

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0945527

שינוי בהוראות וזכויות הבניה 35-19346

צפון

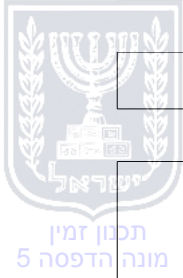
מחוז

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

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 מגדילה אחוזי הבניה המותרים לפי תכנית 7240ג על ידי הוספת קומת מרתף שתשמש לחניון תת קרקעי.

אחוזי הבניה המותרים לפי תכנית 7240ג הם 108 אחוזים עיקרי ושרות.

תכנית זו מוסיפה 7 אחוז שטחים עיקריים ושרות מעל הכניסה הקובעת.

בנוסף תכנית זו מוסיפה 65 אחוזים נוספים כשטחי שרות בקומת מרתף מתחת לכניסה הקובעת. סה"כ 180 אחוזים כוללים מוצעים, 115 אחוז עיקרי ושרות מעל כניסה קובעת, ו 65 אחוז שטחי שרות בקומת מרתף.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית
ומספר התכנית	שם התכנית ומספר התכנית

שינוי בהוראות וזכויות הבניה 19346-35

שם התכנית

שם התכנית

1.1

262-0945527

מספר התכנית

0.536 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

ועדת התכנון המוסמכת

להפקיד את התכנית

62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

לב הגליל

קואורדינאטה X

232506

קואורדינאטה Y

749992

1.5.2 תיאור מקום

צמוד לבית ספר אלבוכארי מצד דרום

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**

שכונת עאסלה-באר אלתנור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19346	מוסדר	חלק		35

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

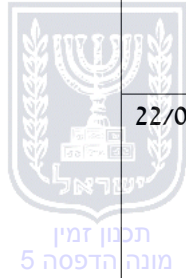
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 4014	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6761 ממשיכות לחול.	3420	538		22/01/1987
ג/ 6761	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6761 ממשיכות לחול.	0			
ג/ 7240	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7240 ממשיכות לחול.	0			
ג/ 12907	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12907 ממשיכות לחול.	0			



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				מוחמד עאסלה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוחמד עאסלה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	08/06/2022	מוחמד עאסלה	15: 21 08/06/2022	נספח בינוי	לא
חניה	מנחה	1: 250	1	20/06/2021	מוחמד עאסלה	16: 24 14/06/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/06/2021	מוחמד עאסלה	13: 02 20/06/2021		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**תכנון זמין
מונה הדפסה 5

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יוסף עאסלה			עראבה	שכונת עאצלה				

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף עאסלה			עראבה	שכונת עאצלה				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יוסף עאסלה			עראבה	שכונת עאצלה				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 5

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	מוחמד עאסלה	89704		עראבה	שכונת עאצלה				afala01@gmail.com

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**

מטרות התכנית היא שינוי בהוראות וזכויות הבניה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוראות התכנית מאפשרות :-

- 1- הגדלת אחוז הבניה הכולל ל 180 אחוז במקום 108 אחוזים מותרים לפי תכנית מאושרת .
- 2.הגדלת אחוזי בניה הכוללים מעל כניסה קובעת ב 7 אחוזים.
- 3.הוספת קומת מרתף לשימוש שרות בלבד .
- 4- הגדלת הצפיפות ל 8 יחידות לדונם במקום 6 לדונם.
- 5-הגדלת הגובה המקסימלי המותר ל 15מטר מעל 0.00 .
- 6- הגדלת מספר הקומות המותרות ל 4 במקום 3 .



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	536	100
סה"כ	536	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	527.79	100
סה"כ	527.79	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	4.1.1 שימושים א- לא יינתן היתר ולא ישמשו קרקעות או בניינים הנמצאים בתחום התכנית אלא לשימושים ותכליות המפורטים בתכנית זן {להלן} , ברשימת השימושים המותרים . ב- תכליות מותרות באזור התכנית :- 1- בתי מגורים . 2--מועדונים חברתיים - באישור הועדה המקומית ובתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש לדיירים . 3- גני ילדים , פעוטונים , מגרשי משחקים , גנים , שטחי חניה . 4- משרדים לבעלי מקצועות חופשיים . 5- חנויות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית . 6- חנויות מזון וקיוסקים. 7- חממות , {בתי צמחיה} - באזורי מגורים , יותרו בתי צמחיה לגידולים חקלאיים ובתנאי שהשפעותיהן הסביבתיות לא תחרוגנה מתחום המגרש , הן בהיבט של רעש , ריסוסים ואיכות אויר .
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בינוי ו/או פיתוח 1- יותר במגרש המגורים לפיהתכנית הקמת שני בניינים . 2- יהיה זה בסמכות הועדה המקומית , ולאחר שהתיעצה עם גורמים מקצועיים , להמנע מהוצאת היתר בניה או לתיתו בתנאים שיראו לה בכל מקרה בו לדעתה , לאחר התיעצות עם המומחים הנוגעים בדבר , קיים סיכון למטרד סביבתי או סיכון לבריאות הציבור ויש בו כדי לפגוע בשימושים המותרים .
ב	קווי בנין קווי בנין 1- המרחק המינימלי בין שני הבניינים יהיה 2 מטר .

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוזערי	גודל מגרש מוחלט				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3	3	3	1	3	15	8	4	60	65	0	20	95	263	536	1	מגורים ב'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי 3	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

אחוזי הבניה המותרים בקומת מרתף יישמשו לשטחי שרות בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן תעודת גמר
	לא תנפיק הועדה המקומית לתכנון ובניה תעודת גמר למבנה עד להשלמת עבודות הפיתוח בשטח המגרש בנוסף להשלמת המבנה עצמו , בנוסף לתנאים המצויים ע"י היתר הבניה .
6.2	עיצוב אדריכלי
	יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ובניה , לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראיהם החיצוניים של בניינים וכן לדרוש פירוט הגימורים החיצוניים , בתכניות ומפרטי הבקשה להיתרים .
6.3	עיצוב פיתוח ובינוי
	עיצוב-מתקני אשפה- דודי שמש - מכלי מים ומתקנים :- הועדה המקומית תנחה מבקש היתר הבניה באשר לסוג ומידות מתקן האשפה , אשר יסומן בתכניות ויוסתר ע"י קירות אבן מקומית בגובה המיכלים , וכן באשר לסתרתם של דודי שמש ומכלי מים על גגות המבנים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה .
6.4	עיצוב פיתוח ובינוי
	גדרות וקירות תמך - כל קירות האבן בתחום התכנית יבנו או יצופו באבן לקט מקומית , במגרשים בעלי טופוגרפיה של עד 15% שיפוע , אין להקים קירות אבן בגובה מעל 1.2 מ" מגובה הדרך או המדרכה או פני הקרקע בחזיתם .
6.5	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016) , או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר . תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .
6.6	הפקעות ו/או רישום
	רישום תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התכנית הכוללת איחוד\ חלוקה חדשים ללא הסכמה , יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו , תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התו"ב .
6.7	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

6.7

חשמל

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

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך -	תיל חשוף	3.00 מ'	--
ב. קו חשמל מתח נמוך -	תיל מבודד	2.00 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 אווירי מבודד (כא"מ)		2.00 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		0.50 מ'	--
ח. כבלי חשמל מתח גבוה		3.00 מ'	--
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת החשמל	--	--
י. ארון רשת		1.00 מ'	--
יא. שנאי על עמוד		3.00 מ'	--

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.

6.8

ניקוז

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.

6.9

ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכות הביוב של היישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.10	ניהול מי נגר	מי הנגר העילי בתחום התכנית יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהיה, החדרה והעשרת מי התהום .
6.11	חיזוק מבנים, תמא/ 38	היתר לשינוי ייעוד ו/או תוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413 .
6.12	שמירה על עצים בוגרים	הרשות המקומית והועדה המקומית רשאות להכפות על מגיש הבקשה לנטוע עצים או לשמר עצים או לסלק עצים המפריעים לדרך . באם לא ציית בעל ההיתר לדרישת הוועדה או הרשות , אזי רשאית כל אחת מהן לבצע את הנדרש על חשבון בעל ההיתר .
6.13	סידורים לאנשים עם מוגבלויות	קבלת היתר בניה למבנה ציבורי , לאחר הבטחת סידורים לנכים במבנה ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון ובניה .
6.14	פסולת בניין	היתר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מורשה ומוסדר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת הבניין ועודפי העפר לשטחה . הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי העפר והפסולת , והכל בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים , בכפוף לאישור הוועדה המקומית ואיגוד ערים להגנת הסביבה .
6.15	פיקוד העורף	לא יוצא היתר ביה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .
6.16	פיתוח סביבתי	פיתוח השטחים מסביב למבנים - הועדה המקומית לתכנון ובניה תתנה מתן אישורי בניה בתשריט פיתוח השטח ובקנה מידה מזערי של 1:250 , בו יפורטו מפלסים , קווי איסוף שפכים , מקור מים , נטיעות , משטחים מרוצפים , מדרגות , מעברים חניות ומתקני אשפה , תכנית תכלול חתכי קרקע ומיקום הבניין בשילוב הפיתוח במגרש .
6.17	שרותי כבאות	קבלת התחיבות של מגיש הבקשה להיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם , תהיה תנאי למתן היתר בניה .
6.18	תנאים למתן היתרי איכלוס	תעודת גמר תינתן רק לאחר השלמת עבודות הפיתוח בשטח המגרש בנוסף להשלמת המבנה בעצמו ומילוי כל תנאי היתר הבניה

6.19

תנאים בהליך הרישוי

תנאי לקבלת היתר בניה חיבור הנכס לרשת המים העירונית ובאישור מהנדס הוועדה המקומית והגורמים המוסמכים לכך .

6.20

אנטנות

הקמת אנטנות ומתקנים סלולריים לסוגיהן - עפ"י הוראות תמ"א 136 וא .

6.21

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

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 .

6.22

מבנים קיימים

הנם מבנים הקיימים בפועל לפני הפקדת תכנית זו .
א- על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ולאו 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 קו הבניין הקבועים בתכנית זו .
ב- מעמדם של מבנים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה , יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז לחוק התכנון והבניה .
ג- תנאי למתן היתר לתוספת בניה למבנה קיים במרחקים קטנים יותר מכפי שהוגדרו בתכנית , הוא הפעלת מנגנון סעיף 149 לחוק התו"ב , מסירה אישית לבעלי מגרשים גובלים , וכן מתן זכות לועדה המקומית לשמוע את המתנגדים הפוטנציאליים ולהחליט בבואם לאשר הבקשה .

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו מידי לאחר אישור התכנית.