

2002-01-09

6

סין זיון

2-4495

22.1.2002

### מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "לב-הגליל"

תחום שיפוט מוניציפלי :- מ.מ.עראבה

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

#### 1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מסי ג/ 12302 שינוי לתכנית וג/ 6761 (תקנון) ותכנית ג/7240 מאושרות מטרת התכנית זמקום :-ביטול חלק מדרך שעולה על בניין קיים וקביעת נסיגות לפי הקיים.

#### 1.2 מקום התוכנית:

מרכז עראבה  
1X=182750.00 2X=183000.00  
1Y=250375.00 2Y=250625.00

נ.צ. מרכזי	מזרח:	צפון:
מספר גושי	חלקות	חלקי חלקות
19356	-----	2,25
19353	-----	36

#### 1.3 שטח התוכנית:

1.630 דונם.  
השטח חושב גרפי.

#### 1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: ד"ר סאלח בדארנה - עראבה - טל- 6745168-04  
יזם התוכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה "לב הגליל" טל - 6746742-04 ת.ד. 80.

מגיש התוכנית: - ועדה מקומית לתכנון ובניה "לב הגליל" טל - 6746742-04 ת.ד. 80.

עורך התכנית: - פינרו דורין - אדריכל- סנין טל- 6746742-04 ת.ד. 80.

12302/ע  
5058  
7.3.02

הודעה על אישור תכנית מס.  
מחשמה בילקוט הפרסומים מס.  
מיום

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965  
12302/ע  
אישור תכנית מס.  
ועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 24/12/01 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/7240 ו ג/6761 (תקנון) 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 6 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	
2001-01-08	הכנה -
2001-01-09	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

**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 ג/4014 מאושרת
- ב- קו כחול רצוף ----- גבול התכנית
- ג- קו שחור עבה ומשונן ----- גבול גוש
- ד- קו ירוק רציף ----- גבול החלקות
- ה- שטח צבוע חום ----- דרך קיימת או מאושרת
- ו- צבע כתום ----- מגודים א'
- ז- ספרה ברבע העליון של העגול ----- מס' הדרך
- ח- ספרות ברבעים הצדדיים של העגול ----- קוי בניין
- ט- ספרה ברבע התחתון של העגול ----- רוחב הדרך
- י- קוים בירוק וחום עבים ובאלכסון ----- דרך גישה קיימת
- יא- קוים בצבע אדום באלכסון ----- דרך לביטול
- יב- קו ורוד מרוסק ----- גבול תכנית ג/7240 מאושרת

**1.10 טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים	שטח במ"ר	אחוזים	שטח במ"ר	
46.62%	760.0	55.22%	900.0	מגורים א'
53.38%	870.0	44.78%	730.0	דרך מאושרת
100.0%	1630.0	100.0%	1630.0	סה"כ

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

קביעת קו בנין ונסיגות לפי הקיים וביטול חלק מדרך שעולה על בנין קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

נתינת לגיטימציה למבנה קיים ושינוי קוי בניין הבנייה וביטול חלק מדרך שעולה על מבנה קיים.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים א'	870	6

## 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 לבני האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

אין שינוי מתכליות ושימושים של תכנית ג/ 9169 הקובעת בתחום זה.

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

אין שינוי בטבלת זכויות הבניה מתכנית ג/ 9169 מאושרת.

### 3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

#### ב. - תשתיות:

##### 1. מיס:

אספקת מיס 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. 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 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 חי 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 יוחזרו 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 להאות-צ'ק 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 תכנית 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 (התקנות מקומות חניה תשמ"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

בעל הקרקע:



יזם התוכנית:

דורין פיינרו  
מהנדס תוכנית  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
ע"ב הגליל

מגיש התוכנית:

דורין פיינרו  
מהנדס תוכנית  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
ע"ב הגליל

עורך התוכנית:

דורין פיינרו  
מהנדס תוכנית  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
ע"ב הגליל

הועדה המקומית  
לתכנון ולבניה  
ע"ב הגליל

הועדה המקומית  
לתכנון ולבניה  
ע"ב הגליל