

2006981

30/11/2006

Handwritten signature and date: 26.12.2006

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' 14235
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 8.11.06 לאשר את התכנית
 מיצל גדזי
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מפורטת מס' ג/14235

1.2 מקום התוכנית:

בחלק הצפוני לעראבה

הודעה על אישור תכנית מס' 14235
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5629
 מיום 15.2.07

צפון:		מזרח:	נ.צ. מרכזי
חלקי חלקות	חלקות	מספר גוש**	
74,87	18,19,21,27,28,29,26	19379	

1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית 10100 מ"ר לפי מודד מוטמך

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: נעאמנה מוסטפא ואחרים

יום התוכנית: מ.מ עראבה

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

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: זכויות הבנייה בהתאם לתכנית ג/12907 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 - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
04/06/2003	הכנה
29/12/2003	עדכון 1
29/08/2004	עדכון 2
05/05/2005	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-----קו בניה בחזית
- ט-ספרה ברבע התחתון של העגול-----רוחב הדרך
- י-קו כחול עבה ומקוטע ושתי נקודות ביניהן-----גבול תכנית ג/10137
- ז-שטח צבוע ירוק-----שטח ציבורי פתוח

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
0.00%	0.00	93%	9.385	חקלאי
63%	6.357	0%	0.00	מגורים
19.64%	1.984	7%	0.715	שטח דרך
4.6%	0.462	0.00%	0	שטח ציבורי פתוח
7%	1.297	0.00%	0	שטח פרטי פתוח
100%	10.100	100%	10.100	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 שטח חקלאי לשטח מגורים
תנאי לקבלת היתר בניה-אישור ועדה מקומית לתשריט חלוקה כפי שנדרש בחוק.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש 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.
אין שינוי מתכליות ושימושים של תכנית ג/6761 הקובעת בתחום זה. אלא בתחום הנסיגות כשמפורט בתשריט וגודל מגרש מינימלי.

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 סה"כ לדגם	צמרת / מס' יחיד למגרש מניימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							גודל מגרש מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
		במטרים	מס' קומות	שטחי לבטוי (הכסית הקרקע)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחור			צדדי
				E	D	C	B	A	(מ")	(מ")	(מ")		
4	2 יחידה	10	3 קומות	45	10	98	-----	-----	3	3	3	300	מגורים א
הצוות													

- נסיגה צידית בחלקה 18104 תהיה 2 מ" בין המגרשים לאחור תשור תשריט החלוקה בועדה המקומית.

3.3 הוראות נוספות:

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 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'.
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 הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

הוראות כלליות - ג.

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.
- 1.4 תכנית החלוקה לא לצורכי רישום.

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 הבניה.

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.

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 היתר. 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.

פרק 4 - מימוש התוכנית

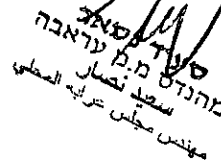
תקפות התוכנית 4.2:

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

פרק 5 - חתימות



בעל הקרקע:

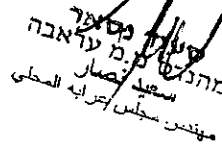


סעד מסאד
מהנדס מ.מ. עראבה
سعيد نصار
مهندس مجلس عرايه المحلى

יום התוכנית:

נעאמה וסאם סעיד
מהנדס בניין עראבה
מס' רשיון 112908

מגיש התוכנית:



סעד מסאד
מהנדס מ.מ. עראבה
سعيد نصار
مهندس مجلس عرايه المحلى

מועצה מקומית:

ועדה מחוזית: