

2008011

תכנית מס' גנ' 16231

מב"א 2006
משרד הפנים
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 23-10-2008
 נחלקל
 נצרת עילית

1965 – התשכ"ה – הבניה, התכנון והתכנון

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גנ' 16231

שם תוכנית: שינוי תווי דרך 21 בעראבה

מחוז: הצפון
 מרחב תכנון מקומי: לב הגליל
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 16231 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 20.8.08 לאשר את התכנית סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הודעה על אישור זכויות מח' 16231 פורסמו בלוחות הציבוריים מס' 5899 מיום 12.1.09</p>
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית מפורטת המהווה שינוי לתכנית מתאר עראבה גו 4014 שמטרתה להזיז חלק מדרך ליד חלקה 171 בגוש 19381.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי תווי דרך מס' 21 בישוב עראבה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
גנ\16231	מספר התוכנית		
	3360.00 מ"ר	1.2 שטח התוכנית	
• מילוי תנאים מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
4	מספר מהדורה		
12/09/2008	תאריך עדכון		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק		
• לר	היתרים או הרשאות		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.			

(1) אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
 עמוד 3 מתוך 18
 21/09/2008

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי לב הגליל

קואורדינטה X 232250
קואורדינטה Y 751250

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עראבה בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב עראבה

שכונה רחוב מספר בית 21

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19381	• מוסדר	• חלק מהגוש	--	159,166,170,171

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	ל.ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות, שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	ל.ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
22/01/1987	3420 עמוד: 538	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג\4014 ממשיכות לחול.	• שינוי	ג\4014
01/09/1994	4243 עמוד: 4915	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג\6701 ממשיכות לחול.	• שינוי	ג\6761

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אינג' נעאמה מופדי	02-2008	ל.ר	18	ל.ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אינג' נעאמה מופדי	02-2008	1	ל.ר	1:250	• מחייב	תשריטת התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת (י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		046744616		04-674208	עראבה	500205315	מ"מ עראבה	רשות מקומית	ל"ר	500205315	מ"מ עראבה		
					10 ת.ד. 24945								

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	046744616		046744208	24945 עראבה	10 ת.ד.	500205315	מ"מ עראבה	רשות מקומית	ל"ר	500205315	מ"מ עראבה		ל"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	ל"ר
		0524034780	046744547	עראבה	ל"ר	קראקה תרכי	ל"ר	1020964771		קראקה תרכי		ל"ר	בעלים
		0524284111	046746591	עראבה	ל"ר	קראקה	ל"ר	02096473		קראקה		ל"ר	בעלים
		0526676904	046740408	עראבה	ל"ר	קראקה מוחמד יוסף	ל"ר	0298474		קראקה מוחמד יוסף		ל"ר	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
mutli@017.net.il	04-6745003	0505-660338	04-6745003	24945 עראבה ת.ד.	ל"ר	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	86693	28169373	נעאמנה מופדי	נעאמנה מופדי	מהנדס אזרחי	עורך ראשי

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

שינוי תווי דרך מס' 21 בישוב עראבה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי תווי דרך ושינוי בקו בנין. שינוי יעוד משב"צ ומגורים ולדרך ושינוי יעוד מדרך למגורים. שינוי קווי בנין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 3360 מ"ר

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א'	מ"ר	1879.70	1879.70-	00.0		
מגורים ב'	מ"ר	00.0	2157.17+	2157.17-		
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	259.60	259.60-	0.00		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	001, 002, 003	
דרך מאושרת	004	
דרך מוצעת	005, 006	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	בהתאם לתכנית גנ6761 המאושרת (מגורים א')
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	
ב.	
ג.	

4.2	שם ייעוד: דרכים
4.2.1	שימושים
א.	בהתאם לתכנית גנ6761 המאושרת.
ב.	
ג.	
4.2.2	הוראות
א.	
ב.	
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר / אחוזים		מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש / מזערי / מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי	צדדי-ימני							מתחת לכניסה לקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה	סה"כ			
3	3	3	*												מגורים ב'
בהתאם לתכנית ג' 6761 מאושרת (מגורים א')															

* לפי תשריט ** בהסכמת השכן תותר בניה בקו בנין צדדי ואחורי 0 ובתנאי שהקיר יהיה ללא פתחים.

6. הוראות נוספות**6.1 מים**

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

6.2 ניקוז

1. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.3 ביוב

1. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.4 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 במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 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 ספיציפי 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 נמוך עד 1000 וולט.
ואין לתפור מעל וקרבת תת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

6.5 אשפה

1. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשת 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.

6.6 הוראות פלליות

- הפקעות :** כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 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.
- חלקות משנה :** הועדה המקומית רשאית לדרוש תכנית חלוקה לחלקה, במקרה ויהיה בה יותר ממבנה אחד, בתכנית זו תצויין החלוקה למגרשי בנייה, ודרכי גישה לכל מגרש, חלקת משנה למגרשים תהיה ניתנת לשינוי באישור הועדה המקומית.
- תנאים לביצוע התכנית :** תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריסת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות/לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

4. **היטל השבחה:** היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה
5. **חניה:** החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תש"מ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6. **הוראות הג'א:** לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
7. **מבנים כיבוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.7. מבנים קיימים

ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים:

א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית.

ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.

ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר.

ד. תוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגטימציה למבנה קיים. תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבנין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149.

תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתוכנית.

6.8. הוראות מי נגר עילי

תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

7. ביצוע התוכנית

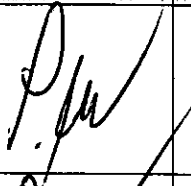

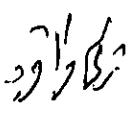

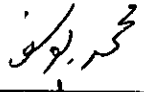

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התניה
	התכנית תבוצע בשלב אחד לא יותר ביצוע בשלבים	

7.2 מימוש התוכנית

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

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
25/9/08		מ"מ עראבה	ל.ר	מ"מ עראבה	מגיש התוכנית
25/9/08		מ"מ עראבה	ל.ר	מ"מ עראבה	יזם בפועל
25.9.08		ל.ר	1020964771	קראקרה תורכי	בעלי עניין בקרקע
25.9.08		ל.ר	0298473	קראקרה סולימאן יוסף	
25.9.08		ל.ר	0298474	קראקרה מוחמד יוסף	
25/9/08			28169373	נעאמנה מופדי	עורך התכנית