

משרד הפנים  
התעודות והתכנון  
10.01.2005  
21.3.2005

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: לב הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי: מעוצה מקומית עראבה

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תכנית מס. 13862  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 20.10.04 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית  
סמנכ"ל לתכנון

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: 13862/ג

תוכנית שינוי לתוכנית מאושרת ג/7240

1.2 מקום התוכנית:

X=181250, Y=250700.

הודעה על אישור תכנית מס. 13862  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5414  
מיום 7-7-04

נ.צ. מרכזי*	מזרח:	צפון:
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
19385	3	2,4,13,30,31,32
19384		90,91

1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית 3077מ"ר (לפי מודד מוסמך)

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: ח"ליל כמאל עלי ואחרים ת"ז 54792346 טל 046742660.

זם התוכנית: ח"ליל כמאל עלי ת"ז 54792346 טל 046742660.

מגיש התוכנית: אדר" נגאר עבד טלפקסל. 046-744911

עורך התוכנית: אדר" נגאר עבד טלפקסל. 046-744911

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התוכנית מהוות שינוי ל --- ג/ 7240.

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: 250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח תחבורה (תנועה) --- מסמך מחייב.
- ד. נספח תנועה --- מסמך מחייב.
- ה. חתכים לאורך וחיתך לרוחב --- מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
10/2002	הכנה
04/2003	עדכון 1
10/2003	עדכון 2
03/2004	עדכון 3
12/2004	עדכון 4

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

1.9 באור סימני התשריט:

- א-קו כחול רצוף ועבה ----- גבול התכנית
- ב-קו כחול מקוטע ועבה ----- גבול תכנית מאושרת
- ג-שטח צבוע כתום ----- מגורים א"
- ד-שטח צבוע חום בהיר ----- דרך מאושרת רשומה
- ה-קו צבוע ירוק ומספר ירוק בעיגול ----- גבול חלקה ומספר
- ו- קו משוון משני הצדדים ----- גבול הגוש
- ז-ספרה ברבע העליון של העגול ----- מס" הדרך
- ח-ספרה ברבע יים הצדדיים של העגול ----- קקו בניה בחזית
- ט-ספרה ברבע התחתון של העגול ----- רוחב הדרך
- י-שטח צבוע אדום ----- דרך מוצעת
- כ-שטח צבוע כתום עם פסים אדום באלכסון ----- דרך מבוטלת

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח (דונם), מ"ר	אחוזים	שטח (דונם), מ"ר	
35%	1068	31%	942	מגורים א
65%	2009	69%	2135	דרך
100%	3077	100%	3077	סכ"ח

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית :

שינוי תוואי ורוחב דרך

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

שינוי תוואי דרך ושינוי רוחב הדרך מ 13מ" ל 10מ" וקו בנין צידי מ 6.5מ" ל 3מ"

## פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש 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.

תכליות הבניה הינם ע"פ תכנית מאושרת ג 4014 ,

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 ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קוי בניה			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										שם האזור (שימושים עיקריים)
		קדמי	אחורי	צדדי	מס' קומות	במטרים בהתאם לתוכנית 4014 /ג	סה"כ	לכסוי הקרע (הכסית) בהתאם לתוכנית 4014 /ג	שרות שטחי	שטחים עיקריים	מתחנת למפעל	מפעל הכניסה** בהתאם לתוכנית 4014 /ג	מגורי		
מס' יחיד סה"כ	צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי	גובה בניה מקסימלי	גובה בניה מקסימלי	מס' קומות	במטרים בהתאם לתוכנית 4014 /ג	סה"כ	לכסוי הקרע (הכסית) בהתאם לתוכנית 4014 /ג	שרות שטחי	שטחים עיקריים	מתחנת למפעל	מפעל הכניסה** בהתאם לתוכנית 4014 /ג	מגורי	מס' יחיד סה"כ	
בהתאם לתוכנית 4014 /ג	בהתאם לתוכנית 4014 /ג	בהתאם לתוכנית 4014 /ג	בהתאם לתוכנית 4014 /ג	בהתאם לתוכנית 4014 /ג	בהתאם לתוכנית 4014 /ג	בהתאם לתוכנית 4014 /ג	בהתאם לתוכנית 4014 /ג	בהתאם לתוכנית 4014 /ג	בהתאם לתוכנית 4014 /ג	בהתאם לתוכנית 4014 /ג	בהתאם לתוכנית 4014 /ג	בהתאם לתוכנית 4014 /ג	בהתאם לתוכנית 4014 /ג	בהתאם לתוכנית 4014 /ג	

\*\* תותר העברת אחוזי בניה ממפעל הכניסה אל מתחת למפעל הכניסה באישור ועדה מקומית

גובה הבנין ימדד ממפלס הכביש הקרוב למגרש.

תותר הקמת בנין עור במגרש בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר בצדו האחורי.

### 3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

ב. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

#### תוכניות נקודתיות

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 קווי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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'.

#### 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 החשמל.

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

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## הפקעות: ג. - הוראות כלליות

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפי 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראל:

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:

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

## 6. תנאים לביצוע התוכנית:

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

### . 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.

## 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. כיבוי אש:

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

## 12. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות 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 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 תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

מבנים להריסה

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

פרק 4 - מימוש התוכנית


4.1 שלבי ביצוע:

4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.


פרק 5 - חתימות

 בעל הקרקע: \*\*

 יזם התוכנית:

עבד אלמוזעס נג'אר  
אדריכל - עראבה  
מ.ר. 40980

מגיש התוכנית:

  
محمد نصار  
مجلس إدارة المحل  
سعيد نصار  
م.م.م. عرابه

מועצה מקומית: