

מחוז הצפון

מערב תכנון מקומי : לב הגליל

מעוזה מקומית עראבה

תכנית שינוי מתאר מקומית -

14 א 62 א 62 א (א) 1

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "לב הגליל"
 05 01. 2006
 2 27 2

הועדה המקומית-לב הגליל
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 50.1.05
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
 לאשר את התכנית
 ביום 30.11.05
 מנהל תכנון
 מנהל תכנון
 מנהל תכנון

משרד הפנים
 מחוז הצפון בצרת עילית
 26-07-2007
 נחקבל

הועדה המקומית-לב הגליל
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הפקדת תכנית מס' 50.1.05
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 30.11.05 להפקיד את התכנית
 יו"ר היעדה המקומית
 מהנדס הועדה

1.1 שם התוכנית:

תוכנית שינוי לתוכנית מאושרת ג/72405/12907

1.2 מקום התוכנית:

בגוש 19345.

נ.צ. מרכזי	מזרח:	צפון:
מספר גוש**	חלקי חלקות	חלקות
19356	2	

1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית 800 מ"ר (לפי מודד מוסמך)

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: אסמאעיל וסמייה ת"ז 0210595975.

יום התוכנית: אסמאעיל וסאם ת"ז 29925468 מהנדס בנין ר"מ 117458.

מגיש התוכנית: אדריכל כנעאן גאזי ר"מ 40469 ו אסמאעיל וסאם ת"ז 29925468 מהנדס בנין ר"מ 117458.

עורך התוכנית: אדריכל כנעאן גאזי ר"מ 40469 ו אסמאעיל וסאם ת"ז 29925468 מהנדס בנין ר"מ 117458.

הודעה על הפקדת תכנית מס' 5508
 מרסמה בילקוט הפירסומים מס' 22.3.06
 מיום 23.4.06

הודעה על אישור תכנית מס' 5508
 מיום 27-07

1.5 יחס לתכניות אחרות:

31 – התוכנית מהווה שינוי ל ג/7240 ג/12907 המאושרת בעניין קווי בנין בלבד תכליות וזכויות בניה יהיו לפי התכנית המאושרת הנ"ל.

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.
 - ג. תשריט בנוי וחניות 1:250 מסמך מחייב
- 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
07/2004	הכנה
07/2005	עדכון 1
	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-שטח צבוע אלכסוני ירוק ואדום -----דרך להולכי רגל
- 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

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מגורים	1152	16

1.10 טבלת שטחים:

יעוד השטח	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (דונם), מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם), מ"ר)	אחוזים
מגורים א	800	100	800	100
סה"כ:	800	100%	800	100%

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:
שינוי קו הבנין שבתוקף לפי המסומן בתשריט ולגבי בניה קיימת בלבד ולגבי תוספת בניה יהיה קו הבנין לפי התכנית

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:
שינוי קו הבנין שבתוקף לפי המסומן בתשריט ולגבי בניה קיימת בלבד ולגבי תוספת בניה יהיה קו הבנין לפי התכנית .

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישימש 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/12907 ג/7240 ,

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
 (תישור שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובתקנות תשי"ג 1992)

מס' יחיד / מס' יחיד למגורש / מניימלי	צפיפות / מס' יחיד למגורש / מניימלי	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קני בנק			גודל מגרש מניימלי (במ"ר)	שטח האזור (שומרים) / עיקר (א)
			סח"י	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטח שרת	שטחים עיקריים	מתחת למפלס	מעל מפלס הכניסה**	קדמני	אחורי	צדדי		
			סח"י	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטח שרת	שטחים עיקריים	מתחת למפלס	מעל מפלס הכניסה**	קדמני	אחורי	צדדי	לפי	מגורים א
									במסגרת בתחום לתוכנית	במסגרת בתחום לתוכנית	במסגרת בתחום לתוכנית	12997/ג	
ג' 12907/ג + 7240/ג + 7240/ג בתיאום													

** תורנו העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

גובה הבניינים ימדד ממפלס הכביש הקרוב למגרש.

תחת להקמת בנין עזר במגרש בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר בצד האחורי.

3.3 הוראות נוספות:

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:

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'.
הערה: מרפסת קיימת או מוצעת לא יכולה להיות מרוחקת פחות מ2מ"מ מקו חשמל מתח נמוך אלא באשור חברת חשמל בלבד.

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 האנכיים 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 החתיבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאחר 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.

הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפי 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) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

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.

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.

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. 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.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי הביצוע :
בתכניות הקובעות שלביות לביצוע, יסומנו גבולות השלבים בצורה ברורה ע"ג התשריט, כולל מספור.
סעיף זה בהוראות התוכנית יפרט באופן מילולי את מיקום השלבים ומועד ביצועם.

4.2 תקפות התוכנית :

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

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: ** *عبد الحامد*

אסמאעיל ויסאם טאלב
מנהל הנדסה בניין
מ.ר. 117458

יזם התוכנית :

אסמאעיל ויסאם טאלב
מנהל הנדסה בניין
מ.ר. 117458

מגיש התוכנית :

כנעאן באג' אדריכל
כפר עראבה
רשיון מס' 40460

עורך התוכנית :

סעיד כסאב
מהנדס מהנדסה
מ.ר. 21999

מועצה מקומית :

הונ' איילת חגית כר'ד
להואני באסת עו"ד
מ.ר. 21999