

2006937
 24.12.2006
 [Handwritten signature]

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : לב הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי : מעוצה מקומית עראבה

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 14699
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 8.11.06... אישר את התכנית
 תצל גדזי
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המקומית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית : ג/14699

תוכנית שינוי לתוכנית מאושרת/ג/4014/ג/6761/ג/12907

1.2 מקום התוכנית :

בגוש 19384.

הודעה על אישור תכנית מס' 14699
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5633
 מיום 26.11.07

צפון :		מזרח :	נ.צ. מרכזי
חלקי חלקות	חלקות		מספר גוש**
110	-		19384

1.3 שטח התוכנית :

שטח התכנית 485 מ"ר (לפי מודד מוסמך)

מס' יחידות דיור	4 יחידות דיור
-----------------	---------------

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע : חיאלד יוסף בדארנה ת"ז 2106669 ..
 עראבה 24945
 יזם התוכנית : חיאלד יוסף בדארנה ת"ז 2106669 .
 עראבה 24945
 מגיש התוכנית : אינג' - בדארנה ממדוח . ת"ז 025794413
 עראבה 24945
 Email: mamdouh@alumni.technion.ac.il
bdmamdouh@yahoo.com

עורך התוכנית : אדריכל- כנעאן גאזי . ת"ז 55241137
 עראבה 24945

1.5 יחס לתכניות אחרות :

תמ"א 31 – התוכנית מהווה שינוי ל ג/ 6761 , ג/4014 ולתוכנית מקומית שבהפקדה מס' 66/2002 .

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 - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1_250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	
04/2004	הכנה
09/2005	עדכון 1
12/2005	עדכון 2
12/2006	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 משונן משני הצדדים -----גבול הגוש
- ז-ספרה ברבע העליון של העגול -----מס" הדרך
- ח-ספרה ברבעיים הצדדיים של העגול -----קו בניה בחזית
- ט-ספרה ברבע התחתון של העגול -----רוחב הדרך

1.10 טבלת שטחים :

יעוד השטח	מצב קיים	מצב מוצע		
	שטח (מ"ר)	שטח(מ"ר)	אחוזים	אחוזים
מגורים א	429	429	88%	88%
דרך	56	56	12 %	12%
סה"כ :	485	0.485	100%	100%

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי בסה"כ אחוזי בניה ומספר קומות כך שהבנין הקיים יאושר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי באחוזי בניה לכל הקומות, והגדלת מספר קומות מותר מארבע קומות לחמש קומות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד / מספר יח' אירוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	יעוד הקרקע
4	552	מגורים
		מסחר ומשרדים

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

תכליות הבניה הינם ע"פ תכנית מאושרת ג/6761, ג/4014, ג/12907

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 תשנ"ב 1992)

מס' יחיד / מס' סת' יחיד מ"ר	צפיפות / מס' יחיד למג'ש מניימלי	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										קוי בניה			גודל מג'ש מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
			סת' יח' / 6761 ג'	מטרים	מס' קומות	מס' קומות מעל קומת מרתף	לכסוי לקרקע (תכסית)	שטח שרת	שטחים עוקריים	שם קומה	מעל מפלס הכניסה**	קדמי לפי התשריט	אחורי לפי התשריט	צדדי לפי התשריט	מג'ש מניימלי (מ"ר)		
בתאמ לתוכנית 6761 ג'	בתאמ לתוכנית 6761 ג'	15.2	228%	44%	44%	40%	ק. מרתף	184%	לפי התשריט	לפי התשריט	לפי התשריט	300 מ"ר	מגורים				

** תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
גובה הבנין ימודד ממפלס הכביש הקרוב למג'ש.
תותר הקמת בנין עזר במג'ש בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר בצד האחורי.

א. - הוראות והנחיות נוספות:

ב. - תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

תוכניות נקודתיות

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 קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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.

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 לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפי 188ס, 189, 190 בפרק ו' 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 לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו 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 לצורכי 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 מלפני שנת 1965.
על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:

על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תוכנית זו, לפי קו המתאר של מבנה הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.
מעמדם של מבנים חורגים מהוראות תכנית 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 תכנון 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. חנייה:

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

8.1. לצורך נספח חניה שיראה נגישות והסדרי חנייה למבנה ובהתאם לתקן החנייה.

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 :

ח'אל, ב'א-י'ט

בעל הקרקע : **

ח'אל, ב'א, י'ט

יום התוכנית :

~~רשימת מנחי
משרד המבחנה
רשימת מנחי 105858~~

מגיש התוכנית :

כנעאן ואזי, אדריכל
כפר המבנה
רשיון מס' 55

עורך התוכנית :