

Handwritten signature and date: 29/11/03

עראבה
ג/10326
שכונת בית א-זעתאר

עדכון: 02/02/2003

גירא גור אדריכלים ומתכנני ערים

גירא גור • סילבי גור • לנה גמר • סילביה קונסטנטינסקו
הגפן 1 • ת.ד. 9436 • חיפה • מיקוד: 31094 • טלפון רב-קווי: 04-8510878 • פקס: 04-8510918 • נייד: 052-694999
דואר אלקטרוני: email: gur_arch@netvision.net.il

מחוז	צפון
נפה	עכו
מרחב תכנון מקומי	לב הגליל
תחום שיפוט מוניציפלי	מועצה מקומית עראבה
שם היישוב	עראבה
תכנית	ג'/10326
המהווה שינוי	לתכנית מס' ג'/4014 המאושרת לתכנית מס' ג'/6761 המאושרת תואמת לתכנית מס' ג'/7240 המאושרת
בעל הקרקע	מנהל מקרקעי ישראל קריית הממשלה נצרת עילית טל' 04-6558812 פקס' 04-6453273 ופרטיים
היוזם והמגיש	מנהל מקרקעי ישראל קריית הממשלה נצרת עילית טל' 04-6558812 פקס' 04-6453273
עורך התכנית	גיורא גור אדריכלים ומתכנני ערים הגפן 1 ת"ד 9436 חיפה טל' 04-8510878, פקס: 04/8510918
תאריך	דצמבר 1999 דצמבר 2000 דצמבר 2002

גיורא גור אדריכלים ומתכנני ערים

גיורא גור • סילבי גור • לנה גמר • סילביה קונסטנטינסקו
הגפן 1 • ת.ד. 9436 • חיפה • מיקוד: 31094 • טלפון רב-קווי: 04-8510878 • פקס: 04-8510918 • נייד: 052-694999
דואר אלקטרוני: email: gur_arch@netvision.net.il

1. כללי:שם וחלות:

1.1

תכנית זו תקרא עראבה – שכונת בית א-זאתר, מס' ג' 10326, המהווה שינוי לתכנית מס' ג' 4014 המאושרת ותואמת לתכנית מס' ג' 7240 המאושרת ואשר תחול על כל השטח המתוחם בקו כחול רציף בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלטי נפרד ממנה.

מקום התכנית:

1.2

התכנית תחול בחלקו הדרום-מזרחי של כפר עראבה,

בין קווי רוחב: X= 231940- 232540

בין קווי אורך: Y= 750040– 750340

גושים וחלקות:

1.3

גוש	חלקות	חלקי חלקות
19345	,147-160 ,143 ,142 ,133 ,132 ,99 231 ,227 - 166 ,163,162	,230 ,161 ,140 ,137 ,129 ,97 ,96 236
19346	29	52 ,23 ,16-21 ,13 ,6
19389	-	106 ,105

1.4 שטח התכנית: 74.85 דונם.

1.5 מספר יחידות דיור: 357

בעלי הקרקע:

1.6

מנהל מקרקעי ישראל, קריית הממשלה נצרת עילית, טל' 06-6558211 פקס' 06-6560521 ואחרים.

יזום התכנית:

1.7

מנהל מקרקעי ישראל, קריית הממשלה נצרת עילית, טל' 06-6558211 פקס' 06-6560521.

עורך התכנית:

1.8

גיורא גור אדריכלים ומתכנני ערים, הגפן 1 ת"ד 9436 חיפה, טל' 04-8510878 פקס' 04-8510918

תאריך הכנת התכנית:

1.9

דצמבר 2002

גיורא גור אדריכלים ומתכנני ערים

גיורא גור • סילבי גור • לנה גמר • סילביה קונסטנטינסקו

הגפן 1 • ת.ד. 9436 • חיפה • מיקוד: 31094 • טלפון רב-קווי: 04-8510878 • פקס: 04-8510918 • נייד: 052-694999

דואר אלקטרוני: email: gur_arch@netvision.net.il

1.10 מסמכי התכנית:

- 1.10.1 תקנון בן 10 עמודים, מסמך מחייב
 1.10.2 תשריט בקני"מ 1:1250, מסמך מחייב
 1.10.3 נספח תחבורה ודרכים, מסמך מחייב

1.11 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג'/4014 המאושרת, לתכנית מס' ג'/6761 המאושרת ותואמת לתכנית מס' ג'/7240 המאושרת.
 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין הוראותיה של כל תכניות אחרות החלות על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.12 מטרת התכנית:

הסדרת כבישי גישה למגרשים, חלוקה מחדש, קביעת הוראות וזכויות הבניה בתחום התכנית.

1.13 טבלת שטחים:

מצב קיים:

יעוד השטח	סה"כ שטח, ד'	% שטח כללי
שטח דרך קיימת או מאושרת	14.57	19.46%
שטח מגורים א'	50.30	67.21%
שטח ציבורי פתוח	4.89	6.53%
שטח בנייני ציבור	5.09	6.80%
סה"כ	74.85	100%

מצב מוצע:

יעוד השטח	סה"כ שטח, ד'	% שטח כללי
אזור מגורים א'	40.73	54.42%
שטח ציבורי פתוח	0.92	1.22%
שטח בנייני ציבור	9.95	13.29%
שטח ציבורי משולב בשצ"פ	4.11	5.48%
דרך קיימת או מאושרת	7.61	10.17%
דרך חדשה / מוצעת	11.21	14.97%
שטח דרך להולכי רגל	0.33	0.45%
סה"כ	74.85	100%

ג'ורא גור אדריכלים ומתכנני ערים

ג'ורא גור • סילבי גור • לנה גמר • סילביה קונסטנטינסקו

הגפן 1 • ת.ד. 9436 • חיפה • מיקוד: 31094 • טלפון רב-קווי: 04-8510878 • פקס: 04-8510918 • נייד: 052-694999

דואר אלקטרוני: email: gur_arch@netvision.net.il

באור סימני התשריט:

1.14

גבול התכנית	סימון
גבול תוכנית	קו כחול עבה - גבול תכנית
אזור מגורים א'	כתום
שטח ציבורי פתוח	ירוק
בנייני ציבור	חום מותחם בחום כהה
שטח ציבורי משולב בשצ"פ	פסים אלכסוניים בחום בהיר וירוק
דרך קיימת או מאושרת	חום בהיר
דרך מוצעת	אדום
דרך להולכי רגל	פסים אלכסוניים בירוק ואדום
דרך לביטול	קווים אלכסוניים דקים באדום
גבול גוש	קו שחור עם משולשים ואורכו ומספר בשחור
גבול חלקה ומספרה	קו ירוק דק ומספר בירוק בתוך עיגול
גבול מגרש ומספרו	קו שחור ומספר בשחור בתוך עיגול
מספר הדרך	ספרה ברביע עליון בעיגול
קו בנין כלפי הדרך	ספרה ברביע צדדי בעיגול
רוחב הדרך	ספרה ברביע תחתון בעיגול

השימוש בקרקע ובמבנים:

1.15

לא ישמשו קרקע או הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית לא לזו המפורטת ברשימת התכליות שלהלן

רשימת התכליות:

1.16

אזור מגורים א' ישמש להקמת מבני מגורים לפי החלוקה הבאה:

- 1.16.1.1 במגרשים ששטחם 400.0 מ"ר עד 650.0 מ"ר תותר הקמת מבנה אחד בן 4 יח"ד ב-5 קומות ללא קומות עמודים או 4 קומות מעל קומת העמודים. תותר בניה במרווח בניה צדדי אפס ללא פתחים בקיר הפונה למגרש השכן.
- 1.16.1.2 במגרשים ששטחם מ-650.0 מ"ר עד 900.0 מ"ר תותר הקמת בנין אחד בן 6 יח"ד לכל היותר, ב-5 קומות, או 4 קומות מעל קומת העמודים.
- 1.16.1.3 במגרשים ששטחם מ-900.0 מ"ר עד 1,500.0 מ"ר תותר הקמת שני מבנים נפרדים במגרש. הבניה מותרת ב-5 קומות מעל קומת העמודים או 4 קומות ללא קומת העמודים. מספר יחידות דיור במגרש: עפ"י 8 ח"ד/דונם.
- 1.16.1.4 במגרשים ששטחם עולה על 1,500.0 תותר הקמת 3 מבנים נפרדים במגרש. הבניה מותרת ב-5 קומות מעל קומת העמודים או 4 קומות ללא קומת העמודים. מספר יחידות דיור במגרש: עפ"י 8 יח"ד/דונם.

שטח למבני ציבור:

1.16.2

ישמש להקמת מבני ציבור ברמה שכונתית:

- 1.16.2.1.1 מוסדות חינוך ותרבות כגון: בית ספר יסודי, גני ילדים ומעונות יום, מועדוני נוער ומבוגרים וכדומה.
- 1.16.2.1.2 מוסדות בריאות כגו: מרפאה, תחנה לבריאות המשפחה וכו'. הוצאת היתר בניה במגרש זה מותנית בהגשת תכנית בינוי מפורטת לאישור הועדה המקומית.

שטח ציבורי משולב בשצ"פ:

1.16.3

ישמש להקמת מבני ציבור ושירותים הנלווים תוך שמירה על שטח ציבורי הפתוח שבו הוא ממוקם לצורכי גן ציבורי שכונתי. תותר הקמת מבנה טרנספומציה.

גיורא גור אדריכלים ומתכנני ערים

גיורא גור • סילבי גור • לנה גמר • סילביה קונסטנטנינסקו

הגפן 1 • ת.ד. 9436 • חיפה • מיקוד: 31094 • טלפון רב-קווי: 04-8510878 • פקס: 04-8510918 • נייד: 052-694999

דואר אלקטרוני: email: gur_arch@netvision.net.il

הוצאת היתר בניה במגרש זה מותנת בהגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.

- 1.16.4 **שטח ציבורי פתוח:** האזור ישמש לגנים ציבוריים, מתקני משחקים לילדים, גינות.
- 1.16.5 **דרכים:** ישמשו למעבר כלי רכב, מדרכות, תנויות, גינות, ניקוז ומעבר תשתיות. אסורה כל בניה התחום דרך פרט למתקני דרך.
- 1.16.6 **דרכים להלכי רגל:** ישמשו למעבר הלכי רגל ורכב חירום, גינות ומעבר תשתיות. אסורה כל בניה בתחום דרך פרט למתקני דרך.
- 1.17 **חלוקה:** חלקות הקרקע הנוכחים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתכנית זו בטלים. יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתכנית. תנאי להוצאת היתר בניה – הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית בהתאם לחוק התו"ב.
- 1.18 **הפקעות ורישום:** כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכר לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
- 1.19 **מבנים קיימים:** מבנים קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 1965) בקו בנין הקטן ממה שנקבע בתכנית זו יאושרו. רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת של מבנים קיימים כחוק או שנבנו לפני שנת 1965 ואינם שומרים על מרווחים חוקיים בתנאים הבאים:
- 1.19.1 המבנה הקיים אינו חודר לתחום הדרך או לתחום שטח ציבורי או שפ"צ.
- 1.19.2 למבנה הקיים לא הוצאו צווי הריסה התלויים ועומדים וכן לא ננקטו הליכים משפטיים כנגד בעלי הזכויות בבניין ע"י רשויות הפיצוח.
- הועדה תאפשר לשכנים הגובלים למבנה להגיש התנגדות לבקשות להיתר ותפעל עפ"י הוראות סעיף 149 לחוק התו"ב.
- 1.20 **אשפה:** סידור סילוק האשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה.
- 1.21 **מים:** אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- 1.22 **ניקוז:** תנאי להוצאת היתר בניה- הבטחת שטח לניקוז כל שטח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית

גיורא גור אדריכלים ומתכנני ערים

גיורא גור • סילבי גור • לנה גמר • סילביה קונסטנטינסקו
 הגפן 1 • ת.ד. 9436 • חיפה • מיקוד: 31094 • טלפון רב-קווי: 04-8510878 • פקס: 04-8510918 • נייד: 052-694999
 דואר אלקטרוני: email: gur_arch@netvision.net.il

ביוב:

1.23

תנאי להוצאת היתר בניה- פתרון ביוב המאושר ע"י משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לא יינתן היתר בניה למבנים בשטח תכנית זו אלא לאחר ביצוע בפועל של חיבור כל המגרשים למערכת ביוב המרכזית של עראבה.

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1.24

1.24.1 לא יינתן אישור לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי 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 אוו הקרוב ביותר של המבנה.

1.24.1.1.1	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2 מ'
1.24.1.1.2	ברשת מטה נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.1 מ'
1.24.1.1.3	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5 מ'
1.24.1.1.4	בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11 מ'
1.24.1.1.5	בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	25 מ'

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליו/ מתח של בינויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

1.24.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמלך תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:

1.24.2.1.1	מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו,	
1.24.2.1.2	מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו,	
1.24.2.1.3	מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.	
	ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל התת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.	
1.24.2.1.4	המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.	

היטל השבחה:

1.25

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

גיורא גור אדריכלים ומתכנני ערים

גיורא גור • סילבי גור • לנה גמר • סילביה קונסטנטינסקו

הגפן 1 • ת.ד. 9436 • חיפה • מיקוד: 31094 • טלפון רב-קווי: 04-8510878 • פקס: 04-8510918 • נייד: 052-694999

דואר אלקטרוני: email: gur_arch@nctvision.net.il

2. הוראות בניה, עיצוב אדריכלי ופיתוח צמוד.

- 2.1 כללי:**
- 2.1.1 הוראות הבניה והפיתוח המפורטים בסעיף זה הן עבור כל היעדים שבתחום התכנית.
- 2.1.2 שטח מינימלי למגרש בניה, אחוזי בניה מרביים, מרווחים וקווי בניה במקומות שאינם מסומנים בתשריט, גובה הבניינים יהיו בהתאם לטבל להלן (סעיף 2.5) ויחושב לפי שטח מגרש נטו.
- 2.2 תכנון ופיתוח המגרש:**
- לבקשת היתר הבניה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש בקני"מ 1:100, בתכנית יסומנו מפלסים סופיים של פיתוח החצר, קירות תומכים ותוחמים, אזור חניה, משטחי חוץ, שבילים, פתרונות ניקוז ותשתיות כגון: חשמל, מים. ביוב ותקשורת, מקום מתקני אשפה ומתקני גז.
- 2.3 קווי בנין:**
- 2.3.1 קווי הבניין יהיו כמפורט בטבלה להלן ועפ"י הכתוב ברוזטות הכבישים בתשריט.
- 2.3.2 לא תותר חריגה מקווי הבניין למעט מבנים קיימים, כאמור בסעיף 1.19 לעיל ולמעט מבנה חניה מקורה בהתאם להנחיות הועדה המקומית.
- 2.3.3 תותר הקמת קיר תומך או תוחם בקו בנין אפס.
- 2.4 חניה:**
- 2.4.1 כל החניות יהיו בתחום המגרש, ומספרן יהיה עפ"י התקן התקף ביום הבקשה להיתר בניה, עפ"י תקנות התכנון והבניה – התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.
- 2.4.2 תנאי למתן היתר בניה – הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- 2.4.3 חניות מקורות תהיו משולבות בתוך בניו המגורים או כחניה מקורה מחוץ למבנה בגודל מקסימלי של 30.0 מ"ר למגרש וגובה תחתית התקרה ולא יעלה על 2.20 מ'.
- 2.4.4 תותר בניית חניה מקורה במבנה מפולש משלושה צדדים לפחות, ובבניה קלה, על קו ביון צדדי אפס וקדמי 1.0 מ'.
- 2.4.5 בכל מקרה יחשב שטח חניה מקורה במסגרת שטחי הבניה כשטח שרות.
- 2.4.6 חנית בלטי מקורות (כולל פרגולות פתוחות), לא תחשבנה במסגרת שטחי הבניין.
- 2.4.7 פתרון חניה למבני הציבור יהווה חלק מתכנית בינוי אשר תאושר ע"י הועדה המקומית.

גיורא גור אדריכלים ומתכנני ערים

גיורא גור • סילבי גור • לנה גמר • סילביה קונסטנטינסקו

הגפן 1 • ת.ד. 9436 • חיפה • מיקוד: 31094 • טלפון רב-קווי: 04-8510878 • פקס: 04-8510918 • נייד: 052-694999

דואר אלקטרוני: email: gur_arch@netvision.net.il

2.5 טבלת זכויות והוראות הבניה:

סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד למגרש	גובה מרבי מ'	אחוזי בניה מרביים, %				סה"כ	תכנית מרבית	שטחי שרות	שטחים עיקריים	שטח למתחם הבנייה	מעל מפלס הכניסה (**)	מפלס הכניסה (**)	צדדי	קווי בנין		מניימלי מ"ר	גודל מגרש	מס' מגרשים	אזור
			סה"כ	תכנית מרבית	שטחי שרות	שטחים עיקריים									שטח למתחם הבנייה	אחוזי				
92	4	16	144%	45%	24%	120%	-	144%	3	3	3	3	3	3	3	400	3,4,5,6,7,8,9,10,12,13,15,16,19,20,22,23,24,25,26,27,33,41,42,43,48,49,54,56,66	מגורים 'A		
198	6	16.0	144%	45%	24%	120%	-	144%	3	3	3	3	3	3	3	650	14,17,18,21,28,29,30,31,32,34,35,36,37,38,39,45,46,50,51,52,53,55,57,58,59,60			
67	עפ"י 8 יח"ד לדונם	16	144%	45%	24%	120%	-	144%	3	3	3	3	3	3	3	900	47,1,11,40,44			
-	-	9.0	60%	40%	10%	50%	-	60%	3	3	3	3	3	3	3	עפ"י תכנית בינוי	101,102,103	מבני ציבור		
-	-	9.0 (***)	50%	30%	10%	40%	-	50%	3	3	3	3	3	3	3	עפ"י תכנית בינוי	501	שטח ציבורי משולב בשצ"פ		
357																				

סה"כ מספר יחידות דיור בתכנית:

הערות: (*) - תותר בניה במרווח בניה צדדי אפס ללא פתחים בקיר הפונה למגרש השכן ובתנאי הסמכת השכן.
 (**) - תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
 (***) - במקרה של הקמת מסגד תותר חריגה מהגובה המקסימלי הקבוע בטבלה. גובה המבנה יאושר ע"י הועדה המקומית.

גורא גור אדריכלים ומתכנני ערים
 גורא גור • סילבי גור • לנה גמר • סילביה קונסטנטינסקו
 תלפון רב-קווי: 8510878-04 • פקס: 8510918-04 • מודם: 8529581-04 • נייד: 694999-052
 דואר אלקטרוני: gur_arch@netvision.net.il • 9436 • חיפה • מיקוד: 31094

חתימות

יזם התכנית:

**מנהל מקרקעי ישראל
קריית הממשלה, נצרת עלית**

בעל הקרקע:

**מנהל מקרקעי ישראל
קריית הממשלה, נצרת עלית**

זוהי התנגדות עקרונית לחכמת. בתנאי שזו תהיה מתואמת עם שירות התכנון המוסמכת.

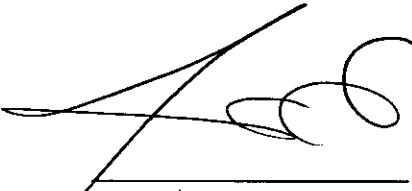
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות לנו זכויות ייחוס מתכנית או לאל כלל ענין אחר בשטח החולקת. עוד לא הוקמה השטח ונתתם עמנו הסכם מתאים בגובה ריבון התכנון זה באה בנקודת הסכמת. לכן יוצאת בשטח תכנון זה רשות מוסמכת. לצי כל מידע נוסף אנא פנו.

לפי תנאי הסכם הנכחד בה צוי כי יוצאת רשות מוסמכת על ידינו הסכם מתכנית או לאל כלל ענין אחר בשטח החולקת. עוד לא הוקמה השטח ונתתם עמנו הסכם מתאים בגובה ריבון התכנון זה באה בנקודת הסכמת. לכן יוצאת בשטח תכנון זה רשות מוסמכת. לצי כל מידע נוסף אנא פנו.

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

7.12.03

העורך התכנית:



**ג'ורא גור אדריכלים
ומתכנני ערים
הגפן 1 ת"ד 9436
חיפה**

ג'ורא גור אדריכלים ומתכנני ערים

ג'ורא גור • סילבי גור • לנה גמר • סילביה קונסטנטניסקו
הגפן 1 • ת.ד. 9436 • חיפה • מיקוד: 31094 • טלפון רב-קווי: 8510878-04 • פקס: 8510918-04 • מודם: 8529581-04 • נייד: 694999-052
דואר אלקטרוני: email: gur_arch@netvision.net.il

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 10326
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 23.7.63... לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון _____
יו"ר הועדת המחוזית _____

הודעה על אישור תכנית מס. 10326
מורסמה בילקוט המרסומים מס. _____
מיום _____