

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0305953

ג/23884, איחוד וחלוקה בהסכמה, שינוי בקווי בניה, בעראבה.

צפון

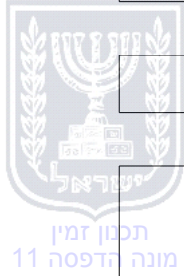
מחוז

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/08/2018

להפקיד את התכנית

20/11/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית מפורטת מס' ג/ 23884 -תוכנית להסדרת חלוקה בין מגרשים מאושרים 100/1 ו 100/2 בגוש : 19383 חלקה 58. והסדרת בניה קיימת עם אפשרות לתוספת עתידית . בעראבה , שכונת ואדי אלעין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית ג/23884, איחוד וחלוקה בהסכמה, שינוי בקווי בניה, בעראבה.

מספר התכנית 262-0305953

1.2 שטח התכנית 1.410 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

קואורדינאטה X 231780

קואורדינאטה Y 750970

1.5.2 תיאור מקום

שכונת ואדי אלעין - עראבה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עראבה - חלק מתחום הרשות: עראבה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עראבה			

שכונה -----

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19383	מוסדר	חלק		58, 90

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/4014	100/2 - 100/1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



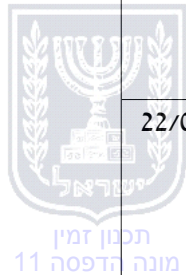
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 4014	החלפה	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/ 4014 בתחומה של תוכנית זו.	3420	538	22/01/1987
ג/ 6761	החלפה	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/ 6761 בתחומה של תוכנית זו.	4243	4915	01/09/1994
ג/ 12907	החלפה	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/ 12907 בתחומה של תוכנית זו.	5379	2029	15/03/2005



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יוסף סח			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסף סח		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	10/10/2018	יוסף סח	02/11/2018	תשריט מצב מאושר	לא

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	אמין נסאר			עראבה	(1)		04-6746990	04-6748243	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עראבה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמין נסאר			עראבה	(1)		04-6746990	04-6748243	

(1) כתובת: עראבה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	יוסף סח	109039	תכנון, יעוץ ופקוח	עראבה	עראבה (1)		04-6743005	04-6748243	yusefseh@gmail.com
	יועץ תחבורה	מהדי אבו ריא	109341		סחינין	(2)		04-6744924	04-6744924	

(1) כתובת: עראבה ת.ד. 340.

(2) כתובת: סחינין ת.ד. 2757.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

איחוד וחלוקה בהסכמה, הגדלת זכויות בניה על מנת לאפשר מתן היתר בניה למבנה קיים בשכונת ואדי אלעין בעראבה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-איחוד וחלוקה בהסכמה.

2-הגדלת תכסית.

3- הגדלת אחוזי בניה.

4-הוספת שימוש של קופת חולים / מרפאה במגרש 101.



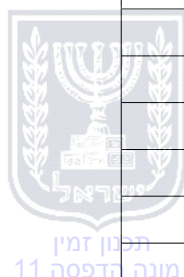
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
מגורים ב'	102 - 100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	מגורים ב'	102, 101
זיקת הנאה	דרך מאושרת	200
זיקת הנאה	מגורים ב'	101, 100
מבנה להריסה	דרך מאושרת	200
מבנה להריסה	מגורים ב'	102 - 100
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	102, 101

3.2 טבלת שטחים

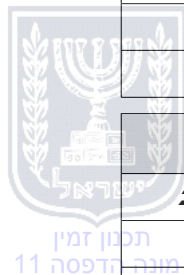


מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	193	13.69
מגורים א'	1,217	86.31
סה"כ	1,410	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	193.69	13.73
מגורים ב'	1,217.19	86.27
סה"כ	1,410.88	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים תותר הקמת בתי מגורים, מועדונים פרטיים וחברתיים, - באישור הועדה המקומית ובתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש לדיירים, גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חניות פרטיות ומשותפות להחנית רכב או מכונה חקלאית, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי, יותרו חממות (בתי צמחיה). במגרש 101 בנוסף לשאר השימושים, יותר שימוש למרפאה שכונתית.
4.1.2	הוראות הוראות בינוי א 1- במגרש 101 בנוסף לשאר השימושים שאינם מגורים, יותר שימוש למרפאה שכונתית בקומת במפלס כניסה. מעליה תותרנה עוד שתי קומות לשימוש מגורים. כמו כן תותר קומה מתחת למפלס הכניסה כאשר לפחות שליש ממנה תשמש לחניון והשאר למגורים. לא יינתן היתר בניה ללא הכשרת החלק של החניון בקומה מתחת למפלס הכניסה, לרבות הריסת הקירות הנדרשים לצורך ביצוע הנגישות לחניה. 2- באזורי מגורים יותרו חממות לגידולים חקלאיים ובתנאי שהשפעותיהם הסביבתיות לא תחרוגנה מתחום המגרש, הן בהיבט של רעש, ריסוסים ואיכות אויר, יהיה זה בסמכות הועדה המקומית, לאחר שהתייעצה עם גורמים מקצועיים, להימנע מהוצאת היתר בניה או לתיתו בתנאים שיראו לה בכל מקרה בו לדעתה, לאחר התייעצות עם המומחים הנוגעים בדבר, קיים סיכון למטרד סביבתי או סיכון לבריאות הציבור ויש בו כדי לפגוע בשימושים המותרים.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים תשמשנה למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינות וחניה, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום	מספר יח"ד מקסימום	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח) מקסימום	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי	
(2)	(2)	(2)	(2)	4	62	765	מגורים ב' 101
(2)	(2)	(2)	(2)	4	55	400	מגורים ב' 102

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:

ניתן להעביר אחוזי בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר העברת אחוזי בניה משטחי שרות לשטחים עיקריים באישור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ שטחים ישמר..

(2) לפי המסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1

חשמל

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

תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעי' 2 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.
- איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו

מהתיל קיצוני

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך -

תייל מבודד (תאם על עמוד) 2 מ'

תייל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -

תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -

כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: 20.00 מ'

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

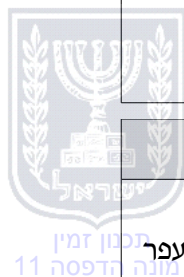
ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת 1 מ'

יא. שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

6.1	חשמל
	לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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. קוי חשמל תת קרקעיים : כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קוים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קוים קיימים יהיה לקוים תת קרקעיים.
6.2	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ התוספת השלישית לחוק התכנון ובניה
6.3	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות התכנון ובניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.4	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אם לא כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. ניקוז תנאי לכל בניה ופיתוח, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 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.
6.6	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לבצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.



6.7	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	א. קירות המסומנים בסימון הריסה הם קירות המיועדים להריסה. הקירות יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה. ב. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסות בפועל של כל הקירות המסומנים בתשריט להריסה.

6.8	פסולת בניין
	היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יוגדרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת.

6.9	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לשינוי יעוד ו/או תוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.



7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

זמן משוער למימוש התוכנית, תוך 5 שנים מאישור התוכנית

