

לחם 3

הודעה על אישור תכנית מס' 14298/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5314
מיום 14.7.04

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: עפולה

תחום שיפוט מוניציפלי: עפולה

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 14298/א
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 2.6.04... לאשר את התכנית.
י"ר הועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על הפקדת תכנית מס' 14298/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5287
מיום 1.4.04

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

14298/א

1.1 שם התוכנית: תוכנית מפורטת מס' 14928-1

מטרה עיקרית ומקום: תוספת יח"ד לפי סעיף 62 א' (א) 8 - תוספת אחוזי בניה
הרימון פינת הצפצפות - עפולה

1.2 שם התוכנית: פרויקט הרימון.

צפון: 177500		מזרח: 224000	נ.צ. מרכזי
חלקי חלקות	חלקה	ספר גוש**	
	33	16707	
205		16707	

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הפקדת תכנית מס' 14298/א
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 2.2.04... להפקיד את התכנית.
י"ר הועדה המחוזית

1.2 שטח התוכנית:

1.3 1.498 דונם במדידה בתחום הקו הכחול.

1.4 בעלי ענין:

בעל הקרקע: שבח את שבח בע"מ - רח' הבנים 14 - עפולה.

טל: 6590044 - 04 :פ 6407649 - 04

יזם התוכנית: שבח את שבח בע"מ - רח' הבנים 14 - עפולה.

טל: 6590044 - 04 :פ 6407649 - 04

מגיש התוכנית: רותם שבח בע"מ - שד' ארלוזורוב 16 - עפולה

טל: 6594970 - 04 :פ 6595164 - 04

עורך התוכנית: אדר' קטי פורטנוי "חב' רותם - שבח בע"מ.

ארלוזורוב 16 - טל: 6594970 - 04 פקס: 6595164 - 04

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית מס.ג' / 14298 : מהווה שינוי לתוכנית מס. ג' / 302 המאושרת.

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

1.6 טבלת שטחים ושימושי קרקע

מצב מוצע			מצב קיים		
%	שטח (מ"ר)	יעוד הקרקע	%	שטח (מ"ר)	יעוד הקרקע
70%	1.049	מגורים ג	70%	1.049	מגורים ג'
30%	449	דרך	30%	449	דרך
100%	1.498	סה"כ	100%	1.498	סה"כ

1.7 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב

1.8 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
22.1.03	הכנה
	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

1.9 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה

1.10 סימני תשריט



- גבול תוכנית - קו כחול רצוף
- גבול חלקה - קו שחור רצוף
- מספר דרך - ספרה ברבע העליון של העיגול
- קווי בניין מינימליים - ספרות ברבעים הצדדים של העיגול
- רוחב הדרך - ספרה ברבע התחתון של העיגול
- איזור מגורים ג' - צהוב
- איזור מגורים ג' מיוחד - צהוב מותחם בכתום

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

הגדלת מס. יח' דיור ואחוזי בניה.
תוספת יח"ד לפי סעיף 62א' (א) 8
קביעת תנאים והנחיות ופיתוח השטח.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תוספת אחוזי בניה ויחידת דיור אחת.
תוספת יח"ד בקומה 7 מעל קומת קרקע.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן 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 הבנין.

מגורים - ישמש למטרת מגורים בלבד. הועדה המקומית תהיה רשאית להוציא היתרי בניה בהתאם להוראות הבניה ולטבלת הזכויות שבסעיף 2.3.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות ומגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והתבונה.
 (הישוב שסוחרים ואחוזי בנייה התוכננות והותרים תשנ"ב 1992)

מס. יחיד סח"כ לדונם	צפיפות מס. יחיד דיוור למגרש מניימלי	גובה בנייה מקסימלי										שם האזור (שימושים מניימלי עיקריים)		
		אחוזי בנייה/שטח בנייה מקסימלי	מס' קומות	סח"כ	לכסוי הקרקע	סח"כ שטחי שירות	שטח עיקרי	מתחת למפלס הבנייה	בעל מפלס הבנייה	קדמי רימון צפופות	צדדי		צדדי	גודל מגרש מניימלי (במ"ר)
14	14	27 מ' במטרים	8 קומות	215%	36%	70%	145%	---	215%	5.00 מ' למטרסות	6.00 מ'	4.00 מ'	1,049 מ"ר	מגורים ג

** גובה המבנה נמדד מעובה פת המדדורה .

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

1. תנאי לקבלת היתר בניה הינו תיאום ארchiטקטוני עם מהנדס העיר המבנה + חיפוי בציפוי קשיח בתיאום עם מהנדס העיר.
2. תיבנה דירת גן בקומת קרקע במקום הדירה הקיימת, ולה תהיה חצר צמודה וכניסה נפרדת ומעליה מבנה בן 7 קומות כאשר, בכל קומה 2 דירות ובקומה 7 דירת גג.

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 התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

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

4. 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 מכודדים וכבלים אווריים 1.5 מ'.

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.

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

5. אשפה:

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

ג. - הוראות כלליות

1. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

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 והבניה.

3. מבנים להריסה:

היזם יפעל להוריד את המבנים המסומנים להריסה ולפנותם כמתחייב בחוק.

4. 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.

5. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. 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.

7. הוראות הג"א:

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

8. כיבוי אש:

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

9. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע:

עם קבלת תוקף לתוכנית יוחל בעבודות פיתוח סביבתיות והכשרת השטח.

4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: שבה את שבה בע"מ רח' הבנים 14 - עפולה

טל: 6590044 - 04 פקס: 6407649 - 04 *ע"י ישי כח סגן מינץ*

~~שבה את שבה בע"מ
ניהול יזום פרויקטים
ח.פ. 51-332702~~

~~אילן מירון עו"ד
מ.ר. 13285~~

יזם התוכנית: שבה את שבה בע"מ - רח' הבנים 14 - עפולה

טל: 6590044 - 04 פקס: 6407649 - 04

~~שבה את שבה בע"מ
ניהול יזום פרויקטים
ח.פ. 51-332702+3~~

מגיש התוכנית: רותם שבה בע"מ - שד' ארלוזורוב 16 - עפולה

טל: 6594970 - 04 פקס: 6595164 - 06

~~"רוחם-שבה"
הבניה למדיניות, תכנון
וניהול יזום בע"מ
טל: 6594970 - 06 פקס: 6595164 - 06
שד' ארלוזורוב 16, עפולה~~

עורך התוכנית: אדר' קמי פורטנוי "חב' רותם שבה" בע"מ.

ארלוזורוב 16 עפולה
~~"רוחם-שבה"
הבניה למדיניות, תכנון
וניהול יזום בע"מ
טל: 6594970 - 06 פקס: 6595164 - 06
שד' ארלוזורוב 16, עפולה~~