

11

תאריך 24/08/2002

מחוז הצפון  
5.12.2002  
מחברת

2-4825

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

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית מפורטת מס' ג/10708 והמהווה שינוי לתכנית מתאר עראבה מס' ג/7240 המאושרת.

1.2 מקום התכנית ::

בחלק המזרחי של עראבה

מספר הגוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
19353	30,31,32,33,34,35,40 41,42,43,44,45	13,14,16,24,25,28 29,36,38,39,46,47,48,49,103
19354	///	1,2,111

1.3 שטח התכנית ::

שטח התכנית 81255 מ"ר ( לפי מודד מוסמך).

1.4 בעלי עניין ::

- בעל הקרקע :: פחרי+אחמד נעאמנה - עראבה  
טלפון 046744448
- יחס התכנית :: פחרי+אחמד נעאמנה - עראבה -  
טלפון 046744448 פקס ///
- מגיש התכנית :: פחרי+אחמד נעאמנה - עראבה -  
טלפון 046744448 פקס //
- עורך התכנית :: גנאים פאלח - סכנין - מיקוד 20173 ות.ד. 2386  
טלפון 046741423 פקס 046743466

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 10708  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 29.7.02 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 10708  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5147  
תאריך 16.1.03

### 1.5 יחס לתכניות אחרות :-

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר עראבה מס' ג/ 7240 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 בקנ"מ 1:1000 - מסמך מחייב .
- ג- נספח תנועה והנדסה של תכנון הדרך .

### 1.7 תאריך הכנת התשריט

#### תאריך

14/06/98	הכנה :-
10/07/2001	עדכון 1 :-
01/01/2002	עדכון 2 :-
24/08/2002	עדכון 3 :-

### 1.8 הגדרות ומונחים :-

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה .

### 1.9 באור סימני התשריט

- א- קו כסול רצוף ועבה ----- גבול התכנית
- ב- שטח צבוע כתום ----- איזור מגורים א'
- ג- שטח צבוע חום בהיר ----- דרך קיימת או מאושרת
- ד- שטח צבוע פסים ירוקים באלכסון ----- שטח חקלאי
- ה- שטח צבוע אדום וירוק לסירוגין ----- דרך גישה
- ו- קו צבוע ורוד ----- גבול בניה בתכנית ג/ 7240
- ז- קו צבוע ירוק ----- גבול ומספר חלקה
- ח- קו דק ומפותל בצבע התשריט ----- קווי גובה
- ט- ספרה ברבע העליון של העגול ----- מס' הדרך
- י- ספרה ברבעיים הצדדיים של העגול ----- קו בניה בחזית
- י"א- ספרה ברבע התחתון של העגול ----- רוחב הדרך
- י"ב - פסים אדומים באלכסון ----- דרך לביטול

1.10 טבלת שטחים :-

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח(מ"ר)	אחוזים	שטח(מ"ר)	
79.20%	64280	79.50%	64455	מגורים א'
16.50%	13430	18.40%	15020	דרך קיימת
00%	000	2.10%	1780	שטח חקלאי
4.30%	3545	00%	000	דרך גישה
100%	81255	100%	81255	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :-

ביטול דרך מס' 99 והצעת דרך משולבת ברוחב 7 מ'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :-

א- ביטול דרך מס' 99 שברוחב 9 מ' והצעת דרך משולבת ברוחב 7 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :-

יעוד הקרקע                      סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר                      יחי דיור

מגורים                                      000                                      00

**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 הבניין.

א- מגורים א' :- ישמש לבניית בתי מגורים, חנויות מכולת, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ומגרשי משחקים וגני ילדים.

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.

שם האיזור שימושים עיקריים	גודל מגרש מינימאלי מ"ר	קו בנין קד. צד. אח	גובה בניה מקסימאלי מס' קומות	מ
מגורים א'	400 מ"ר	3 . 3 . 3	3 קומות	11
אך לא פחות מ- 250 מ"ר ( חלקה רשומה )				
אחוזי בניה/שטח מגרש מקסימאלי	מתחת	שימושים	שטחי	לכיסוי
מעל	למפלס - למפלס	עיקריים	שירות	קרקע
כניסה	כניסה	בקומות	בקומות	(תכסית)
108%	0%	108%	//	36%
8	3	108%	3	8

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

\*\* גובה הבנין ימדד ממפלס הכביש הקרוב למגרש.

\*\*\* קו הבנין ליד הכבישים יהיה בהתאם לרוחשה של הכבישים

### 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 מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך .

4- יהיה מותר לבנות במגרשים בנינים עם שתי יח' דיור צמודות ובתנאי שלא יעברו בסה"כ על מס' יח' הדיור המותר במגרש .

#### ב- תשתיות :-

##### 1. מים

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

##### 2. ניקוח

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוח כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוח האיזורית.

##### 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 מבודדים וכבלים אוריים 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 קווי 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 :-

סידורי סילוק 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 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות .

1.2 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 הקיימים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתכנית 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 תכנית 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 תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה .

#### 5. מבנים להריסה :-

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח 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, ניקוח 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 דרישות שרות הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

12. סידורים לנכים :-

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

פרק 4 - מימוש התכנית :-

4.1 תקופת התכנית :-

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תיחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות :-

בעל הקרקע :- פחרי+אחמד נעאמנה ואחרים

יחס התכנית :- פחרי+אחמד נעאמנה

מגיש התכנית :- פחרי+אחמד נעאמנה

גנאים פאלח  
מפקד בנין מנישים וסביבה  
מ.ר. 34986  
טל. 793466-06 סכנין

עורך התכנית :- גנאים פאלח