

24-02-2005 תאריך

Handwritten signature and date: 2.3.2005

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: לב הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית עראבה

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס. 14375
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 כיום 8.2.05... לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 14375
 מרסמה בילקוט המרסומים מס. 5395
 מיום 3.5.05

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מפורטת מס" 14375 שינוי לתכנית ג/10137.

1.2 מקום התוכנית:

בחלק הצפוני לעראבה.

נ.צ. מרכזי*	מזרח:	צפון:
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
19379	61	53,55,57,59,60,62,69,87

1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית 2094 מ"ר השטח חושב גרפי

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: נסאר מועמר ת"ז 033919408

יום התוכנית: נסאר מועמר ת"ז 033919408

מגיש התוכנית: נעאמנה וסאם ת"ז 33028390

כפר עראבה מיקוד 24945 פל-0522278248

Email- wisam122@bezeqint.net

עורך התוכנית: נעאמנה וסאם ת"ז 33028390

כפר עראבה מיקוד 24945 פל-0522278248

תוכנית מפורטת מקומית: תואם לתכנית ג/10137 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 8_ עמודים -

ב. תשריט בקני"מ 1:250 -

ג.נספח תנועה בקני"מ 1:100.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
03-09-10	הכנה
8-02-04	עדכון 1
04-09-08	עדכון 2
24-02-05	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/4014
- 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 משונן משני הצדדים -----גבול הגוש
- ז-ספרה ברבע העליון של העגול -----מס" הדרך
- ח-ספרה ברבעים הצדדיים של העגול -----קקו בניה בחזית
- ט-ספרה ברבע התחתון של העגול -----רוחב הדרך
- י-קו כחול עבה ומקוטע ושתי נקודות ביניהן -----גבול תכנית ג/10137
- ק-שטח צבוע כתום מקוקו בקו אלכסוני בצבע סגול -----שטח איסור בניה
- ל-קו אלכסוני בצבע אדום -----כביש לביטול

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
47.9	1.002	45.5	0.953	מגורים
52.1	1.092	54.5	1.141	דרך
%100	2.094	%100	2.094	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי שטח חקלאי לשטח מגורים המהווה שינוי והרחבה לתכנית מאושרת ג/4014

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי בתוואי דרך מס 41 כך שהבניין הקיים יהיה מחוץ לתוואי הדרך הנייל כדי שהבניין הקיים יקבל היתר.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	מספר יחיד
מגורים	576	4

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

לשום שימוש כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין. אין שינוי מתכליות ושימושים של תכנית ג/10137 הקובעת בתחום זה. אלא בתחום הנסיגות כשמפורט בתשריט

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

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

מס' יחיד סח"כ לזווג	צפיפות / מס' יחיד למגורש מיינמלי	גובה בניה מקסימלי										קווי בנין	גודל מגרש מניבם ל (במ"ר)	שם האזור (שומרים עיקריים)				
		במטרים	מס' קומות	סח"כ E	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטח שירות D	שטחים עיקריים C	מתחת למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה** A	קדמי	אחורי				צדדי			
לפי תכנית 10137/א	לפי תכנית 10137 /א	לפי תכנית 10137 /א	לפי תכנית 10137/א	לפי תכנית 10137 /א	לפי תכנית 10137 /א	לפי תכנית 10137 /א	לפי תכנית 10137 /א	לפי תכנית 10137 /א	לפי תכנית 10137 /א	לפי תכנית 10137 /א	לפי תכנית 10137 /א	לפי תכנית 10137 /א	לפי תכנית 10137 /א	לפי תכנית 10137 /א	לפי תכנית 10137 /א	לפי תכנית 10137 /א	לפי תכנית 10137 /א	מגורים-א

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

ב. - תשתיות:

1. מים:

בריאות החיבור 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 יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן 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" 5169-5168-20 מ" משני צידי ציר הקו (מ40).

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 ויועקקו המתח העליון מתחום התכנית יחזור השטח שסומן כאזור לאיסור בניה כשטח שמיועד למגורים אלא 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 161 ק"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' ו'ירשמו 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 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 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 להריסה:

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

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

תקפות התוכנית

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

פרק 5 - חתימות



בעל הקרקע: **



זם התוכנית:

מגיש התוכנית:

נעאמנה וסאם סעיד
מהנדס בניין עראבה
מס' רשיון 112908

مهندسة معمارية
مهندسة معمارية
مهندسة معمارية
مهندسة معمارية
مهندسة معمارية

מועצה מקומית: