

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0984070

שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש וג'יה עאסלה - עראבה

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית שייכת למגרש 9 המאושר במסגרת תכנית 262-0467662 בשכונה דרומית מערבית לשוב עראבה התכנית נערכה לצורך שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש על מנת להתאימו לבניה חדשה מוצעת להלן השינויים :

- 1- הגדלת אחוזי בניה ב 20% שטחי שירות מ- 125% (120% עיקרי + 5% שירות) ל- 145% (120% עיקרי + 25% שירות)
- 2- הגדלת מס' קומות מ- 4 ל- 5
- 3- הגדלת גובה מבנה מ- 15 מ' ל- 20 מ'
- 4- הגדלת מס' יחיד מ- 4 ל- 9
- 5- קביעת מס' מבנים על אותו מגרש ל- 2
- 6- קביעת מרחק מינמלי בין 2 מבנים על אותו מגרש ל- 4 מ'



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש וג'יה עאסלה -
עראבה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

262-0984070

מספר התכנית

0.808 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (9)

לפי סעיף בחוק

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

232323

קואורדינאטה Y

749584

1.5.2 תיאור מקום

שכונה דרומית מערבית לשוב 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

שכונה

דרומית מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21183	מוסדר	חלק		43, 59, 78, 81, 88

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
262-0467662	9

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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/ 10598	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 10598 בתחומה של תכנית זו	6463	6050	22/08/2012
262-0467662	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 262-0467662 בתחומה של תכנית זו	7668	4112	09/01/2018
ג/ לג/ מק/ 10598 / 49 / 12	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ לג/ מק/ 10598 / 49 / 12 בתחומה של תכנית זו	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				מואנס ימין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מואנס ימין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	05/09/2021	מואנס ימין	19: 16 05/09/2021	בינוי וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	29/05/2021	מואנס ימין	14: 14 29/05/2021		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	וג'יה עאסלה			עראבה	(1)		050-5502076	04-6749077	asli2@bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 401.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	וג'יה עאסלה			עראבה	(1)		050-5502076	04-6749077	asli2@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 401.

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 מודד	עורך ראשי	מואנס ימין	1293	אינג' מואנס ימין, מהנדס	סח'נין	(1)	10 א	054-6390094	04-8147778	moanes.y@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוניב בדארנה	1134		עראבה	(2)		050-8784375	153-50-8784375 5	jalelsrv@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 14581.

(2) כתובת: ת.ד. 39.

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

שינוי בהוראות וזכויות הבניה בשכונה דרומית מערבית לשוב עראבה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- הגדלת אחוזי בניה

2- הגדלת מס' קומות

3- הגדלת גובה מבנה

4- הגדלת מס' יח"ד

5- קביעת מס' מבנים על אותו מגרש

6- קביעת מרחק מינמלי בין 2 מבנים על אותו מגרש



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח		יעוד
9		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
9	מגורים ב'	בלוק עץ/עצים להעתקה

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	808	100
סה"כ	808	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	806.72	100
סה"כ	806.72	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת בתי מגורים, חניות מזון וקיוסקים, מועדונים פרטיים וחברתיים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, גני ילדים חובה, פעוטונים, בתי תפילה, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה, מספרות ומכוני יופי וכושר.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח על גבולות המגרש יהיה מותר לאשר קירות תומכים מבטון וע"פ פרט שיקבע ע"י המתכנן. מותר להקים 2 מבנים על אותו מגרש במרחק מינמלי של 4 מ'



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי			גודל מגרש כללי
											עיקרי	שרות				
2 (4)	(3)	(3)	(3)	(3)	5	20 (2)	9	40	145 (1)	120	25	400	808	9	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- (2) גובה מבנה נמדד מפני קרקע טבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- (3) לפי תשריט.
- (4) יותר מרחק מינמלי 4 מ' בין המבנים.

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

(עפ"י תכנית ג/לג/49/12/10598 המאושרת)

חומרי בניה :

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 תבועה או אלומיניום או עץ. סוכות גפן ופרגולות יהיו מעץ או פלדה צבועה או אלומיניום.

חזות בניינים ופיתוח מגרש :

בנוסף לתכנית המבנה, כל בקשה להיתר בניה 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.

קו בניין אפס מטר :

במקרים שתותר בניה על גבול המגרש (קו בניין אפס מ') חובת המבצע לשמור על ההוראות כדלקמן :

1. פתחים אסורים : לא יותרו פתחים לכיוון המגרשים השכנים במרחק שבין 0 מ' לבין 1.9 מ' מגבול המגרש.

2. אסורה פתיחת פתחים בקו בניין צידי ואחורי 0 מ'.

6.2**עתיקות**

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח

6.3**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.4**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 תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.

2- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים

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.

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה

6.4

חשמל

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

--	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'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)
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
--		ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל
--	1.00 מ'	י. ארון רשת
--	3.00 מ'	יא. שנאי על עמוד

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 ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.5

ניהול מי נגר

(עפ"י תכנית ג/לג/49/12/10598 המאושרת)

יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי שתיה, החדרה והעשרת מי תהום.

מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.

6.6

שמירה על עצים בוגרים

עצים לשימור:

א. עץ לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט



שמידה על עדים בוגרים	6.6
שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עדים של פקיד היעירות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ג.עץ לשימור יגודר בגידור קשית. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עדים. עדים להעתקה : בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרשיון העתקה מפקיד היעירות האזורי/עירוני. עדים לכריתה : א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרשיון כריתה מפקיד היעירות האזורי/עירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עדים חדשים במקום העדים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היעירות.	
פסולת בניין	6.7
היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנתה סביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגילים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.	
פיקוד העורף	6.8
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
פיתוח תשתית	6.9
1- לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים הרשומה בתשריט, כמו כן, לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה. 2- בסמכות הועדה לקבוע הרחבת דרך לצורכי חניה בחלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות. 3- אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור חברת חשמל לישראל ובאישור הועדה המקומית. 4- אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך, וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים.	
שרותי כבאות	6.10
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.11
(עפ"י תכנית ג/לג/49/12/10598 המאושרת)	

6.11

תנאים למתן היתרי בניה

לא יבנה בנין בחלקה כלשהי 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 ברוחב שלושה מ' לפחות.

הועדה המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך.

תנאי למתן היתרי בניה במגרשים גדולים בהם נדרשת חלוקה נוספת הוא תשריט חלוקה מאושר בהתאם לסעיפים 137 לחוק.

תנאי למתן היתרי בניה עבור המגרשים שנדרש בהם איחוד עם המגרש השכן שמחוץ לקו החכול של התכנית הינו הכנת תכנית איחוד וחלוקה.

לא יינתן היתר בניה לפני הגשת תכנית לפיתוח מגרשים וכבישים לאשור הועדה המקומית, תכנית בה יקבעו מפלסי כניסה למגרשים.

6.12

תשתיות

מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ביוב:

א. תנאי לתחילת עבודת פיתוח בשכונה (לרבות פריצת דרכים, עבודת חפירה וכד') יהיה תחילת עבודות שדרוג מאספי ביוב ראשיים בקטעים AD-F1 ו-F-B כפי שהם מסומנים במפה שבנספח הביוב של תכנית ג/10598. הועדה המקומית לתו"ב תוודא, בטרם תיתן אישור לביצוע העבודות הנ"ל .

שלוח הזמנים להשלמת עבודות שדרוג של קווי הביוב מתואם עם לוח הזמנים לביצוע עבודות פיתוח של השטח.

ב. לא יינתנו היתרי בניה לבתים חדשים עפ"י תכנית זו , אלא לאחר השלמת עבודות ביוב האורות בסעיף א' דלעיל (שדרוג מאספים AD-F1 ו-F-B) ובהתאם לקבוע בנספח הביוב של תכנית ג/10598.

ג. בטרם תיתן הועדה המקומית היתר מים לבתים חדשים על פי תכנית זו ו- ג/10598, תוודא הועדה שלוח הזמנים להשלמת ביצוע קווי ביוב ראשיים בשכונה, הנדרשים לחיבור הבתים הנ"ל לפתרון הקצה המאושר, קודם למועד אכלוס הבתים הנ"ל .

ד. קווי ביוב ראשיים בתחום התכנית יבוצעו עפ"י המפורט בנספח הביוב של תכנית ג/10598. אישור להנחת קווי ביוב בתחום תכנית זו ג/10598 יהיה בסמכות הועדה המקומית.

אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.13	מקלטים
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.

6.14	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

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

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

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	זמן משוער לביצוע תכנית תכנית זו הינו מיידי עם אישורה
--	--

