

5/2/07 . לפ

18 באוקטובר 2006

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : עפולה

תחום שיפוט מוניציפלי : עפולה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: תוכנית מפורטת מס. ג/נ/16105
מטרה עיקרית ומקום : לאפשר בניית חזית מסחרית בהתאם לקוו הרחוב הקיים

1.2 שם התוכנית - רח' מנחם עפולה.

צ. מרכזי	מזרח:	צפון:
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
16663	143	206

1.3 שטח התוכנית:

0.840 דונם

1.4 בעלי ענין:

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

טל: 04-6522197 - פקס: 04-6522237

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

טל" 04-6522197 - פ- 04-6522237

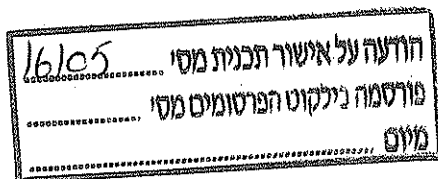
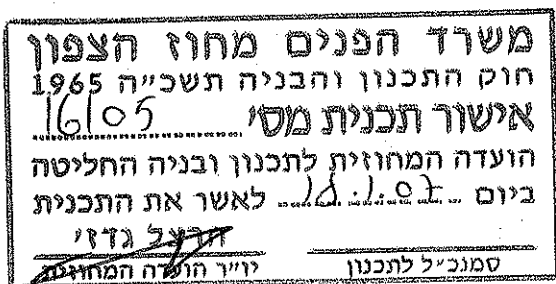
מגיש התוכנית: רותם שבה בע"מ - שד' ארלוזורוב 16 - עפולה.

טל: 04-6594970 - פקס: 04-6595164

עורך התוכנית: אדריכלית יקטרינה פורטנוי - משרד " רותם שבה"

חב' למדידות תכנון וייזום בניה בע"מ

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



1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס. ג/נ/ 5681 המאושרת.
הוראות תוכנית זו יהיו עדיפות על הוראות כל תוכנית מהני"ל בכל מקום בו יש סתירה ביניהן.

1.6 טבלת שטחים ושימושי קרקע

מצב קיים			מצב מוצע		
יעוד קרקע	שטח מ"ר	%	יעוד קרקע	שטח מ"ר	%
מגורים ג'	610	72.6	מגורים ג' עם חזית מסחרית	610	84.25
דרך קיימת	230	27.4	דרך קיימת	230	27.4
סה"כ	840	100.00%	סה"כ	840	100.00%

1.7 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקני"מ 250 : 1 - מסמך מחייב
גנספח בינוי - מסמך מחייב.

1.8 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
9.11.05	הכנה
	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

1.9 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.10 באור סימני התשריט:

גבול התוכנית:	קו כחול רצוף
גבול חלקה:	קו ירוק רצוף
מס. הדרך:	ספרה ברבע העליון של של העיגול
קווי בנין מינימלים:	ספרות ברבעים הצדדים של העיגול
רוחב דרך:	ספרה ברבע התחתון של העיגול
אזור מגורים ג' -	צהוב
חזית מסחרית -	קו סגול רצוף
מבנה להריסה -	קו צהוב מקווקו
דרך קיימת -	חום
מספר חלקה -	עגול עם מספר

פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

1. לאפשר בניית חזית מסחרית ברח' מנחם עפ"י מסחר הקיים ברחוב ומתאים את עצמו לקווי בנין קיימים ברח' זה.
2. קביעת זכויות והגבלות הבניה ואופי הבינוי בתחום התוכנית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- תוספת חזית מסחרית באיזור מגורים ג' המאפשר בניה בהתאם לקו קיים.
קביעת קו בנין קדמי 0 עפ"י רוב הבתים והמסחר הקיים ברחוב.

פרק 3 - הוראות התוכנית

כללי: 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.

- 3.1 מגורים – מבנה בנין מגורים בן 8 יח"ד.**
מסחר – יותרו שימושים מסחריים בקומת הקרקע למסחר, חנויות, בתי עסק, חנויות ממכר ומסחר.
קומת המסחר – תהיה בהתאם לתוכנית הבינוי.

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
(דרישור שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובדרישים השנ"כ 1992)**

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קנייני				אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							גובה בניה מקסימלי		אפיקות / מגרש יחיד למגרש מינימלי		מס' יחיד לזוגם
		קנייני	אחוזי	צדדי	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	מחזור למפלס הבנייה	שטחים עיקריים	שטחי שורות	לכסי הקרקע (תכנית)	סה"כ	מס' קומות	במטרים					
מגורים ג' מגורים ג'	610 מ"ר	5.0 מ'	6.0 מ'	4.0 מ'	5.0 מ'	222%	167%	43%	35%	210%	8-10	25.0					13
קומת מסחר		0	--	*0 4	20%		17%	3%	20%	20%	1	4.5					

* גובה המבנה ימודד לפי המדרכה.
 ** תותר תבליטות גובה סדרות ב-2.0 מ' מעבר לקו בניין צדדי
 * קו בנין קדמי וצדדי: אפריי למסחר — 0.00 מ'

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

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.

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י 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 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 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.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

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

2. 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.
- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. 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.

4. מבנים קיימים:

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
- על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
 - ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. מבנים להריסה:

- הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.
- תנאי להיתר בניה – הריסת מבנים קיימים.

6. תנאים לביצוע התוכנית:

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

7. היטל השבחה:

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

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. החניות יהיו בהתאם למופיע בתשריט הבינוי. חניות למסחר יהיו ברחוב בהתאם להתקנת מקומות חניה וכופר חנייה, ובהתאם למופיע בתשריט הבינוי.

9. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

10. הוראות הג"א:

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

11. כיבוי אש:

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

12. 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

4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל ביצוע התוכנית תוך..... שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטל.

פרק 5 - חתימות

חתימת בעלי העניין על הוראות התוכנית.

בעל הקרקע: שבח את שבח בע"מ - רח' הבנים 14 עפולה. ~~שבח את שבח בע"מ~~
ניהול ויזום פרויקטים
ח.פ. 51-332702-3

יזם התוכנית: שבח את שבח בע"מ - רח' הבנים 14 עפולה. ~~שבח את שבח בע"מ~~
ניהול ויזום פרויקטים
טל: 04 - 6522197 פ - 6522237 ח.פ. 51-332702-3

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

עורך התוכנית: אדריכלית יקטרינה פורטנוי - משרד רותם שבח בע"מ

~~חב' למדידות תכנון ויזום בניה~~ ~~יזום ופיקוח~~
שד' ארלחורב 16 עפולה טל: 04 - 6594970 ח.פ. 04 - 6595164
" LUD - MUD "