



מחוז הצפון

נפת יזרעאל

מרחב תכנון מקומי עפולה

תכנית בנין עיר מפורטת

מס' /עפ/מק/2/7748

**שינוי הוראות בניה
ברחוב משמר הירדן**

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ג/7748

24/7/2002

עדכון: 20/08/02

עדכון: 18/09/02

סימוכין: K2008

מחוז נצרת מרחב תכנון מקומי עפולה

פרק 1 : זהוי וסווג התכנית.

1.1 שם וחלוצת התוכנית:
תכנית מפורטת מס' שתקרא "תב"ע מפורטת שינוי הוראות בניה ברח' משמר הירדן" ותחול על השטח המתוחם בקו כחול רצוף, ע"ג התשריט המצ"ב לתקנון זה.

1.2 מקום התוכנית:
עפולה – רח' משמר הירדן

מספר גוש	חלקה
16659	50

1.3 שטח התוכנית:

1,328 מ"ר

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: רינה זלצברג (חייקין)
יזם התוכנית: דוד נתיב חב' לבניה בע"מ רח' משמר הירדן 31
עפולה מיקוד : 18412 טל: 04-6401894
מגיש התוכנית: דוד נתיב חב' לבניה בע"מ רח' משמר הירדן 31
עפולה מיקוד : 18412 טל: 04-6401894
עורך התוכנית: נתן קסל, אדריכל , רשיון 28800 רח' הדס 2 קרית טבעון,
טל: 04-98344264 פקס: 04-9530380

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת ג/7748 מאושרת.
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 6 עמודים.
ב. תשריט בקנ"מ 1:250.

1.7 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965 על תיקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו.

1.8 באור סימני התשריט:

באור	הסימון בתשריט
גבול התוכנית	קו כחול עבה
קו בנין	קו אדום מרוסק
אזור מגורים ג'	שטח צבוע צהוב
דרך קיימת	שטח צבוע חום בהיר
שטח צבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
מספר בצבע ירוק בתוך עגול ירוק וקו ירוק	מספר חלקה רשום וגבול בין חלקות
מספר הדרך	עגול הדרך
רוחב הדרך	מספר שחור ברבע העליון של העיגול
מרוחב בניה מינימלי	מספר שחור ברבע התחתון של העגול
	מספר אדום ברבע הצדדי של העגול

פרק 2 : מטרות התוכנית ועיקרי מטרות התכנית:

2.1 מטרות התכנית

הקמת בנין מגורים בן 17 יח"ד.

2.2 עיקרי מטרות התכנית

1. הגדלת הצפיפות הקיימת בחלקה מ-10 יח"ד לדונם ל-13 יח"ד לדונם, לפי סעיף 62 (א) (8)
2. הגדלת מס' הקומות המותר ל-6 קומות + קומת עמודים. לפי סעיף 62 (א) (9)
3. שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית לפי סעיף 62 (א) (4)

פרק 3 : הוראות התוכנית:

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

1. אזור מגורים ג': שטח צבוע בצהוב ישמש לבנית בתי מגורים ובתי דירות, מוסכי חניה מורשים לדיירים ללא יותר משתי מכוניות, משטח חניה משותף.
2. דרך: תשמש למעבר כלי רכב מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך, פרט למתקני דרך.

3.2 טבלת הוראות בניה:

לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת ההוראות.

מגרש	שטח מגרש מ"ר	אחוזי בניה מקסי'					קו בניה			מס' יחידות לדונם	גובה בנין מקסי'	
		מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שמוש עקרי	שטחי שדות	תכנית	קדמי	אחורי	צידי		מס' קומות	במטרים
50	1328	150	*	120	30 **	36	5 מ'	6 מ'	4 מ'	13	6+ ע	26

* בסמכות הועדה המקומית לנייד חלק מאחוזי הבניה המותרים מעל מפלס הכניסה לטובת ה בניה מתחת למפלס הכניסה תוך שמירה על הסה"כ המותר.
** קומת העמודים הינה שטח שדות ושטחה יבוא בנוסף לשטח השרות המותר, ובכל מקרה לא יעלה על 36%.

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות

1. היתרי הבניה יינתנו לאחר הגשת תכנית פיתוח השטח בקנ"מ 1:100 ע"י המבקש לוועדה המקומית . התכנית תפרטנה את סידורי הניקוז ביוב , מתקני אצירה וסילוק אשפה , גידור עצים מוגנים קיימים. גינן מתוכנן. חניות עפ"י התקן , ותענה על דרישת איכות הסביבה המפורטת לעיל.
- 2 . חומרי הגמר בחזיתות המבנים יהיו עמידות בכל מזג אוויר, ויאושרו ע"י מהנדס המועצה כתנאי למתן היתר בניה.

ב. תשתיות:

1. מים :

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

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור רשות הניקוז האזורית.

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.

4. איטור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן 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 קוי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. תוקם תחנת טרנספורמציה בתחום המבנה, אשר לא תחרוג מקו המתאר של המבנה. קוי החשמל בתחום התכנית יהיו קויים תחתיים. תוקם תחנת טרנספורמציה בתחום המבנה אשר לא תחרוג מקו המתאר של המבנה. 2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן 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.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיותקנו דחסי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות:

תנאים לביצוע התכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

1. חניה:

החניה תהיה בתחום מגרשים ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג (1983). או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

2. הוראות הג"א:

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

3. כיבוי אש:

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

4. היטל השבחה:

יגבה כחוק.

פרק 5 – חתימות

בעל הקרקע: דוד נתיב חב' לבנייה בע"מ רח' הרב לוין 19
עפולה מיקוד 18000 טל: 04-6401894.

נתיב דוד
חברה לבנייה בע"מ
ח.פ. 511545816

זם התוכנית: דוד נתיב חב' לבנייה בע"מ רח' הרב לוין 19
עפולה מיקוד 18000 טל: 04-6401894.

נתיב דוד
חברה לבנייה בע"מ
ח.פ. 511545816

מגיש התוכנית: דוד נתיב חב' לבנייה בע"מ רח' הרב לוין 19
עפולה מיקוד 18000 טל: 04-6401894.

נתיב דוד
חברה לבנייה בע"מ
ח.פ. 511545816

עורך התוכנית: נתן קסל, אדריכל, רישיון 28800 רח' הדס 2 קרית טבעון,
טל: 04-9834426 פקס: 04-9530380.

נתן קסל - אדריכל
מס' רישיון 28800
חדס 2, ק. טבעון