

14

תקנונים 3 - ארבל-שי אביטל  
תאריך: יוני 2001.

2-4504

א.א.  
17.12.2001

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי: גליל תחתון.  
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית גליל תחתון.  
המקום: מושב ארבל.

שם התכנית: "מושב ארבל - מגורים"  
תכנית מספר: ג/11825.

11825/ג  
5047  
17.1.02

משרד הפנים מחוז הצפון  
הוק התכנון והבניה משכ"ה 1965  
אישור תכנית מס. 11825/ג  
הוסדה המחוזית לתכנון וכנון החליטה  
ביום 16/5/01 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון

**פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית****1.1 שם התכנית:**

"מושב ארבל - מגורים" שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח המיועד למגורים ודרך גישה במושב ארבל.

**1.2 מקום התכנית:**

מושב "ארבל" בסמוך לשער הכניסה לשוב מצד דרום.  
נ.צ. מרכזי: מזרח: 245600 צפון: 746125

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17335	-	6; 5; 3

**1.3 שטח התכנית:** 1.05 דונם במדידה גרפית בתחגס הקו החכול.**1.4 בעלי עניין:**

**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל - קרית הממשלה נצרת עילית. טל: 04-558211.

**יזם התכנית:** מושב ארבל - ד.נ.גליל תחתון. טל: 04-6793699.

**מגיש התכנית:** מושב ארבל - ד.נ.גליל תחתון. טל: 04-6793699.

**עורך התכנית:** אדריכל אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ. כורזים ד.נ.חבל כורזים טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468 - מספר רשיון: 17408.

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של כל תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התכנית:**

- א. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.  
ב. תשריט בקני"מ 1:1000 - מסמך מחייב

**1.7 תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	הכנה
אוקטובר 1999	עדכון 1
07.01	עדכון 2
06.01	

**1.8 הגדרות ומונחים:**

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9) באור סימני התשריט:**

גבול תכנית	- קו כחול.
שטח מגורים	- השטח הצבוע כתום בתשריט.
שטח חקלאי	- השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק.
דרך מוצעת	- הדרך הצבועה אדום בתשריט.
מספר הדרך	- ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
מרווח בניה קדמי	- ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
רוחב הדרך	בדרך אזורית או מקומית ימדד מתחום זכות הדרך.
גבול גוש	- ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
גבול ומספר חלקה רשומה	- קו רצוף דק בירוק ומספר בתוכה.
גבול ומספר מגרש	- קו רצוף דק בשחור ומספר מוקף עיגול בתוכה.
מספר חלקה חדשה	- מספר בשחור מוקף עיגול ירוק.
גבול מושב ארבל ע"פ תמ"מ 2 - קו כתום	

**1.10) טבלת שטחים:**

יעוד השטח	מצב מאושר		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים
שטח מגורים	-	-	0.50	47.6
שטח חקלאי	1.05	100.0%	-	-
דרך מוצעת	-	-	0.55	52.4%
סה"כ	1.05 ד'	100.0%	1.05 ד'	100.0%

**פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית****2.1 מטרות התכנית:**

2.1.1. הרחבת שטח מגורים-הקצאת מגרש מגורים נוסף ודרך גישה לשוב.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית:**

2.2.1 שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח המיועד לדרך ושטח שיעודו מגרש מגורים.

2.2.2 קביעת הוראות פיתוח.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים:**

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר יח"ד
מגורים	220	1

**פרק 3 : הוראות התכנית.****3.1 רשימת התכליות והשימושים:**

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

**3.1.1 שטח למגורים:**

השטח הצבוע כתום בתשריט ישמש שטח מגורים, בשטח זה תותר הקמת יחידת מגורים אחת. זכויות והגבלות בניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

**3.1.2 דרך מוצעת:**

השטח הצבוע אדום בתשריט ישמש שטח דרך מוצעת אשר תשמש דרך גישה לשטח המיועד למגורים.

**3.2 : טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).**

קוי בנין (מי')			גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם האזור (שימושים עיקריים)
קדמי	אחורי	צדדי		
5	3	3	500	מגורים

שטח בניה מכסימלי במ"ר						שם האזור (שימושים עיקריים)
סה"כ בניה מ"ר	לכיסוי קרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	
250	250	30	220	*	220	מגורים

\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

מספר יח"ד סה"כ לדונם.	צפיפות / מספר יח"ד למגרש מינימלי.	גובה בניה מכסימלי		שם האזור (שימושים עיקריים)
		במטרים	מס' קומות	
2	1	9	2	מגורים

**3.3 הוראות נוספות:**

3.3.1 **מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

3.3.2 **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3.3.3 **בניב:** תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית בניב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. לא ינתנו היתרי בניה בהתאם לתכנית זו אלא לאחר סיום תהליכי תכנון והתחלת עבודות ביצוע של מתקן טיפול בשפכים.

3.3.4 **חשמל, טלפון, תקשורת, טלביזיה בכבלים:** הביצוע וההכנה תיהיה בקיום תת קרקעיים.

3.3.5 **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.

3.3.5 **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.

### 3.4 הוראות כלליות

3.4.1 **חלוקה:** חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

3.4.2 **רישום:** תוך 6 חדשים 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 הבניה.

3.4.3 **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.

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

3.4.5 **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.

3.4.6 **הוראות הג"א:** לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

3.4.7 **כיבוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3.4.8 **הפקעות:** 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.

3.4.9 **תקפות התכנית:** לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

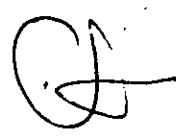
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

יזם ומגיש התוכנית: מושב ארבל.

**ארבל**  
 מושב עובדים להתיישבות  
 חקלאית שיחופיה בע"מ  
 ד. נ. הנליל התחתון

ע. א. א. א.  


עורך התוכנית: אדריכל אבישי טאוב – רשיון מספר 17408.



**אבישי טאוב**

תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ

כורזים ד.נ. חבל כורזים

טל. 06-6934977 פקס 06-6938468