר	לא רלוונטי

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**

רה תכנון מגרשים בגוש 16762 ברובע יזרעאל.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בסה"כ שטחי היעודים.
- ב. הקטנת קווי בניין עפ"י הבינוי, עפ"י סעיף 62א (4) לחוק.
- ג. הוספת יח"ד ללא הגדלת זכויות הבנייה בתחום התכנית, עפ"י סעיף 62א (8) לחוק.
- ד. תוספת קומות עפ"י סעיף 62א (9) לחוק.
- ה. העברת שטחי בניה ממגרש למגרש בתחום התכנית ובתנאי שסה"כ השטחים בתום התכנית לא יעלה על סה"כ שטחי הבניה המותרים בהוראות התכנית, עפ"י סעיף 62א (6) לחוק.
- ו. העברת שטחי השירות של המרתפים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין אל שטחי השרות שמעל לכניסה הקובעת לבניין.
- ז. הבלטת מרפסות זיזיות בשיעור של עד 2.0 מ' מעבר קו בניין קדמי ואחורי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית = 26.084 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	15,950		ללא שינוי	15,950	מ"ר	מגורים א+ב+ג
	164		+39	125	מס' יח"ד	סה"כ

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' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			לי"ר	1008,1009,1010-1013	מגורים א
			לי"ר	1017-1019, 1014,1015	מגורים ב
			לי"ר	1016	מגורים ג
			לי"ר	150	דרך מאושרת
			לי"ר	152, 151	דרך מוצעת
			לי"ר	138-142	שטח ציבורי פתוח

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
34.15	8,902	מגורים א	44.4	11,582	מגורים א מיוחד	
34.33	8,956	מגורים ב	27.8	7,245	מגורים ב	
3.4	886	מגורים ג	22.0	5,747	דרך מאושרת	
21.08	5,500	דרך מאושרת	---	---	דרך מוצעת	
1.26	330	דרך מוצעת	5.8	1,510	שטח ציבורי פתוח	
5.78	1,510	שטח ציבורי פתוח	100	26,084	סה"כ	
100	26,084	סה"כ				

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א	
4.1.1	שימושים	
א.	עפ"י תכנית מאושרת ג/11188.	
ב.		
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות הנשארות בתקפן	כל הוראות תכנית ג/11188 שאינן משתנות בתכנית זו- ישארו בתוקפן.

4.2	שם ייעוד: מגורים ב', ג'	
4.2.1	שימושים	
א.	עפ"י מגורים ב' בתכנית מאושרת ג/11188.	
4.2.2	הוראות	
א.	הוראות הנשארות בתקפן	כל הוראות תכנית ג/11188 שאינן משתנות בתכנית זו- ישארו בתוקפן.

4.3	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.3.1	שימושים	
א.	עפ"י תכנית מאושרת ג/11188.	
4.3.2	הוראות	
א.	הוראות הנשארות בתקפן	כל הוראות תכנית ג/11188 שאינן משתנות בתכנית זו- ישארו בתוקפן.

4.4	שם ייעוד: דרכים	
4.4.1	שימושים	
א.	עפ"י תכנית מאושרת ג/11188.	
4.2.2	הוראות	
א.	הוראות הנשארות בתקפן	כל הוראות תכנית ג/11188 שאינן משתנות בתכנית זו- ישארו בתוקפן.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה/ מ"ר				גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד במגרש	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
												עיקרי	שרות					
אחוזי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת													
אזור מגורים ב	1014	1,553	2,101.6	792.9	לייר	לייר	2,894.6	לייר	לייר	20	58	16	קרקע+5	לייר	3.5	1.5	1.5	2.0 לק. עליונה. 2.65 לק. טיפוסית
אזור מגורים ב	1015	1,501	1,576.2	632.0	לייר	לייר	2,208.2	לייר	לייר	20	57	16	קרקע+5	לייר	3.5	1.5	1.5	2.0 לק. עליונה. 2.65 לק. טיפוסית
אזור מגורים ג	1016	918	1,576.2	632.0	לייר	לייר	2,208.2	לייר	לייר	20	57	8	קרקע+5	לייר	3.5	1.5	1.5	2.0 לק. עליונה. 2.65 לק. טיפוסית
אזור מגורים ב	1017	1557	2,101.6	792.9	לייר	לייר	2,894.5	לייר	לייר	20	58	16	קרקע+5	לייר	3.5	1.5	1.5	2.0 לק. עליונה. 2.65 לק. טיפוסית
אזור מגורים א	1012	931	460.8	92.3	לייר	לייר	553.1	לייר	לייר	8	46	6	3	לייר	4.0	1.5	5.0	4.0
אזור מגורים א	1010	2,031	921.7	184.7	לייר	לייר	1,106.4	לייר	לייר	8	39	12	3	לייר	4.0	3.0	1.5	4.0
אזור מגורים א	1008	1,405	691.2	138.5	לייר	לייר	829.7	לייר	לייר	8	43.3	9	3	לייר	4.0	1.5	3.0	4.0

4.0	1.5	5.0	4.0	לייר	3	8	44.9	6	לייר	553.1	לייר	לייר	92.3	460.8	952	1013	אזור מגורים א
4.0	1.5	5.0	3.5	לייר	3	8	42.4	6	לייר	553.1	לייר	לייר	92.3	460.8	965	1011	אזור מגורים א
3.5	1.5	1.5	5.5 לק. עליונה. 6.5 לק. טיפוסית	לייר	קרקע+6	24	44	24	לייר	2,801.2	לייר	לייר	594.8	2,206.4	2,108	1018	אזור מגורים ב
3.5	1.5	1.5	5.5 לק. עליונה. 6.5 לק. טיפוסית	לייר	קרקע+6	24	44	24	לייר	2,801.2	לייר	לייר	594.8	2,206.4	2,247	1019	אזור מגורים ב
4.0	5.0	1.5	3.5	לייר	קרקע+6	24	59	21	לייר	1,398	לייר	לייר	210.4	1,187.6	2,616	1009	אזור מגורים א

6. הוראות נוספות**6.1: הוראות הנשאות בתוקפן**

כל הוראות תכנית ג/11188 שלא שונו מכח תכנית זו ממשיכות לחול על תכנית זו.

6.2: ניצול מירבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום

- א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבננים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	בהתאם להוראות תכנית ג/11188	

7.2 מימוש התוכנית

תוך חמש שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
5-6-2013	דר נופרים בע"מ ח.פ. 51-2137506 טל' 04-3446162	תאגיד- דר נופרים בע"מ מספר תאגיד: 512137506	

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
5.6.13	ת.ב.ע. - תוכנון וביטוי ערים יעקב מאור מתכנן ערים	יעקב מאור	

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
5.6.2013	מספר תאגיד: 512137506 דר נופרים בע"מ ח.פ. 51-2137506 טל' 04-3446162	תאגיד- דר נופרים בע"מ	
תאריך:	חתימה:	עיריית עפולה	בעל עניין בקרקע
		מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע