

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 215-0371971

עיריית עפולה

01-05-2016

מתן גישה למגרש 109- עפולה

הועדה המקומית לתכנון ובניה



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי עפולה
סוג תכנית תכנית מפורטת

ועדה מקומית עפולה
אישור תכנית מס' 215-0371971, 2016/20014/7
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2016/20014/7 מיום 19.6.16
שלמה מנחם
ישראל קנטור
מנהל הועדה
יו"ר הועדה

אישורים



2016/20014/7
215-0371971
הודעה על אישור תכנית מס' 215-0371971
פורסמה בלוח הפרסומים מס' 3310
28.7.16



דברי הסבר לתכנית

הארכת דרך מסי 9 לצורך מתן גישה למגרש 109 במתחם C1

מסמך זה
הוא חלק
מסדרת
המסמכים
המלווים
את תוכנית
ההסבר
למסמך
המסמך
המסמך

מסמך זה
הוא חלק
מסדרת
המסמכים
המלווים
את תוכנית
ההסבר
למסמך
המסמך
המסמך

מסמך זה
הוא חלק
מסדרת
המסמכים
המלווים
את תוכנית
ההסבר
למסמך
המסמך
המסמך

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

- 1.1 שם התכנית ומספר התכנית: שם התכנית: מתן גישה למגרש 109- עפולה
מספר התכנית: 215-0371971
- 1.2 שטח התכנית: 2.837 דונם
- 1.3 מהדורות: שלב: מילוי תנאים למתן תוקף
- 1.4 סיווג התכנית: סוג התכנית: תכנית מפורטת
- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת: כן
- ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית: לא
- לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 2: היתרים או הרשאות: תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
- סוג איחוד וחלוקה: ללא איחוד וחלוקה
- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי: לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עפולה

228041 קואורדינטה X

724950 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום צמוד לדרך בו גריון במתחם C1

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עפולה - חלק מתחום הרשות

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עפולה	דרך בן גוריון		

שכונה מתחם C1

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16744	מוסדר	חלק		19-20, 29-32

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/08/2012	5688	6456	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20010 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20010
25/02/2015	3818	6996	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עפ/ מק/ 20010 ממשיכות לחול.	שינוי	עפ/ מק/ 20010 / 2

1.7 מסמכי התכנית

נפיל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אתמר זועבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אתמר זועבי		1	1:250	מחייב	הדפיס תשריט מצב מוצע
לא		21/12/2015	אתמר זועבי	21/12/2015	1	1:1000	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים 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 התכנית ובעלי מקצוע

מגיש התכנית 1.8.1

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
	04-6521246	04-6520341	47	(ג)	עפולה	ועדה מקומית עפולה		ועדה מקומית	ועדה מקומית	

לצדו למגיש התכנית:

(ג) כתובת: רחוב יהושע 47 ת"ד 2016 עפולה 18100.

יום 1.8.2

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	04-6521246	04-6520341	47	(ג)	עפולה	ועדה מקומית עפולה		ועדה מקומית	ועדה מקומית

(ג) כתובת: רחוב יהושע 47 ת"ד 2016 עפולה 18100.

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	04-6521246	04-6520341	47	(ג)	עפולה	עיריית עפולה		עיריית עפולה	בעלים

(ג) כתובת: רחוב יהושע 47 ת"ד 2016 עפולה 18100.

עורך התכנית ובעלי מקצוע 1.8.4

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
	04-6598528	04-6598528	410	סולם (ג)	סולם	אדריכל אחמד זועבי	112197	אחמד זועבי	עורך ראשי	
	04-6594164	04-6594164	16	(ג)	עפולה		584	חיים שבה	מורד	

תכנית מס': 215-0371971 - שם התכנית: מתן גישה למגרש - 109 עפולה

(1) כתובת: ת.ד. 410 כפר סולק.
(2) כתובת: שד' אורלזורוף 16 עפולה.



מועד הפקדה: 16:36 30/04/2016 - עמוד 8 מתוך 15 - מונה תדיפס הראות: 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

מתן גישה למגרש מס' 109

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הארכת דרך מס' 9 לצורך מתן גישה ע"פ סעיף 62א(א)2

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בזונם		2.837	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
הערות	מתארי	מפורט	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	14	14
מגורים (מ"ר)	מ"ר	2,815.84	2,815.84

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	110
מגורים ב'	10
שטח ציבורי פתוח	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,321.47	46.57
מגורים ב'	1,175.47	41.43
שטח ציבורי פתוח	340.52	12
סה"כ	2,837.46	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,321.47	46.57
דרך מוצעת	161.44	5.69
מגורים ב'	1,175.47	41.43
שטח ציבורי פתוח	179.08	6.31
סה"כ	2,837.46	100

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים בהתאם לתוכנית ג/20010
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות בהתאם להוראות הקבועות בתוכנית ג/20010 ועפ/מק/2/20010
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים בהתאם לתוכנית ג/20010
4.2.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות בהתאם להוראות הקבועות בתוכנית ג/20010 ועפ/מק/2/20010
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים בהתאם לתוכנית ג/20010
4.3.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות בהתאם להוראות הקבועות בתוכנית ג/20010 ועפ/מק/2/20010
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים בהתאם לתוכנית ג/20010
4.4.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות בהתאם להוראות הקבועות בתוכנית ג/20010 ועפ/מק/2/20010

5. טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הבנייה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						שטחי בנייה	שטחי בנייה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					שדות	עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	10	מגורים ב' מגורים ב'		
צידה- שטח	צידה- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	גובה מבנה- מעל הבנייה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה	שטחי בנייה	שטחי בנייה	שטחי בנייה	שטחי בנייה	גודל מגרש מזערי	תאי שטח	שימוש	יעוד

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מסר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (1)	אחורי (1)	10	מגורים ב' / מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראת מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- * בקו בניין קדמי ואחורי תותר בליטת גזוזטרא של שני מטרים מעבר לקו בניין
- * תותר הקמת חלית מקורה תת קרקעית בתום המגרש ובקו בנין של 1 מי' מגבולי

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) ע"פ תוכנית 20010/ג
- (2) ע"פ תוכנית 20010/ג

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות	
כל הוראות תוכנית ג/20010 ועפ/מק/2/20010 שלא שונו מכח תוכנית זו ממשיכות לחול על תוכנית זו.	

7. ביצוע התכנית

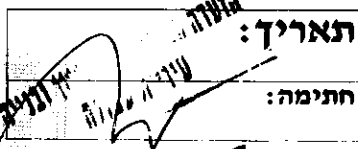
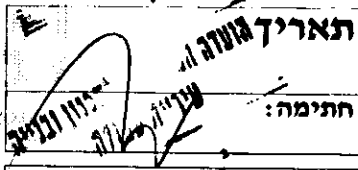

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	עפ"י תוכנית ג/20010	עפ"י תוכנית ג/20010

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית עפולה 500277009	סוג: ועדה מקומית	תאריך: תאריך מועדה: חתימה:
			
זים	שם: שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית עפולה 500277009	סוג: ועדה מקומית	תאריך: תאריך מועדה: חתימה:
			
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית עפולה 500277009	סוג: בעלים	תאריך: תאריך מועדה: חתימה:
			
עורך התכנית	שם: אחמד זועבי שם ומספר תאגיד: אדריכל אחמד זועבי	סוג: עורך ראשי	תאריך: תאריך זועבי: חתימה: מ.ר.
	