

2-3866

התחן אורן
26.12.00

27.11.00

מחוז הצפון

מחוז הצפון
28.11.2000
כ"ב סיון תש"ס

10387
4953
מספר על אישור הבניה
מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "לב-הגליל"

תחום שיפוט מוניציפלי :- מ.מ. עראבה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

מספר התוכנית
1965
10387
מספר גוש
19354
מספר חלקה
27
מספר חלקות
55
שטח חלקות
2,11,12,52

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מסי/ג 10387 שינוי למתאר מספר ג/ 4014 מאושרת 7240 מאושרת 7240 לאשר את התוכנית. מטרת התוכנית ומקום :- שינוי יעוד משטח חקלאי ולבית קברות לשטח לבנון ציבור

1.2 מקום התוכנית:

מזרח עראבה 1X=182750.00 2X=183000.00

1Y=250375.00 2Y=250625.00

צפון:		מזרח:	
מספר גושי	חלקות	מספר גושי	חלקות
19354	27	19354	27
19346	55	19346	55
	2,11,12,52		2,11,12,52

1.3 שטח התוכנית:

24.346 דונם

השטח חושב גרפי

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל-מ.מ.י

קרית הממשלה - צרת עילית

טל- 06-6558211

יזם התוכנית: מ.מ. עראבה טל- 06-6744208

מגיש התוכנית: מ.מ. עראבה טל- 06-6744208

עורך התוכנית: זיאד יאסין, אדריכל, ר"מ 77425 עראבה 24945 טל- 06-6745733

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
הכנייה 10387/4 מס' 11195
הועדה המחוזית בת"ת מס' 6/28/00
מיום 7.6.00 החליטה
על מתן חוק לתוכנית הנקובה לעיל.
מחנכת החוק

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 4014 ג/ 7240 מאושרות.

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 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
1995	עדכון 1
15-11-99	עדכון 2
26-10-2000	עדכון 3
27-11-2000	

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

1.9 באור סימני התשריט:

- א- קו כחול מרוסק ----- גבול תכנית מאושרת
- ב- קו כחול רצוף ----- גבול התכנית
- ג- קו שחור עבה משונן ----- גבול גוש
- ד- קו ירוק רציף ----- גבול החלקת
- ה- שטח צבוע בפסים ירוקים באלכסון ----- שטח חקלאי
- ו- שטח צבוע כתום ----- אזור מגורים א'
- ז- שטח צבוע אדום ----- דרך מוצעת
- ח- שטח צבוע חום מותחם בחום כהה ----- שטח לבנייני ציבור
- ט- שטח צבוע בחום ----- דרך קיימת או מאושרת
- י- ירוק עם פסים באדום ----- דרך להולכי רגל
- יא- קווים אלכסוניים באדום ----- דרך לביטול
- יב- שטח צבוע בפסים אכסוניים צהוב וירוק ----- שטח לבית קברות
- יג- ספרה ברבע העליון של העגול ----- מס' הדרך
- יד- ספרות ברבעים הצדדיים של העגול ----- קוי בניין
- טו- ספרה ברבע התחתון של העגול ----- רוחב הדרך

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים	שטח במ"ר	אחוזים	שטח במ"ר	
16.42%	3997.93	12.29%	2992.93	שטח דרך
0.00	0.00	3.34%	813.0	מגורים א'
0.00	0.00	28.58%	6957.2	שטח חקלאי
82.88%	20181.0	0.00	0.00	בנייני ציבור
0.00	0.00	53.40%	13000.0	בית קברות
0.00	0.00	2.40%	583.10	דרך להולכי רגל
0.70%	167.0	0.00	0.00	ש.צ.פ.
100	24346.23	100	24346.23	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי יעוד משטח חקלאי ובית קברות לשטח לבנייני ציבור - מוסד שיקום לתעסוקת מוגבלים מוטורית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי יעוד משטח חקלאי ובית קברות לשטח לבנייני ציבור.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מבני ציבור	20181.30	

פרק 3 - הוראות התוכנית

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.

- דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מזדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
- שצ"פ: בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.
- מבני ציבור: תותר הקמת מבנים ציבוריים כגון: בית ספר חקלאי, הממות חקלאיות ומוסד שיקום לתעסוקת אנשים מוגבלים מוטורית.

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' יחיד / מס' יחיד למגורש מינימלי	צפיפות / מס' יחיד למגורש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בניה			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		מס' יחיד	מס' יחיד	לכסוי הפרקטע (תכסית)	שטח שירות	שטח עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	אדדי			
מס' יחיד / מס' יחיד למגורש מינימלי	מס' יחיד / מס' יחיד למגורש מינימלי	4	1	12%	12%	2%	10%	-----	12%	4	3	3	500 מ"ר	שטח בנייה ציבור

** תותר העברת אחוזי בניה ממפלס מפלס הכניסה נאישור ועדה מקומית

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.

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. אישור 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 ואו 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. 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.

במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראל:

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.

2. חלוקת משנה:

הועדה המקומית רשאית לדרוש תכנית חלוקה לחלקה, במקרה ויהיה בה יותר ממבנה אחד, בתכנית זו תצויין החלוקה למגרשי בנייה, ודרכי גישה לכל מגרש, חלוקת משנה למגרשים תהיה ניתנת לשינוי באישור הועדה המקומית.

2. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום דרך ואו 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 תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

3. מבנים להריסה: הועדה המקומית רשאית להורות לבעל הבנין המהווה מקור לסכנת נפשות לסלקו תוך זמן סביר שיקבע לכך, ובאם לא יענה לפנייתה תהיה לסלקו בעצמה ולחייב את בעל המבנה האמור בהוצאות.

4. 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.

5. היטל השבחה:

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

6. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תש"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. הוראות הג"א:

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

8. כיבוי אש:

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

9. 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 תקפות התוכנית:

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

פרק 5 - חתימות

צעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית: