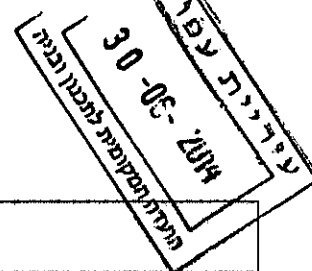


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' עפ/מק/גבת/10/180

שם תוכנית: שינוי קו בניין צידי

ועדה מקומית עפולה

חוק התיכנון והבניה תשכ"ה – 1965

אישור תכנית מס'

הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה

לאשר את התוכנית

ביום 2.5.04

סמנ"ל לתכנון

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: עפולה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

הפקדה	מתן תוקף

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מבקשת לאפשר קו בניין צידי נקודתי של 1 מ' במקום 5 מ'.
בניין זה הנו במקום המדרכה רחבה מאוד, ונועד לאפשר התרת סגירה
במבנה קל (אלומניום – מזוגג) למרפסת על רצפת דק.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית שינוי קו בניין צידי

מספר התוכנית עפ/מק/גבת/10/180

1.2 שטח התוכנית 1768 מ"ר

1.3 מהדורות שלב • הגשה

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 26.6.2014

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

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

לפי סעיף בחוק • 62 א (א) סעיף קטן (4)

היתרים או הרשאות תכנית המהווה שינוי לתכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עפולה**

קואורדינטה X 228050
קואורדינטה Y 723300

1.5.2 תיאור מקום אזור תעשייה ומלאכה עפולה**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עפולה בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב עפולה

יפורסם ברשומות

שכונה
רחוב
מספר בית
אזור תעשייה
יהושע (פינת המגל)
9

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16700	• מוסדר	• חלק מהגוש	36	48,50

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
-----	-----

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
-----	-----

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/בת/180	• שינוי	שינוי נקודתי בקו בניין צידי בלבד	4131	5.6.93
	• כפיפות	בכל שאר ההוראות יחולו הוראות תכנית ג/בת/180		

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		16		02.03.2014	עינבר לוי		
תשריט התוכנית	• מחייב	1:250		1	02.03.2014	עינבר לוי		

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)
	גיל כהן	55674931				גן נר		052-2793367			
				מקלות וניל בע"מ	513349472	עפולה	04-6420222				

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
	גיל כהן	55674931				גן נר		052-2793367		
				מקלות וניל בע"מ	513349472	עפולה	04-6420222			

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		כהן גיל	55674931							
• בעלים		כהן עופר	57543282							
• בעלים				חסון מ.ש. שדרה	51-1821175					
• בעלים		לוי רענן	57175812							
• בעלים				האחים קסטן יזמות והשקעות	51-3421701					
• בעלים		ראובן יהודה	25051681							

דוא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Inbar71@gmail.com	04-6896458	0508199338	04-6896458	ת.ד. 12981 עפולה			43510	028870673	עינבר לוי	אדריכלות	• עורך ראשי
Rot-shev@zahav.net.il	04-6595164	0505338514	04-6594970	שד' ארלוזורוב 16 עפולה			584		חיים שבח	מודד	

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**

התרת סגירה במבנה קל (אלומניום – מזוגג) במקום בו המדרכה רחבה מאוד

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי נקודתי בקו בניין צידי

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.768
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מסחר	מ"ר	לפי גבת/180 ללא שינוי				
מגורים ג משולב במסחר /משרדים	מ"ר	לפי גבת/180 ללא שינוי				

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	יעד
----	----	----	----	100	תעשייה
----	----	----	----	300 , 200	דרך מאושרת

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 תעשייה :	
4.1.1 שימושים	
א. ע"פ הוראות תכנית ג / בת / 180	
ב.	
ג.	
4.1.2 הוראות	
א. ע"פ הוראות תכנית ג / בת / 180	
ב.	
ג.	

4.2 דרך מאושרת:	
4.2.1 שימושים	
א. ע"פ הוראות תכנית ג / בת / 180	
ב.	
ג.	
4.2.2 הוראות	
א. ע"פ הוראות תכנית ג / בת / 180	
ב.	
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
תעשייה			ע"פ הוראות תכנית ג / בת 180/ לפי קו אדום מקווקו בתשריט														

6.6 הוראות נוספות**תנאים למתן היתר בניה:**

תנאי למתן היתר בניה הינו אישורה של חלוקה כדין.

6.1 תשתיות:

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

6.1.1 מים:

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.1.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כולל המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

6.1.3 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכניות ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.2 בינוי - עיצוב אדריכלי

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית תכנית בינוי בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכיו" - לאשור הועדה המקומית.
- ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הועדה המקומית.

6.3 אשמה

סידורי סלוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.4 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים -	3.0 מטר
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים -	2.0 מטר
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו -	5.0 מטר
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) -	20.0 מטר מציר הקו
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) -	35.0 מטר מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת -	1.0 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד -	3.0 מטר

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.
אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.5 היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.6 חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.7 כיבוי אש:

מערכות כיבוי אש, בכלל זה הידרנטים, יבוצעו לפי הנחיות שירותי כבאות בתיאום ובאישור מהנדס העיר.

7. ביצוע התוכנית**7.2 מימוש התוכנית**

תחילת ביצוע מייד עם אישורה של התכנית.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: גיל כהן	חתימה:	תאריך: 02.03.2014
	תאגיד/שם רשות מקומית: מקלות וניל בע"מ		מספר תאגיד: 513349472
עורך התוכנית	שם: עינבר לוי	חתימה:	תאריך: 02.03.2014:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
יזם במועל	שם: גיל כהן	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מקלות וניל בע"מ		מספר תאגיד: 513349472

בעל עניין בקרקע	שם: גיל כהן	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: עופר כהן	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: רענן לוי	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: ראובן יהודה	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: חסון מ.ש.שדרה		מספר תאגיד: 51-1821175
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: האחים קסטן יזמות והשקעות		מספר תאגיד: 51-3421701