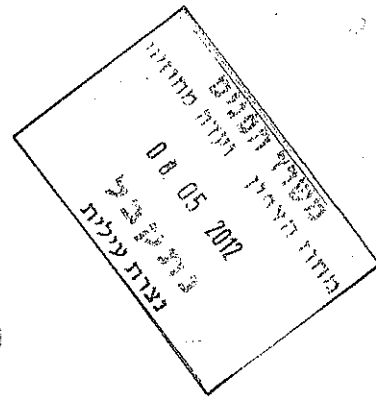


הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הצפון



מרחב תכנון מקומי

ועדה מקומית לב הגליל, וועדה מקומית משיג

תחום שיפוט מוניציפאלי

מועצה מקומית עראבה ומועצה אזורית משגב

תקנון

תכנית מתאר חלקית - מערב עראבה

מס': 10598 - עראבה

שם הישוב: עראבה

הודעה על אישור תכנית מס' 10598
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 10598 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 15.6.10 לאשר את התכנית יו"ר הועדה המחוזית מנהל מינהל התכנון

Handwritten signature and initials over the official stamp.

מרץ 2012

1.1 שם התוכנית: תוכנית מתאר חלקית מס' גו10598, הרחבת מתאר עראבה דרום מערב.

1.2 מטרת התכנית:

א. הכנת תכנית מתארית שתהווה בסיס להכנת תכניות איחוד וחלוקה למתחמים בשלמותם.

ב. קביעת הנחיות להכנת תכניות איחוד וחלוקה למתחמי תכנון שיקבעו בתכנית זו.

1.3 תלות התוכנית:

הקרקע שחלה עליה תכנית זו מוללת את הגושים, חלקות וחלקי חלקות בלהלן:

מזרח: 232000/ 230500		צפון: 751400/749000	
מ.צ. מרכזי	מספר גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
A	19382		1,46
	19387	37, 36, 29, 23-26	47, 45, 44, 38, 35, 28, 27
	19388		22
	19293	17, 16	136
B	19385	83-88	82
	19386	55-60, 50-53, 40-46, 39, 19-24, 4	38, 36, 35, 34, 33, 25, 5, 8, 68, 67, 61, 54, 48, 47, 37
C	19392	81, 79, 78, 55-61, 30-42, 23-26, 1-12	51, 44, 43, 29, 28, 27, 13, 74, 66, 65, 64, 63, 62, 54, 77
D	19345	34, 8-32	144, 37, 36, 35, 33, 4-7, 146, 145,
	19341		9-11
	19343		2, 1
E	19345	119, 118, 74-78, 89-93	146, 145, 144, 121, 120, 90, 94, 88, 233
	19347	61, 11, 3-9	74, 60, 58, 15, 12, 10, 1, 76,

* עפ"י רשת ישראל החדשה.

1.4 שטח התוכנית:

שטח התכנית 785.35 דונם. שיטת המדידה הנה גרפית.

1.5 בעלי עניין:

1. הועדה המקומית לב הגליל, ת.ד 30, סחינין, מיקוד 20173, טל 04-6746742, פקס: 04-6746749

2. מועצה מקומית עראבה, עראבה, מיקוד: 24945, טל: 04-6744208 פקס: 04-6744616

1.6 בעל הקרקע: מנחל מקרקעי ישראל ופרטיים.

1.8 יזם התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה,

לב הגליל - סחינין.

טל: 04-6746740/1/2/3

פקס: 04-6746749

1.9 מגיש התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה, לב הגליל - סחינין.

טל: 04-6746740/1/2/3 פקס: 04-6746749

מועצה מקומית עראבה, עראבה, מיקוד: 24945,

טל: 04-6744208 פקס: 04-6744616

1.10 עורך התוכנית: מרכז התכנון והלימודים - כפר כנא: צוות התכנון:

2. פרופ' המאסי ראסם - מתכנן ערים - ראש צוות תכנון - מרכז תכנון ולימודים -

ת.ד 1460, כפר כנא 16930, טל: 04-6519465, פקס: 04-6519540

3. דר' דראושה מוחמד - מתכנן ערים - יועץ מחשוב, מרכז תכנון ולימודים - ת.ד

1460, כפר כנא 16930, טל: 04-6519465, פקס: 04-6519540

4. אינג' האלד שחאדה - יועץ תשתיות- מרכז תכנון ולימודים - ת.ד 1460, כפר כנא

16930, טל: 04-6519465, פקס: 04-6519540

5. אינג' סטניסלב טליסמן - יועץ דרכים ותחבורה - ת.ד 17647, נצרת עילית. טל:

04-6450318, פקס: 04-6451006.

6. אדר' זיאד יאסין - עראבה, יועץ, תכנון פיסי, מיקוד: 24945.

7. אדר' ארו מרים - יועץ בניי - רח' המעגל 18, הוד השרון, טלפקס: 09-7400906

8. אדר' בן נון ציפי - יועץ נוף - רח' המעגל 18, הוד השרון, טלפקס: 09-7400906

1.11 יחס לתכניות אחרות:

1.11.1 יחס לתכניות ארציות

א. יחס לתמ"א: תכנית זו נכללה בחלקה בשטח משאבי טבע לפי תמ"א 31, חלק ממנה נמצא במרקם שמור משולב (שטח של כ- 277 דונם) לפי תמ"א 35. הוראות המעבר סעיף 17.3 חלות על התכנית. רוב שטח התכנית נמצא במרקם עירוני.

ב. יחס לתמ"א 3: התכנית קבלת הקלה בקו בניה מדרך 805 הנמצא בתחומה. אישור נתקבל

בוולנטיע בשיבה מס 301 מיום 13.6.06

- ג. יחס לתמי"א 22: התכנית מבקש גורעת שטח יער י"ק 94, בתחום יער מסי 1355 באישור קקייל.
 ד. יחס לת.מ.מ 2: התכנית לא מהווה שינוי לת.מ.מ 2 בהתאם להחלטת וולנטי"ע מיום 26.2.02,
 אשררר החלטה מיום 13.6.06.

1.11.2 יחס לתכניות מקומיות

תכנית זו משעה ובאה במקומן של כל התכניות החכות על שיטה התכנית, לרבות תוכנית מתאר מקומית עראבה מסי 4014ג, 6761 ג, 7240 ג, 10137. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטה, תוכנית זו עדיפה.

1.12 מטמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 16 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 1:2500 מסמך מחייב.
 ג. נספח מערכת דרכים תנוחה בקני"מ 1:2500, מסמך מחייב.
 ד. נספח ביוב מחייב המאושר על ידי משרד הבריאות בקני"מ 1:2500

1.13 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
28.12.00	הכנה
2.6.01	עדכון 1
2/9/02	עדכון 2
25/8/2003	עדכון 3
20/7/1004	עדכון 4
20/05/05	עדכון 5
01.01.06	עדכון 5
13.3.06	עדכון 6
19.3.06	עדכון 7
5.11.06	עדכון 8
14.1.2010	עדכון 9
30.5.2010	עדכון 10
5.11.2011	עדכון 11
5.03.2012	עדכון 12
2.04.2012	עדכון 13

1.14 הגדרות ומונחים:

המונחים שאינם מפורשים בתקנון זה משמעותם כמוגדר בחוק התכנון והבנייה ועל תיקונו השונים.

1.15 באור סימני התשריט:

פירוט הסימון	סימון בתשריט
גבול תכנית מוצעת	קו כחול מלא
גבול תכנית מאושרת לרבות תכנית מסי 4014ג	קו כחול מקוטע
גבול תחום שיפוט	קו אדום מקוטע
גבול מתחם להכנת תכנית איחוד וחלוקה	קו שחור מקוטע וציון סימן המתחם
גבול תיקה ומסערה	קו ירוק מסא, מספר בצבע ירוק
גבול גוש	קו שחור עם משולשים קטנים משני צדדיו
אזור מגורים ב1	צבע כתום
אזור מגורים א	צבע צהוב
אזור חקלאי	פסים ירוקים באלכסון על רקע התשריט
שטח למבני ציבור	צבע חום תחום בצבע חום כהה
שטח מסחרי ומעליו מגורים	קוים אלכסוניים בצבע אפור וכתום לסירוגין
אזור בנייני ציבור וש.צ.פ	פסים אלכסוניים חום על רקע ירוק
שטח ציפורי פתוח	שטח ירוק בהיר
דרך קיימת / מאושרת	צבע חום
דרך מוצעת / הרחבת דרך	צבע אדום
דרך גישה	שטח צבוע באדום ירוק כהה לסירוגין באלכסון
שטח יער על פי תמ"א 22	משבצות ירוק
דרך משולבת קיימת	שטח צבוע אדום בהיר על רקע ירוק בהיר באכסון
מסי דרך	ספרה ברבע העליון של העיגול הדרך
קו בניין מינימאלי	ספרה בשני הרבעים הצדדיים של העיגול.
רוחב דרך	ספרה ברובע התחתון של העיגול הדרך

1.16 טבלת שטחים על פי יעודים מוצעים:

ייעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח דונם	אחוזים	שטח דונם	אחוזים
חקלאי	778.05	99.18	-	-
מגורים א	2.90	0.36	0.00	0.00
מגורים ב-1	0.00	0.00	511.55	65.21
שטח מסחר ומעליו מגורים	0.00	0.00	9.10	1.16
שטח לבנייני ציבור	0.00	0.00	11.25	1.44
אזור לבנייני ציבור וש.צ.פ	0.00	0.00	57.15	7.17
שטח ציפורי פתוח	0.00	0.00	17.35	2.22
דרך גישה	0.00	0.00	1.55	0.20
דרך קיימת/ מאושרת	3.20	0.43	3.20	0.43
דרך משולבת קיימת	0.30	0.03	0.00	0.00
דרך מוצעת/ הרחבת דרך	0.00	0.00	174.20	22.20
סה"כ	785.35	100.00	785.35	100.00

1.16.1 טבלת התפלגות שטחים למבני ציבור לבין ש.צ.פ המסומנים בתכנית על פי היעוד שלהן

מספר מתחם	שטח מ"ר	שטח למבני ציבור/ד	סוג מבני ציבור	שטח ציבור פתוח/מ"ר
1	2.220	1.0	גן ילדים	1.220
2	2.840	1.5	מעדון נוער	1.340
3	4.240	1.0	גן ילדים	3.240
4	1.360	1.0	גן ילדים	0.360
5	3.770	2.0	גן ילדים	1.770
6	6.400	6.4	בייס יסודי	--
7	2.250	1.0	גן ילדים	1.250
8	1.420	1.0	גן ילדים	0.420
9	5.000	2.0	גנים	3.000
10	3.290	1.0	גן ילדים	2.290
11	2.390	1.0	גן ילדים	1.390
12	15.720	15.72	בייס תיכון	--
13	1.650	1.0	מעדון	0.650
14	1.760	1.0	גן ילדים	0.760
15	3.000	2.0	גן + מעדון	1.000
סה"כ	57.150	38.620		18.690

1.16.2 טבלה מסכמת ייעודי שטח לפיתוח מגורים בדונמים ובאחוזים

ייעוד	מגורים ושימוש מעורב מסחר ומגורים/ דונם	שטחים ציבוריים ודרכים	סה"כ
דונמים	520.65	264.7	785.35
אחוזים	66.3	33.6	100.0

1.17 חלוקת שימושים על פי מתחמים

בכל מתחם תהיה בו ההפרשות לצורכי ציבור כפי שמצוין בטבלה להלן לגבי כל מתחם ועל פי מפת המתחמים המהווה נספח מחייב בתכנית זו.

מתחם A (להשב יח"ד)

טבלת שימושי קרקע		
ייעוד	שטח בדונם (מס' יח"ד במתחם)	% מסה"כ שטח התוכנית
מגורים ב-1	47.15 (188 יח"ד)	65.12
שטח ציבורי פתוח	1.80	1.53
דרך מוצעת או הרחבת דרך	19.15	26.45
בניני ציבור וש.צ.פ	5.00	6.90
סה"כ שטח התוכנית	72.40	100.00

מתחם B

טבלת שימושי קרקע		
ייעוד	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התוכנית
מגורים א	102.20 (408 יח"ד)	64.19
שטח ציבורי פתוח	0.25	0.15
דרך מוצעת או הרחבת דרך	42.00	26.38
שטח לבנייני ציבור	6.45	4.05
בנייני ציבור וש.צ.פ.	6.80	4.25
מסחר ומעליו מגורים	1.55	0.97
סה"כ שטח התוכנית	159.20	100.00

מתחם C

טבלת שימושי קרקע		
ייעוד	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התוכנית
מגורים א	122.10 (488 יח"ד)	67.62
שטח ציבורי פתוח	4.60	2.54
דרך מוצעת או הרחבת דרך	39.80	22.04
בנייני ציבור וש.צ.פ.	11.75	7.80
סה"כ שטח התוכנית	180.55	100.00

מתחם D

טבלת שימושי קרקע		
ייעוד	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התוכנית
מגורים א	102.70 (411 יח"ד)	64.55
שטח ציבורי פתוח	2.45	1.54
שטח מבני ציבור	2.50	1.57
דרך מוצעת או הרחבת דרך	38.25	24.04
שטח בנייני ציבור וש.צ.פ.	9.06	5.69
מגורים ומסחר	4.15	2.60
סה"כ שטח התוכנית	159.10	100.00

מתחם E

טבלת שימושי קרקע		
ייעוד	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התוכנית
מגורים א	137.40 (550 יח"ד)	64.43
שטח ציבורי פתוח	8.25	3.85
דרך מוצעת או הרחבת דרך	39.75	18.64
מסחר ומעליו מגורים	3.40	1.58
בנייני ציבור וש.צ.פ.	24.54	11.50
סה"כ שטח התוכנית	213.20	100.00

2.1 מטרות התוכנית:

- 2.1.1 קביעת הנחיות להכנת תכניות איחוד וחלוקה למתחמים תכנון על פי חוק סעפים 121-122.
- 2.1.2 קביעת הוראות והנחיות בדבר עיצוב אדריכלי אורבאני.
- 2.1.3 קביעת הוראות והנחיות בדבר צפיפות מגורים ומבני ציבור.
- 2.1.4 פירוט תכליות באזורי מגורים.
- 2.1.5 פירוט תכליות בשטחים שאינם מיועדים למגורים ודרכים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א. לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית שהיא, אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי אותו האזור שבו נמצאת הקרקע או הבניין.
- ב. מותר להקים בנין אחד על מגרש בניה מינימאלי.
 - ג. תכנון מפורט למתחמי התכנון
 - 1. התכנית מחולקת לחמישה מתחמי תכנון.
 - 2. גבול המתחם נקבע על פי גבול חלקות וגושים
 - 3. הועדה המקומית תכין תכנית איחוד וחלוקה לכל מתחם. מכל מתחם יופרשו השטחים המיועדים לציבור על פי הטבלה בסעיף 1.17.
 - 4. תכנית זו הנה תכנית מתאר ולא ניתן לפיה להוציא היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה לכל המתחמים הנ"ל ביחד ובמקביל.
 - 5. על אף האמור בס"ק 3.ג.2.2 לעיל, הגבולות המדויקים בין המתחמים יקבעו באופן סופי, על ידי הועדה המקומית, על מנת לשמור על השוויוניות בהפרשות לצרכי ציבור בין המתחמים של התכנית, ללא שינוי סך כל ההפרשות הנ"ל.
 - 6. השטחים שבס"ק 1.17 יחושבו אנליטית ויקבעו סופית עפ"י התצריים שיירשמו בלשכת רישום המקרקעין.
 - 7. בהכנת תכניות מפורטות לאחוד וחלוקה ללא הסכמה, להקצאה ולאזונים, שווי הקרקע הנכנס יקבע לפי היעוד המאושר.

2.3 נתונים כמותיים מנחים לקיבולת התכנית נטו:

מספר יח"ד - קיבולת נומינאלית 100% ניצולת	יעוד הקרקע
$511 \times 4 = 2044$	מגורים נטו
$9.10 \times 4 = 36$	מסחר ומגורים
$11.25 \times 40\% = 4.5$	מבני ציבור *
$X 30\% = 16.87$ 56.25	שטח מעורב מבני ציבור וש.צ.פ.

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן 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 הבניין.

3.1.1 אזור מגורים 1:

ישמש להקמת בתי מגורים, בצפיפות שלא תפחת מ- 4 יחידות דיור לדונם נטו. מגרש מינימאלי יהיה 400 מ"ר. באזור המגורים ניתן להקים:

1. מבני מגורים.
2. חניות מזון וקיוסקים.
3. מועדונים פרטיים וחברתיים.
4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים
5. גני ילדים חובה וטרום חובה, פעוטונים, בתי תפילה, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה. מספרות ומכוני יופי וכושר.

3.1.2 אזור למבני ציבור:

בשטח המיועד להקמת מבני ציבור תותר:

- ← מוסדות חינוך ותרבות.
- ← מגרשי משחקים ובריכות שחיה.
- ← בתי תרבות ואולמות לאסיפות ואירועים.
- ← מרפאות, תחנות אם וילד, תחנות לעזרה ראשונה.
- ← משרדים ממשלתיים או משרדים לגופים רשמיים.
- ← מבני קשישים ומועדוני קשישים.
- ← תחנות טרנספורמציה קטנות...

3.1.3 אזור לבניני ציבור וצ.פ.

- א. כני"ל בסעיף 3.1.2.
- ב. 50% מהשטח יישאר שטח פתוח לגנים פתוחים ומשחקיות ובהתאם לסעיף 3.1.5 להלן, הכול בהתאם לתכנית בינוי.

3.1.4 דרכים:

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.1.5 שטח ציבורי פתוח (שצ"פ):

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.

3.1.6 דרכים גישה:

בתיד המתחמים דרכי גישה לבגרוש מינימאלי לא יפתחו מ- 4 מטר.

3.1.7 שטח מסחר ומעליו מגורים:

באזור זה יותר מסחר בקומת הקרקע ובקומות העליונות יותר מגורים.

1. בקומת הקרקע או הראשונה מותר לבנות בניני מסחר כגון: חנויות, מסעדות, משרדים של גופים ובעלי מקצועות חופשיים, משרדים של רשויות ומוסדות ציבוריים.
2. הקומות העליונות של הבניין מעל קומת הקרקע ישמשו למגורים בצפיפות עד 4 יחידות לדונם נטו.
3. לא תותר באזור זה הקמת עסקים עתירי רעש.
4. כל בנין הכולל בתוכו חלק המיועד למסחר יכלול אמצעים למניעת מטרדים למגורים לפי הדרישות של איגוד ערים לאיכות סביבה.

3.1.8 דרך משולבת

דרך משולבת תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל

2
שקל
2012

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התמנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים)

צפיפות יחיד לדונם	צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קוי בניין**		יעוד וגודל מגרש		
		מס' קומות	במטרים	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	הכניסה לפלס מתחת הכניסה	מעל מפלס הכניסה*	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
4	2	4 קומות	15.0 מ'	125%	40%	5%	120%	*	125%	3	3	3	400	אזור מגורים ב1
4	3	3 קומות עמודים	14 מ'	126%	40%	6%	120%	*	126% 80% מגורים 40% מסחר	4	4	4	500	אזור מסחר ומעליו מגורים
--	--	2 קומות	10 מ'	80%	35%	10%	70%	0	80%	4	4	4	700	מבני ציבור
--	--	2 קומות	10 מ'	50%	30%	5%	45%	0	40%	4	4	4	1000	בניני ציבור וש.צ.פ.

* גובה המבנה לצורך קביעת גובה המרבי, יימדד גובהו בכל נקודה מפני הקרקע הטבעית באותה נקודה. בשיעור קרקע העולה על 30%, יימדד הגובה המקסימלי מהכניסה הקובעת למבנה.
** קו הבניין 5 מטר המצויין ברזוטת דרך מס' 805 הינו משפת הדרך ולא מצידו הדרך.

3.3 הוראות נוספות:

3.3.1 - הוראות והנחיות נוספות:

א. עיצוב ואיכות הבנייה – יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ובניה, לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראם החיצוניים של הבניינים, וכן לדרוש פירוט הגימורים החיצוניים, בתכניות ומפרטי הבקשה להיתרים. בתכנית מתחמית של איחוד וחלוקה, הועדה המקומית רשאית לקבוע הנחיות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.

ב. פיתוח השטחים מסביב למבנים – הועדה המקומית תתנה מתן אישורי בניה בתשריט פיתוח השטח ובקנה מידה לפחות של 1:250, בו יפורטו מפלסים, קווי איסוף שפכים, מקור מים, נטיות, משטחים מרוצפים, מדרגות, חניות ומתקני אשפה. תכנית זו תכלול חתכי קרקע ומיקום הבניין בשילוב עם הפיתוח במגרש.

ג. תעודת גמר – לא תנפיק הועדה המקומית לתכנון תעודת גמר למבנה עד להשלמת עבודות הפיתוח בשטח המגרש בנוסף השלמת המבנה עצמו והתנאים המצוינים על גבי היתר הבנייה.

ד. זכות שימוש ביעוד חקלאי – אין בתכנית זו כדי לפגוע בזכות לשימוש ביעוד חקלאי של המקרקעין נשוא התכנית עד לשלב בו תאושרנה תכניות איחוד וחלוקה לכל מתחמי התכנית ביחד ובמקביל.

ה. גבולות הדרכים – הגבולות המדויקים של הדרכים והשטחים המיועדים לצורכי ציבור בתכנית יקבעו במסגרת תכניות איחוד וחלוקה שיאושרו מכוחה.

פרק 4 - 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 המגרש, באישור מהנדס הועדה המקומית, ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת על ידי רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

א. תנאי לתחילת עבודת פיתוח בשכונה (לרבות פריצת דרכים, עבודת הפירה וכד') יהיה תחילת עבודות שידרוג מאספי ביוב ראשיים בקטעים AD-F1 ו-F-B כפי שהם מסומנים במפה שבנספח הביוב. הועדה המקומית לתו"ב תוודא, בטרם תיתן אישור לביצוע העבודות הנייל, שבנספח הביוב.

שלוח הזמנים להשלמת עבודות שידרוג של קווי הביוב הנייל מתואם עם לוח הזמנים לביצוע עבודות פיתוח של השטח.

- ב. לא יינתנו היתרי בניה לבתים חדשים עפ"י תכנית זו - ג/10598, אלא לאחר השלמת עבודות ביוב האורות בסעיף א' דלעיל (שידרוג מאספים AD-FI ו-F-B).
- ג. בטרם תינתן הועדה המקומית היתר בניה לבתים חדשים על פי תכנית זו ג/10598, תוודא הועדה שלוח הזמנים להשלמת ביצוע קווי ביוב ראשיים בשכונת, הנדרשים לחיבור הבתים הנייל לפתרון הקצה המאושר, קודם למועד אכלוס הבתים הנייל.
- ד. קווי ביוב ראשיים בתחום התכנית יבוצעו עפ"י המפורט בנספח הביוב. אישור להנחת קווי ביוב בתחום תכנית זו - ג/10598, יהיה בסמכות הועדה המקומית.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי 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 האנכיים והמינימאליים 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.

פרק 5 - הוראות כלליות

5.1 - תכנון וחלוקה למתחמים

- א. התכנית מחולקת לחמישה מתחמים. לכל מתחם מוצעות פרוגראמה סעיף 1.17.
- ב. לכל מתחם הועדה המקומית תכין תכנית איחוד וחלוקה ובכפוף לסעיף 121-122 לחוק תכנון ובניה. שטחים לצורכי ציבור בכל מתחם יופרש על פי התשריט ועל פי הפרוגראמה המתחמית המצוינת בסעיף 1.17 ובתשריט.
- ג. תכנית איחוד וחלוקה תוכן לכל מתחם במלאו על ידי יוזמי התכנית.
- ד. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר הכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית.

5.2 שלביות פיתוח:

- א. הועדה המקומית חייבת להכין תכניות איחוד וחלוקה לכל המתחמים ביחד.
- ב. יוזמי התכנית יחויבו בהגשת תוכניות איחוד וחלוקה מפורטות לכל מתחם בשלמות בו זמנית.
- ג. לא יוצא היתר בניה בטרם יאושרו תכניות איחוד וחלוקה למתחמים /או יפרצו כל הדרכים בתכנית במתחם.

5.3 הפקעות:

לא תבוצע הפקעה של השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' של חוק התכנון והבניה ולא יבוצע רישום של שטחים אלה על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה, אלא לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה לכל מתחמי התכנית ביחד ובמקביל.

5.5 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.

5.6 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 קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מחוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5.7 תנאים לביצוע התוכנית :

- א. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- ב. מיגון אקוסטי במידה ויידרש באזור מגורים ב' 1, הסמוך לדרך אזורית מס' 805, יהיה באחריות היזם ועל חשבונו.
- ג. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה סלילה בפועל של מעגל תנועה דו נתיבי בצומת 805.
- ד. הועדה המקומית תבדוק רמזור את הצומת עם דרך 805 תוך 10 שנים, במידה ויהיה הצדקה ללא שינויים גיאומטריים נוספים.
- ה. תנאי למתן היתרי בניה הכנת נספחי ניקוז וניהול מי נגר עלי.

5.8 היטל השבחה : היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

5.9 חניה :

- א. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- ב. במקרה של חניה על גבול המגרש הניקוז מגג החניה יהיה לכיוון בעל המגרש והחניה.

5.10 עתיקות :

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

5.11 הוראות הג"א :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

5.12 כליבו אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

5.13 סיוזורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סיוזורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 6 - חתימות

בעל הקרקע:

ממ"י ופרטים

יוזם ומגיש התוכנית:

ועדה מקומית לתכנון
לב הגליל
חרון פינח
מהנדס הועדה
ועדה מקומית "לב הגליל"

ליניד נסאד מ.מ. עראבה
32327
مجلس عرابه الجليل

ועדה מקומית לב הגליל
מועצה מקומית עראבה

מגיש התוכנית:

ועדה מקומית לתכנון
לב הגליל
חרון פינח
מהנדס הועדה
ועדה מקומית "לב הגליל"

ליניד נסאד מ.מ. עראבה
32327
مجلس عرابه الجليل

ועדה מקומית לב הגליל
מועצה מקומית עראבה

עורכי התוכנית:

מרכז התכנון והלימודים
כפר כנא
ראש המאסי
כפר כנא ת.ד. 1460
אישור הועדה המחוזית להפקדה ולמתן תוקף