

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0850446

חלוקה בהסכמה - תוספת זכויות בניה - מגרש 20 .

מחוז

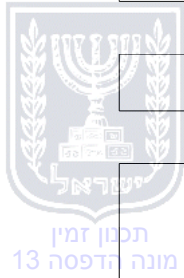
צפון

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 מפורטת לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, שינוי קווי בניה, הגדלת תכסית, תוספת זכויות בניה וקביעת מגרש מינימלי .
תכנית זו מיועדת להסדרת בניה קיימת במגרשים .
תכנית זו מתבססת על תשריט ח-19/18 מאושר בועדה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חלוקה בהסכמה - תוספת זכויות בניה - מגרש 20 .

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית

262-0850446

1.2 שטח התכנית

1.680 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 א (א) (1), א62 א (א) (16), א62 א (א) (4), א62 א (א) (7), א62 א (א) (9)

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

230972

קואורדינאטה Y

750160

1.5.2 תיאור מקום

שכונת ואדי אלעין .

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	ואדי אלעין		

שכונה

עראבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21181	מוסדר	חלק		56, 123

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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/ לג/ מק/ 10598/ 49 /12	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/לג/ 49/12/10598 ממשיכות לחול.	7109	8575	03/09/2015



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
בינוי ופיתוח	רקע	1: 250	1	29/06/2020	יוסף סח	13: 09 07/09/2020		לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 250	1	07/05/2020	יוסף סח	14: 08 12/08/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/06/2020	יוסף סח	13: 42 12/08/2020		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

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	חאזם יאסין			עראבה	עראבה		052-7747710		
	פרטי	עפאף יאסין			עראבה	עראבה		052-7747710		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חאזם יאסין			עראבה	עראבה		052-7747710		
פרטי	עפאף יאסין			עראבה	עראבה		052-7747710		

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
	עורך ראשי	יוסף סח		תכנון, יעוץ ופקוח	עראבה	עראבה		04-6743005		yusefseh@gmail.com
	מודד	עבדאללה בדארנה	751		עראבה	עראבה		04-6747297		abedff@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

1-חלוקה בהסכמה

2-שינוי בהוראות וזכויות בנייה לצורך הסדרת בניה קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

2- תוספת שטח של 20% .

3- הגדלת תכסית

4-קביעת גודל מגרש מינימלי 250 מ"ר.

5- שינוי קווי בניה בהתאם לתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	101, 100	מבנה להריסה	דרך מאושרת	200
דרך מאושרת	200	מבנה להריסה	מגורים ב'	101
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	101, 100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	464	27.60
מגורים ב'	1,217	72.40
סה"כ	1,681	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	464.74	27.65
מגורים ב'	1,215.94	72.35
סה"כ	1,680.68	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת מבני מגורים , חנויות מזון וקיוסקים , מועדונים פרטיים וחברתים , משרדים של בעלי מקצועות חופשיים , גני ילדים חובה וטרום חובה , בתי תפילה , מגרשי משחקים , מספרות ומכוני יופי , גנים ושטחי חניה .
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	על גבולות המגרש יהיה מותר לאשר קירות תומכים מבטון וע"פ פרט שיקבע המתכנן.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמשנה למעבר כלי רכב , הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, ותאסר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)			תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה			
					עיקרי	שרות									
מגורים ב'	מגורים ב'	100	250	120	5	125	50	2	5	15	4	3	0 (1)	3	5
מגורים ב'	מגורים ב'	101	250	140	5	140	50	2	5	15	4	(1)	(1)	(1)	(1)

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות כל הוראות תכנית ג/10598 וגלג/49/12/10598 שלא שומו מכח תכנית זו ממשיכות לחול.	6.1
6.2 תנאים למתן היתרי בניה לא יבנה בנין בחלקה כלשהיא בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט , כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה . דרך הגישה לכל תת חלקה תהיה ברחוב שלושה מ' לפחות . הועדה המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים , שמירת עצים קיימים או סילוקים של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך .	6.2
6.3 חיזוק מבנים, תמא/ 38 היתר בניה לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413 (בהתאם לשינוי 3 לתמ"א 38) .	6.3
6.4 אדריכלות 1. חומרי בנייה : לגמר קירות ועמודי מבנים , מבני עזר , גדרות וקירות תומכים , יותר טיח צבוע או אבן או עץ . לא יותר בטון חשוף ללא גמר או שימוש בפח , אספסט , ניילון , קרטון , וחומרים דומים . מעקות בטיחות יהיו בנויים עם גמר טיח צבוע או אבן או מפלדה צבועה או אלומיניום או עץ . סוכות גפן ופרגולות יהיו מעץ או פלדה צבועה או אלומיניום . 2. חזות בניינים ופיתוח מגרש : בנוסף לתכנית המבנה , כל בקשה להיתר בנייה תפרט את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים צבעים , פיתוח חצרות , קירות תומכים , מסלעות , חציבה בסלע יציבה , מערכות תשתיות , ניקוז מי גשם , פתרון לחניה , מיקום וצורה לחיבור לחשמל , בזק מים תקשורת , מתקני דלק וגז ומתקני אשפה . 3. קו בניין אפס מטר : במקרים שתותר בניה על גבול המגרש (קו בנין אפס מ') חובת המבצע לשמור על ההוראות כדלקמן :- 1- פתחים אסורים : לא יותרו פתחים לכיוון המגרשים השכנים במרחק שבין 0.0 מ' ל 1.90 מ' מגבול המגרש . 2- אסורה פתיחת פתחים בקו בנין צידי ואחורי אפס מ' .	6.4
6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה הוראות בנושא מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. ביוב : בהתאם לקבוע בתכנית ג/10598 המאושרת . ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית . אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית	6.5

6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	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	חשמל
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. ב. תחנות השנאה 1- מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2- בתכנון לאיזור מגורים חדש תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3- על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או או משולב במבני המגורים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: מהתיל הקיצוני / מהכבל/ מהמתקן מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : 20.00 מ' ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו 35.00 מ' ו. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ז. כבלי חשמל גבוה 3 מ' ח. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת 1 מ' יא. שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמת של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבנה תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכניות מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית	



6.6	חשמל	המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיום האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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 דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין על אף האמור לעיל בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים ? קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית. כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
6.7	חלוקה ו/ או רישום	תכנית זו כוללת וחלוקה למגרש מאושר לפי תשריט איחוד וחלוקה ח-19/18 מאושר, כמצוין בתשריט ובטבלאות ההקצאה ובהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
6.8	היטל השבחה	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.9	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 הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.10	עתיקות	כל עבודה בתחום השטח המוגדר כאתר עתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה הצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.
6.11	פיקוד העורף	תנאי למתן היתר בניה יהיה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.12	רישום זיקת הנאה	בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
6.13	שרותי כבאות	קבלת התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.14	ניהול מי נגר	יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי שתייה, החדרה והעשרת מי תהום. מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים. בשטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התוכנית יבטיח בין השאר,



6.14	ניהול מי נגר
	קליטה, השתייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. בתכנון דרכים וחנויות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.15	מבנים קיימים
	ועדה מקומית רשאית לתת ליגיטימציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים: א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים. ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר. ד. תוספת למבנים אלו יאושרו רק לאחר מתן ליגיטימציה למבנה קיים. תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.

6.16	הריסות ופינויים
	תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הריסת את המסומן להריסה.



6.17	פסולת בניין
	א. לתכנית מפורטת הכוללת 1000 יח"ד ו/או 50,000 מ"ר ומעלה שטח עיקרי ו/או שהיקף חומרי החפירה המיועדים לפינוי מתחומה עולה על 5,000 מ"ק, יצורף נספח נלווה אשר יציג את הפתרון המוצע לעודפי העפר, ותקבע תנאים להיתר בניה בנוגע ליישום הפתרון המוצע בתחום התכנית, וזאת כתנאי להפקדתה. ב. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם הרשות המקומית בדבר איסוף ופינוי עודפי עפר ופסולת בניין לאתר מורשה.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------



7.2	מימוש התכנית
	מיד לאחר אישורה.