

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: עפולה

תחום שיפוט מוניציפלי: עפולה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס' עפ/מק/302/14 שינוי נקודתי למתאר מספר ג/ 302 בתוקף

1.2 מקום התוכנית:

עפולה, רח' הצפצפות

נ.צ. מרכזי	מזרח:	227200	צפון:	724325
מספר גוש:	16707	חלקה:	89	

1.3 שטח התוכנית:

605 מ"ר (גרפית)

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: בן עמי שלמה בע"מ ח.פ. 510753080, בית ביתן-בן עמי כ. העצמאות 2 עפולה טל. 050-237113

יזם התוכנית: בן עמי שלמה בע"מ ח.פ. 510753080, בית ביתן-בן עמי כ. העצמאות 2 עפולה טל. 050-237113

מגיש התוכנית: בן עמי שלמה בע"מ ח.פ. 510753080, בית ביתן-בן עמי כ. העצמאות 2 עפולה טל. נייד: 050-237113

עורך התוכנית: רוזנגרטן אבי אדריכל ומתכנן ערים רשיון מס' 30387 ת.ד. 2150 עפולה טל: 04-6522544 פקס: 04-6593977 טל נייד: 052-8222235

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי נקודתי לתוכנית מס' ג/ 302 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 מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
15.06.04	הכנה
15.08.04	עדכון 1
01.09.04	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד לפי ג/ 302
אחוזים:	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
100	605	100	605	מגורים ג'
100	605	100	605	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

קביעת הנחיות תכנוניות לבינוי מבנה מגורים בן 7 יח"ד (לאפשר יח"ד אחת בכל קומה).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי קו בנין צידי ואחורי עפ"י סעיף 62 א (א) 4
הגדלת מספר יח"ד עפ"י סעיף 62 א (א) 8
תוספת % בניה שניתן לקבל כהקלה עפ"י סעיף 62 א (א) 9
שינוי גובה מבנה

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	מספר יח"ד
מגורים ג'	823	7

2. ניקוז:

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

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 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.

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.

ג. - הוראות כלליות

1. היטל השבחה:

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

2. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש 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

3.1 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 ג' : תותר בניית מבנה למגורים בלבד.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

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

מס' יח"ד / מס' יח"ד לזנב	צפיפות / מס' יח"ד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה מקסימלי						קוי בנין			גודל מגרש מני' במ"ר	שם האזור שמוש עיקרי
		מ'	מס' קומות	סה"כ	לכסודי הקרקע (תכסיות)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	צדדי	אחורי		
12	7	27 ***	ע + 7	191	36	60 ****	136	0	196	5.00 **	4.00 *	6.00 **	600	מגורים ג'

* בקיר ללא פתחים – 2.70 מ' (קטע באורך כ- 3.0 מ' לח.מ.)
 ** בחזית קדמית ואחורית תותר הבלטת גזוזטרה עד 2.0 מ' מעבר לקו בנין.
 *** ממפלס הכניסה הקובעת לבנין
 **** פרט לקומת עמודים מפולשת

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

הוצאת היתר בניה תותנה באישור תכנית פיתוח ע"י מח' מהנדס העיר. התכנית תכלול: שבילי גישה, חניות, מערכות ומתקני תשתית ומים, ניקוז, גיבון, גדרות, תאורה ושילוט על רקע מפה מצבית.

חזיתות יתוכננו לרמת גימור גבוהה ויצופו חמרים עמידים לאישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. - תשתיות:

1. מים:

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

3. הוראות הג"א:

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

4. כיבוי אש:

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

פרק 5 - חתימות

שלמה בן עמי בע"מ

בעל הקרקע:

שלמה בן עמי בע"מ

יזם התוכנית:

שלמה בן עמי בע"מ

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית: