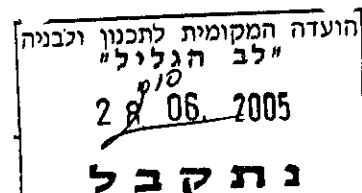
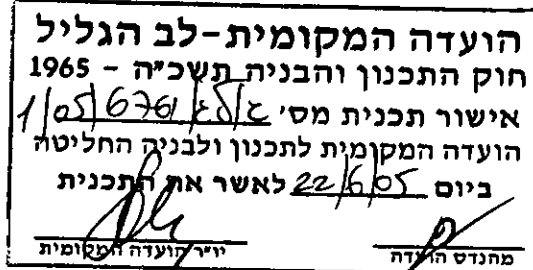
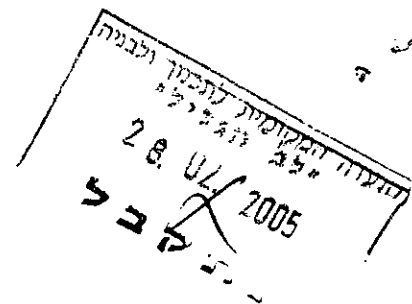
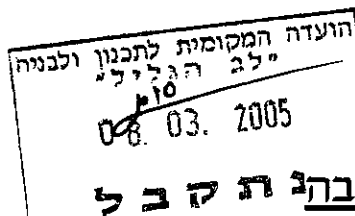


20/12/2004

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: לב הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית עראבה **ת ק ב ל**



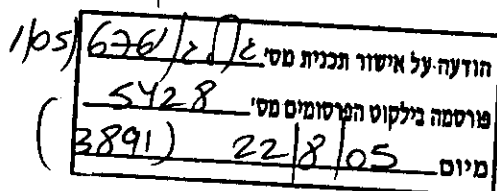
פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית שינוי לתוכנית מאושרת ג/6761

1.2 מקום התוכנית:

בחלק המערבי של כפר עראבה



נ.צ. מרכזי	מזרח:	צפון:
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
19381	60	60/1, 175

1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית 1225 מ"ר (לפי מודד מוסמך)

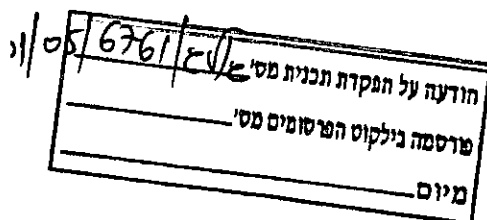
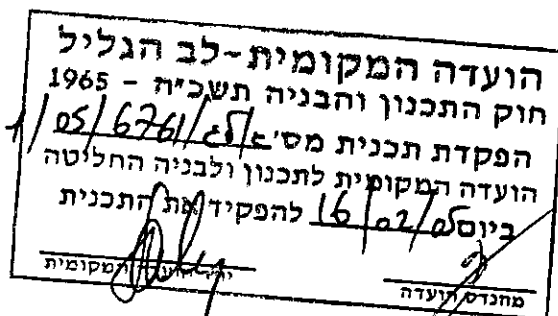
1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: בדארנה נביה ת.ז. 040931958

זום התוכנית: בדארנה נביה ת.ז. 040931958

עורך התוכנית: אינג' נעאמנה וסאם טל: 0508424176

מגיש התוכנית: אינג' נעאמנה וסאם טל: 0508424176



1.5 יחס לתכניות אחרות:

התוכנית מהווה שינוי לתמ"מ ג/6761 ו ג/4014

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 8_ עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקניימ 1:250_ - מסמך מחייב.

ג. תשריט בינוי וחניות מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
20/12/2004	הכנה
08/01/2005	עדכון 1
23/02/2005	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 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 משוטן משני הצדדים -----גבול הגוש
 ז-ספרה ברבע העליון של העגול -----מס" הדרך
 ח-ספרה ברבע יים הצדדיים של העגול -----קו בניה בחזית
 ט-ספרה ברבע התחתון של העגול -----רוחב הדרך
 י-שטח צבוע צהוב -----מבנה להריסה

טבלת שטחים ומספר יחידות דיור:

מספר מגרש	שטח עיקרי [מ"ר]	מספר יחידות דיור
60/1	622	4

1.10 טבלת שטחים:

יעוד השטח		מצב קיים		מצב מוצע	
מגורים א		שטח (דונם), מ"ר	אחוזים	שטח (דונם), מ"ר	אחוזים
		992	81	992	81
דרך		233	19	233	19
		1225	100	1225	100
סה"כ					

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- שינוי נסיגות מקו בנין מ 3 מ לנסיגות כפי שמסומנת בתשריט ניוך אחוזי בנייה.
קביעת גודל מגרש מינימלי 432 מ"ר עבור שתי יחיד עם קיר משותף.
תכנית חלוקה למגרשים בהסכמה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי נסיגות מקו בנין מ 3 מ לנסיגות כפי שמסומנת בתשריט ניוך אחוזי בנייה.
קביעת גודל מגרש מינימלי 432 מ"ר עבור שתי יחיד עם קיר משותף.
אישור תשריט חלוקה.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן 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 הבניין.
תכליות הבניה הינם ע"פ תכנית מאושרת ג/4014 ו ג/6761

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 תשי"ב 1992)

שם האזור (שימושי ם עיקריים)	גודל מגרש מיינמלי (במ"ר)	קווי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי								גובה בניה מקסימאלי			צפיפות מס' / יחיד למגרש מיינמלי	מס' יחיד סח"כ לזנים
לפי התשריט	לפי התשריט	לפי התשריט	לפי התשריט	לפי התשריט	קדמי	מעל מפלס הכניסה** בהתאם לתוכנית 6761 /ג	מתחת למפלס הכניסה בהתאם לתוכנית 6761 /ג	שטחים עיקריים ק-ב-ק 26% 52%-N-ק 45%-B-ק	שטחי שרות ק-קרקע- 12% 6%-N-ק 3%-B-ק	לכסוי הקרקע (תכסית) 58%	סח"כ 144%	מס' קומות 3 קומות	9 מ"	4 יחידות	16 יחידה		

** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

גובה הבנין "ממד ממפלס הכביש הקרוב למגרש.

תותר הקמת בנין עזר במגרש בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר בצדו האחורי.
תותר הקמת ממ"ד במגרש בשטח שלא יעלה על 14 מ"ר בצדו האחורי.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

ב. - תשתיות:

1. מים:

בריאות הציבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, 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. א- 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 ואו 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 עליון 161 ק"ו

בין עמ" 5168-5169 - 20 מ" משני צידי ציר הקו (40מ').

ג- 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.

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

3. במידה ויועק קו המתח העליון מתחום התכנית יחזור השטח שסומן כאזור לאיסור בניה כשטח שמיועד למגורים א ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת לביטולו.

4. תישמר הגישה לעמודי החשמל בתחום התכנית.

5. ישמר מרווח אנכי של 6.5 מטר לפחות מקיר תומך, גדר, מעקה וכו" עד התיל התחתון של קוי המתח עליון 161ק"ו במצב של מתלה מירבי.

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, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

- כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם 188(ב) לחוק בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

- תוך שנה 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.

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 ואו 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 קווי הבניין 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.

5. מבנים וגדרות להריסה:

- הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים והגדרות המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו. הבנין החורג לכביש ממגרש 60/3 יהרס לפני קבלת היתר לבנין שבמגרש 60/3.

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.

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.

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.

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

מעל הקרקע: ** נ"כ ב כש"ל גרמאונג

יום התוכנית: (ק"ה כ"א) גרמאונג

מגיש התוכנית: **נעאמנה וסאם סעיד**
מהנדס בניין עראבה
מס' רש"מ 112908

מועצה מקומית: 