

12/2001 ספטמבר

דצטמבר 2000

5/23/99

69.

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: עפולה

תחום שיפוט מוניציפלי: עפולה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס' ג/ 11449 שינוי נקודתי למtower מס' 302 מופקדת, לתש"ץ 1/17/1
ו-ג' 10736 בתוקף.

שינויי יעוד משטח למבני ציבורי לשטח מגורים א'
קביעת זכויות והגבילות הבניה בתחום התוכנית

1.2 מקום התוכנית:

עפולה, שכ' עפולה עילית, רח' גורדון 10 פינת רח' בורוכוב

נ.צ. מרכז	מזרחה:	180175	צפון:	225275
מספר גוש:	חלקות:	56,58	בשלמות:	17767

1.3 שטח התוכנית: 6.30 דונם (גרפיות)

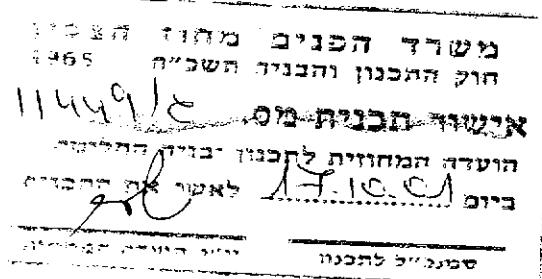
1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקראע ישראל, מחוז הצפון, דרך קריית הממשלה, נצרת עילית.
טל: 04-6558211

יזם התוכנית: צרימי שלום, רח' גורדון 10, עפולה עילית, טל: 04-6593323
נייד: 050-775880

מגיש התוכנית: צרימי שלום, רח' גורדון 10, עפולה עילית, טל: 04-6593323
נייד: 050-775880

עורך התוכנית: רוזנגרטן אבי. אדריכל ומתכנן ערים, רשיון מס' 30387
ת.ד. 2150, עפולה. פקס: 04-6593977, טל: 04-6522544
נייד: 054-696912



הודעה על אישור הבניה מס. 11449
מסמכתה נילקוט המישותיות מוס.

810

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהוות שינוי נקודתי לתוכנית מס' ג/ 302 מופקדת, לתש"צ 1/17/1.

ג/ 10736 בתוקף.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 5 עמודים - מסמך מחיב.
- ב. תשריט בקנ"ם 1250:1 - מסמך מחיב.

1.7 תאריך הבנת התוכנית:

תאריך	
הכנה	ינואר 1999
עדכון 1	אוקטובר 1999
עדכון 2	דצמבר 2000
עדכון 3	מאי 2001

8. **הגדרות ומונחים:** מושגים של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.

9. באור סימני התשריט:

קו חול עבה ורציף	גבול התוכנית
שטח צבוע כתום	שטח מגוריים א'
שטח צבוע חום תחום בחום כחה	שטח לבני ציבור
קו שחור משון ועבה	גבול גוש
ספרות גזילות	מספר גוש
קו שחור דק	גבול חלקה
קו שחור דק עליו סימן ביטול (~)	גבול חלקה לביטול
ספרה בתוך עיגול	מספר חלקה
ספרה בתוך עיגול עליה סימן ביטול (/)	מס' חלקה לביטול
שטח צבוע בהיר	דרך קיימת/מאושרת
ספרה ברבע עליון של עיגול סימן הדרך	מספר הדרך
ספרה ברבע תחתון של עיגול סימן הדרך	מרוחה בניה קדמי
קו כחול מוקוקו	רווח הדרך
	גבול תוכנית ג/ 10736

1.10 טבלת שטחים:

יעוד	טבלת שטחים:					
	מצב מוצע	מצב קיים לפי ג/ 1/17/1	מצב קיים לפי ג/ 10736	אחוזים:	שטח (מ"ר)	אחוזים:
מגורים א'	43	2,685	89	5,573	25	1,567
דרך קיימת/מאושרת	11	727	11	727	17	1,100
בנייה ציבור	46	2,888	-	-	58	3,633
סה"כ:	100	6,300	100	6,300	100	6,300

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינויי יעוד חלק משטח מבני ציבור (ח' 56) למגורים א'

קביעת זכויות והגבלות הבניה בתחום התוכנית

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינויי יעוד קרקע משטח מבני ציבור למגורים א'
- קביעת הוראות בניה - קביעת מרוחקי בנייה, גובה בניינים.
- איחוד וחלוקת מחדש.

2.2.1 נתוניים ממוחשיים עיקריים:

מספר י"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
8	1745	מגורים
0	1155	מבנה ציבור

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ניתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשוט שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, בראשית השימושים המותרים לגביה האזרע שבנו נמצאים הקרקע או הבניין.

- מגורים א': תותר בניית מבני מגורים חד או דו משפחתיים.

• Ճדר קירית/ מאושרת: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מזרכות, גינון וחניה. אסורה כל בנייה בתחום הדורך פרט למתקני דורך.

- מבנה ציבור: תותר בניית מבני ציבור.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא ניתן היתר בניה אלא בהתאם לזכויות הבניה המפורטות בטבלה הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבנייה
(חישוב שטחים ואחזויי בניה בתוכניות ובהתירים תשנ"ב 1992)

מספר שלו"ם סה"כ ייח"ד לבודם	מספר ייח"ד למגרש מיינטלי	כפיפות/ מס. סה"כ ייח"ד למגרש מיינטלי	גובה בנייה马克סימלי	אחווי בניה / שעיה בניה מקסימלי								קוי בנק (מ')	צדדי אחווי קדמי	גודל מגרש מיינטלי (במ"ר)	שם האזרע (שימושים) א'			
				סה"כ במטרים	סה"כ מט'	קומות	ס. קומת	ס. קומת	לכסי (תיכסיה)	לכסי הקרקע	שנתו עיריות	שנתו שלדים	מחטה למפלס הכנסה	על כיפה הכנסה				
-	-	-	-	8.50 ***	2	60	40	20	40	10	50	5.00 **	3.00	3.00 *	-	-	-	
-	-	-	-	8.50 ***	2	80	44	15	65	10	70	5.00 **	3.00	3.00 *	1200	mbn	Ճדר קיימת/ אוושרת	
3	2	8.50 ***	2	8.50 ***	2	80	44	15	65	10	70	5.00 **	3.00	3.00 *	600	mgn	מגורים א'	

* ניתן לבנות קו צידי 0 בשני מגרשים סמוכים עיי' הצמדת ייח"ד לבנייה טורי בהסכמה הבעלים. לא יותר יותר מ- 6 ייח"ד במבנה טורי.

** מבנה קיים שנבנה כחומר אץ חורג מהקו לא吟算 כטיטה מתוכנית.

*** ממפלס הכנסה הקובעת לבניין.

3. הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

הוצאת היתר בניה תוחנה באישור תכנית פיתוח ע"י מ"מ מהנדס העיר. התכנית תכלול: שבילי גישה, חניות, מערכות ומתקני תשתיות ומים, ניקתת, גינון, גדרות, תאורה ושילוט על רקע מפה צבית.

ב. - תשתיות:

1. מים:

ספקת מים תהיה מרשות המים המקומיית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קו חשמל:

לא ניתן לקבל היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו חשמל עליילים. בקרבת קו חשמל עליילים ניתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה מקו אובי משוקן אל הקruk בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' .
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוביירים 1.5 מ' .

בקו מתח גובה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ' .
בקו מתח גובה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ' .

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנים קווים מתח עליון מתח על בניינים עם שdots גזולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי פ滴滴ת-קrukאים ולא במרקח הקטן :
מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גובה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
וain לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קrukאים אלא לאחר קבלת אישור והטכמה

מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום
וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ניתן לקבל בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיבטח מקום לפחות האשפה בשטח המגרש ויטומן בהיתר הבניה. לא ניתן לקבל בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עופרי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקת חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, ע"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות-תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

כל השטחים המזוהים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשםו על שם הרשות המקומית ע"י סעיף 26 לחוק ה��נון והבנייה.

3. רישום:

תיק חודשיים מיועדים לפי תוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק ה��נון והבנייה.

4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבניםקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות הוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חזדר לתוחום הזרק ו/או לתוחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניית מכוון תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין המקורי. כל תוספת המשנה קו מתאר זהה לבניין לפי הבניין המקורי הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מההוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להרישה יוגדר כמעמד של מבנים חריגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק ה��נון והבנייה.

5. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"י הוראות התוספת השלישית לחוק ה��נון והבנייה.

6. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות ה��נון והבנייה (התקנות מקומות חניה ותשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאה ההיתר. תנאי למtan היתר בניה הבתחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. הוראות הג"א:

לא יצא היתר בניה לבנייה בשטח התוכנית אלא אם כן כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התתגוננות האזרחית.

8. כיבוי אש:

קבלת התchieיות ממקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונות, תהווה תנאי להוצאה ההיתר בניה.

פרק 5 – חתימות:

בעל הקרקע:

יום התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

הברחות עקרונית למשתכן בתנאי ס.ג.ג.ה כמפורט לעיל

הבנייה המוסכמת:

התמינו הינה לצרכי הוכן בלבד, אין בה כדי להקנות נס או נס' גוף התקינה או לפחות דין עין אחר בנסיבותיו. מועד היזמה נקבע לא מוקדם מאשר נחתם ערך ו/or סיום סדרת עבודות. מועד היזמה נקבע לא מוקדם מאשר סיום עבודות. מועד היזמה נקבע לא מוקדם מאשר סיום עבודות. מועד היזמה נקבע לא מוקדם מאשר סיום עבודות.

ב. מועד היזמה נקבע לא מוקדם מאשר סיום עבודות. מועד היזמה נקבע לא מוקדם מאשר סיום עבודות. מועד היזמה נקבע לא מוקדם מאשר סיום עבודות. מועד היזמה נקבע לא מוקדם מאשר סיום עבודות.

ב. מועד היזמה נקבע לא מוקדם מאשר סיום עבודות. מועד היזמה נקבע לא מוקדם מאשר סיום עבודות. מועד היזמה נקבע לא מוקדם מאשר סיום עבודות. מועד היזמה נקבע לא מוקדם מאשר סיום עבודות.

יתנתן עד **20.12.2011** בג'ודה בע"מ/בנין
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון