

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: לב הגלילתחום שיפוט מוניציפלי: עראבה

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
14632
הפקדת תכנית מס.
הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה
ביום 17.11.04 להפקיד את התכנית
יו"ר הועדה המקומית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: 14632/א

תכנית מפורטת המהווה רק שינוי ייעוד קרקע מ שטח בניני ציבור למגורים
א"החלוקה מאושרת לפי תשריט חלוקה מס' ח-13/99 שאושר בישיבת רשות רשויות
מקומית 2002032 בתאריך 20/11/2002

1.2 מקום התוכנית:

מקום התכנית כפר עראבה גוש 19346 חלקיחלקה 10 :

14632
הודעה על הפקדת תכנית מס.
מורטמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום

נ.צ. מרכזי*	מזרח:	צפון:
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
19346		10

1.3 שטח התוכנית: שטח התוכנית הוא שווה ל 488 מ"ר (4.88 ד')

1.4 בעלי עניין:

- בעל הקרקע: מוסטפא מוסטפא חאתם ת"ז 066400680 עראבה, מיקוד 24945.
- יוזם התכנית: מוסטפא מוסטפא חאתם ת"ז 066400680 עראבה, מיקוד 24945
- מגיש התכנית: מהנדס אחמד עלי ר"מ 111906 עראבה ת.ד. 211 מיקוד 24945 טל: 0523 - 567725.
- עורך התכנית: מהנדס אחמד עלי ר"מ 111906 עראבה ת.ד. 211 מיקוד 24945 טל: 0523 - 567725.

1.5 יחס לתכניות אחרות :

תוכנית מפורטת מקומית : התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר עראבה מאושרת ג/4014 ותואמת לתוכנית תקנונית ג/6761.

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 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	
30.4.03	הכנה
10.1.05	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3
	עדכון 4

1.80 הגדרות ומונחים : משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה

תיאור	מונח
קו שחור משונן משני הצדדים	גבול גוש
קו דק ירוק	גבול חלקה
קו כחול עבה מרוסק	גבול תכנית שחלה במקום
ספרה בתוך מעגל בצבע ירוק	מספר חלקה
קו כחול עבה רציף	גבול תכנית
שטח צבוע כתום	מגורים א"
שטח צבוע חום	כביש קיים
שטח צבוע אדום	כביש מוצע
שטח צבוע ורוד חזק	שטח מלאכה ותעשיה
שטח צבוע פסים ירוקים	שטח חקלאי
שטח צבוע צהוב ומעליו רשת ירוקה	שטח בית קברות
שטח צבוע ירוק כהה	שטח ציבורי פתוח
ספרה ברבע עליון של מעגל	מספר כביש
ספרה ברבעיים תידיים של מעגל	קווי בניה מצד הכביש
ספרה ברבע תחתון של מעגל	רוחב הכביש

באור סימני התשריט :

1.10 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		
שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	
0.00	0.00%	488	100%	שטח בניני ציבור
488	100%	---	---	שטח מגורים א"
488	100%	488	100%	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית :

תכנית מפורטת המהווה שינוי ייעוד משטח בניני ציבור למגורים א"

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

תכנית מפורטת המהווה שינוי ייעוד משטח בניני ציבור למגורים א"

נתונים כמותיים עיקריי 2.20

יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	יעוד הקרקע
4	702.72 = (1.44%)	מגורים

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, בתחום התוכנית ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

רשימת התכליות בהתאם לתכנית שינוי תקנוני לתוכנית מתאר עראבה 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 ובדחיתים תשנ"ב (1992)

שם האזור (שימושים) עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בנין	אחוזי בנין / שטח בנין מקסימלי										גובה בנין מקסימלי			צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי	מס' יחיד סה"כ לזכ
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס הכניסה **	מתחת למפלס הכניסה	עיקריים	שטח	לכסוי הקרקע (תכנית)	סה"כ	מס' קומות	במטרים					
מגורים א																	
לפי תוכנית מתאר עראבה ג/6761																	

3.3 הוראות נוספות :

א. - הוראות והנחיות נוספות :

ב. - תשתיות :

1. מים :

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

11. חלוקה:

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 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשת 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.

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.

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.
9. עתיקות :
בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
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 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 : מוסטפא מוסטפא חאתם ת"ז 066400680 עראבה, מיקוד 24945.



- יוזם התכנית : מוסטפא מוסטפא חאתם ת"ז 066400680 עראבה, מיקוד 24945



- מגיש התכנית : מהנדס אחמד עלי ר"מ 111906 עראבה ת.ד. 211 מיקוד 24945
טל : 567725 – 053 .

אחמד עלי
מהנדס אזרחי
ר.מ. 111906

- עורך התכנית : מהנדס אחמד עלי ר"מ 111906 עראבה ת.ד. 211 מיקוד 24945
טל : 567725 – 053 .

אחמד עלי
מהנדס אזרחי
ר.מ. 111906