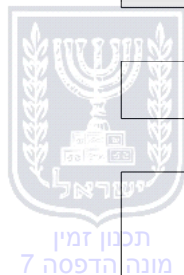


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 215-0344846

שינויים בהוראות הבניה בגוש 16657 חלקה 42 בעפולה



מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי עפולה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התוכנית חלה על מגרש לא רגולארי המיועד למגורים ובאה לשנות קוי בנין ומספר קומות מותרים וזאת על מנת לאפשר בנית בנין מגורים מודרני בן 8 קומות הכולל 10 יחידות דיור ללא הגדלת צפיפות וללא הגדלת אחוזי הבניה המותרים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים בהוראות הבניה בגוש 16657 חלקה 42 בעפולה

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 215-0344846

1.2 שטח התכנית 0.737 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

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

קואורדינאטה X

226900

קואורדינאטה Y

723950

1.5.2 תיאור מקום

רחוב משמר הירדן מרכז העיר עפולה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עפולה - חלק מתחום הרשות : עפולה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עפולה	משמר הירדן	16	

מרכז העיר עפולה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16657	מוסדר	חלק	42	132

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 6557	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6557 ממשיכות לחול.	4122	3416	17/06/1993



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אליעד רוזיליו			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אליעד רוזיליו		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	19/12/2016	אליעד רוזיליו	19/12/2016	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	19/12/2016	שווקאת נג'אר	19/12/2016	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	28/10/2015	אליעד רוזיליו	28/10/2015	מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			פסגות נכסים שיווק וניהול נדלן בע"מ	עפולה	שד בגין מנחם	80	04-6427555		r.silko@gmail.com
	פרטי			ראובן את סילקו בע"מ	עפולה	שד בגין מנחם	80	04-6427555		r.silko@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ראובן את סילקו בע"מ	עפולה	שד בגין מנחם	80	04-6427555		r.silko@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר			פסגות נכסים שיווק וניהול נדלן בע"מ	עפולה	שד בגין מנחם	80	04-6427555		r.silko@gmail.com
אחר			ראובן את סילקו בע"מ	עפולה	שד בגין מנחם		04-6427555		r.silko@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אליעד רוזיליו	00112201		גבעתיים	הדגנים	21	03-5734450	03-5734450	eliad@zahav.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	שווקאת נג'אר	783	ש.ע. מהנדסים	דבוריה	(1)		04-6702523	04-6702523	sh-najjar@bezeqint.net
מהנדס	מודד	שווקאת נג'אר	783	ש.ע. מהנדסים	דבוריה	(1)		04-6702523	04-6702523	sh-najjar@bezeqint.net

(1) כתובת : כפר דבוריה.



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

שינוי בקו בנין צידי ימני וצידי שמאלי. שינוי במספר הקומות המותר וזאת על מנת לאפשר בנית מבנה מגורים מודרני בן 8 קומות הכולל 10 יחידות דיור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

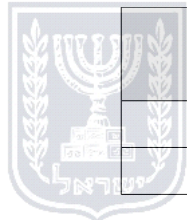
שינוי בקו בנין לפי סעיף 62א(א)4, תוספת מספר קומות לפי סעיף 62א(א)סעיף קטן 9. שינוי בהוראות בינוי בדבר מיקום התשתיות לפי סעיף 62א(א)סעיף קטן 5.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.737

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	10		10		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,133		1,133		

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	101
מגורים ג'	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 7**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	108	14.65
מגורים מיוחד	629	85.35
סה"כ	737	100

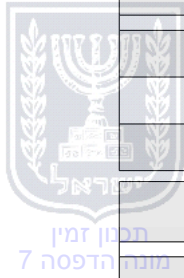
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	108.29	14.68
מגורים ג'	629.47	85.32
סה"כ	737.76	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 7**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	בהתאם לשימושים המפורטים באזור מגורים מיוחד בתכנית ג/ 6557.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כל השימושים בכפוף לתוכנית ג/ 6557
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי					
קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מעל הכניסה הקובעת	30 (1)	16	10	40	%	%	80%	180%	624	100	מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

*תותר בנית מרפסות בחריגה של 2 מטר מקו בנין קדמי וקו בנין אחורי.

*הערה לסעיף שטחי שרות: בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 20.6.99 בדבר הוספת שטחי שרות לתכנית ג/ 6557 בהתאם לתקנה 13.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גבה המבנה ימדד ממפלס הכניסה הראשי למבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

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

6.2

איכות הסביבה

לפי ג/6557. הרכבת האשפה תיעשה ע"י העיריה במסגרת פתרון מקומי או אזורי. מתקני האשפה יותקנו על ידי היזם על פי הוראות למתקני תברואה תש"ל - 1970, ובתיאום עם מהנדס העיריה ולשביעות רצונו.

6.3

הפקעות ו/או רישום

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

6.4

חשמל

לפי-ג/6557 .
כל חיבורי החשמל, במסגרת התכנית, יהיו תת-קרקעיים.

6.5

ביוב

לפי ג-6557 .
לא יינתן תעודת גמר לבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי ולפני מתן אישור מהנדס העיר, כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין, בוצעה לשביעות רצונו.

6.6

ביוב וניקוז

לפי- ג/6557 .
הניקוז יתבצע ע"י חילחול, ניקוז טבעי, מערכת תעלות ו/או צינורות, בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר.

6.7

תקשורת

לפי ג/6557. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים. כל החיבורים יהיו תת-קרקעיים.

6.8

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.9

שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.10

תשתיות

לפי-ג/6557.
כל צנרת האינסטלציה הסניטרית, החימום, המרזבים וכד' תותקן בצורה נסתרת.

6.11

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי דין

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: פסגות נכסים שיווק וניהול נדלן בע"מ 514578368		
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ראובן את סילקו בע"מ 514483205		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ראובן את סילקו בע"מ 514483205		
בעל עניין בקרע	שם:	סוג: אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: פסגות נכסים שיווק וניהול נדלן בע"מ 514578368		
בעל עניין בקרע	שם:	סוג: אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ראובן את סילקו בע"מ 514483205		
עורך התכנית	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		

