

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

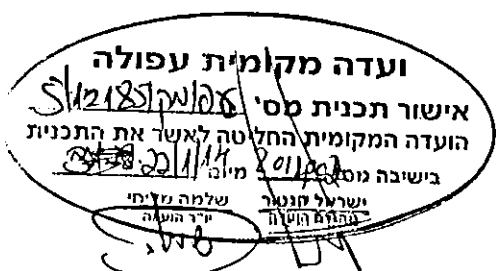
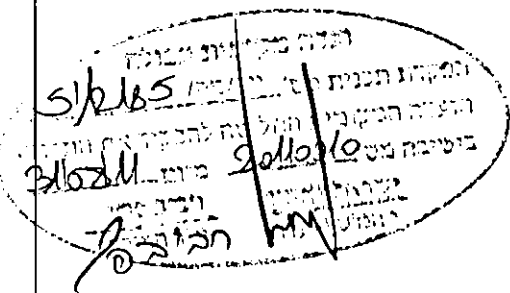
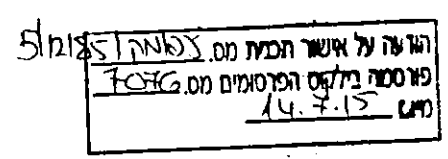
הוראות התוכנית

תוכנית מס' עפ/מק/5/12185

שם תוכנית: עפולה רח' גלבע

הצפון
עפולהמחוז:
מרחב תכנון מקומי:
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

קביעת חזית מסחרית בק. קרקע במבנה מגורים לפי סעיף 62 (א) א 11

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

שם התוכנית

עפולה, רח' גלבוע

מספר התוכנית

עפ/מק/12185/5

1.2 שטח התוכנית

1,848 מ"ר

1.3 מהדורות

שלב

• הגשה

מספר מהדורה בשלב

3

תאריך עדכון המהדורה

18.03.13

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית

• תוכנית מפורטת

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

• כן

• ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק

• 62 א (א) 11

היתרים או הרשאות

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

סוג איחוד
וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

• לא

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי עפולה
- קואורדינטה X 227600
קואורדינטה Y 722925
- 1.5.2 תיאור מקום** הבניין נמצא במפגש הרחובות גלבוע ושד' מנחם בגין.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית עפולה
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** נפה יזרעאל
יישוב עפולה
שכונה -
רחוב גלבוע
מספר בית 48

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16683	מוסדר	חלק מהגוש	12	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

- 1.5.6 גושים ישנים** לא רלוונטי
- 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות** לא רלוונטי
- 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית** לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
12185/ג	שינוי		5321	12.08.04

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	-		-	26.11.12	צ.מוסקו אדריכל ומתכנן ערים בע"מ.	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	-		26.11.12	צ.מוסקו אדריכל ומתכנן ערים בע"מ.	ועדה מקומית	

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 (י)
-	-	-	-	"משגבים" בע"מ חברה קבלנית לבנין ולהשקעות בע"מ.		רח' הולנד 10, עפולה.	04-6596886		04-6592465	Mosher20@walla.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
-	-	-	-	"משגבים" בע"מ חברה קבלנית לבנין ולהשקעות בע"מ.		רח' הולנד 10, עפולה.	04-6596886		04-6592465	Mosher20@walla.co.il

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	-	-	"משגבים" בע"מ חברה קבלנית לבנין ולהשקעות בע"מ.		רח' הולנד 10, עפולה.	04-6596886		04-6592465	Mosher20@walla.co.il

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	צבי מוססקו	4645533	7984		511330540	גלגלי הפלדה 20 הרצליה	09- 9583798	-	09- 9514869	office@ mosessco.com
• מודד	מודד	רותם שבח/חיים שבח	51391654	584	"רותם שבח בע"מ"		שדי ארלוזורוב 16, עפולה.	04- 6594970	-	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
------	------------

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**

השלמת בית דירות בהתאם לתשריט.
הקמת 2 חנויות שכונתיות בקומת קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הוספת שימושים במגרש המיועד בתכנית למגורים לפי סעיף 62א (א) 11 קביעת חזית מסחרית בקומת קרקע במבנה מגורים לחנות שכונתית, משרד בעל מקצוע חפשי או מעון יום לילדים כולל שימוש בחצר מול החזית המסחרית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.848
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	1413.4	אין שינוי			
	מס' יח"ד					
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

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1	מגורים ומגורים מיוחד
				2	פרטי פתוח
				3	דרך מוצעת

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
18.42	341.3	פרטי פתוח		18.42	341.3	פרטי פתוח
5.31	98.36	דרך מוצעת		5.31	98.36	דרך מוצעת
76.27	1413.4	מגורים מיוחד		76.27	1413.4	מגורים מיוחד

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים מיוחד	
4.1.1 שימושים	
א. בתי מגורים	
ב. מוסכי חנייה לדיירים	
ג. חנות שכונתית, משרד לבעל מקצוע חפשי או מעון יום לילדים.	
4.1.2 הוראות	
א. תשתיות ומערכות	לא יותקנו צנורות, כבלים, מערכות מיזוג אויר על הקירות החיצוניים של המבנה.
ב. אשפה	הורקת האשפה תיעשה ע"י עיריית עפולה, במסגרת פתרון מקומי או אזורי. מתקני האשפה יותקנו עפ"י הוראות למתקני תברואה - 1970, ובתיאום עם מהנדס העירייה ולשביעות רצונו.
ג. מיכלי מים	לא יוצבו מיכלי מים על גג המבנה, אלא עפ"י תכנית ארכיטקטונית שתוגש ע"י המתכנן, באישור מהנדס העירייה.

4.2 שם ייעוד: שטח פרטי פתוח	
4.2.1 שימושים	
א. גינון שבילים ורחבות	
ב. מתקני משחק וספורט	
ג. מערכות ומתקנים טכניים	
ד. חנייה	
4.2.2 הוראות	
א. עיצוב פיתוח	
ב.	
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	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)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-י- מזרחי	ציד-י- צפוני	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ומגורים מיוחד	1	1250	3,326.4	554.4	-	-	210%	16	9	30%			7+ע	----	5	7	17
חזית מסחרית			184.8	18.48	-	-	11%	----	----	----			בקומת קרקע	----	5	7	17
אזור מגורים מיוחד																	
פרטי כתוח	2																
דרך מאושרת	3																

*שטח חזית מסחרית לא יעלה על 11%. ללא שינוי בסה"כ השטח המותר לשימוש עיקרי- לפי סעיף 62 א (א) 11.

6. הוראות נוספות

6.1. היטל השבחה-היטל השבחה ייגבה כחוק.

6.2. הפקעות ורישום-כל השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לשטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ושבילים להולכי רגל, יופקעו ויירשמו כחוק ע"ש עיריית עפולה ללא תמורה, כמפורט בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

6.3. חנייה-החניה תהיה בתחומי המגרש, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה-תשמ"ג 1983.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו-5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:		
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:		
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:		