

3.7.05

תאריך: 23.09.2001

עדכון: 10.11.04

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפולה

תכנית מס' 14609

הועדה המקומית בשיבתה מס' 20040002

מיום 11.2.05 החליטה

ישראל קנטור מהנדס הועדה

משה לוי יו"ר הועדה

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: עפולה

תחום שיפוט מוניציפלי: עפולה

המקום: עפולה

שם התכנית: ש ג ו " מ - אורנים

תכנית מספר: 14609/ג

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 14609
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 4.5.05 לאשר את התכנית
חנצל גדד
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 14609
פורסמה בלקט הפרסומים מס' 5439
מיום 31.8.05

פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית

(1.1) **שם התכנית:**

שג"מ - אורנים

(1.2) **מקום התכנית:**

עפולה

נ.צ. מרכזי: מזרח: 224500 צפון: 177000

מספר גוש	חלקות	
16738	133,140	

(1.3) **שטח התכנית:** 2.382 דונם במדידה בתחום הקו הכחול.

(1.4) **בעלי עניין:**

בעל הקרקע:

חב' שגום – מסחר והשקעות בע"מ בנין עטרת עפולה

ויצטום שמואל – חב' שגום טל' 04-6527006 פקס - 046593359

יזם התכנית: הועדה המקומית עפולה - עפולה רח' יהושוע 47 6520346

מגיש התכנית: הועדה המקומית עפולה.

עורך התכנית: רותם – שבח מדידות שד' ארלוזורוב עפולה טל' 046594970 פקס 046595164

(1.5) **יחס לתכניות אחרות:**

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה. כפופה להוראות תכנית גב"מ / 206.

(1.6) **מסמכי התכנית:**

א. תקנון בן 5 עמודים – מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:2500 – מסמך מחייב

ג. נספח בינוי - מסמך מחייב

(1.7) **תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	עדכון עדכון
יוני 2004	

(1.8) **הגדרות ומונחים:**

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9) באור סימני התשריט :

גבול תכנית	- קו כחול.
מספר הדרך	- ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
מרווח בניה קדמי	- ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
רוחב הדרך	בדרך אזורית או מקומית ימדד מתחום זכות הדרך.
גבול גוש	- ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
גבול ומספר חלקה רשומה	- קו משוון בצבע ירוק.
מגורים ג'	- קו רצוף ירוק ומספר מוקף עיגול בתוכה.
מגורים ג' מיוחד	- השטח הצבוע בצחוב.
מבני ציבור	- השטח הצבוע בכתום ומתחם בכתום כהה
גבול חלקה	- השטח הצבוע בחום מותחם בחום כהה.
מס' חלקה	- קו ירוק רציף.
	- מס' בצבע ירוק.

1.10) טבלת שטחים :

יעוד השטח	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים
מבנה ציבור	1.0	42%	1.0	42%
מגורים ג'	1.382	58%	-	-
מגורים ג' מיוחד	-	-	1.382	58%
סה"כ	2.382	100.0%	2.382	100.0%

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית :

- 2.1.1 שמירה על זכויות הבניה במגרש לפי תכנית ג/302 והיתר בניה שהוצא על פיה.
- 2.1.2 הגדלת זכויות בניה לבניית מבנה מגורים ג' מיוחד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

- 2.2.1 הסדרת זכויות בניה.
- 2.2.2 קביעת תנאים והוראות פיתוח

פרק 3 : הוראות התכנית.

3.1 רשימת התכליות והשימושים :

כללי : לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית גבמ/206 ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

מגורים- תותר הקמת בית מגורים משותף בן 7 קומות על גבי קומת עמודים, גובה קומת העמודים לא יעלה על 3.0 מ'. בכפוף לנספח בינוי תואם להיתר בניה בחלקה 132 בגוש 16738. מבני ציבור – כמפורט בתכליות עפ"י תכנית גבמ/206.

3.2 הוראות נוספות :

3.2.1 **מים :** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית..

3.2.2 **ניקוז :** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

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

3.2.4 **חשמל, טלפון, תקשורת, טלביזיה בכבלים :** הביצוע וההכנה תהיה בקיום תת קרקעיים.

3.2.5 **איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל :**

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

- בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

- בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :

- מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

- מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

- מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום

וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

3.2.5 **אשפה :**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית

אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר

בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.3 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות/מס' יחיד למגרש מנימלי	גובה בניה מקסימלי	שטח בניה מקסימלי:							קוי בנין			גודל מגרש מנימלי (במ"ר)	מתחם האזור ושימושים עיקריים
18	24	במטרים 28	מס' קומות +7	סה"כ 257%	לכסוי הקרקע (הבסיסית) 40%	שטחי שרות 60%	שטחים עיקריים 198%	מתחת למפלס הכניסה -	מעל מפלס הכניסה** 257%	קדמי 5 מ'	אחורי 9.8 מ'	צדדי דרומי 5* מ' צפוני 3* מ'	1350	שטח מגורים ג' מיוחד
כמפורט בתכנית גבמ / 206														
מבני ציבור														

* תותר הבלטת גזזטרה 2 מ'.

**** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית**

3.3 (הוראות כלליות)

3.3.1. חלוקה : חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

3.3.2. רישום : תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

3.3.3. תנאים לביצוע התוכנית : תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. **3.3.4. היטל השבחה :** היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

3.3.5. 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.

3.3.6. הוראות הג"א : לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

3.3.7. כיבוי אש : קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3.3.8. סידורים : קבלת היתרי בניה למסחר, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 – מימוש התכנית

4.1. שלבי ביצוע התכנית תבוצע ותושלם לאחר מתן תוקף לתכנית .

בתכניות הקובעות לביצוע, יסומנו גבולות השלבים בצורה ברורה ע"ג התשריט, כולל מספור . סעיף זה בהוראות התכנית יפרט באופן מילולי את מיקום השלבים ומועד ביצועם .

4.2 תקפות התכנית

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 7 שנים , יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 – הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188,189,190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. במידה והשטח המופקע הינו בתחום מקרקעי ישראל : מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

פרק 6 - חתימות

בעל הקרקע: דוידה שכטמן – חב' שגום עפולה.

יזם ומגיש התוכנית:

עורך התוכנית: