

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי לב - הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי-מ.מ.עראבה

תכנית מס' ג/9353

שינוי יעוד מאיזור מבני ציבור לאיזור
מגורים א', ומהווה שינוי לתכנית מתאר
עראבה מס' ג/4014 (תשריט) ו-ג/6761 (תקנון)

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

התקדמת תכנית מס' ג/9353
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 16.9.96 להפקיד את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' ג/9353
פורסמה בלוקט הפרסומים מס' 4597
מיום 14.12.97

חותמות:-

הודעה על הפקדת תוכנית מס' ג/9353

פורסמה בעיתון _____ ביום _____

בעיתון _____ ביום _____

בעיתון מקומי _____ ביום _____

תאריכים:-

- 4 / 96 - הגשה לועדה מקומית .
- 19/9/96 - דיון בוועדה מהרזיה להפקדה .
- _____ - דיון בוועדה מהרזיה למהן תוקף .

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' ג/9353
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 4/2/98 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' ג/9353
פורסמה בלוקט מס' 4643
מיום 10.5.98

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - לב הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי - מ.מ.עראבה

תכנית מפורטת מס' ג/9353

שינוי יעוד מאיזור מבני ציבור
לאיזור מגורים א'

ומהווה שינוי לתכנית מתאר עראבה
מס' ג/4014 (תשריט) ומס' ג/6761 (תקנון) .

מחוז : הצפון
נפה : עכו
המקום : כפר עראבה
גוש/חלקה : 19381 ח-ח 160, 134 .

שטח התכנית : כ- 2.49 דונם (ע"פ מדידה בשטח)

יזום התכנית : בדארנה חסן - כפר עראבה
טל: 06-6744832 מיקוד 24945

בעל הקרקע : בדארנה חסן - כפר עראבה
טל: 06-6744832 מיקוד 24945

עורך התכנית : אינג' א. חדאד
ת.ד. 253
עכו . מיקוד 24102
עכו -טל : 04-9913759
פקס: 04-9913320

1- שם/תחולה : תכנית זו תקרא תכנית ג/9353 שינוי שטח המיועד למבני ציבור לאיזור מגורים א', ומהווה שינוי לתכנית מתאר עראבה ג/4014 (תשריט) ולתכנית ג/6761 (שינוי לתקנון תכנית המתאר).

ותחול על השטח המוחתם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, התשריט המצורף ב-ק.מ 1:1250.

2- גבול התכנית : כמסומן בקו כחול עבה על גבי התשריט המצורף.

3- מסמכי התכנית : תכנית זו כוללת הוראת התכנית (תקנון) 7 דפים כולל תשריטים בק.מ 1:10.000 ו- 1:1250.

4- יחס לתוכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר עראבה מס' ג/4014 (תשריט) שבתוקף ולתכנית מס' ג/6761 שבתוקף (שינוי לתקנון).

5- מטרת התכנית : - שינוי יעוד מאיזור מבני ציבורי לאיזור מגורים א'.
- קביעת הוראות ליעודי קרקע/ הוראות בינוי.
- הוראות להוצאת היתרי בניה.

6- סימנים בתשריט :

מקרא

גבול תכנית
גבול תכנית מאושרת
מס' 4014 (תשריט)
איזור מגורים א'
איזור מבני ציבור

דרך מוצעת
דרך קיימת

סימון בתשריט
קו כחול עבה רציף
קו כחול עבה מקוטע

צבע כתום
צבע חום מוחתם חום כהה

צבע אדום
צבע חום

ספרה שחורה בריבוע עליון של העיגול
ספרה שחורה בריבוע הצדדי של העיגול
ספרה שחורה בריבוע התחתון של העיגול
קו שחור עם משולשים
קו ירוק עם ספרה ירוקה

מס' דרך
קו בנין
רוחב דרך
גבול/מס' גוש
גבול/מס' חלקה

7- טבלת שמחים :-

שטח באחוז		שטח בדונם		איזור
מוצע	קיים	מוצע	קיים	
29.3 %		0.73		איזור מגורים א'
70.7 %	100.0 %	1.76	2.49	איזור מבני ציבור
100%	100%	2.49	2.49	סה"כ

8- שימוש בקרקע ובנינים :-

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש כל קרקע או בנין בתחום תכנית זו לכל תכלית שהיא, פרט לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי איזור בו נמצאת הקרקע או המבנים .

9- רשימת תכליות :-

א. איזור מגורים א' :

- א. מבני מגורים .
- ב. מועדונים פרטיים וחברתיים .
- ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
- ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- ה. מוסכים פרטיים ומשותפים להזנית רכב או מכונה חקלאית.
- ו. חנויות מזון וקיוסקים.
- ז. מספרות ומכוני יופי.

ב. איזור מבני ציבור :

- השטח מיועד להקמת בניני ציבור כגון:
- א. מקומות לפולחן דתי, כגון: כנסיה, מסגד .
- ב. מוסדות חינוך ותרבות.
- ג. מגרש משחקים .
- ד. מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה .
- ה. משרדים .

10. תכנית חלוקה :-
-תותר חלוקה למגרשים בהתאם לתכנית מתאר ג/ 4014
(תשריט) ותכנית ג/ 6761 (תקנון) .
-היתר בניה יצא רק לאחר אישור תשריט חלוקה .
-שטח מגרש מנימלי יהיה בהתאם לטבלת הזכויות .
- 10.1 דרך גישה :-
-עם אישור תכנית חלוקה למגרשים יש להבטיח דרך
גישה ברוחב של 4 מטר למגרשים שיווצרו .
11. מספר יחידות דיור :-
-מספר יחידות הדיור יהיה 12 יחידות / לדונם.
13. הפקעות לצורכי ציבור :-
-השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה
המחוזית, בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה סעיף
188/ב .
14. חניה :-
-בהתאם לתקנות שנקבעו בחוק התכנון והבניה
"התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983" .
15. מים :-
-מרשת המים של מקורות .
16. ניקוז :-
-בעל הקרקע יגיש פתרון לניקוז המים לפי דרישת
הועדה המקומית .
17. אשפה :-
-מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום, במספר ובצורה
בהתאם לפרטים שיאושרו ע"י הועדה המקומית .
18. ביוב :-
-בעל הקרקע יגיש פתרון לסילוק הביוב ע"י התחברות
לרשת הביוב המרכזי לפי דרישת לשכת הבריאות/
איכות הסביבה, לא תאושר תכנית בניה עם פתרון
של בור סופג או רקב .
19. טלפון :-
-לפי תקנות משרד התקשורת/בזק .
20. חשמל :-
-מתח נמוך, החיבור למבנים יהיה תת-קרקעי .
21. היטל השבחה :-
-יגבה בהתאם לחוק .

22. הגבלות בניה מתחת לקוי חשמל :-

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.

ב. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה, רק במרחקים המפורטים מטה, קו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי חשמל, לבין החלק הבולט/או הקרוב ביותר של המבנה.

- קו מתח נמוך
- קו מתח גבוה 22 ק"ו
- קו מתח עליון עד 110 ק"ו
- קו מתח עליון עד 150 ק"ו
- 2.0 מ' מ' 2.0
- 5.0 מ' מ' 5.0
- 8.0 מ' מ' 8.0
- 10.0 מ' מ' 10.0

ב. אין לבנות מעל כבלי חשמל-תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 2.0 מ' מכבלים אילו, ואין לחפור מעל ובקרבת תילי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

23. טבלת זכויות/הגבלות בניה :-

-לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואיזורי בניה בתוכניות ובהתרים תשנ"ב 1992)

שם האיזור (שימושים/ עיקריים)	גודל מגרש מיני מלי במ"ר	קוי בנין			אחוז בניה/שטחי בניה מקסימלי				מס' יח' לדונם	גובה בניה מקסמלי		
		צד די	אחו רי	קד מי	מעל מפל הכניסה		מתחת מפ הכניסה					
					שמו עיק	שטח שרו	שמו עיק	שטח שרו			סה"כ	מס' קומות מת
איזור מגורים א' או כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר (חלקה רשומה)	400	3	3	לפי תשריט	30%	6%	0%	0%	36%	144%	4 ללא עמודים 3 קומות מעל עמ'	12
איזור מבני ציבור	500	3	3	לפי תשריט	40%	10%	0%	0%	50%	100%	2	9
מבני עזר לאיזור מגורים א'		0	0	לפי תשריט	40 מ"ר לפי תכנית ג/6761							

24. עתיקות -:-
יש לקבל את אישור רשות העתיקות לפני קבל היתר בניה .

25. עיצוב ארכיטקטוני -:-
העיצוב החיצוני יהיה משולב עם אופי הסביבה ,
ובהתאם לתכנית מתאר ג/4014 (תשריט) וג/6761 (תקנון).

27. מקלטים -:-
יתוכננו ויבוצעו בהתאם להנחיות רשות הג"א .

28. תנאים למתן היתר בניה -:-

- יהיה בהתאם לתכנית מתאר ג/4014 (תשריט) ותכנית ג/6761 (תקנון) .



עורך התכנית
אינג' א.חדאד
ת.ד. 253
עכו 24102

בצילוף חסן
בעל הקרקע
בדארנה חסן ואחרים
כפר עראבה

בצילוף חסן
יוזם התכנית
בדארנה חסן
כפר עראבה