

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

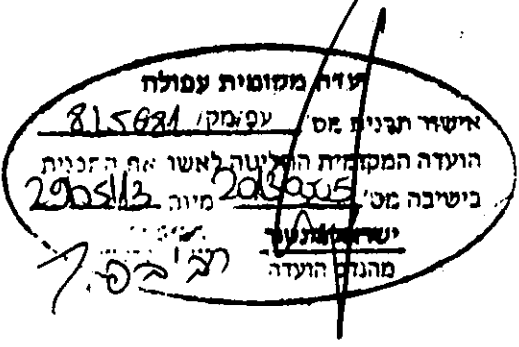
הוראות התוכנית

תוכנית מס' עפ/מק/5681/8

שם תוכנית: שינוי קו בנין

מחוז: הצפון
 מרחב תכנון מקומי: עפולה
 סוג תוכנית: תכנית שניתן מכוחה להוציא היתרים

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
 <p>ועדה מקומית עפולה אישור תכנית מס' עפ/מק/815681 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 209005 מיום 29.05.12 ישראלי/עפ מהנדס הועדה תאריך: 7.6.12</p>	

דברי הסבר לתוכנית

בתכנית ג/5681 הופקע מחלקה שטח לשצ"פ אף שגודל החלקה המקורית קטן מגודל מגרש מינימלי.
אורך החלקה קוצר משמעותית וכדי למצות את זכויות הבנין בחלקה ולתכנן 2 יח"ד בקומה מתבקש:

- שינוי קו בנין אחורי לכוון השצ"פ
- שינוי קו בנין צידי שניתן לקבל כהקלה

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

		1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
שינוי קו בנין	שם התוכנית		
עפ/מק/5681/8	מספר התוכנית		
850 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
20.5.13	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מקומית			
	לפי סעיף בחוק		
62 א(א) סעיף קטן 4			
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא חיתרים או הרשאות.	חיתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה.	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	723750
		קואורדינטה Y	227500
1.5.2	תיאור מקום	רשות מקומית	מרכז העיר
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	התייחסות לתחום הרשות	עפולה
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה	יזרעאל
		יישוב	עפולה
		שכונה	ל.ר.
		רחוב	ורדה לרנר
		מספר בית	7

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16663	מוסדר	חלק מהגוש	19	206

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 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
ג/5681	שינוי	משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/5681 ממשיכות לחול.	י.פ. 4873	18.4.2000
ג/12567	כפיפות	מתאר עפולה	י.פ. 5379	15.3.2005

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גודם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	-	13	-	20.5.13	רוזנגרטן אבי אדריכל ומתכנן ערים		
תשריט התוכנית	מחייב	1: 250	-	1	20.5.13	רוזנגרטן אבי אדריכל ומתכנן ערים		
נספח תנועה וחניה	מנחה	1: 100		1		רוזנפלד יעל מהנדסת		

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	טל פון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
עו"ד	צבי אנגלנדר עפ"י י.כ.			ש.כ.א. השקעות ונכסים בע"מ	ת.פ. 514683903	רח' מנחם אוסישקין ת.ד. 2172, עפולה 18100		052-5178800			
				מנשה שרבט ובניו בע"מ	ח.פ. 513756817						

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
עו"ד	צבי אנגלנדר עפ"י י.כ.			ש.כ.א. השקעות ונכסים בע"מ	ת.פ. 514683903	רח' מנחם אוסישקין ת.ד. 2172, עפולה 18100		052-5178800		
				מנשה שרבט ובניו בע"מ	ח.פ. 513756817					
				ב.א. דורס יזמות בע"מ	ח.פ. 514592583	מושב מרחביה				

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	עו"ד בייכ צבי אנגלנדר			ש.כ.א. השקעות ונכסים בע"מ	ת.פ. 514683903	רח' מנחם אוסישקין ת.ד. 2172, עפולה 18100		052-5178800		
				מנשה שרבט ובניו בע"מ	ח.פ. 513756817					

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	אבי רוזנגרטן	51378123	30387			ת.ד. 2150 עפולה	04-6522544	054-4696912		rosengarten@012.net.il
מודד	ג'אר שוכאת					כפר דבוריה ת.ד. 16910	04 - 6702523	050 - 5373967		sh-najjar@bezeqint.net

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.	

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 קווי בנין

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי קו בנין אחורי לכוון השצ"פ 0.5-3.2 מ' במקום 6.0 מ' לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4.
שינוי קו בנין צידי שניתן לקבל כהקלה 3.6 מ' במקום 4.0 מ' לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4.
שינוי קו בנין צידי 3.40 מ' במקום 4.0 מ' (קיר ח. מדרגות ללא פתחים) לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		0.88670			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים	מ"ר	672	-	ללא שינוי	
	מס' יחיד	6	-	ללא שינוי	
דיוור מיוחד	מ"ר	ל.ר.			
	מס' יחיד	ל.ר.			
מסחר	מ"ר	ל.ר.			
תעסוקה	מ"ר	ל.ר.			
מבני ציבור	מ"ר	ל.ר.			
תיירות / מלונאות	חדרים	ל.ר.			
	מ"ר	ל.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

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				100	דרך מאושרת
				200	מגורים ג
				300	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
12.1	103	דרך מאושרת		12.1	103	דרך מאושרת (יעוד שאינו לפי מבא"ת)
69.9	594	מגורים ב'		69.9	594	מגורים ג' (יעוד שאינו לפי מבא"ת)
18.0	153	שטח ציבורי פתוח		18.0	153	שצ"פ (יעוד שאינו לפי מבא"ת)
100.0	850	סה"כ		100.0	850	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: דרך	
4.1.1 שימושים	
א. לפי תכנית ג/5681	
ב.	
ג.	
4.1.2 הוראות	
א. לפי תכנית ג/5681	לא תותר כל בניה
4.2 שם ייעוד: מגורים ב'	
4.2.1 שימושים	
א. השימושים יהיו לפי מגורים ג' בתכנית ג/5681	
ב. בשטח המסומן בתשריט תהיה זיקת הנאה למעבר לחניה	
4.2.2 הוראות	
א. לפי תכנית ג/5681	
4.3 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.3.1 שימושים	
א. לפי תכנית ג/5681	
4.3.2 הוראות	
א. לפי תכנית ג/5681	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל ממלס לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ג'	200	560	120%	60	*	*	180				לפי תכנית ג/5681			0.5-3.2 לפי התשריט			
שצ"פ	300	לפי הקיים									בניה אסורה פרט למפורט בתכלית בתכנית ג/5681						
דרך	100	לר									כל בניה אסורה לפי תכנית ג/5681						

* - לפי תכנית ג/5681

6. הוראות נוספות**6.1 כללי**

כל ההוראות בתכנית ג/ 5681 ממשיכות לחול פרט למפורט בתכנית זו.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188,189,190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף לחוק התכנון והבניה.
במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראלי:
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.		

7.2 מימוש התוכנית

ל.ר.

8. חתימות

<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: עו"ד בייכ צבי אנגלנדר צבי אנגלנדר עו"ד מס' רשיון 14395</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך: 20.5.13</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: רוזנגרטן אבי צבי אנגלנדר עו"ד מס' רשיון 14395</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: עו"ד בייכ צבי אנגלנדר קנת אוחיון עו"ד עפ"י יפוי כח מיום 11.12.11 ב.א.ע.ס. 14395 מס' רשיון 14395</p>	<p>יזם במועל</p>
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: עו"ד בייכ צבי אנגלנדר צבי אנגלנדר עו"ד מס' רשיון 14395</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד:</p>	<p>תאגיד:</p>