



 30.6.2003

21/06/2003 תאריך
העתק חוקף

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי :: לב הגליל
תחום שיפוט מוניציפאלי :: מועצה מקומית עראבה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית מס' ג/13396 להחת דרך מס' 7 מעל בניינים קיימים והסדרת
 גישה לחלקה מס' 83 והקטנת קו בנין מ- 6.5 מ' ל- 3 מ' והמהווה שינוי לתכנית
 ג/ 6761 המאושרת .
1.2 מקום התכנית :-

בחלק הדרומי של עראבה

מספר הגוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
19345	//	43,61,62,63,64,69,70,71,80,81,82,83

1.3 שטח התכנית :-

שטח התכנית 5085 מ"ר (לפי מודד מוסמך) .
1.4 בעלי עניין :-

- בעל הקרקע :- מנהל מקרקעי ישראל ואחרים - נצרת עילית -
 טלפון 046558273 ת.ד. //
- יחם התכנית :- מועצה מקומית עראבה - עראבה -
 טלפון 046744208 ת.ד. //
- מגיש התכנית :- מועצה מקומית עראבה - עראבה -
 טלפון 046744208 ת.ד. //
- עורך התכנית :- גנאים פאלח - סכנין - מיקוד 20173 ת.ד. 2386
 טלפון 066741423 פקס 066743466

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 13396
הועדה המחוזית לתכנון ומבנה
ביום 4.6.03
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 13396
 מרשמה בלוקים מס' 5208
 מיום 22.7.03

1.5 יחס לתכניות אחרות :-

התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 6761 המאושרת. ובכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית :-

- א- תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
 ב- תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.
 ג- הסדרי תנועה בק"מ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התשריט

תאריך	
25/04/2002	הכנה :-
16/01/2003	עדכון 1 :-
21/06/2003	עדכון 2 :-

1.8 הגדרות ומונחים :-

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.8 באור סימני התשריט

א	קו כחול רצוף ועבה	גבול התכנית
ב	קו כחול מקוטע ועבה	גבול תכנית מתאר ג/ 4014
ג	שטח צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך
ד	שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
ה	קו צבוע חום	דרך מאושרת או רשומה
ו	קווים אלכסוניים באדום	דרך לכיסול
ז	קו צבוע ירוק	גבול חלקה ומספרה
ח	קו משונן משני הצדדים	גבול הגוש
ט	ספרה ברבע העליון של העגול	מס' הדרך
י	ספרה ברבעים הצדדים של העגול	קו בניה בחזית
י"א	ספרה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך

1.9 טבלת שטחים :-

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים %	שטח מ"ר	אחוזים %	שטח מ"ר	
89.58%	4555	93.61%	4760	דרכים
10.42%	530	6.39%	325	מגורים א'
100%	5085	100%	5085	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :-

הזת דרך מס' 7 בעראבה מעל בניינים קיימים והסדרת דרך גישה לחלקה מס' 83 והקטנת קו הבניין של הדרך .

2.2 עיקרי הוראות התכנית :-

- א- הסדרת דרך גישה לחלקה מס' 83 גוש 19345 .
- ב- שינוי קו הבניין של הדרך מס' 7 מ- 6.5 מ' ל- 3 מ' .
- ג- הזת הדרך הקיימת מעל בניינים קיימים .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :-

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יחיד דיור
מגורים א'	763 מ"ר = 144% * 530	5

פרק 3 :- הוראות התכנית
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 בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

א- מגורים א' :- תכליות בהתאם לתכנית מס' ג/ 4014 המאושרת.

ב- דרכים :- תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה, ואסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה :-

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

גובה בניה מקסימאלי		קו בנין			גודל מגרש מינימאלי מ"ר		שם האיזור שימושים עיקריים	
מ' קומות	מ' מ' קומות	אח'	צד'	קד'	מ"ר			
15	4	3	3	3	400 מ"ר		מגורים א'	
מס' יח"ד צפיפות נמו		אחוזי בניה / שטח מגרש מקסימאלי						
סה"כ/ד'	מס' יח"ד דיוור/ מגרש	סה"כ	לכיסוי קרקע (תכסית)	שמחי שירות בקומות	שימושים עיקריים בקומות	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	
10	4	בהתאם לאחוזים מאושרים בתכנית ג/ 6761 מאושרת						

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה

** גובה הבנין ימדד ממפלס הכביש הקרוב למגרש.

*** תותר הקמת בנין נמו במגרש בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר

3.3 הוראות נוספות

א- הוראות ארכיטקטוניות :-

- 1- לא יבנה בנין בחלקה כלשהיא בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה .
- 2- דרך גישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב שלושה מ' לפחות .
- 3- הועדה המקומית רשאית במקריים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך .

ב- תשתיות :-

1. מים

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית .

2. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב. ובאישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך .

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל .

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 מבדדים וכבלים אורייים 1.50 מ' .
מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ' .
מקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ' .
מקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ' .

הערה :-

במידה ובאיזור הבניה ישנם קורי מתח עיליון /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 עיליון עד 160ק"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 החשמל .

3. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל .

5. אשפה :-

טיזורי טילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית 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. חלוקה :-

1.1 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143 , תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום .

2. הפקעות :-

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

3. רישום :-

תוך חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום זאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק 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 ו/ או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית

הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו . לפי קווי הבניין הקיים, כל

תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו .

ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה

יגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה .

5. מבנים להריסה :-

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

6. תנאים לביצוע התכנית :-

תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללת לביוב, 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 תשמ"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. מקלטים :-

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

11. כיבוי אש :-

קבלת התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע זרישות שרות הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

12. סידורים לנכים :-

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

פרק 4 - מימוש התכנית :-

4.1 תקופת התכנית :-

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תיחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות :-

בעל הקרקע :- מנהל מקרקעי ישראל ואחרים

יזם התכנית :- מועצה מקומית עראבה

מגיש התכנית :- מועצה מקומית עראבה

עורך התכנית :- גנאים פאלח