

20-09-2005 תאריך

2.10.2005

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: לב הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית עראבה

משרד הפנים
מחוז הצפון - נצרת עילית
26-09-2005
תיק מס' _____

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מפורטת מס' ג/14509 שינוי לתכנית ג/4014 ו ג/6761 .

1.2 מקום התוכנית:

בחלק הצפוני לעראבה .

נ.צ. מרכזי*	מזרח:	צפון:
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
19383		6,90,100

1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית 985 מ"ר השטח חושב גרפי

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: שאהין חסן ת"ז 021057674
כפר עראבה מיקוד 24945 פל-0508538248

יום התוכנית: שאהין חסן ת"ז 021057674
כפר עראבה מיקוד 24945 פל-0508538248

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

Email- wisam122@bezeqint.net

הודעה על אישור תכנית מס' 14509
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5463
ביום 28.11.05

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 14509
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 11.7.05 לאשר את התכנית
חגית גרין
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: תואם לתכנית ג/4014 ו ג/6761 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 עם מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקניימ 1:250 עם מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
7-12-03	הכנה
16-12-03	עדכון 1
09-01-2005	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/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 ברבע יים 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
- כ-שטח צבוע צהוב-----להריסה
- ל-קו אדום מרוסק-----קו בניין

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח(מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
43%	425	43%	425	דרך
57%	560	57%	560	מגורים
100%	985	100%	985	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי ניסיונות מקו בנין 3 מ" לנסיגות לפי מעטפת המבנה כפי שמסומנות בתשריט ושינוי בסה"כ אחוזי בנייה מותרים מ%144 ל%154 וניוד אחוזי בניה לפי מצב קיים, שטח מגרש מינימלי של 560 מ"ר לשתי יח"ד עם קיר משותף.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי ניסיונות מקו בנין 3 מ" לנסיגות לפי מעטפת המבנה כפי שמסומנות בתשריט ושינוי בסה"כ אחוזי בנייה מותרים מ%144 ל%154 וניוד אחוזי בניה לפי מצב קיים, שטח מגרש מינימלי של 560 מ"ר לשתי יח"ד עם קיר משותף.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	מספר יח"ד
מגורים	817.6	6

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

לשום שימוש כללי: לא ינתן 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 הבנין. אין שינוי מתכליות ושימושים של תכנית ג/4014 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.

3.3 תנאי לקבלת היתרי בניה, הכנת תכנית הסדרי תנועה וחניה שתוכן ע"י מהנדס תנועה מומחה.

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)	קווי בנין	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי			שטחים עיקריים		שטחי שדות	לכסוי הקרקע (תכנית)	סה"כ	מס' קומות	גובה בניה מקסימלי	צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי	מס' יחיד סה"כ לדונם
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס הכניסה* A	מתחת למפלס הכניסה B	שטחים עיקריים	שטחי שדות	לכסוי הקרקע (תכנית)	סה"כ	מס' קומות	גובה בניה מקסימלי	צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי	מס' יחיד סה"כ לדונם
מגורים-A	560 מ"ר ל יחיד 2 עם קיר משותף	כפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	154%	---	144%	10%	51.6%	154%	4 קומות ללא קומות מעל קומות	11	יחידות 6	16 יחידות
							סה"כ - 144%	10%			קומות			

3.3. הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

תנאי לקבלת היתרי בניה, הכנת תכנית הסדרי תנועה וחניה שתוכן ע"י מהנדס תנועה מומחה

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. 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 אווריים 1.5 מ'.
מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בכו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בכו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערך

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 האנכים 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:

תכנית זו כוללת סימון חלוקה מאושרת בהתאם לתשריט חלוקה מאושר בוועדה המקומית לב הגליל שמספרו 9/98

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.

במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראל:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם

בסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבניה יוחכרו 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 הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי 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.

5. מבנים וגדרות להריסה:

הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים והגדרות 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.

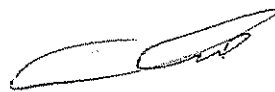
7. היטל השבחה:

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

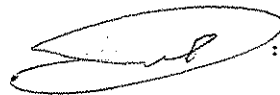
8. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

פרק 5 – חתימות



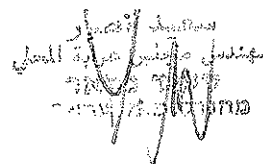
בעל הקרקע: **



זם התוכנית:

נאמנה וסאם סעיד
מהנדס בנין עראבה
מס' רשיון 112908

מגיש התוכנית:



מועצה מקומית: