

(1)

מחוז האסון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
תכנית מס' 8399/א	מס' 98-ת.23
הועדה המחוזית בשיבתה מס' 23-ת.98	מיום 8.7.98
תחליטת	
על מתן תוקף לתכנית הנקובה לעיל.	
מחנדים חתומים	י"ד חותמים

מרחב תכנון מקומי - לב הגלילא- 1 תחום שיפוט מוניציפלי:-

מועצה מקומית עראבה .

א- 2 שם התכנית:-

תכנית מפורטת מס' ג/ 8399 לשינוי יעוד משטח לבניני ציבור לשטח לבניני ציבור ומגורים, עראבה. המהווה שינוי

נקודתי לתכנית מתאר עראבה ג/ 4014 .

א- 3 ישוב:- עראבה .

א- 4 שטח התכנית:-

0,430 דונם.

א- 5 יחס לתכניות אחרות:-

התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 4014, מתאר עראבה.

א- 6 יוזם ומגיש התכנית:-

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - לב הגליל טל: 04-9919339

מועצה מקומית עראבה טל: 06-744208

א- 7 בעל הקרקע:-

נג'מה עלי סח - עראבה טל: 96-741827

א- 8 עורכי התכנית:-

יאסין עבד אלרחמאן - אדריכל ובונה ערים - עראבה

פל: 050-325718 ת.ד. 68 טל: 06-745149 פקס: 06-741165

מרדד מוסמך עבדאללה בדארנה

טל: 06-740297

א- 9 נושאים וחלקות:-

שטח בני .

א- 10 באור סמני התשריט:-

- גבול התכנית..... קו כחול עבה .
- תכנית מתאר ג/ 4014 קו כחול מקוקו .
- דרך קיימת או רשומה צבע חום .
- שטח לבניני ציבור צבע חום מותחם בחום כהה .
- שטח לבניני ציבור ומגורים צבע כתום מותחם בקו חום .
- דרך מוצעת או הרחבת דרך מאושרת צבע אדום .
- מס' דרך מס' ברבע עליון של העיגול (רוויטה) .
- קו בנין מס' ספרות בריבועים הצדדים של העיגול .
- רוחב דרך מס' ברבע התחתון של העיגול **לב דרך** .

א- 11 תחום התכנית:-

תכנית זו תחול על השטח מותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו . והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה .

א- 12 טבלת זכויות והגבלות בניה:-

לפי תקנות התכנון והבניה (הישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית והיתרים תשנ"ב 1992) .

אחוזי בניה מכסמליים		קווי בניה			גודל מגרש מינימלי	האזור
מתחת לכניסה	מעל לכניסה	צדדי	אחורי	קדמי		
50%	100%	2 מטר 0 ללא פתחים, אלא בהסכמת השכן.	2 מטר 0 ללא פתחים, אלא בהסכמת השכן .	לפי תשריט * 0 מ'	כמי שקיים אך לא פחות מ' 250 מ"ר	שטח לבנין ציבורי

צפיפות נטו מס' יחידות למגרש	גובה הבנין		שימושים			
	במטרים	מס' קומות	ס"הכ	לכסוי קרקע	שרות	עקרי
3	10	3	150%	50%	6%	44%

* במידה ולא מסומן בתשריט והיה קו בנין לצד הדרך 0 מ'.

** בשופעים תלולים יתוכננו שתי קומות מתחת למפלס הכניסה אך סה"כ לא יותר מ 3 - קומות.

א- 13 טבלת שטחים:-

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוז %	שטח במ"ר	אחוז %	שטח במ"ר	
-----	-----	100	430	שטח לבניני ציבור
82.3	354	-----	-----	שטח לבניני ציבור ומגורים
17.7	76	-----	-----	דרך מוצעת או הרחבת דרך מאושרת
100	430	100	430	סה"כ

א- 14 שטח לבנין ציבורי ולמגורים:-

שטח לבנין ציבורי ולמגורים המיועדים לשימוש זה ישמשו למוסדות ציבוריים, כגון:- גני ילדים לגיל הרך, פעוטונים, תחנות לאם וילד מועזונים שקטים למבוגרים, ושאר שמושים ציבוריים הדרושים לדעת המועצה המקומית לאיזור המגורים ושאינם מהווים מטרד למגורים באישור הועדה המקומית.

במידות האפשר, יחלקו כל האתרים המיועדים לשימוש זה :

א- לצרכי בנין ציבורי ומגורים כמפורט כדלקמן ובהנחיות הבאות:-

1. השימוש הציבורי יבנה בקומות הקרקע ויתוכנן בצורה שתאפשר לו כניסה נפרדת.
2. השימוש הציבורי יתפוס עד 40% משטח הקרקע הפנוי מבניה באתר המיועד לשימוש מעורב.

3. בחלקי המגרש הנותרים וכן בקומות שמעל לקומות הקרקע ניתן ויהיה לבנות דירות מגורים באחוז בניה כולל שלא יפתח מ- 60% - המותר באזור זה לגבי שטח האתר כולו.

4. גובה הבניה וקווי הבנין יהיו כפופים למותר באזור זכויות הבניה, והשימוש הציבוריים בקומות קרקע, לפי (טבלת זכויות והגבלות בניה).

על גבי התשרטים ירשם האתר והנכס כולו רב עלות משותפת בעת הוצאת היתרים של המועצה המקומית עראבה ובעלי הנכס המקוריים.

א- 15 מבני ציבור:-

ישמשו להקמת מבני ציבור כגון: מוסדות חינוך, דה, בריאות וחברת הוראות בניה לפי

טבלה. וסיזורי נכים יתוכננו לכל מבני ציבור.

א- 16 חניה :-

יותקנו מקומות חניה ע"פ תקן החניה 1983 .

ב- 2 תאריך הכנת התכנית :-**ב- 3 תאריך עדכון התכנית :-****ב- 4 מסמכי התכנית :-**

התכנית כוללת את מוסמך הוראות התכנית להלן התקנון מס' דמים (6) ותשריט צבוע

בקני"מ 1:500, ערוך ע"י מודד מוסמך.

ב- 5 מטרת התכנית :-

תכנית שינוי יעוד מס' ג/ 8339 לחלק משטח לבניני ציבור בשטח הבנוי לבניני ציבור

ולמגורים, ולקבוע הנחיות להוצאת היתר הבניה.

1- הפקעה לצרכי ציבור :-

הפקעה תבוצע לפי החוק וירשם על שם המועצה.

ד- 2 אספקת מים :-

א. אספקת מים בתאום עם הרשות המקומית.

ב. שום באר פתוחה, באר ציבורי, באר עמוקה, לא יבנה או ינוחו מבלי תעודת היתר מאת

הועדה המקומית.

ד- 3 ביוזב :-

לפי דרישת הועדה המקומית ואישור הועדה המחוזית, המועצה המקומית תכין תכנית

ביוזב עבור כל שטח התכנית או חלק ממנה שיקבע ע"י הועדה המחוזית.

ד- 4 הרחקת אשפה :-

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום האשפה בשטח המגרש ויסומן

בתכנית ההגשה .

ד- 5 חשמל :-

איסור הבניה בקרבת קוי חשמל .

- א. לא ינתן היתר בניה לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עליונים או בקרבת קווי חשמל, ינתן היתר בניה אך רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אזורי משוך אל הקרקע בין היתר הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:-
- מרשת מתח נמוך 2 מ' .
 - מקו מתח גבוה עם 22 ק"ו 5 מ' .
 - מקו מתח עליון 110 ק"ו 8 מ' .
 - מקו מתח עליון 160 ק"ו 10 מ' .
- ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלו ואין לחסור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

ד- 6 ניקוז ותיעול :-

הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין, או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול בהתאם למצויין.

ד- 7 היטל השבחה :-

היטל השבחה יגבה כחוק .

ד- 8 מקלטים :-

בכל המבנים בשטח התכנית יבנו מקלטים בהתאם לדרשיות ומפריטי הרשיות המוסמכות ובתיאום איתו.

ד- 9 שטח לעתיקות :-

אתר לעתיקות כמשמעותו בחוק העתיקות - תשל"ח.למי הגדרת "שטח הבנוי" במפת הגוש . לא ינתן היתר להריסה או בניה לפי פרק זה וכן לא יעשה אדם ולא יותר לו לעשות אחד מאלה ללא אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות ובהתאם לתנאיה :-

הריסת בניה, סלילה, הקמת מתקן, חפירה, שינוי ותיקון, או תוספת כעתיקה וכן כל הנמנה בחוק העתיקות - תשל"ח 29 א'.

חתימות:-

..... יוזם התכנית

יאסין ח. עבד אלרחמאן

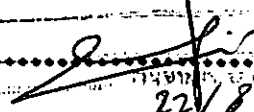
אדריכל

מס' רשיון 37299

..... עורך התכנית

משרד הנדסה ייחודי עראקה
אין רישיון יסמן היתר נגיה בתנאים

..... רשות מקומית


22/8/98

..... תאריך