

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 9/13259/תק/08

שם תוכנית: גוש 17766 חלקה 51+62

עיריית עפולה
22-09-2014
הועדה המקומית לתכנון ובניה

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הועדה על הפקדת תוכנית מס' 9/13259/תק/08 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6925 מיום 26.11.14</p>	<p>ועדה מקומית עפולה 9/13259/תק/08 הפקדת תכנית מס' החליטה להפקיד את התכנית הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בשיבה מס' 2014001 מיום 20.11.14 שלמה מליחי יוש"ר הנכנס מס' 17766 חלקה 51+62</p>
--	--

<p>ועדה מקומית עפולה 9/13259/תק/08 אישור תכנית מס' הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' 2015001 מיום 18/12/15 שלמה מליחי יוש"ר הנכנס מס' 17766 חלקה 51+62</p>	<p>הועדה על אישור תכנית מס' 9/13259/תק/08 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7016 מיום 1.6.15</p>
--	---

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית עוסקת באיחוד של שני מגרשים והגדלת מספר היחידות מגורים בשני המגרשים הנידונים וזאת ללא שינוי בהוראות הבינוי המותרות כיום.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>17766 חלקה 51+62 בגוש 17766</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>1.1</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
	<p>מספר התוכנית</p>			
	<p>2119.00 מ"ר</p>	<p>שטח התוכנית</p>	<p>1.2</p>	
<p>הגשה</p>	<p>שלב</p>	<p>מהדורות</p>	<p>1.3</p>	
<p>0</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>			
<p>10.06.2013</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>			
<p>תוכנית מפורטת</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>סיווג התוכנית</p>	<p>1.4</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>			
<p>ועדה מקומית</p>				
<p>השלימו את מספר הסעיף הקטן ומחקו את המיותר:</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>			
<p>62 א(א) סעיף קטן 1, 4, 5, 62 א(ג)</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>			
<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>			
<p>איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>			
<p>לא</p>				

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי השומרון

726	קואורדינטה X
875	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית

רשות מקומית עפולה

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

נפה נצרת עפולה

יישוב/ שכונה רחוב מספר בית

יצחק שדה

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17766	• מוסדר	• חלק מהגוש	51+62	-

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

ל"ר = לא רלוונטי.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
13259/ג	• שינוי	תכנית זו משנה את התכנית התקפה רק לגבי האמור בתכנית זו בלבד. שאר הוראות התכנית התקפה ממשיכות לחול.	5126	05.05.2003
2/6029/ג	• תקפה		4972	04.12.2001
1/17/1	• תקפה		174	13.03.1942

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		מור בללטי אדריכלים	10.06.2013	ל"ר	13	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
		מור בללטי אדריכלים	10.06.2013	1	1	1: 500	• מנחה	תשריט התוכנית
		מור בללטי אדריכלים	10.06.2013	1	1	1: 500	• מנחה	נספח בינוי
		י.ט. מהנדסים ויועצי תנועה	10.06.2013	1	1	1: 500	• מנחה	נספח תנועה וחניה
		מור בללטי אדריכלים	10.06.2013	1	1	1: 250	• מנחה	נספח עצים בוגרים

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 עורך 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)
אדריכל	מור מרדכי בללטי	027429313	124215	לי"ר	לי"ר	המייסדים 15 זכרון יעקב 30900	לי"ר	054-6863739	077-5421879	morconcept@walla.com	

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
יזם	איזון יואל	300312196	לי"ר	-	-	בני ברק	0527634665			
יזם	פרידמן רפאל חיים	034407213	לי"ר	-	-	בני ברק	0504129899			
יזם				-	רמ"י	יפו 216, ירושלים				

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
• חכירה	לי"ר איזון יואל	300312196	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בני ברק	0527634665		לי"ר	לי"ר
• חכירה	לי"ר פרידמן רפאל חיים	034407213	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בני ברק	0504129899		לי"ר	לי"ר
• חכירה	לי"ר פרידמן אברהם	054203088	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בני ברק	לי"ר		לי"ר	לי"ר
• חכירה	לי"ר שטיינברג פרדי ברכה	302882964	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בני ברק	לי"ר		לי"ר	לי"ר
• בעלים				-	רמ"י	יפו 216, ירושלים				

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	אדריכל מור מרדכי בללטי	027429313	124215	לי"ר	לי"ר	אח"י אילת 6 זכרון יעקב 30900	לי"ר	054-6863739	077-5421879	morconcept@walla.com
• מודד	מוסמך מודד כאמל זועבי	להשלמה	879	לי"ר	לי"ר	השושנים 11/20 נצרת עילית 17532	04-6013680	לי"ר	052-2840602	kamsurv@zaha.net.il
• יועץ תניה	מהנדס תנועה יאזן זועבי	להשלמה	להשלמה	י.ט. הנדסה	לי"	נצרת ת.ד. 8810	054-6512730		-04	tarek.yteng@gmail.com

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
לי"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**

התכנית עוסקת באיחוד של שני מגרשים תוך הגדלת מספר היחידות מגורים בשני המגרשים הנידונים וזאת ללא שינוי בהוראות הבינוי המותרות לפי התב"ע החלה עליהם כיום.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. איחוד שני המגרשים למגרש אחד.
2. הוספת מספר יח"ד מגורים מעבר לקיים כיום.
3. קביעת קו בניין אחורי.
4. קביעת מרחק מינימאלי בין מבנים.
5. תוספת 6% שטח עיקרי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.119
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
סה"כ שטח לבניה עיקרי + שרות		2,119	0	2,119	מ"ר	מגורים א'
40%+14%+6%		12	+6	6	מס' יח"ד	

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
			לי"ר	51	מגורים א'
			לי"ר	62	מגורים א'

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
60	1087.00	51 - מגורים א'		54	1087.00	51 - מגורים א'
60	1032.00	62 - מגורים א'		54	1032.00	62 - מגורים א'
60	2119.0	סה"כ		54	2119.0	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א'			
4.1.1 שימושים			
א.	בהתאם לתכנית תקפה.		
4.1.2 הוראות			
א.	<table border="1"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> 1. קווי הבניין בהתאם לתשריט התכנית. 2. מרחק מינמאלי בין מבנים לתשריט התכנית. 3. הגדרת גובה מבנה 10 מ' ליצירת חלל מקורה לעלייה לגג ומסתור לדוודי השמש ולמזגנים. </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> בינוי ועיצוב אדריכלי </td> </tr> </table>	1. קווי הבניין בהתאם לתשריט התכנית. 2. מרחק מינמאלי בין מבנים לתשריט התכנית. 3. הגדרת גובה מבנה 10 מ' ליצירת חלל מקורה לעלייה לגג ומסתור לדוודי השמש ולמזגנים.	בינוי ועיצוב אדריכלי
1. קווי הבניין בהתאם לתשריט התכנית. 2. מרחק מינמאלי בין מבנים לתשריט התכנית. 3. הגדרת גובה מבנה 10 מ' ליצירת חלל מקורה לעלייה לגג ומסתור לדוודי השמש ולמזגנים.	בינוי ועיצוב אדריכלי		
ב.	שאר ההוראות בהתאם לתכנית תקפה.		

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

- תכנית קובעת לשטח עיקרי ושירות על קרקעי – ג/400.
- תכנית קובעת לשטח שירות תת קרקעי – ש/12/ג.

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה - מ"ר				מספר יח"ד מאושר לדונם	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר) *	מספר קומות ***		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שירות **	עיקרי	שירות										
מגורים א'	51	600	14	40	0	-	3	6	-	10.00	2	2	2	2	2	לפי תשריט מוצע
מגורים א'	62	600	14	40	0	-	3	6	-	10.00	2	2	2	2	2	לפי תשריט מוצע

* גובה המבנה יאפשר חלל מקורה סגור לעליה לגג מחלל חדר המדרגות ויצירת מסתור מקורה למזגנים ולדוודי השמש.

** בהגדלת מספר היח' יוגדל אוטומאטית מספר ושטח הממד"ים לכל יח' מגורים. לכל יח' מגורים יאושר ממ"ד 1 עפ"י תקן פיקוד העורף.

6. הוראות נוספות**6.1**

המרחק המינמאלי בין מבנים ייקבע כמרחק של 5.00 מ'. הקטנת המרחק המינמאלי בין מבנים במגרש נדרשת על מנת לפתור את נגישות החניה למגרש הכלוא (62) אשר הדרך גישה אליו עפ"י התב"ע נחסמה ע"י הבית כנסת הסמוך.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התניה
ל"ר		
ל"ר		

7.2 מימוש התוכנית

מייד.

8. חתימות

תאריך: 10.06.2014	חתימה:	שם: פרדמן רפאל חיים	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 10.06.2014	חתימה:	שם: מור מרדכי בלטי	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 10.06.2014	חתימה:	שם: איזון יואל	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 10.06.2014	חתימה:	שם: פרדמן רפאל חיים	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 10.06.2014	חתימה:	שם: איזון יואל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 10.06.2014	חתימה:	שם: פרדמן רפאל חיים	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 10.06.2014	חתימה:	שם: פרדמן אברהם	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 10.06.2014	חתימה:	שם: שטיינברג פרדי ברכה	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 10.06.2014	חתימה:	שם: רמ"י	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
מספר תאגיד:	אין לנו הזננות עקרונית ליתר רשיון ותכנון הנדסיים חתומים על ידי רשות מקרקעי ישראל לפרט, אין הם בני להקנות כל זכות לזרם החלטות או לכל בעל עניין אחר משטח התכנית כל עוד לא הוקמה תוכנית ייחודית ענין הסכום מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה ויש להיחשב כל בעל זכות שיטת הנדון ואז כל רשות מוסמכת, ויש להיחשב ויח"ל כל דין למען הטרם יעשה זהה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין העסק הרינו נכונות אין מוגבלותנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום תכנית האמור ואנו ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו על ידי מי שהיה חתום על סיו זכויות כלשהן בשטח, ואז על כל זכות אחרת ונעמדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ראויה אך ורק מנקודת מבט תכנונית. תאריך: 9.9.14 רשות מקרקעי ישראל - מרחב צפון		