

ת"א 4/06

תקנונים 4 / עפולה- גבעת המורה- מגרש מגורים- ערים.
תאריך: פברואר 2006.

מחוז הצפון
נפה: יזרעאל
מרחב תכנון מקומי: עפולה
תחום שיפוט מוניציפלי: עירית עפולה
המקום: גבעת המורה

שם התכנית: גבעת המורה- מגרש למגורים
תכנית מספר: ג/ 13737
שינוי לתכנית מספר ג/ 4590 המאושרת.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' ג/ 13737
הועדת המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 26.9.05. לאשר את התכנית
הרצל גדדי
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר ועדה מחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 13737/ג
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' Steel
מיום 30.11.06

אדריכל אבישי טאוב – תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.
כורזים ד.ג חבל כורזים טל: 04-6934977 ; פקס: 04-6938468

פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית**1.1 שם התכנית:**

גבעת המורה- מגרש למגורים תכנית מספר ג/ 13737 שינוי לתכנית מספר ג/ 4590 המאושרת.

1.2 מקום התכנית:

גבעת המורה, חיבור בין רחוב דוכיפת 24 לרחוב עפרוני 15.

נ.צ. מרכזי: מזרח: 231175 צפון: 725100

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17782	90	92,93,94

1.3 שטח התכנית: 6.0 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.**1.4 בעלי עניין:**

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל – קרית הממשלה נצרת עילית. טל: 04-6558211.

יזם התכנית: מנהל מקרקעי ישראל – קרית הממשלה נצרת עילית. טל: 04-6558211.

ע"י חברת "ערים"

עורך התכנית: אדריכל אבישי טאוב – תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ. כורזים ד.ג חבל

כורזים, טל: 04-6934977 ; פקס: 04-6938468 – מספר רשיון: 17408.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/ 4590 המאושרת, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- תקנון בן 7 עמודים – מסמך מחייב.
- תשריט בקני"מ 1: 500 – מסמך מחייב.
- נספח בינוי בקני"מ 1: 250 – מסמך מחייב.
- נספח תנועה וחניה בקני"מ 1: 250 – מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
אוגוסט 2002.	עדכון 1
נובמבר 2002.	עדכון 2
דצמבר 2002.	עדכון 3
נובמבר 2003.	עדכון 4
מאי 2004.	עדכון 5
אוקטובר 2004.	עדכון 6
פברואר 2006.	

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 (באור סימני התשריט :

גבול תכנית	- קו כחול.
גבול תכנית מאושרת	- קו כחול מקווקו.
שטח מגורים מיוחד א'	- השטח הצבוע בכתום בתשריט.
שטח ציבורי פתוח	- השטח הצבוע בירוק בהיר בתשריט.
שטח למסחר	- השטח הצבוע אפור בתשריט.
דרך קיימת	- השטח הצבוע חום בתשריט.
דרך מוצעת	- השטח הצבוע אדום בתשריט.
מספר הדרך	- ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
מרווח בניה קדמי	- ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
	בדרך אזורית או מקומית ימדד מתחום זכות הדרך.
רוחב הדרך	- ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
גבול גוש רשום	- קו משונן בצבע ירוק.
גבול ומספר חלקה רשומה	- קו רצוף דק בירוק ומספר ירוק בתוך.

1.10 (טבלת שטחים :

יעוד השטח	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים
שטח מגורים א' מיוחד	-	-	2.1	35.0%
שטח ציבורי פתוח	3.3	55.0%	2.6	43.0%
שטח למסחר	2.1	35.0%	-	-
דרך קיימת	0.6	10.0%	0.6	10.0%
דרך מוצעת	-	-	0.7	12.0%
סה"כ	6.0 ד'	100.0%	6.0 ד'	100.0%

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**2.1 מטרות התכנית :**

2.1.1 שינוי יעוד משטח למסחר לשטח מגורים א' מיוחד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

2.2.1 קביעת יעודי הקרקע.

2.2.2 איחוד וחלוקה מחדש.

2.2.3 תיאום מערכת כבישים בתאום עם הקיים.

2.2.4 קביעת הוראות פיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר יח"ד
שטח מגורים א' מיוחד	2000	12

פרק 3 : הוראות התכנית.

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

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

3.1.1 שטח מגורים א' מיוחד:

השטח הצבוע כתום בתשריט ישמש למגורים א' מיוחד ותותר הקמת מבני מגורים מדורג בין 3 קומות מעל קומת חניה וע"פ נספח הבינוי המנחה, הכולל קומת חניה תת קרקעית. הוראות והגבלות הבניה כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.2 שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע ירוק בהיר בתשריט הינו שטח ציבורי פתוח. בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, תצפית ותחנות טרנספורמציה.

3.1.3 שטח לדרכים:

השטח הצבוע חום בתשריט הינו שטח דרך קיימת, השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח דרך מוצעת. הגדרת דרך- כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. תכולת דרך- ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הלכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.

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

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קוי בנין (מ')		
		צדדי	אחורי	קדמי
שטח מגורים א' מיוחד	2000	4	4	5

אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי						שם האזור (שימושים עיקריים)
מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע (תכסית)	סה"כ בניה במ"ר	
2900 מ"ר	*	2000 מ"ר	900 מ"ר	1500 מ"ר	2900 מ"ר	שטח מגורים א' מיוחד

* תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גובה בניה מכסימלי		צפיפות / מספר יח"ד למגרש מינימלי.	מספר יח"ד סה"כ לדונם.
	מס' קומות	במטרים		
שטח מגורים א' מיוחד	3 מעל קומת חניה וכניסה + חדר מעלית ויציאה לגג	15.40	12	5.8

הערה: מדידת גובה המבנים תיחיה מפני קרקע טבעית.

3.3 הוראות נוספות:

3.3.1 מים:

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

3.3.2 ניקוז:

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

3.3.3 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.

3.3.4 חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים:

רשת מתח נמוך, רשת מתח גבוה, תאורת כבישים, בזק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים.

3.3.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

יש לתאם עם חברת חשמל את הסדר רשתות החשמל העליות והתת קרקעיות הקיימות בשטח התכנית לפני ביצוע התכנית.

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.

3.3.6 אשפה:

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

3.4 הוראות כלליות

3.4.1 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.

3.4.2 חלוקה:

- א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

3.4.3 הפקעות:

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.

3.4.4 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.

3.4.5 היטל השבחה:

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

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

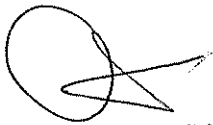
3.4.7 כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3.4.8 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. כאשר מציעים חניה בקו אפס צידי יש לרשום בתקנון שהניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.

3.4.9 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל.**יזם ומגיש התוכנית:** מנהל מקרקעי ישראל ע"י חברת "ערים".**עורך התוכנית:** אבישי טאוב-כורזים. תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.

אבישי טאוב

תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
 כורזים ד.ג. חבל כורזים
 טל. 04-6934977 פקס 04-6938468