

12-12-2006

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "לב-הגליל"

תחום שיפוט מוניציפלי :- מ.מ.עראבה

Handwritten signature and date: 24.12.2006

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג/ 15786

1.2 מקום התוכנית:

X=182750.00

צפון עראבה

Y=250375.00

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 15786
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 30.10.06 לאשר את התכנית
 יו"ר הועדה המחוזית

מזרח:	נ.צ. מרכזי	צפון:
חלקי חלקות	חלקי בשלמות	מספר גוש**
5,16,103,104	1-4,17-28	19353
3,7,8,9,108,124	1,10,40-48,82-107,111-120	19381
88	-----	19379
13,14,17,21,22,23,26	27	19376
4,5,33,34	---	19375
28,40,41,46,47,49,56,65,67,68,69,70,72	29,30,31,42-45,48,66,74	19377
1,3,4,9,10,11,13,14,90,94	2	19383
46		19382
1,3-8,10,11,13,14	9	19384
26,27,47		19387

1.3 שיטת התוכנית:

כ-142.5 דונם.

השיטה חושב גרפי.

הועדה על אישור תכנית מס' 15786
 מורסמה בלקוט הפרסומים מס'
 מיום

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: פרטיים מ.מ.י ואחרים - נצרת עילית - קריית הממשלה - נצרת עילית-04-6558211

יום התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה "לב הגליל" אדר' דורין פיינרו מהנדס הועדה סכנין 20173 ת.ד.80 טל- 04-6746742 פקס 04-6746749

מגיש התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה "לב הגליל" אדר' דורין פיינרו מהנדס הועדה סכנין 20173 ת.ד.80 טל- 04-6746742 פקס 04-6746749

עורך התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה "לב הגליל" אדר' דורין פיינרו מהנדס הועדה סכנין 20173 ת.ד.80 טל- 04-6746742 פקס 04-6746749

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית:

התכנית מהווה שינוי להוראות תכניות המפורטות להלן:

תכנית תקנונית ג/6761 בתוקף מיום 1/9/1994

תכנית ג/5422 בתוקף מיום 2/9/1997

תכנית ג/9906 בתוקף מיום 14/12/2004

הוראות התכנית גוברות על התכניות הנ"ל בנושא זכויות בנייה ותכליות.

1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקניימ 1:2500 מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
12-09-2005	הכנה
07-02-2006	עדכון 1
26-09-2006	עדכון 2
12-12-2006	עדכון 3
14-12-2006	עדכון 4

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- א- קו כחול רצוף ----- גבול התכנית
- ב- קו כחול מקוטע ----- גבול תכנית ג/ 4014 מאושרת
- ג- קו כחול מקוטע ----- גבול תכנית ג/ 5422
- ד- קו שחור ומשונן ----- גבול גוש
- ה- קו ירוק דק ----- גבול חלקה
- ו- קו כחול עבה ומקוטע ----- גבול תכנית ג/ 9906
- ז- קו כחול עבה ומקוטע ----- גבול תכנית ג/ 12907

פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

1. הוספת שימושים מסחריים באזור תעשייה ומלאכה זעירה, בשטח שאושר בתכנית ג/6761 שקדמה לה.
2. הגדלת זכויות בנייה לייעוד מלאכה ותעשייה זעירה בשטח שאושר בתכנית ג/9906, על מנת להתאים לזכויות שאושרו בתכנית שקדמה לה - ג/5422.
3. הגדלת זכויות בניה בשטח ביעוד מגורים המאושר בתכנית ג/9906, על מנת להתאים לזכויות שאושרו בשטח זה מתוקף תכנית תקנונית ג/6761 שקדמה לה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

1. הגדלת אחוזי בנייה בשטחים שאושרו לייעודי תעשייה זעירה ומגורים, על מנת להתאימן לזכויות שהוקנו בשטחים אלו מתוקף תכניות מאושרות שקדמו לתכנית שחלה כיום בשטח:
 - א. באזור מלאכה ותעשייה זעירה: החזרת זכויות לפי תכנית ג/5422
 - ב. באזור מגורים: החזרת זכויות לפי תכנית ג/6761
2. הוספת תכליות לייעודי קרקע, על מנת להתאים את רשימת התכליות בתכנית שחלה בשטח, לרשימת התכליות שנקבעה מתוקף תכנית קודמת ולמניעת פגיעה בזכויות מוקנות.
 - א. באזור תעשייה ומלאכה זעירה: החזרת תכליות בהתאם לתכנית ג/6761 – הוספת תכלית למסחר.
 - ב. באזור בנייני ציבור: קביעת התכליות המותרות לפי תכנית ג/6761.
 - ג. באזורי מגורים: קביעת התכליות המותרות לפי תכנית ג/12907.

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.

תכליות מותרות באזורי מגורים: לפי (ג/12907)

- בתי מגורים.
- מועדונים חברתיים-באישור הוועדה המקומית ובתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש לדיירים.
- גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חנייה.
- משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
- חניות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית.
- חנויות מזון וקיוסקים.

אזור תעשיית ומלאכה זעירה: (לפי ג/6761)

בתי מלאכה למיניהם, מבני מסחר ומסעדות

בנייני ציבור: (לפי ג/6761)

- מקומות לפולחן דתי, כגון כנסיה מסגד.
- מוסדות חינוך ותרבות.
- מגרשי משחקים.
- מרפאות, תחנות לאם וילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.
- משרדים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התמנן והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשע"ב 1992)

מס' יחיד סח"כ לזכר	אפסות / מס' יחיד למג'ש מיינבל	גובה בניה מקסימלי		סח"כ	לכסוי חקיקע (תכנית)	שטח שדות	שטחים עיקריים	שטח למפלס תכנית	מעל מפלס תכנית	קרי בניה			גודל מג'ש מיינבל (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים
		במטרים	מס' קומות							קדמי	אחורי	אדרי		
בתתאים ל 6761/א מאושרת														
בתתאים ל 5422/א מאושרת														
בתתאים לתכנית 12907/א מאושרת														

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. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי השמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי השמל עיליים. בקרבת קווי השמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי השמל 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 השמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המי נמליים 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 השמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאתר תאום וקביעת הנחיות עם חברת השמל.

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 ישראלי:

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.

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.

4. היטל השבחה:

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

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.

6. הוראות הג"א:

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

7. כיבוי אש:

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

8. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

9. עותיקות:

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

10. מבנה קיימים:

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

על מבנים אלו חלות החוראות הבאות:

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 קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ו' לחוק התכנון והבניה.

11. הנחיות סביבתיות לאזור מלאכה ותעשייה זעירה:

באזור זה תותר הקמתם של מפעלי תעשייה ומלאכה בלתי מזיקה, בניינים למסחר ומסעדות בכפוף להגדרתם, הנתינתם ופיקוחם של משרד המסחר והתעשייה, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

לא תאושר בניית מפעל באזור זה ו/או הפעלתו אלא אם הוכח לוועדה המקומית כי הוא עומד בדרישות הרשויות הממונות על מניעת מפגעים סביבתיים, לגבי סילוק וטיהור שפכים, מניעת זיהום מי תחום, פליטות לאויר וסילוק פסולת מוצקה.

הקמתם וקיומם של שימושים כנייל יהיו כפופים למגבלות תשתיות הדרכים, החניה, המים, הביוב והחשמל, באזור כפי שיקבע ע"י המועצה המקומית, ובאשור הוועדה המקומית.

הערכת השפעות סביבתיות-למתן היתרי בניה:

א. כל מפעל המבקש להכנס לאזור יגיש לרשות המוסמכת מבחינה סביבתית ולוועדה המקומית שאלון לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל.

ב. כל אחד משני גופים אלה רשאי לדרוש על סמך ממצאי השאלון הכנת תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה. (תסקיר השפעה על הסביבה) התשמ"ד-1982.

ג. המפעל יגיש את התסקיר לגופים הנ"ל, הסכמתם למתן היתר ותנאיהם למתן היתר, יינתנו לאחר בדיקת התסקיר ע"י המשרד לאיכות הסביבה או בדיקת שאלון ה"י הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית.

12. מבנים להריסה:-

המבנים הנמצאים בתוך ה-5 מטר משפת הדרך, ונבנו ללא היתר יסומנו להריסה.

(לפי החלטת המועצה הארצית בישיבתה מיום חמישי, ט' בכסלו התשס"ג, 14-11-2002)

(ראה רשימה מצורפת בדף הבא)

החלטות מוסדות התכנון לגבי הקלות מקו הבניין של דרך 805 עבור תכנית ג/ 9906 :
1. ועדה לקווי בניין בישיבתה מיום 14/02/2002 דנה בתכנית והחליטה :
לאשר הקלה מדרום לדרך אזורית מס' 805 - 5 מטר משפת הדרך, 20 מטר מהציר למעט למבנים שנבנו
ללא היתר לאורך חוק התכנון והבניה כמפורט להלן :

- (1) חל' 7 - יעוד עסק בנוי משנות 1990 - גוש 19384.
- (2) חל' 13 - יעוד מגורים בנוי משנת 1965 - גוש 19384.
- (3) חל' 13 - יעוד עסוק ומגורים בנוי משנת 1997 גוש 19383.
- (4) חל' 13 - יעוד מגורים - בנוי משנת 1970 - גוש 19383.
- (5) חל' 13 - יעוד מגורים - בנוי משנת 1998 - גוש 19383.
- (6) חל' 9 - יעוד עסק (סככה) - בנוי משנת 1965 - גוש 19383.
- (7) חל' 3 - יעוד עסק - בנוי משנת 1980 - גוש 19383.
- (8) חל' 1 - יעוד עסק - בנוי משנת 1998 - גוש 19383.
- (9) חל' 9 - יעוד עסק + מגורים - משנת 1980.
- (10) חל' 8 - יעוד מגורים - משנת 1980.
- (11) חל' 7 - יעוד מגורים - משנת 1970.
- (12) חל' 42+43 - יעוד מגורים - משנת 1995.
- (13) חל' 91 - יעוד עסק משנת 1990.
- (14) חל' 92 - יעוד עסק + מגורים משנת 1997.
- (15) חל' 93 - יעוד מגורים נבנה ב- 1995.
- (16) חל' 100 - יעוד עסק+מגורים נבנה ב-1992.
- (17) חל' 116 - יעוד עסק נבנה ב-1999.
- (18) חל' 117 - יעוד מגורים נבנה ב-1980.
- (19) חל' 27 - - אזור תעשייה - יעוד הבנין מסחרי בשנת 1998

2. ביום 14/11/2002 ועדת משנה לקווי בניין אישרה את ההקלה לתכנית ג/ 9906 בקו בנין של 5 מטר
משפת הדרך (20 מטר מהציר) על פי חלקות שנמנו בהחלטת הוועדה מיום 13/2/02, כפוף לכך שהמבנים
הנמצאים בתוך ה-5 מטר משפת הדרך, ונבנו ללא היתר יסומנו להריסה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תסקופת התוכנית:

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

פרק 5 - חתימות

בעל השרשע:

הועדה המקומית
לתיכנון ולבניה
ל"ב הגליל"
הועדה המקומית
לתיכנון ולבניה
ל"ב הגליל"

זום התוכנית:

הועדה המקומית
לתיכנון ולבניה
ל"ב הגליל"

דורין פיינר
מהנדס הועדה
ל"ב הגליל"
דורין פיינר
מהנדס הועדה
ל"ב הגליל"

מגיש התוכנית:

הועדה המקומית
לתיכנון ולבניה
ל"ב הגליל"

דורין פיינר
מהנדס הועדה
ל"ב הגליל"

עורך התוכנית: