

2007675



מחוז הצפון
ועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי

ועדה מקומית לב הגליל

תחום שיפוט מוניציפאלי
עראבה

הודעה על אישור תכנית מס' 16153
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5815
מיום 5.6.08

תקנון

תוכנית מפורטת מס'-ג/16153
שינוי נקודתי להגדלת אחי בנייה בשטח בנוי עראבה.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 16153
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביוכ"ס 18.2.08 לאשר את התכנית
ד"ר צל גדי
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

שם הישוב : עראבה

מהרז הצפון

מרחב תכנון מקומי: לב הגליל.

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. עראבה.

שם ישוב: עראבה.

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

מטרה עיקרית ומקום: שינוי נקודתי להגדלת אחוזי בניה לבניין קיים בשטח בנוי עראבה במגרש מס"א והמהווה שנוי לתכנית ג/8399 מאושרת ו ג/12863 במתן תוקף.

1.2 מקום התוכנית: עראבה

נ.צ. מרכזי	מזרח:	צפון:
מספר גוש	חלקה בשלמות	חלקי חלקות
שטח בנוי		מגרש A

1.3 שטח התוכנית: שטח התוכנית כ 354 מ"ר החישוב נעשה לפי ספירת מחשב

- 1.4 בעלי עניין: מועצה מקומית עראבה+עלי סח טל : 6744208-04
בעל הקרקע: עלי סח +מועצה מקומית עראבה טל : 6744208-04
יזם התוכנית: מ.מ. עראבה טל : 6744208 – 04, עראבה
מגיש התוכנית: עלי סח טל : 6745565 – 04, עראבה
עורך הבקשה: אדריכל יאסין עבד טל : 6745149-04 / פקס: 6741165-04
 מס" רישוי : 37299, עראבה, ת.ד. 68

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: משנה תכנית ג/ 8399 מאושרת ו ג/12863 בשלב מתן תוקף 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 9 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב שכלול בו המגרש.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
15/2/06	הכנה
15/11/06	עדכון 1
23/2/08	עדכון 2
	עדכון 3

- 1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.
 1.9. באור סימני התשריט:

פירוט הסימון	סימון בתשריט
גבול תכנית מוצעת	קו כחול עבה מלא
גבול תכנית ג/8399	קו סגול מקוטע
שטח לבניני ציבור ומגורים	צבע צהוב מותחם בקו כחול
שטח לבניני ציבור	צבע חום מותחם בקו חום
דרך רשומה או מאושרת	צבע חום
גבול גוש	קו שחור עם משולשים משני צדדיו
גבול ומספר מגרש	קו ירוק, מספר תחום בעיגול ירוק
מס" דרך	ספורה ברבע העליון של העיגול
קו בנין	ספורה בשני הרובעים הצדדים של העיגול
רוחב דרך	ספורה ברבע התחתון של העיגול

טבלת שטחים:

א.

מבצע		קיים		היעוד
אחוז%	שטח במ"ר	אחוז%	שטח במ"ר	
100.0	354.0	100.0	354.0	שטח מעורב לבניני ציבור ומגורים
100.0		100.0	354.0	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי נקודתי להגדלת אחוזי בניה בשטח בנוי בעראבה במגרש מס"א המתוחם בקו כחול והמהווה שנוי לתכנית מס"ג/8399 מאושרת

2.2 . במסגרת תוכנית זו לא מוסיפים יח" מגורים מעבר למותר בתכנית מאושרת עיקר התכנית לתת ליגטמציה לבנין קיים.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

1 - שטח מעורב בניני ציבור ומגורים -

- באזור זה יותר שימוש ציבורי בקומת הקרקע ובקומות העליונות מגורים.
- בקומת הקרקע תשמש לשימוש ציבורי (מחסן למועצה לציוד) ולחניה
- הקומות העליונות של הבניין מעל קומת הקרקע ישמשו למגורים

2 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות של התוכנית המאושרת שחלות בשטח .
התוכנית הזו לא משנה את טבלת זכויות והגבלות הבניה החלות והמאושרות בתוכנית ג/ 8399 למעט אחוזי הבניה לפי הטבלה.

טבלת זכויות והמגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה
 לפי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכנית והיתרים תשנ"ב 1992

האזור	גודל מגרש מרנימאלי	קווי בניין	אחוזי בנייה	צדדי	מעל לכניס ה	מתחת לכניס ה	עקרי	שדות	תכנית	סה"כ	מס"מ קומות**	במטרים	יח"מ למגרש	יח"מ לדונם
י"שח משורב לבוני ציבור ומגורים	כפי שקיים או לא פחות מ-2500 מ"ר	לפי תשריט ח"מ	2 ח"מ פתיים לא בהסכמת השכן	2 ח"מ פתיים לא בהסכמת השכנים	25%	0.00%	60%	3%	63%	252%	4	15	3	8

* במסגרת היתר בנייה הועדה המקומית רשאית להעביר בנייה מעל מפלס הכניסה לתחת המפלסים בתנאי שלא יעלה על סה"כ אחוזי בנייה.
 ** שלוש קומות מגורים מעל קומה לשימוש ציבורי.

3.3 הוראות נוספות:

א - - 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 הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן 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 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 המינימאליים 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 והסכמת מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבע ולאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

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.

ב. - הוראות כלליות

1. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

2. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים בשטח התכנית לפני אישור תכנית זו על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו תודר 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 ז' לחוק התכנון והבניה.

3. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקח וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות

6. היטל השבחה:

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

7. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי להוצאת היתר בניה מתן פתרון חניה בהתאם לתקנות החוק ובאישור הועדה המקומית.

8. עתיקות:

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

9. הוראות הג"א:

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

10. כיבוי אש:

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

11. 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: _____

מגיש התוכנית: _____

שורך התוכנית: _____

מס' רשיון 37299
ע"פ חוק
אדריכל יאסין עמר