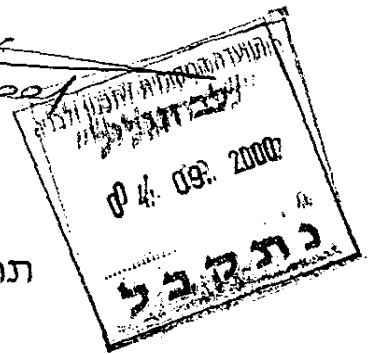


2-3988
הצגן 4
הצגן 3
מחוז הצפון 8.3.2007
9.00



מרחב תכנון מקומי: "לב הגליל"
תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ.עראבה

הודעה על אישור תכנית מס. 11484
מורפמה בילקוט הפרסומים 6989
מיום 24.5.07

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

הצגת מפורטת שינוי למתאר מספר ג/ 7240 ותקנון ג/ 6761
העיקרית ומקום: שינוי יעוד חלק מחלקות מס' 13,15 משטח לבנייני ציבור לשטח למגורים א' ושינוי תוואי דרך מס' 44.

1.2 מקום התוכנית:
בחלק המזרח דרומי של עראבה

נ.צ. מרכזי	מזרח:	צפון:
מספר נוש**	חלקות	חלקי חלקות
19346	14	6,12,13,15,16,20,52

1.3 שטח התוכנית:

כ- 12940 מ"ר
השטח חושב בשיטה גרפית.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 11484
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 18.1.07 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: פרטיים ומ.מ.ג. - עראבה - נצרת עילית.
עבד אלמגיד חסין ת"ז 5446915 כפר עראבה
מעגל חסין ת"ז 2106119 כפר עראבה
מרעי חסין ת"ז 5038085 כפר עראבה

יזם התוכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה "לב הגליל" - סכנין- מיקוד 20173 ת.ד. 80 טל- 06-6746740 פקס- 06-6746749.

מגיש התוכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה "לב הגליל" - סכנין- מיקוד 20173 ת.ד. 80 טל- 06-6746740 פקס- 06-6746749
עורך התוכנית: מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה "לב הגליל" אדר' דובין-מיינרס-טל- 06-6746740 פקס 06-6746749.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הסקרת תכנית מס. 11484/4
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 29.5.07 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על תסקרת תכנית מס. 11484
מורפמה בילקוט הפרסומים 6932
מיום 9.11.07

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/7240 ותקנון 6167/67 מאושרות.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
- תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
05-1999	עדכון 1
06-2000	עדכון 2
13-08-2000	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

- קו כחול רצוף עבה ----- גבול התכנית
- קו כחול עבה ומקוטע ----- גבול תכנית מס' ג/4014
- קו כחול עבה ומקוטע ושתי נקודות ביניהם ---- גבול תכנית מס' ג/7240
- שטח צבוע בחום בהיר ----- דרך מאושרת או רשומה
- קו משונן משני הצדדים ----- גבול גוש
- שטח צבוע חום ומותחם בחום כהה ---- שטח לבנייני ציבור
- שטח צבוע כתום ----- מגורים א'
- שטח צבוע באדום ----- דרך מוצעת או הרחבת דרך
- קו ירוק ----- גבול החלקה
- קו דק ומפותל בצבע התשריט --- קווי גובה
- ספרה ברבע העליון של העיגול -- מס' הדרך
- ספרה ברבעיים הצדדים של העיגול ---- קו בנייה במחית
- ספרה ברבע התחתון ----- רוחב הדרך
- צהוב כהה ----- קיר להריסה
- קוים עבים באלכסון בצבע אדום -- דרך לביטול
- קו שחור עבה ומקוטע ----- תחום שטח עתיקות מוכרז בעראבה

1.10 טבלת שטחים:

מזב מוצע		מזב קיים		יעוד
אחוזים	שטח (דונם), (מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם), (מ"ר)	
38.99	5045	16.07	2080	מגורים א'
26.70	3455	29.06	3760	דרך מאושרת
2.24	290	0.0	0.0	דרך מוצעת
32.07	4150	54.87	7100	שטח לבנייני ציבור
100.0	12940	100.0	12940	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור למגורים א'

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

לשנות יעוד משטח לבנייני ציבור למגורים א'

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מטע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים	5045	50 יח'

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 - מגורים א'

- א- בתי מגורים.
- ב- מועדונים פרטיים וחברתיים.
- ג- גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חנייה.
- ד- משרדים ועל בעלי מקצועות חופשיים.
- ה- חניות פרטיות ומשותפים להחנית רכב או מכונה חקלאית.
- ו- חנויות מזון וקיוסקים.
- ז- מספרות ומכוני יופי.

3.1.2 - דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.1.3 - שטח לבנייני ציבור:-

- א- מקומות לפולחן דתי, כגון:- כנסייה מסגד.
- ב- מוסדות חינוך ותרבות.
- ג- מגרשי משחקים.
- ד- מרפאות, תחנות לאם וילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

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

אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי														
שם האזור (שימושים עיקריים)	גורל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בניה			מפלס הכניסה	מרחק למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכסוי הקרקע	סה"כ	מס' קומות	במטרים	צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי	מס' יחיד סה"כ לזכרים
		צדדי	אחורי	קדמי										
מגורים א'	400 או כפי שקיים אך לא פחות מ- 250 מ"ר (חלקה רשומה)	3	3	לפי התשריט	108%	36%	120%	24%	36%	144%	4	15	4	10
שטח לבנייני ציבור	לפי תכנית בניין	3	3	לפי התשריט	150%	50%	140%	60%	50%	200%	4	18		

** תותר העברת אחוזי בניה ממפלס מפלס הכניסה אל מותרת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית



3.3 הוראות נוספות:-

א- הוראות ארכיטקטוניות:

ב- תשתיות:-

- 1- מים :
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- 2- ניקוז :
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית ובאישור מהנדס המועצה המקומית ובתאום עם רשות הניקוז האזורית.
- 3- ביוב :
תנאי לקבלת היתר, חיבור למערכת הביוב של הישוב, ובאישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- 4- איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל :
1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 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'.
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 מתברת חשמל.
3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות חברת חשמל.
- 5- אשפה :
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש וסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאחר מוסדר.

ג- הוראות כלליות

1- חלוקה

1. ותוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2 . 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 תכנון ובניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3 . רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום זאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4 . מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבויים 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 קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

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

5 . היטל השבחה:

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

6 . חניה:

חניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם 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.

7 . עתיקות:

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

8 . מקלטים:

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

9 . כיבוי אש:

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

10 . 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 תחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - :-
תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו , כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות
כוללות לדרכים, מים ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

פרק 6 - חתימות

בעל הקרקע:

יחס התכנית:

מגיש התכנית:

עורך התכנית:

ד"ר מנחם עזריאל
ד"ר מנחם עזריאל
ד"ר מנחם עזריאל

בעל
מנחם עזריאל
ד"ר מנחם עזריאל
התכנית נכנסה לתוקף
ביום 10.12.2010
מנחם עזריאל
ד"ר מנחם עזריאל

התכנית נכנסה לתוקף
ביום 10.12.2010
מנחם עזריאל
ד"ר מנחם עזריאל

התכנית נכנסה לתוקף
ביום 10.12.2010
מנחם עזריאל
ד"ר מנחם עזריאל