

6

מגן אש
11.3.2003

2-4738

□ נוהל מבנה אחיד לתוכנית - מחוז צפון

הוראות התוכנית (תקנון)

□ תכנית מפורטת מספר

12496/ג

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס. 12496
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 29.1.03 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 12496
 מרסמה בילקוט המרסומים מס. 777
 מיום 5.5.03

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: לב הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ.עראבה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר, שינוי לתכנית מפורטת ג/6761+ג/4014, שינוי קווי בניין והגדלת אחוזי בניה בכל קומה והצעת דרך גישה ברוחב 5 מ, והסדרת חניה ותכנית חלוקה מוצעת ואישור בניית שני בניינים על מגרש פחות מ 700 מ"ר.

מטרה עיקרית ומקום:

תוכנית זו נמצאת בעראבה גוש 19380 חלקה 31. שינוי לתכנית מפורטת ג/6761, שינוי קווי בניין והגדלת אחוזי בניה בכל קומה, והצעת דרך גישה ברוחב 5 מ, והסדרת חניה ותכנית חלוקה מוצעת ואישור בניית שני בניינים על מגרש פחות מ 700 מ"ר.

1.2 מקום התוכנית:

נ.צ. מרכזי	מזרח:	צפון:
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
19380	31	23, 30, 32, 136, 3, 28

1.3 שטח התוכנית: שטח התוכנית הוא (2.551 דונם)

1.4 בעלי עניין: להואני זיד. כפר עראבה מיקוד 24945

בעל הקרקע: להואני זיד. כפר עראבה מיקוד 24945.

זום התוכנית: להואני זיד. כפר עראבה מיקוד 24945.

מגיש התוכנית: אדריכל חטיב וליד ר"מ 106266, כפר עראבה מיקוד 24945 טלפקס: 04/6740896.

אדריכל חטיב וליד ר"מ 106266, כפר עראבה מיקוד 24945 טלפקס: 04/6740896 עורך התוכנית:

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית תואמת / מהווה הקלה / מהווה שינוי לתוכנית מסי ג/4014, ג/6761. מאושרת / מופקדת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקניימ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
1/5/01	הכנה
17/5/01	עדכון 1
25/10/01	עדכון 2
25/5/02	עדכון 3

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

1.9 ביאור סימני התשריט :

מספר	תיאור	פרוש תיאור
1	קו כחול רציף עבה	גבול-תוכנית
2	קו כחול מרוסק עבה	גבול תכנית מתאר מקומי.
3	קו ורוד מרוסק עבה	גבול תכנית מפורטת שחלה במקום
4	קו משוון משני הצדדים בצבע התשריט	גבול גוש
5	קו דק בצבע ירוק	גבול החלקה
6	ספרה בתוך מעגל בצבע ירוק	מספר חלקה
7	קו דק רציף בצבע תכלת	גבול חלקה מוצע
8	קו מרוסק בצבע לבן	קו בניה קיים ומאושר
9	קו מרוסק בצבע אדום	קו בניה מוצע.
10	שטח צבוע חום בהיר	מגרים א"
11	שטח צבוע אדום וירוק לסיווגין	דרך גישה
12	שטח צבוע חום כהה	כביש מאושר
13	שטח צבוע אדום משופץ בשחור	חניה
14	קו מפותל בצבע התשריט	קווי גזרה
15	ספרה ברבע העליון של המעגל	מספר הדרך
16	ספרה ברבעיים הצידיים של המעגל	קווי בניה בחזית
17	ספרה ברבע התחתון של המעגל	רוחב כביש
18	ספרה בתוך מעגל	מספר חלקה
19	מלבן אדום במרושת בפסים לבנים	חניה תקנית

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		שימוש קרקע
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	
78.22%	2232.17	92.57%	2800.47	מגורים א"
11.40%	328.28	0.00%	0.00	חניה
0.00%	0.00	7.43%	224.75	דרך קיימת
10.38%	462.29	0.00%	0.00	דרך מוצעת
100%	3025.22	100%	3025.22	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

תוכנית מפורטת, שינוי לתכנית מפורטת ג/6761 + ג/4014, שינוי קווי בניין והגדלת החוזי בניה בכל קומה, והצעת דרך גישה ברוחב 5 מ', והסדרת חניה ותכנית חלוקה מוצעת. ואישור בניית שני בניינים על מגרש פחות מ 700 מ"ר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

תוכנית מפורטת, שינוי לתכנית מפורטת ג/6761 + ג/4014, שינוי קווי בניין והגדלת החוזי בניה בכל קומה, והצעת דרך גישה ברוחב 5 מ', והסדרת חניה ותכנית חלוקה מוצעת. ואישור בניית שני בניינים על מגרש פחות מ 700 מ"ר.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקר מוצע מ"ר*
מגורים א"	433.25*0 = 268.46 מ"ר *4 = 1073.84

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן 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 הבניין.

- שטח חניה פרטית: מיועד לחניה פרטית משמשת מקום לחניה מכוניות באותו מקום ושטחה יחושב לפי תקן חניות.
- מגורים א':

- I. בתי מגורים;
- II. מועדונים פרטיים וחברתיים;
- III. גני ילדים, פעמונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה;
- IV. משרדי של בעלי מקצועות חופשיים;
- V. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית;
- VI. חניות מזון וקיוסקים;
- VII. מספרות ומכוני יופי;

- דרך גישה משולבת: דרך או שביל להולכי רגל ומכוניות פרטיות.

השאר תואם תכנית א/ 4014 ו א/ 6761.

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
(הלישב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובדירותים תשי"ב 1992)

מס' יחיד סח"י לזכר	צמפות מס' / יח"ד למגרש מניימלי	גובה בניה מקסימלי		סח"י	לכסי חקרקע (הכסות)	שטח שרות	שטחים עיקריים	מתחת לפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה**	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגרש מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שיומשים עיקריים)
		במטרים	מס' קומות											
10	4	12	4	144%	66%	24%	120%	---	14%	**	**	**	350 מ"ר כפי ולא מפותח מ-250 מ"	מגורים א"

** תותר לעבודת אחוזי בניה מועל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור וועדה המקומית.
** לפי קיים בתשריט

א. - הוראות והנחיות ניספות:

ב. - תשתיות:

1. מים:

- אספקת המים חברת מקורות, ואספקת המים למגרשים תהייה מקווים ראשיים השייכים למועצה מקומית עראבה.

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 קווי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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'.

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

במיוחד 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 היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. – הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. 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.

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.

3. רישום:

תוך חודשיים 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 והבניה.

4. מבנים קיימים:

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

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך 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 קווי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6. 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.

7. היטל השבחה:

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

8. חניה:

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

9. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

10. הוראות הג"א:

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

11. כיבוי אש:

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע:

4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 2 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע : להואני זיד עראבה 24945

8 קמ"א
3 י"ב

יוזם התוכנית : להואני זיד עראבה 24945

8 קמ"א
3 י"ב

מגיש התוכנית: אדריכל חטיב וליד ר"מ 106266, כפר ערבה מיקוד 24945 טלפקס : 04/6740896

חטיב וליד
אדריכל
מס' רשיון 106266
19/02/03

עורך התוכנית: אדריכל חטיב וליד ר"מ 106266, כפר ערבה מיקוד 24945 טלפקס : 104/6740896

חטיב וליד
אדריכל
מס' רשיון 106266
19/02/03