

מרתן זתיון
19.10.2004 ←

תאריך: אוקטובר 2004

מחוז : צפון
תחום שיפוט מונציפאלי : עראבה.
מרחב תכנון מקומי : "לב הגליל"

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 12907/ג
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 25.11.02 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 12907/ג
מס' 5379
מס' 1573105

תקנון

תכנית מתאר מקומית מס' : ג/12907 - עראבה.

המהווה שינוי לתכנית : ג/4014 , ג/5422 , ג/6761 , ג/7240 , ג/10137.

בסמכות הועדה המחוזית

גושים : 19345, 19346, 19347, 19353, 19354, 19356, 19375, 19377,
19379, 19380, 19381, 19382, 19383, 19384, 19385, 19386, 19387,
19389, 19390, 19391, 19392, ש.ב.

יום ומגיש התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה "לב הגליל"
ת.ד. 80 סכנין 20173 , טל : 06-6746740
בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים.
עורך התכנית :

עמנואל ג'ורג' אדריכל ומתכנן ערים
ת.ד. 3453 חיפה 31034. טל : 04-8322888 פקס : 04-8322975
Email: gno@netvision.net.il



הוראות התכנית.

פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 **שם ותחולה:** תכנית זו תקרא: "תכנית מתאר מקומית עראבה,

מס': ג/ 12907 " ותחול על השטחים המתוחמים בקו כחול
עבה בתשריט הראשי הרצ"ב, להלן "תשריט " המהווה חלק
בלתי נפרד מתכנית זו.

1.2 **מיקום: עראבה.**

גושים: 19345, 19346, 19347, 19353, 19354, 19356, 19375, 19377, 19379, 19380, 19381, 19382, 19383, 19384, 19385, 19386, 19387, 19389, 19390, 19391, 19392, ש.ב.

תחום שיפוט מוניציפאלי: מועצה מקומית עראבה.

1.3 **שטח התכנית:** 3,358 דונם

1.4 **בעלי עניין**

יזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה "לב הגליל".

ת.ד. 80 סכנין 20173, טל: 06-6746740

בעל הקרקע: ממ"י ופרטיים.

עורך התכנית: עמוס ג'ינו, אדריכל, ת.ד. 3453, חיפה.

טל: 04-8322975 פקס: 04-8322975

1.5 **יחס תכנית זו לתכניות אחרות:**

תכנית זו מהווה שינוי למתאר עראבה בתכניות שלהלן: ג/ 4014, ג/ 5422, ג/ 6761, ג/ 7240,

ג/ 10137. או כל תכנית אחרת ברת תוקף בתחום תכנית זו ואשר איננה מופיעה ברשימה

לעיל תכנית זו משנה חלק מהוראות כל התכניות הקודמות התקפות בשטחה וכפופה

לתשריטיהן. תכנית זו נשענת על תשריטי תוכניות מאושרות המתקיימות

בתחומה. במקרה של סתירה בין התכניות הנ"ל לבין תכנית זו, יועדפו

הוראות תכנית זו.

1.6 **מסמכי התכנית:**

א. תשריט בקני"מ 10,000:1. להלן "התשריט "

ב. תקנון בן 9 עמודים ובו הוראות והנחיות לתכנית.

1.7 **תאריך הכנת התוכנית:**

מהות	תאריך	
עריכה	12/1999	הכנה
עותק לדיון בוועדה המקומית	3/2000	עדכון 1
תיקון לפי המחיות יועמ"ש	4/2000	עדכון 2
תיקון לפי הערות מתכנן אזורי	11/2001	עדכון 3
תיקונים לקראת מתן תוקף	13/07/03	עדכון 5

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

1.9 ביאור סימנים בתשריט :

<u>הסימון</u>	<u>ביאור הסימון</u>
קו כחול עבה.....	תחום התכנית.
קו אדום עבה	גבול מרחב תכנון מקומי "לב הגליל".
קו בירוק כהה עם משלולשים לצידיו לסירוגין.....	גבול גוש
קו ירוק.....	גבול חלקה רשומה
מספר ארבע ספרתי באדום.....	מס' גוש הנכלל בתחום התוכנית
מספר ארבע ספרתי בכחול.....	מס' גוש שאינו נכלל בתחום התוכנית.
סימנים וצבעים עפ"י כל תכנית תקפה ובתחומה והנמצאת בתחום תוכנית זו.	
1.10 טבלת שטחים : עפ"י כל תכנית תקפה ובתחומה והנמצאת בתחום תוכנית זו.	

פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית.

2.1 מטרת התכנית: הודות/ביאורים/ הנחיות לאזורי מגורים כדלקמן:

- א. הוראות בדבר עיצוב אדריכלי / אורבני בשל העדרן בתוכניות תקפות בתחום תכנית זו.
- ב. הוראות בדבר צפיפות יח' דיור / מבנים לחלקה / מגרש באזורי מגורים, בשל העדרן בתוכניות תקפות בתחום תכנית, אך **ללא שינוי באחוזי הבנייה המותרים עפ"י תכניות תקפות בתחום התכנית.**
- ג. פירוט והרחבת תכליות באזורי מגורים.
- ד. קביעת זכויות ומגבלות למבני ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

- א. הוראות בדבר עיצוב אדריכלי / אורבני .
- ב. הוראות בדבר צפיפות יח' דיור / מבנים לחלקה / מגרש באזורי .
- ג. טבלת זכויות ומגבלות בנייה למבני ציבור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :

עפ"י נתונים הקיימים בתוכניות התקפות שבתחום התוכנית.

פרק 3 – א. הוראות התוכנית:

3.1 רשימת תכליות ושימושים מותרים:

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו קרקעות או בניינים הנמצאים בתחום התוכנית אלא לשימושים / תכליות המפורטים בתוכנית זו (להלן), ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

תכליות מותרות באזורי מגורים:

- בתי מגורים.
- מועדונים חברתיים- באישור הועדה המקומית ובתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש לדיירים.
- גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים, שטחי חנייה.
- משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
- חניות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית.
- חנויות מזון וקיוסקים.
- חממות (בתי צמיחה) - באזורי מגורים, יותרו בתי צמיחה לגידולים חקלאיים ובתנאי שהשפעותיהם הסביבתיות לא תחרוגנה מתחום המגרש, הן בהיבט של רעש, ריסוסים ואיכות אוויר.
- יהיה זה בסמכות הועדה המקומית, לאחר שהתיעצה עם גורמים מקצועיים, להמנע מהוצאת היתר בניה או לתיתו בתנאים שיראו לה בכל מקרה בו לדעתה, לאחר התיעצות עם המומחים הנוגעים בדבר, קיים סיכון למטרד סביבתי או סיכון לבריאות הציבור ויש בו כדי לפגוע בשימושים המותרים

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

עפ"י טבלאות שבהוראות התוכנית התקפות, כל אחת בתחומה, למעט לשטחים המיועדים לבנייני ציבור שעליהם יחולו הזכויות / המגבלות שבטבלה להלן:

מספר מבנים במגווש	גבה בניה מרבי		סה"כ שטחי בניה מותרים באחוזים	אחוזי בניה מרביים					מרווחי בנין (במטרים)			שטח מגרש מזערי בדונם	ייעוד
	קומות	מטרים		תכסית קרקע	שטחי שירות	שימוש עיקרי	מתוחם מפלס בנייה	מעל מפלס בנייה	אחורי	קדמי	צידי		
1	3	15	80	50	10	70	-	70	3	4	3	400	מבני ציבור
2	4	16	130	50	10	120	-	120	3	4	3	1000	

3.3 הוראות נוספות:

3.3.1 צפיפות - מבנים, יחידות דיור לחלקה/מגרש, ומרווחי בניין.

מספר המבנים במגרש/ חלקה יהיה כדלקמן:

מס' מבנים מותר *	שטח חלקה / מגרש במ"ר עד	יעוד קרקע
1	400	מגורים א'
2	600	מגורים א'
3	1000	מגורים א'
5	1500	מגורים א'
1	250	מגורים ב' מגורים ומסחר מרכז אזרחי
2	500	מגורים ב' מגורים ומסחר מרכז אזרחי
3	1000	מגורים ב' מגורים ומסחר מרכז אזרחי
1	500	מלאכה ותעשייה זעירה למסחר
2	1000	מלאכה ותעשייה זעירה למסחר
3	1500	מלאכה ותעשייה זעירה למסחר

3.3.2 או עפ"י המפתח כדלהלן:

באזור מגורים א' - 2 מבנים על כל 600 מ"ר מגרש/חלקה.
באזור מגורים ב', מגורים ומסחר, מרכז אזרחי - 2 מבנים על כל 500 מ"ר מגרש/חלקה.
באזור מלאכה ותעשייה זעירה למסחר - 1 מבנה על כל 500 מ"ר מגרש / חלקה.

3.3.3 צפיפות יחידות הדיור יהיה כדלקמן:

9.01.2 ב "אזור מגורים א'" - 8 יח"ד לדונם.

9.01.3 ב "אזור מגורים ב'" - 10 יח"ד לדונם.

9.01.4 ב "אזור מגורים ומסחר" וביבנייני ציבור ומגורים" - 8 יח"ד לדונם.

3.3.4 במקום בו קיימת תכנית מותאר ו/או מפורטת מקומית תקפה המזירה צפיפות

יח"ד ו/או אחוזי בניה הגבוהה מהנאמר בסעי' 3.3.2 לעיל, תנהג הועדה

המקומית עפ"י הצפיפות הגבוהה יותר.

3.3.41 שטח מגרש מזערי – יעמוד על 400 מ"ר או קטן יותר באם אושר עפ"י תכנית חלוקה , אך לא פחות מ 250 מ"ר.

3.3.5 מרווחי בניין:

3.3.51 באזור מגורים א' - 3 מ' מגבולות המגרש/חלקה. 6 מ' בין מבנים באותה חלקה / מגרש (לא כולל מבני עזר).

3.3.52 ב "אזור מגורים ב' " או "בנייני ציבור ומגורים":

- 0 - 2 מ' מגבולות המגרש / חלקת השכן ללא פתחים ובאישור השכן

- 2 מ' מגבולות החלקה / מגרש.

- 4* מ' בין מבנים באותו מגרש.

* הועדה המקומית לתו"ב תתיר מרווחי בנייה הקטנים מ 4 מ' בין

המבנים כאשר קירות מעטפת המבנים הגובלים יהיו ללא פתחים.

3.3.53 באזורי מגורים תהיה רשאית הועדה המקומית לאשר בקשה עם קו בניין

צדדי אפס (קיר משותף) וזאת בתנאי הפעלת סעיף 149 בחוק התכנון והבניה

או עם קבלת הסכמת בעלי הקרקע של השכן מראש.

3.3.6 מניין אחוזי בנייה.

הועדה המקומית לתו"ב תתיר ניוך אחוזי בנייה בין הקומות ובתנאי שלא תהייה

חריגה מסה"כ אחוזי הבנייה המותרים עפ"י תכנית תקפה.

3.3.7 גבה מרבי של הבניינים - יימדד בצורה אנכית מפני הקרקע טבעית או חפורה ,

הנמוך מבין השניים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

3.3.8 עיצוב ואיכות הבנייה - יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ובניה , לפקח

פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראי הם החיצוניים של בניינים וכן לדרוש

פירוט הגימורים החיצוניים, בתכניות ומפרטי הבקשה להיתרים.

3.3.9 גדרות וקירות תמך - כל קירות האבן בתחום התכנית יבנו או יצופו באבן לקט

מקומית . במגרשים בעלי טופוגרפיה של עד 15% שיפוע, אין להקים קירות אבן

, בגבה מעל 1.2 מ' מגבה הדרך או המדרכה או פני הקרקע בחזיתם.

3.3.10 פיתוח השטחים מסביב למבנים - הועדה המקומית לתכנון ובניה תתנה מתן אישורי

בניה בתשריט פיתוח השטח ובקנה מידה מזערי של 1:250, בו יפורטו מפלסים,

קווי איסוף שפכים, מקור מים, נטיעות, משטחים מרוצפים, מדרגות, מעברים

חניות ומתקני אשפה. תכנית זו תכלול חתכי קרקע ומיקום הבניין בשילוב עם

הפיתוח במגרש.

3.3.11 **עיצוב - מתקני אשפה, דודי שמש, מכלי מים ומתקנים** - הועדה המקומית תנחה את מבקש היתר הבנייה באשר לסוג ומידות מתקן האשפה. אשר יסומן בתכניות ויוסתר ע"י קירות אבן מקומית בגבה המכלים. וכן באשר לסתרתם של דודי שמש ומכלי מים על גגות המבנים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה.

3.3.12 **תעודת גמר** - לא תנפיק הועדה המקומית לתכנון ובניה תעודת גמר למבנה עד להשלמת עבודות הפיתוח בשטח המגרש בנוסף להשלמת המבנה עצמו, בנוסף לתנאים המצוינים ע"ג היתר הבניה.

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 ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב**: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. חשמל - איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.

- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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 גבוהה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'

הערה:

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :

מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ 1.0 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. **אשפה :** סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

ג- הוראות כלליות

1. חלוקה :

- 1.1 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות של כל תכנית תקפה בתחום תכנית זו.
- 1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143 לחוק התו"ב, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

2. הפקעות:

- 2.1 כל שטחי הקרקע המיועדים לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחוק התו"ב וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התו"ב.
- 2.2 קרקעות לאום (ממ"י) שהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור שהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התו"ב, יועברו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התוכנית הכוללת איחוד/חלוקה חדשים ללא הסכמה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התו"ב.

3.1 מבנים קיימים : הנם מבנים הקיימים בפועל לפני הפקדת תכנית זו.

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או 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 קו הבניין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים חורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה, יוגדרו כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
- ג. תנאי למתן היתר לתוספת בניה למבנה קיים במרחקים קטנים יותר מכפי שהוגדרו בתכנית, הוא הפעלת מנגנון סעיף 149 לחוק הת"וב, מסירה אישית לבעלי מגרשים גובלים, וכן מתן זכות לוועדה המקומית לשמוע את המתנגדים הפוטנציאלים ולהחליט בבואם לאשר הבקשה.

4. תנאים לביצוע התוכנית / מתן היתרים :

- תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
5. היטל השבחה :
היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק הת"וב.
6. חניה :
החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות הת"וב (התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתרי בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
7. עתיקות :
באתרי עתיקות מוכרזים שבתחום התוכנית, לא תותר כל עבודה ללא אישור רשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
8. הוראות הג"א :
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אל אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
9. כיבוי אש :
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
10. סידורים לנכים :
קבלת היתרי בנייה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
11. אנטנות – הקמת אנטנות ומתקנים סלולריים לסוגיהן – עפ"י הוראות תמ"א 36/א'.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע - לתכנית זו אין שלבי ביצוע.

4.2 תקפות התוכנית : תכנית זו איננה מוגבלת בזמן תקפות.

פרק 5 - חתימות

יזם ומגיש התוכנית:

ועדה המקומית לתו"ב "לב הגליל"

הועדה המחוזית:



עורך התוכנית