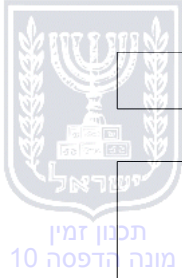


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 215-1163831

שינוי בהוראות הבניה בגוש 16708 חלקה 72 בעפולה



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי עפולה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

16/08/2023

להפקיד את התכנית

06/12/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מיקומה של תוכנית זו הוא על הציר הראשי בשדרות רבין בעפולה בשטח המוגדר כמרכז עירוני. מטרת התוכנית היא תוספת אחוזי בניה למטרות שרות, קביעת קוי בנין ותוספת קומות על מנת לאפשר בניית מבנה מגורים משולב במסחר בן 10 קומות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות הבניה בגוש 16708 חלקה 72 בעפולה

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 215-1163831

שטח התכנית 1.2  
1.007 דונם

סוג התכנית 1.4  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	228200
קואורדינאטה Y	724325

### 1.5.2 תיאור מקום

בחלק המערבי של שד רבין

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עפולה - חלק מתחום הרשות: עפולה

נפה יזרעאל

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		שד רבין יצחק	עפולה

שכונה שדרות רבין יצחק

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16708	מוסדר	חלק		72

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 302	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 302 ממשיכות לחול.	5198	2885		26/06/2003
ג/ 6011	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6011 ממשיכות לחול.	4190	2061		06/02/1994
עפ/ מק/ 6011 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עפ/ מק/ 6011 ממשיכות לחול.	4801			09/09/1999



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליעד רוזיליו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליעד רוזיליו		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	09: 01 16/12/2022	אליעד רוזיליו	15/12/2022	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 10

**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	אוהד צפריר (1)			עפולה	הכנסת				

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: באמצעות ייפוי כח לעורך דין אילן מירון מס רשוי 13823 מרחוב הכנסת 2 עפולה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גל אשר יזמות והשקעות בע"מ	רמת צבי	רמת צבי				galasher1980@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	2201		גבעתיים	הדגנים	21			eliad@zahav.net.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 בהוראות וזכויות הבניה לצורך הקמת מבנה מסחר ומגורים בן 10 קומות

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת קווי בנין

תוספת אחוזי בניה למטרות שרות

תוספת למספר קומות מותר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
עירוני מעורב	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	עירוני מעורב	100
חזית מסחרית	עירוני מעורב	100

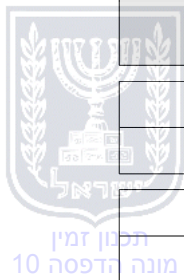
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
עירוני מעורב	1,007	100
סה"כ	1,007	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
עירוני מעורב	1,007.68	100
סה"כ	1,007.68	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>במבנים משולבים מסחר+מגורים תהיה כניסה נפרדת לדירות המגורים.</p>
ב	<p><b>בינוי</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>חזית מסחרית</b></p> <p>מסחר ותעסוקה יהיה בחזית המגרש בלבד בהתאם למסומן בתשריט כחזית מסחרית</p>
ג	<p><b>בינוי</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p> <p>תותר החלפת שטחים בין הדרך המאושרת לשטח המגרש כמסומן בתשריט באמצעות זיקת ההנאה לצורך פתרונות חניה, כך שהחניות המיועדות למסחר או תעסוקה חלקן יהיה בתחום המגרש וחלקן בתחום הדרך.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט				
5		(1) 6	3.9	4	9	32	16	30	60	194	1000	100	מגורים	עירוני מעורב
5		31	3.9	(2) 4	1	6.5		15	5	16	1000	100	מסחר	עירוני מעורב
5		(4) 6	3.9	(3) 4	10	32	16	45	65	210	1000	100	<סך הכל>	עירוני מעורב

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קו אחורי למרפסות-4 מטר.
- (2) 2.70 מטר לקיר אטום עבור קומת מסחר בלבד.
- (3) 2.70 מטר לקיר אטום לקומת מסחר בלבד.
- (4) 6 מטר למגורים, 31 מטר למסחר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה לשרות דירות המגורים תהיה בתחום המגרש.  
תנאי להיתר בניה הינו אישור תוכנית הסדרי חניה ותנועה על ידי הועדה המקומית.

6.2

ניקוז

פתרונות לניקוז שטח התוכנית ינתנו בתחום התוכנית

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

השטח המסומן בתשריט כשטח זיקת הנאה להולכי רגל מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור ללא הגבלה בשטח זה.  
תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום זיקת הנאה לכלל הציבור עבור מדרכה בתחום המגרש על פי המסומן בתשריט.  
התחום המדויק של זיקת ההנאה ניתן לשינוי בטווח של עד 2 מטר לכל צד בהחלטת רשות הרישוי אך לא יפחת מהשטח המסומן בתשריט.

## 7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

עד 5 שנים מיום אישור התוכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10