

1-03-2002 תאריך

# מחוז הצפון

03-04-2002

מרחב תכנון מקומי: לב הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי: מעוצה מקומית עראבה

## פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: מבני ג' / ג' / 6761 / 18/03

תוכנית שינוי לתוכנית מאושרת ג/6761

1.2 מקום התוכנית: עראבה

כניסת הכפר

מספר גוש**	חלקות	מזרח:	צפון:
19384			
	70		

הועדה המקומית - לב הגליל  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 הפקדת תכנית מס' ג' / ג' / 6761 / 18/03  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 26/3/03 להפקיד את התכנית  
 מהנדס הועדה \_\_\_\_\_  
 יו"ר הועדה המקומית \_\_\_\_\_

1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית 1020 מ"ר (לפי מודד מוסמך)

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: עאסלה האשם ת"ז 021056767 טל 046745741

יום התוכנית: עאסלה האשם ת"ז 021056767 טל 046745741

מגיש התוכנית: אדר"ס עדי אנואר טלפקסל 046-745741

עורך התוכנית: אדר"ס עדי אנואר טלפקסל 046-745741

18/03 | הודעה על הפקדת תכנית מס' ג' / ג' / 6761 / 18/03  
 מורסמה בילקוט המוסמכים מס' \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_

18/03 | הודעה על אישור תכנית מס' ג' / ג' / 6761 / 18/03  
 מורסמה בילקוט המוסמכים מס' 5230  
 מיום 8.10.03 אר' 83

הועדה המקומית - לב הגליל  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' ג' / ג' / 6761 / 18/03  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 27/8/03 לאשר את התכנית  
 מהנדס הועדה \_\_\_\_\_  
 יו"ר הועדה המקומית \_\_\_\_\_

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 – התוכנית מהווה שינוי ל ג/ 6761 ו ג/ 4014

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.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
11/2002	עדכון 1
03/2003	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-קו כחול מקוטע ועבה -----גבול תכנית מאושרת
- 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	1015	7

1.10 טבלת שטחים:

יעוד השטח	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (דונם), מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם), מ"ר)	אחוזים
מגורים א	705	69.1	705	69.1
שטח ציבורי	315	30.9	315	30.9
סכ"ה	1020	100%	1020	100%

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

שינוי יעוי קרקע וקביעת נסיגות קו בנין ושינוי באחוז בניה לקומה.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי יעוי קרקע והחלפת חלק ממגורים לציבורי ואותו שטח מציבורי למגורים וקביעת נסיגות קו בנין ושינוי באחוז בניה לקומה.

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן 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 הבנין.

תכליות הבניה הינם ע"פ תכנית מאושרת 6761/ג ,

### 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  
(חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

מס' יחיד סה"כ	מס' / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי				קוי בנין			שם האזור (שימושים עיקריים)			
			מס' קומות	במטרים בהתאם	מס' קומות	מפלס למפלס	שטחי שרות	שטחים עיקריים	שטח שרות		שטחי לכסוי הקרוע (תכסית)	סה"כ	
7 יח"	בהתאם לתוכנית 6761 / א	בהתאם לתוכנית 6761 / א	בהתאם לתוכנית 6761 / א	מפלס למפלס	מפלס הכניסה*	6	42	6	48	144	צדדי לפי התשריט	גודל מגרש מינימלי (במ"ר) ל2ח"	מגורים בהתאם לתוכנית 6761 / א
						6	42	6	48		לפי התשריט		
						6	36	6	42		לפי התשריט		
						6	6	6	6				

\* תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

גובה הבנין ימדד ממפלס הרביש הקרוב למגרש.

תותר הקמת בנין עזר במגרש בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר בצדו 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:

### תוכניות נקודתיות

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'.

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 האנכים 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 התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

הפקעות: ג. - הוראות כלליות

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 יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל  
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.

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

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 בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי 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.

6. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות 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 כולל 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.

12. סידורים לנכים:

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

## פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע:

4.2 תקפות התוכנית:

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

## פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: \*\*  
זאליק באלס  
280 ז'אק  
חאש' עדי  
עוור עדי

יזם התוכנית:  
זאליק באלס  
חאש' עדי

מגיש התוכנית:  
אל'אק סרפי  
א.א.

אנוור סעדי אדריכל  
מ.ר. 00107265  
עראבה טל 06-6745741