

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גנ/ 16612

שם תוכנית: מגורים ג' ברח' תאשור פינת רח' האורנים

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: עפולה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת נקודתית

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית

09-09-2009

נ ת ק ב ל
נצרת עילית

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' גנ/ 16612
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 09-09-09 לאשר את התכנית
יוסף ברין
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' גנ/ 16612
החלטה של ועדת התכנון מס' 6025
26.11.09

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית לאפשר תוספת 3 יח"ד לבמבנה בן 12 יח"ד שקיבל היתר והנמצא בשלבי סיום בניה.
תוספת יח"ד ו-1% בניה המוצעים הם בתוך מסגרת המבנה שבהיתר – (2 יח"ד בקומת הקרקע ויח"ד שלישית ע"י חלוקת יח"ד גדולה).
משטח החלקה הופקעו 131 מ"ר להרחבת הדרך.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית שם התוכנית ומספר התוכנית

מספר התוכנית גנ/ 16612

1.2 שטח התוכנית 1305 מ"ר

1.3 מהדורות שלב • אישור

מספר מהדורה בשלב 3

תאריך עדכון המהדורה 01.08.09

יפורסם
ברשומות

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית

• תוכנית מפורטת נקודתית

סוג איחוד וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

לפי סעיף^(א) בחוק

• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	עפולה
		קואורדינטה X	724650
		קואורדינטה Y	227150
1.5.2	תיאור מקום	רח' תאשור פינת רח' האורנים , עפולה	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	עפולה
		התייחסות לתחום הרשות	
		• חלק מתחום הרשות עפולה	
1.5.4	כתובות שבחן חלה התוכנית	יישוב	
		שכונה	
		רחוב	תאשור
		מספר בית	I

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16741	• מוסדר	• חלק מהגוש	58	82

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
-	-

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
-	-

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
גבמ/ 206	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גבמ/ 206 ממשיכות לחול	4379	8/2/96

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		אדרי' רוזנברטן אבי	01.09.07	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
		יעל רוזנפלד רוזנברטן אבי	01.06.09	1		1:250	מנוחה	נספח בניין ותניה
		אדרי' רוזנברטן אבי	01.09.07		11		• מחייב	חוראות התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1

גוש/ תקחה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			052- 2535588	04- 6526666	רח' חשור 4 עפולה	592155 ח.פ.	י.ח.ג. בע"מ				

1.8.2 יזם במעל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מחקן אתר המיוחד : בעלים
			052-2535588	04-6526666	רח' חשור 4 עפולה	ח.פ. 592155	י.ח.ג. בע"מ			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי *תנועה וחנייה • מודד
rosengarten@012.net.il		054-4696912	04-6522544	ת.ד. 2150 עפולה		שם רשות מקומית	30387	051378123	אבי רוזנרטן	אדריכל ומתכנן ערים	
			04-6041720 04-6527412	ת.ד. 266, תמרת חבנים 15 עפולה		יעל הנדסה צוריאל מודדים בע"מ	69237170		יעל רוזנפלד אריה יחודה	מתכנסת מתנדס מודד מוסמד	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הגדלת % בניה ומספר יחידות דיור (מ-12 ל-15) במסגרת היקף המבנה שנבנה בהיתר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד ממגורים ג' (יעוד שאינו לפי מבא"ת) למגורים ג'
תוספת % בניה ותכסית
תוספת יח"ד
קביעת קוי בנין
קביעת גובה המבנה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.305
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	1936	+	2141		
	מס' יח"ד	12	+	15		
מגורים מיוחד	מ"ר	-				
	מס' יח"ד	-				
מסחר	מ"ר	-				
תעסוקה	מ"ר	-				
מבני ציבור	מ"ר	-				
תיירות /	חדרים	-				
מלונאות	מ"ר					

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	10	
דרך	15	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים וכל השימושים המותרים בייעוד מגורים ג' * (יעוד שאינו לפי מבא"ת) בתכנית גבמ/ 206
4.1.2	הוראות
א.	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גבמ/ 206 ממשיכות לחול
ב.	תשריט נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד, הוצאת היתר בניה תחתנה באישור הועדה המקומית, בפתרון להסדרי חניה, גינון ופתוח.
ג.	1. ברצועה ברוחב 3.75 מ' לאורך רח' תאשור (כמסומן בתשריט) תנתן זכות מעבר רגלי לציבור (מדרכה וגינון) ותרשם זיקת הנאה לציבור. 2. מתן טופס 4 מותנה בביצוע בפועל של המדרכה וברישום זכות המעבר בטאבו.
	זכות מעבר – זיקת הנאה למעבר רגלי

4.2	שם ייעוד: דרך
4.2.1	שימושים
א.	לתנועת רכב והולכי רגל, חניה, מעבר תשתיות, נטיעות וגינון וכל השימושים המותרים בייעוד דרך בתכנית גבמ/ 206

6. הוראות נוספות

6.1. היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.2. פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.3. פיתוח סביבתי

א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.

ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, מתקנים הנדסיים, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.4. שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות

6.5. חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה לפי העקרון המוצג בנספח תנועה וחניה.

תכנית חניה בקני"מ 1:100 תערך כתנאי להוצאת היתר ע"י יועץ תנועה בתאום עם מח' מהנדס העיר ע"פי העקרון המוצג בנספח הבינוי כפתרון למקומות החניה הנדרשים.

6.6. הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מזהיל הקיצוני	מציר הקו	
א. קו חשמל מתח נמוך – תיל	2.00 מ'	2.25 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	5.00 מ' - 6.50 מ' 8.50 מ'	
ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	-	20.00 מ'
ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ'

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

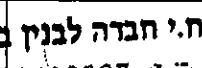
כל יתר ההוראות בתכנית גבמ/ 206 ממשיכות לחול

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התוכנית

מייד לאחר אישור תכנית זו.

8. חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית		י. ח. י בע"מ	 י. ח. י חברה לבנין בע"מ ה.ב. 1490187-5	01.09.09
יזם בפועל (אם רלבנטי)				
בעלי עניין בקרקע		י. ח. י בע"מ	 י. ח. י חברה לבנין בע"מ ה.ב. 1490187-5	01.09.09
עורך התכנית	אבי רוזנגרטן אדריכל ומתכנן ערים	051378123	 04-6522544 30387 מס גולן אדריכל ומתכנן ערים יזם אולמרט	01.09.09