

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/17664

שם תוכנית: עראבה, שכונת ביי"ס תיכון

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="245 988 762 1279" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים: מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' ג/17664 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 10.4.07 לאשר את התכנית</p> <p>יוסף ברון יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה</p> </div>	
<div data-bbox="268 1492 699 1657" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' ג/17664 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית**1. כללי**

- 1.1. התכנית נערכה ביוזמת ממ"י ובתאום עם המועצה המקומית, לרבות תאום עם מתכנן דרכים לביצוע מטעם המועצה המקומית.
- 1.2. התכנית נערכה בהמשך לטיפול בתכנית ג/9388.
- 1.3. התכנית נערכה כתכנית חדשה לפי דרישת לשכת התכנון המחוזית לאחר שבדקה את טיוטת התכנית המתוקנת שהועברה אליה ב-29.06.04.
- 1.4. התכנית נועדה להסדיר איחוד וחלוקה למגרשי מגורים ונגישות במתחם מבונה חלקית בבעלות המדינה, באזור עם תנאים טופוגרפיים קשים (50% שיפוע בשוליים).

2. נגישות

- 2.1. התכנית מציעה שינוי בתוואי הדרך ההיקפית, לפי תכנית עדכנית הנדסית לביצוע, והתוויית דרך פנימית חדשה כדי להסדיר נגישות למגרשים הפנימיים.
- 2.2. התכנית תואמת לתכנון הנדסי עדכני של הדרך ההיקפית (תכנון שאושר על-ידי משרד התחבורה), בו רצועת הדרך כוללת שתי מיסעות נפרדות במפלסים שונים, כדי להשיג התאמה עם מפלסי הקרקע משני צידי הדרך, וכיכר תנועה במפגש הדרך העורקית עם הדרך הפנימית.

3. איחוד וחלוקה

- במתחם המגורים המרכזי, בבעלות המדינה, מוקצים 13 מגרשים בשטח של 9.127 דונם (ממוצע: 0.7 דונם למגרש).

4. שטחים ציבוריים

- השינויים המתחייבים מהתנאים הטופוגרפיים של השטח, כרוכים בהגדלה ניכרת של השטחים הציבוריים והקטנת שטחי המגורים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

עראבה, שכונת ביי"ס תיכון	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
ג/17664	מספר התוכנית		
19.63 דונם		1.2 שטח התוכנית	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
2	מספר מהדורה בשלב		
05.01.11	תאריך עדכון המתדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים	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		
לי"ר	לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	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
 05/01/2011

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי לב הגליל

קואורדינטה X 232700
קואורדינטה Y 751200

1.5.2 תיאור מקום חלק מהשטח הצפון-מזרחי של אזור המגורים בעראבה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מועצה מקומית עראבה

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב עראבה
שכונה בי"ס תיכון
רחוב ל"ר
מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19353	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	37, 38
19354	• מוסדר	• חלק מהגוש	8	6, 9
19356	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
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
15.03.05	5379	במקרה של סתירה, הוראות תכנית זו עדיפות	• כפיפות	ג/12907
22.02.96	4383	במקרה של סתירה, הוראות תכנית זו עדיפות	• כפיפות	ג/7240
10.10.91	3927	במקרה של סתירה, הוראות תכנית זו עדיפות	• כפיפות	ג/6761
22.01.87	3420	במקרה של סתירה, הוראות תכנית זו עדיפות	• שינוי	ג/4014
05.01.84	3010	במקרה של סתירה, הוראות תכנית זו עדיפות (התכנית שונתה על-ידי תכנית ג/4014)	• שינוי	ג/3546
30.07.07	5696	השטח מצוי באזור המוגדר בתשריט יעודי קרקע: ישוב עירוני השטח מצוי באזור המוגדר בתשריט הנחיות סביבתיות: שטח ללא הגבלות סביבתיות שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים	• כפיפות	תממ/9/2
16.08.07	5704	השטח מצוי באזור "פגיעות מי תהום גבוהה" המסומן א1	• כפיפות	תמא 34 / ב' / 4
27.12.05	27.12.05	השטח מצוי באזור המוגדר כמרקם עירוני 2414 השטח מצוי באזור המוגדר בתשריט הנחיות סביבתיות: שטח שימור משאבי מים (השטח מצוי מחוץ לאזור המוגדר כשטח רגישות נופית סביבתית)	• כפיפות	תמא 35

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך תוכנית	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		יעל פלק	יעל פלק	05.01.2011	לי"ר	18	לי"ר	מחייב	חוראות
		יעל פלק	יעל פלק	05.01.2011	1	לי"ר	1:1250	מחייב	תשריט
		ח. פאחוס	ח. פאחוס	10.05.2007	1	לי"ר	1:250	מנחה	נספח תנועה

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 החוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מוגשות התוכנית

גוש / חלקת (י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי / ומשמחה	מקצוע / תואר
8/19354 38/19353	לי"ר	04-6560521	לי"ר	04-6558211	קרית הממשלה ת.ד. 580 נצרת עלית 17105	לי"ר	מינהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.2 יום במועד

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי / ומשמחה	מקצוע / תואר
לי"ר	04-6560521	לי"ר	04-6558211	קרית הממשלה ת.ד. 580 נצרת עלית 17105	לי"ר	מינהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה (ג)	מקצוע / תואר	בעלים
לי"ר	04-6560521	לי"ר	04-6558211	קריית הממשלה ת.ד. 580 נצרת עלית 17105	לי"ר	ממ"י מחוז הצפון	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
							029154416	זארה יוסף דראושה (מג' 1 ת"ש 2001)		
							958086449	עבאד אל ראזוק שלבי (מג' 2 ת"ש 2002)		
							023408586	סוחיר יוסף דראושה (מג' 2 ת"ש 2002)		
							023133168	שאדיה נאסר (מג' 3 ת"ש 2003)		
							059007567	האשם מוחמד נסאר (מג' 3 ת"ש 2003)		
								חאלד פואז שמאלי (מג' 4 ת"ש 2004)		
								סוסאן פאוזי שמאלי (מג' 4 ת"ש 2004)		
								נאנס עבד שמאלי (מג' 6 ת"ש 2005)		
								חיאם חסן שמאלי (מג' 6 ת"ש 2005)		
								שמאלי סעיד עסאם (מג' 7 ת"ש 2006)		
								פואז לחואני (מג' 10 ת"ש 2007)		
								וספיה מוחמד לחואני (מג' 10 ת"ש 2007)		
							054808696	אחמד יוסף נסאמנה (מג' 12 ת"ש 2010)		
							056879224	שוקרייה קאסם נסאמנה (מג' 12 ת"ש 2010)		

ג כולל מספר מוגרש לפי חוזי חכירה ומספר ת"א שטח (ת"ש) לפי תרשים מצב מוצע בתכנית זו
 עמוד 7 מתוך 18

05/01/2011

עורך התכנית ובעלי מקצוע מסעם המזמין 1.8.4

דוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ מקומות שם רשות	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
yfalk@netvision.net.il	04-8360714	לי"ר	04-8382740	רחוב פינסקי דרך 34 ח'יפה 34354	לי"ר	לי"ר	32785	054533799	יעל פלק	אדריכלית	עורך ראשי
majedf@mii.gov.il	04-6558833	לי"ר	04-6558268	קרית הממשלה ת.ד. 580 נצרת עלית 17105	לי"ר	לי"ר	810	לי"ר	מאגיד פראג'י	מורד מטמך	מורד

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
מגורים ב	בחתום למגורים א בתכנית מאושרת ג/12907

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, זאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

חלוקה למגרשים בהסכמה והסדרת נגישות בחלקות מבונות חלקית בבעלות המדינה, תוך שינוי תוואי דרך גובלת לפי תכנון הנדסי לביצוע, הקצאת שטח ציבורי פתוח וביטול דרך

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים
- קביעת דרך חדשה
- שינוי תוואי ורוחב דרך מאושרת
- שינוי יעוד שטח מגורים לשטח ציבורי פתוח ולשבילים

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	19.63
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
הכל לפי: 120 אחוז שטח עיקרי (שטח כולל: 144 אחוז) מאושר: 15.84 דונם; מוצע: 9.17 דונם	11004	לי"ר	-8004	19008	מ"ר	מגורים
הכל לפי ג/12907: 8 יחיד לדונם מאושר: 15.84 דונם; מוצע: 9.17 דונם	73	לי"ר	-53	126	יחיד	
הכל לפי ג/12907: 120 אחוז שטח עיקרי מאושר: 0 דונם; מוצע: 1.91 דונם	2292	לי"ר	+ 1.91	0	מ"ר	מבני ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
2001-2013	סעיף 6.1	2001-2013	מגורים ב
2001-2013	סעיף 6.2.1		
		1001	מבני ציבור
		1002-1003	ציבורי פתוח
0002-0003	סעיף 6.1.2	0001-0004	דרך
		1004-1005	שביל

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 מגורים ב

4.1.1	שימושים	
א.	בתי מגורים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים	
ב.	מבני עזר למגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	בינוי	הבינוי בכל מגרש יותאם לטופוגרפיה, באופן שיצמצם את מימדי עבודות עפר וקירות תומכים.
ב.	נושאים אחרים	כפי שמוגדר בתכנית מתארית מאושרת.

4.2 מבני ציבור

4.2.1	שימושים	
א.	השלמת אתר למבני ציבור גובל.	
ב.	כפי שמוגדר בתכנית מאושרת החלות על שטח האתר למבני ציבור הגובל.	
4.2.2	הוראות	
א.	כללי	כפי שמוגדר בתכנית מאושרת החלות על שטח האתר למבני ציבור הגובל.

4.3 שטח ציבורי פתוח

4.3.1	שימושים	
א.	גינון	
ב.	מעברים להולכי רגל	
4.3.2	הוראות	
א.	כללי	כפי שמוגדר בתכנית מתארית מאושרת.

4.4 שביל

4.4.1	שימושים	
א.	גינון	
ב.	מעברים להולכי רגל	
4.4.2	הוראות	
א.	כללי	כפי שמוגדר בתכנית מתארית מאושרת.

4.5 דרך

4.5.1	שימושים	
א.	מעבר ציבורי לתנועת כלי-רכב והולכי רגל, כפי שמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה.	
4.5.2	הוראות	
א.	פיתוח	בהיתר סלילה יובטחו הסדרת ניקוז ושילוב נטיעות ושטחי ריצוף בתחום השטח המיועד לדרך.
ב.	עיצוב	מבנים ומיתקנים (לרבות גדרות) הניתנים להקמה בתחום דרך, יותרו רק לפי תכניות שתכלולנה גם פתרונות עיצוביים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי	קווי בנין (מטר) (3)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד לרובם נטו)	מספר יח"ד כלל	תכסית (%) משטח תא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) משטח תא (שטח)	שטחי בניה (3)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת						שטח בניה במ"ר	שרות	עיקרי	שרות				
3	3	3	0	4 או 3 מעל קומת עמוד'	14	8	73	40	144	13205	0	0	24	120	400	2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013	מגורים ב
3	3	3	0	4	16	-	-	50	130	2483	0	0	10	120	1000	1001	מבני ציבור

3 תותר העברת שטחים ממעל אל מתחת למפלס הקניסה הקובעת.
 3 במקרה שאין סימון בתשריט עמוד 11 מתוך 18

6. הוראות נוספות

- 6.1 תנאים למתן היתר בניה**
- 6.1.1 אישור תכניות כוללות לתשתיות (דרכים, מים, ניקוז וחשמל) על-ידי הרשויות המוסמכות, יהווה תנאי למתן היתר לבניה, לפריצת דרכים ולעבודות עפר מכוח תכנית זו.
- 6.1.2 מתן היתרי בניה במגרשי מגורים שטרם נבנו, כפוף להשלמת שדרוג מט"ש (מכון טהור שפכים) אזורי וקווי הולכה אליו.
- 6.1.3 לא ינתנו היתרי בניה ולא ימשיך הליך שיווק המגרשים, ללא ביצוע בפועל של כל התשתיות (כולל סלילת דרכים ברוחבן המלא).
- 6.2 חניה ונגישות**
- 6.2.1 החניה עבור השימושים המותרים בכל מגרש תוסדר בתחום המגרש, בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, ועל-פי התקן למקומות חניה המפורט בתוספת לתקנות אלו, התקף ביום הוצאת היתר בניה.
- 6.2.2 דרך 1 לא תשמש גישה בכלי-רכב לתאי שטח 2001-2003. בפיתוח דרך 23 תובטח גישה בכלי-רכב לתאי שטח 2001-2003.
- 6.3 חלוקה ורישום**
- 6.3.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה בהסכמת בעלי הקרקע: תאי שטח 2001-2013 בחלקות 38/19353 ו-8/19354 יוקצו למדינה (לרבות בעלי זכויות חכירה).
- 6.3.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו תאושר על-ידי הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום על-פי סעיף 143 לחוק התכנון והבניה.
- 6.3.3 תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו, יש להגיש למוסד התכנון תשריט חלוקה לצרכי רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
- 6.3.4 הגשת תשריט כאמור תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 6.3 הפקעה ורישום**
- כל השטחים המיועדים על-פי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו בהתאם לפרק ח', סעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה, ויירשמו על-שם הרשות המקומית על-פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק מקרקעי ישראל, המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית על-פי נוהל מנהל מקרקעי ישראל.
- 6.4 מבנים ושימושים חורגים**
- 6.4.1 מבנים /או שימושי שנהיו חורגים עקב אישור תכנית זו, ינהגו בהם בהתאם להוראות פרק ז לחוק התכנון והבניה.

- 6.4.2 על-אף האמור לעיל:
מבנים שנבנו כחוק ונהיו חורגים רק למרווחי הבניה שנקבעו בתכנית זו, לא ייחשבו כבניינים חורגים וכל תוספת למבנים אלו תותר רק בהתאם להוראות תכנית זו.
על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של המבנה הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.

6.5 תשתיות ובטיחות

- 6.5.1 **מים, ניקוז מי גשם, שימור וניצול מי נגר עילי**
א. הספקת מים למבנים תהיה ממערכת אספקת המים של הישוב, או מכל מקור אחר שיאושר על-ידי משרד הבריאות.
ב. הבטחת ניקוז לפי תכנית הנדסית שתאושר על-ידי מהנדס הועדה המקומית על-בסיס תכנית כללית לניקוז בנספח לתכנית זו, תהווה תנאי למתן היתר בניה.
ג. מי מרזבי המבנים יופנו אל שטחים פתוחים במגרש או אל מיתקני השחייה והחדרה מקומיים, ולא יוטו למערכת הניקוז הציבורית.
ד. בתכנית פיתוח מגרש בניה יתוארו אמצעים להעברת מי הנגר העילי מהמגרש לשטחים ציבוריים או למתקני השחייה והחדרה לתת הקרקע.
ה. בתכנית פיתוח השטחים הציבוריים יתוארו הסדרים לקליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מיתקני החדרה לתת הקרקע.
ו. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו ככל הניתן, חומרים נקבוביים וחדירים ורצועות שטחי גינון סופגי מים וחדירים, למניעת רצף שטחים אטימים.
- 6.5.2 **ביוב**
א. הבטחת חיבור מערכת ביוב סניטרית למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת על-ידי משרד הבריאות, תהווה תנאי למתן היתר בניה.
ב. הקמת מערכת ביוב במפלס נמוך מפני כביש מתוכנן בסמוך, תותר בתנאי שיובטח קו ביוב במרווח האחורי של המגרש או בתנאי הסדרי שאיבה מתאימים; הכל בהתאם לתכנית ביוב מאושרת כאמור.
ג. ראה גם סעיף 6.1.2.
- 6.5.3 **כיבוי אש**
קבלת התחייבות לביצוע מיתקנים וציוד לכיבוי אש, לפי חוק שרותי הכבאות, תשי"ט-1959 ותקנותיו, תהווה תנאי למתן היתר בניה.
- 6.5.4 **מיגון**
בקשה להיתר בניה תכלול גם מיקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- 6.5.5 **אשפה**
א. סדורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
ב. הבטחת מקום אצירת אשפה במגרש, שיסומן בבקשה להיתר, וקבלת התחייבות מבקש ההיתר לפינוי פסולת בניה ולפינוי עודפי עפר לאתר מוסדר, יהוו תנאים למתן היתר בניה.

6.5.6 חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות השנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון אזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למיתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב1, ניתן יהיה, בשל אילוצים טכניים או תכנוניים, למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מיתקני חשמל

לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון: מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מיתקני חשמל קיימים ומאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מתיל קיצוני/מכבל/ממיתקן	
-	3.0 מ'	1. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
-	2.0 מ'	2. קו חשמל מתחך נמוך – תיל מבודד
-	5.0 מ'	3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
-	2.0 מ'	4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	-	5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'	-	6. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו
-	0.5 מ'	7. כבלי חשמל מתח נמוך
-	3.0 מ'	8. כבלי חשמל מתח גבוה
-	בתאום עם חברת החשמל	9. כבלי חשמל מתח עליון
-	1.0 מ'	10. ארון רשת
-	3.0 מ'	11. שנאי על עמוד

ד. על-אף האמור לעיל, תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מיתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל, ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

ה. לא ינתן היתר לחפירה, לחציבה או לכריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על-אף האמור בכל תכנית.

ו. כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מיתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.6 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל וייגבה לפי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	ביצוע דרכים 23 ו-1	-
2	פיתוח ובינוי במגרשי מגורים	תכנון וביצוע תשתיות הנדסיות
3	פיתוח שטח ציבורי פתוח ושבילים	-

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הוא 10 שנים מיום אישורה.

חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגישת התוכנית
			לי"ר	מינהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון	יזם בפועל
			לי"ר	מדינת ישראל	בעלי עניין בקרקע
				זאהר יוסף דראושה	
				עבאד אל ראזק שלבי	
				סוהיר יוסף דראושה	
				שאדיה נאסר	
				האשם מוחמד נסאר	
				חאלד פואז שמאלי	
				סוסאן פאוזי שמאלי	
				גאנם עבד שמאלי	
				היאם חסן שמאלי	
				שמאלי סעיד עסאם	
				פואז להואני	
				וספיה מחמוד להואני	
				אחמד יוסף נעאמנה	
				שוקרייה קאסם נעאמנה	
05.01.11		לי"ר	054533799	יעל פלק אדריכלית ומתכנתת ערים	עורכת התכנית

חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגישת התוכנית
		רשות התכנון הניוסטיתית. חיצונית הינה יזרצכי תכנון כל ליון התכנית או לכל בעל עניין הויצה השטח ונחיתם עימנו הס בני זום התכנית כל בעל זכות ב לפי כל חוקה ועכ"ל כל דין.	לי"ר	מינהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון	יזם בפועל
	מינהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון	תאריך	לי"ר	מדינת ישראל	בעלי עניין בקרקע
			029154416	זאהר יוסף דראושה	
			958086449	עבאד אל ראזק שלבי	
			023408586	סוהיר יוסף דראושה	
			023133168	שאדיה נאסר	
			059007567	האשם מוחמד נסאר	
				חאלד פואז שמאלי	
				סוסאן פאוזי שמאלי	
				גאנם עבד שמאלי	
				היאם חסן שמאלי	
				שמאלי סעיד עסאם	
				פואז להואני	
				וספיה מחמד להואני	
			054808696	אחמד יוסף נעאמנח	
			056879224	שוקרייה קאסם נעאמנח	
05.01.11		לי"ר	054533799	יעל פלק אדריכלית ומתכננת ערים	עורכת התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: רשות העתיקות, חברת החשמל		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	✓	האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכיו"ב?		
		אם כן, פרט: נספח תנועה		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (5)
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	√	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
	√	קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	נוספים (5)

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתומה מטה יעל פלק (שם), מספר זהות 054533799 ,
מצהירה בזאת כדלקמן :

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/17664 ששמה עראבה, שכונת ביי"ס תיכון (להלן – "התוכנית").
 2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון ערים, מספר רשיון 32785
 3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן :
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
- - -
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
 5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
 - כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
 6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

05.01.11

חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית : ג/17664

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך
-------	------------	-----------------

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 2012/2010 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה	8/0 מספר רשיון	שם המודד המוסמך מינהל מקרקעי ישראל פראג/ מאגיד-מודד מוסמך מנהל תחום מוסמך ידיות
-------	-------------------	--

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך
-------	------------	-----------------

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה 			
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה 			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה 			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.