

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0541680

שינוי בהוראות וזכויות בניה

מחוז

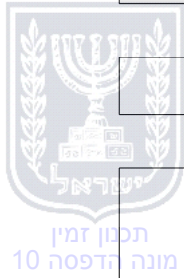
צפון

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

סוג תכנית

תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להסדיר בניה קיימת ולאפשר רישוי עתידי במגרש בהתאם לנספח בינוי מצורף על ידי הגדלת אחוזי הבניה המותרים ושינוי קו בניין צדדי ואחורי והגדלת צפיפות במגרש . בנוסף התכנית מאפשרת אישור מגרש עתידי בהתאם לשטח המגרש וגבולותיו בתכנית זו . התכנית מגדילה תכסית מותרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי בהוראות וזכויות בניה

מספר התכנית 262-0541680

1.2 שטח התכנית 0.669 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי
לב הגליל
קואורדינאטה X
231833
קואורדינאטה Y
750177

1.5.2 תיאור מקום

גוש 19391, חלקות 98 ו 99, בשכונה הדרומית של היישוב " שכונת אלחריקה ",
ליד בית ספר יסודי ד" " אלזהראא " .

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עראבה - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דרום עראבה " אלחריקה "

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19391	מוסדר	חלק		98-99

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/01/1987	538	3420	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4014 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 4014
01/09/1994	4915	4243	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6761 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6761
15/03/2005	2029	5379	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12907 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12907
02/12/2014	1478	6929	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19920 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19920

הערה לטבלה:

כל סעיפי הוראות תכנית 19920/ג סעיף 5 המתייחס לזכויות והוראות מצב מוצע ימשיכו לחול על המגרש נשוא תכנית זו .



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוחמד עאסלה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד עאסלה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		30/09/2018	מוחמד עאסלה	19/09/2018	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		30/09/2018	מוחמד עאסלה	19/09/2018	1	1: 100	מנחה	חניה
לא		30/09/2018	מוחמד עאסלה	19/09/2018	1	1: 250	מנחה	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	חסן עאסלה			עראבה	(1)	100	04-6742618		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עאסלה חסן קואטין שכונת אלחריקה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חסן עאסלה			עראבה	(1)		04-6742618		

(1) כתובת: עאסלה חסן קואטין שכונת אלחריקה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		חסן עאסלה			עראבה	(1)		04-6742618		
בעלים		סמיח עאסלה			עראבה	(2)				

(1) כתובת: עאסלה חסן קואטין שכונת אלחריקה.

(2) כתובת: עאסלה סמיח קואטין שכונת אלחריקה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס בניין - מהנדס כבישים - מודד מוסמך	עורך ראשי	מוחמד עאסלה	89704		עראבה	(1)	100	04-6748683	04-6748683	afalaeng1@g mail.com

(1) כתובת: עאסלה מוחמד- משרד לשירותי הנדסה ומדידות - רחוב אלכאנוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

מטרות התכנית היא שינוי בהוראות וזכויות הבניה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוראות התכנית מאפשרות :-

- 1- הגדלת אחוז הבניה הכולל בעשרים אחוז מעל המותר בתכנית המאושרת לאפשר לבניה רוויה.
- 2- שינוי בקו בניין אחורי וצדדי בהתאם למצב המוצע .
- 3- הגדלת צפיפות כך שהוראות התכנית יאפשרו שמונה יחידות במגרש המוצע .
- 4- התאמת גודל מגרש מינימלי לתשריט החלוקה המצורף בנספח החלוקה העתידית .
- 5- הגדלת הגובה המקסימלי המותר ל 15 מטר מעל 0.00 .
- 6- הגדלת התכסית המותרת בכל קומה ל 45 אחוז .

תכנון זמין
מונה הדפסה 10**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח		יעוד	
1		מגורים ב'	
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט	
1	מגורים ב'	בלוק ביטול	
1	מגורים ב'	מבנה להריסה	

תכנון זמין
מונה הדפסה 10**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
0	0	כביש מאושר

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	669	מגורים
100	669	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	668.69	מגורים ב'
100	668.69	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
4.1.1 שימושים א- בהתאם לתכליות בתוכנית ג/6761, ג/12907 מאושרת עבור מגורים א" ובחזית המסחרית תותר הקמת מסעדות, בתי קפה ומזנונים, חנויות על כל מיניהם, מרכזי בריאות, מועדונים, משרדים של רשויות ומוסדות ציבוריים וגני ילדים.	
4.1.2 הוראות א- מתחת לכניסה הקובעת תותר הקמת קומת חניון ומחסנים וחדרי הסקה בגובה עד 240 ס"מ.	
הוראות	4.1.2
בדיקות ארכאולוגיות הקו הכחול של התכנית אינו כפוף לעתיקות	א
הנחיות מיוחדות מתחת לכניסה הקובעת תותר הקמת חניה ומחסנים וחדרי הסקה בגובה עד 2.4 מטרים.	ב



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד מקסימום	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (% מתא שטח) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידי- שמאלי (1)	צידי- ימני (1)	מעל הכניסה הקובעת 4	15	12	8	45	180	180	0	0	38	142	400	1	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (1)	אחורי (1)			
		1	מגורים ב'	מגורים ב'

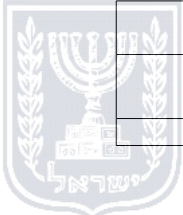
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- א-במקרה של סתירה, האמור בטבלת הזכויות והוראות הבניה של תכנית זו גוברות על הנאמר בתכניות אחרות החלות על המגרש נשוא תכנית זו.
- ב-האמור בטבלה זו גובר על הנאמר בסעיפים אחרים במקרה של סתירה.
- ג- כל הסעיפים שלא הוזכרו בתכנית זו ומאושרים בתכניות קודמות חלות על המגרש נשוא תכנית זו גם לאחר אישור התכנית.
- ד- ניתן להמיר אחוזי בניה מעיקרי לשרות ולהפך בפרסום הקלה והכל מותנה שלא תהיה חריגה בסך הכל המאושר.
- (*)-קוי הבניין המוצעים הם בהתאם לתשריט המצב המוצע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עתיקות</p>	<p>בהתאם לתכנית 19920ג, השטח הנכלל בתכנית זו לא חל עליו קבלת אישור מרשות העתיקות ועל כן שטח זה פטור מקבלת אישור רשות העתיקות גם לפי בוראות תכנית זו אלא אם כן ירא מהנדס הוועדה אחרת.</p>																																				
<p>6.2</p>	<p>חניה</p>	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>																																				
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>	<p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1- מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים</p> <p>3- על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה</p> <table border="1" data-bbox="191 1344 1264 1971"> <thead> <tr> <th>מחיר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>--</td> <td>3.00 מ'</td> <td>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>2.00 מ'</td> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>5.00 מ'</td> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>2.00 מ' (כא"מ)</td> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד</td> </tr> <tr> <td>20.00 מ'</td> <td>--</td> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>35.00 מ'</td> <td>--</td> <td>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>0.50 מ'</td> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>3.00 מ'</td> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>בתיאום עם חברת החשמל</td> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>1.00 מ'</td> <td>י. ארון רשת</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>3.00 מ'</td> <td>יא. שנאי על עמוד</td> </tr> </tbody> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות</p>	מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן		--	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	--	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	--	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה	--	2.00 מ' (כא"מ)	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד	20.00 מ'	--	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	35.00 מ'	--	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	--	0.50 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	--	3.00 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	--	בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון	--	1.00 מ'	י. ארון רשת	--	3.00 מ'	יא. שנאי על עמוד
מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן																																					
--	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף																																				
--	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד																																				
--	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה																																				
--	2.00 מ' (כא"מ)	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד																																				
20.00 מ'	--	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו																																				
35.00 מ'	--	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																																				
--	0.50 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך																																				
--	3.00 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה																																				
--	בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון																																				
--	1.00 מ'	י. ארון רשת																																				
--	3.00 מ'	יא. שנאי על עמוד																																				



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6.3	חשמל
	<p>ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה חיבור הנכס לרשת המים העירונית ובאישור מהנדס הוועדה המקומית והגורמים המוסמכים לכך .</p>
6.5	ביוב
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה , חיבור למערכות הביוב של היישוב , באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך .</p>
6.6	ניקוז
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור כל גורם מוסמך לכך במידת הצורך לרבות רשות הניקוז האזורית .</p>
6.7	איחוד וחלוקה
	<p>תכנית זו מאפשרת אישור עתידי של תשריט החלוקה המצורף בנספח החלוקה המצורף בנספחי התכנית .</p>
6.8	ניהול מי נגר
	<p>מי הנגר העילי בתחום התכנית יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהיה, החדרה והעשרת מי התהום .</p>
6.9	פיקוד העורף
	<p>לא יוצא היתר ביה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .</p>
6.10	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	<p>תנאי למתן היתרי בניה בשטח התכנית יהיה ביצוע הריסת כל המבנים והגדרות אשר סומנו להריסה והחורגים לשטחים ציבוריים ודרכים , הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים והגדרות המסומנים להריסה מכוח תכנית זו והחודרים לתחומי שטחים ציבוריים ודרכים בכל עת .</p>

6.11 היטל השבחה	6.11
היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .	
6.12 הריסות ופינויים סימון בתשריט : מבנה להריסה	6.12
תנאי למתן היתרי בניה בשטח התכנית יהיה ביצוע הריסת כל המבנים והגדרות אשר סומנו להריסה והחורגים לשטחים ציבוריים ודרכים , הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים והגדרות המסומנים להריסה מכוח תכנית זו והחודרים לתחומי שטחים ציבוריים ודרכים בכל עת .	
6.13 הנחיות מיוחדות	6.13
כל ההוראות של התכנית ג/19920 שלא שונו בתכנית זו ימשיכו לחול על שטח התכנית	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו מידי לאחר אישור התכנית.

