

פיקוד

# הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי

ועדה מקומית לב הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי

**עראבה**

18.07.2005

תקנון

תוכנית מפורטת

מס' - ג/לג/10137/04 / 37

שינוי נקודתי לקווי בניין במגרש 500/6 בגוש 19382 בחלקה 35,36  
שם הישוב : עראבה

הועדה המקומית - לב הגליל  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 5564 / 04/10137/04  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה התליטה  
 ביום 13/08/06  
 סניא  
 מחנך/מועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 5564 / 04/10137/04  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5564  
 מיום 13/08/06 (1603)

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: לב הגליל.  
תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. עראבה.

שם ישוב: עראבה.

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

### 1.1 שם התוכנית:

מטרה עיקרית ומקום: שינוי נקודתי לקווי בניין במגרש 500/6 בגוש 19382 בחלקה 35,36 בעראבה, שינוי קוו בניין אחורי לפי תשריט. ומהווה שינוי לתכנית ג/10137

1.2 מקום התוכנית:

עראבה

צפון:		מרחב:	נ.צ. מרכזי
מגרשים	חלקי חלקות	חלקה בשלמות	מספר גוש
500/3,500/6,500/4	35,36		19382

1.3 שטח התוכנית: שטח התוכנית כ 534 - מ"ר החישוב נעשה לפי ספירת מחשב

ולפי מדידה מאושרת ע"י מודד מוסמך.

1.4 בעלי עניין: מוחמד בדארנה טל : 6740844-04

בעל הקרקע: מוחמד בדארנה טל : 6740844-04

זם התוכנית: מוחמד בדארנה טל : 6740844-04

מגיש התוכנית: מוחמד בדארנה טל : 6740844-04

עורך הבקשה: מהנדס יאסין תמים טל : 6745149-04 / פקס: 6741165-04

מס" רישוי : 46005

## 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית אב: התוכנית תואמת תוכנית האב.  
תוכנית מפורסת מקומית: משנה הוראות ג/10137  
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 בקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב.  
ג. נספח חניות ----- מסמך מחייב

## 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
25/2/04	הכנה
20/10/04	עדכון 1
14/2/06	עדכון 2
	עדכון 3

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

## 1.9 באור סימני התשריט:

- א. מגורים א: צבע כתום.  
ב. גבול התכנית ג/10137: קו כחול מקווקו עם נקודה  
ג. דרך קיימת או מאושרת: צבע חום.  
ד. גבול תוכנית: קו כחול רצוף.  
ה. גבול חלקה: קו ירוק עם עיגול.  
ו. מס" דרך: מס" ברבע עליון של העיגול.  
ז. קו בניין: מס" ספרות בריבועים הצדדים של העיגול.  
ח. רוחב הדרך: מס ברבע התחתון של העיגול.  
ט. גבול גוש: קו שחור רצוף ומשונן

י. קוו בניין קיים : קוו שחור דק מקווקו  
 י"א. קו בנין מוצע : קוו אדום דק מקווקו

1.10 טבלת שטחים :

מוצע		קיים		היעוד
אחוז%	שטח במ"ר	אחוז%	שטח במ"ר	
100%	534.0	100%	534.0	מגורים א
100%	534	100%	534.0	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית :

שינוי נקודתי לקו בניין במגרש 500/6 בגוש 19382 בחלקה 35,36 בעראבה, בקווי בניין אחורי לפי התשריט

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

מספר יחיד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	יעוד הקרקע
6	602	מגורים

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

לא משנה את הוראות התוכנית שחלה קודם ג/13710.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה :

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות של התוכנית המאושרות שחלות בשטח.



3.3 הוראות נוספות:

**א- - תשתיות:**

1. מים:

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

2. ניקוח:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוח כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.  
ולפי תוכנית ניקוח כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוח 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. המרחק המינימלי בין רגלי עמוד מס' 5169 לאספלט יהיה 5 מטר.  
2. על אף האמור בסעיף 1, ניתן להקטין את המרחק הנ"ל, ע"י מיגון העמוד מפגיעה חזאת

לאחר קבלת הנחיות ואישור חב' החשמל.

3. עמודים שימצאו בסכנת פגיעה עקב מימוש הכבישים ימוגנו מסכנת פגיעה בהתאם

להנחיות ואישור חב' החשמל.

4. תילי המתח עליון 161 ק"ו אשר ימצאו מעל שטח המיועד לחניה בכבישים יובטחו בפני

נפילה, על חשבון יוזמי ו/או מבצעי התכנית.

5. תישמר הגישה לעמודי החשמל בתחום התכנית.

6. ישמר מרווח אנכי של 7.5 מטר לפחות מפני האספלט של הכביש עד התיל התחתון של

קווי המתח עליון 161 ק"ו במצב של מתלה מרבי (כאשר טמפרטורת התיל 80 מעלות

ללא רוח).

7. ישמר מרחק אנכי של 6.5 מטר לפחות מקיר תומך, גדר, מעקה וכו' עד התיל התחתון

של קווי המתח עליון 161 ק"ו במצב של מתלה מרבי.

8. א- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי

חשמל עיליים, יינתן היתר בניה המרחקים המפורטים מטה, מקו משוך אל הקרקע בין

התיל הקיצוני והקרוב של קווי החשמל, לבין החלק הבולט /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 גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'

ב- בקו מתח עליון 161 ק"ו

בין עמ' 5167-5168-15 מ' משני צידי ציר הקו (30 מ')

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

בין עמ' 5169-5170-17 מ' משני צידי הקו (34 מ')

ג- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:  
מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו  
מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 "  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת  
אישור והסכמה מחב' החשמל.  
9. במידה ויועתיק קו המתח העליון מתחום התכנית יחזור השטח שסומן כאזור  
לאיסור בניה כשטח שמיועד למגורים א' ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת  
לביטול.

#### 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.

#### ב. - הוראות כלליות

##### 1. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190  
בפרק

ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

##### 2. 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. מעמד 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.  
במקרים מסוימים יקבע ביצוע ההריסה כתנאי למתן היתרי בניה ו/או מימוש  
התוכנית.  
במידה והבית המסומן להריסה הינו המשך לבית קיים בחלקה שכינה תנאי למתן  
היתרי בנייה בחלקה השכינה הינו הריסת המסומן להריסה.

3. 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



6. היטל השבחה:

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

7. 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.

8. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

9. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

10. כיכוי אש:

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

11. 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.

