

12/02

2-4691

9.9.2003

2002-08-18

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "לב-הגליל"

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
"לב הגליל"

26-01-2003

תיק מס' \_\_\_\_\_  
ב ת ק ב ל

תחום שיפוט מוניציפלי :- מ.מ.עראבה G.223

משרד הפנים מנהוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965

הפקדת תכנית מס. \_\_\_\_\_

הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום \_\_\_\_\_ להפקיד את התכנית  
ייצג הועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג/13071 המהווה שינוי למתאר מספר וג/7240 מאושרת  
משרת התכנית ומקום: שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור לשטח מגורים א' והצעת דרך גישה.

1.2 מקום התוכנית:

בחלק המערבי של כפר עראבה

הודעה על הפקדת תכנית מס. \_\_\_\_\_

מורטמה בילקוט המוסומים מס. \_\_\_\_\_

מיום \_\_\_\_\_

נ.צ. מרכזי	מזרח:	
צפון:		
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
19384	41	37,38,44,45,62,64,65,128

משרד הפנים מנהוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965

אישור תכנית מס. 13071

הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 8.1.03 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון \_\_\_\_\_  
ייצג הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 13071

מורטמה בילקוט המוסומים מס. 5167

מיום 18.3.03

1.3 שטח התוכנית:  
4590.0 מ"ר.  
השטח חושב גרפ

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: יוסף נימר חרבוש ואחרים - עראבה - ת.ד. 37 24945-פל-055-755179

זום התוכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה "לב הגליל" - סכנין - מיקוד 20173 ת.ד. 80  
טל- 6746740-04 פקס- 6746749-04

מגיש התוכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה "לב הגליל" - סכנין - מיקוד 20173 ת.ד. 80  
טל- 6746740-04 פקס- 6746749-04

עורך התכנית: מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה "לב הגליל" - אדרי' דורין פיינרו  
טל- 6746740-04 פקס- 6746749-04

הודעה על הפקדת תכנית מס. 13071

מורטמה בילקוט המוסומים מס. 5124

ביום 5.11.02

משרד הפנים מנהוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965

הפקדת תכנית מס. 13071

הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 11.11.02 להפקיד את התכנית.

ייצג הועדה המחוזית

**1.5 יחס לתכנית אחרות:**

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית ג/ 7240 מאושרת.

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 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.
- התשריט והתקנון מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	
2002-02-18	הכנה
2002-08-18	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

**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 שחור ומשונן ----- גבול גוש
- ג- צבע כתום ----- מגורים א'
- ד- שטח חום בהיר ----- דרך רשומה או מאושרת
- ה- קו שחור ומשונן ----- גבול גוש
- ו- קו ירוק דק ----- גבול חלקה
- ז- קו כחול עבה ומקוטע ----- גבול תכנית ג/ 4014 מאושרת
- ח- קו ורוד עבה ומקוטע ונקודה ביניהן ----- גבול תכנית ג/ 7240 מאושרת
- ט- ספרה ברבע העליון של העגול ----- מס' הדרך
- י- ספרות ברבעים הצדדיים של העגול ----- קוי בניין
- יא- ספרה ברבע התחתון של העגול ----- רוחב הדרך
- יב- צבע אדום וירוק באלכסון ----- דרך משולבת מוצעת
- יג- צבע צהוב וירוק באלכסון ----- דרך להולכי רגל קיימת

**1.10 טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים	שטח במ"ר	אחוזים	שטח במ"ר	
72.77	3340.0	17.00	780.0	מגורים א'
0.00	0.00	74.50	3420.0	שטח לבנייני ציבור
27.23	1250.0	0.00	0.00	דרך משולבת
0.00	0.00	8.50	390.0	דרך להולכי רגל
100.0	4590.0	100.0	4590.0	סה"כ

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור לשטח מגורים א' והצעת דרך גישה.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור למגורים א' ודרכים בהתאם לקביעת חוקר ההתנגדויות בתכנית ג/7240 ולפי דרישת ועדה מחזית מאותה סיבה.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"רי	יעוד הקרקע
25	2560.0	מגורים א'

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן 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.

אין שינוי מתכליות ושימושים של תכנית ג/7240 הקובעת בתחום זה.

### 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 בתוכנית ובדירותים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד / מס' יחיד לזכרון	צפיפות / מס' יחיד למגורש מלימולי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קני בניה			גודל פנורמי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
		מטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי חקרקע (תכנית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	שטח למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	מזרח וצפוני			מערבי

\*\* תותר העברת אחוזי בניה ממפעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישר ועדה מקומית

### 3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

### ב. - תשתיות:

#### 1. מיס:

אספקת מיס תהיה מרשת המימ 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 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'.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

ב' בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

ב' 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 המינימליים 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 חשמל.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

#### 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. חלוקה:

- 1.1 תוכנית 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 תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאשר 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 התכנון והבניה.

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.

## 3. רישום:

נוך הודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 ח"ק 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 חדר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מבנה 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 המובנים מהבנות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חירגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

## 6. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מבנות תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המנסמכות לכך.

**7. היטל השבחה:**

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

**8. חניה:**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"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 אי לחוק העתיקות השלי"ח.

**10. הוראות הג"א:**

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

**11. מיבוי אש:**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שדות הכבאות ולשביעות רצונם, ותהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**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:**

דורין פינרו  
מנהלס היעדה  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
יזם התוכנית "לב הגליל"

דורין פינרו  
מנהלס היעדה  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מגיש התוכנית "לב הגליל"

דורין פינרו  
מנהלס היעדה  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עורך התוכנית "לב הגליל"