

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-1051556

הרחבת שטח למבני ציבור בעראבה

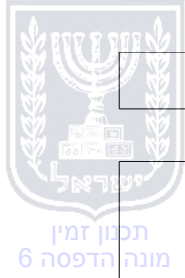
מחוז

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

הרחבת שטח למבני ציבור בעראבה



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

הרחבת שטח למבני ציבור בעראבה

262-1051556

מספר התכנית

9.795 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (3), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4)

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	232325
קואורדינאטה Y	751275

1.5.2 תיאור מקום

מזרח עראבה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עראבה - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19381	מוסדר	חלק		166-169

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
262-0772368	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 262-0772368 בתחום של תכנית זו	9734	7431		06/07/2021
ג/ 4014	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 4014 בתחום של תכנית זו	3420	538		22/01/1987
ג/ 6761	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 6761 בתחום של תכנית זו	4243	4915		01/09/1994
ג/ 12907	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12907 בתחום של תכנית 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				עבד אל רחמאן יאסין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עבד אל רחמאן יאסין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	30/05/2022	עבד אל רחמאן יאסין	13: 10 30/05/2022	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/05/2022	עבד אל רחמאן יאסין	12: 55 30/05/2022	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



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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		עיריית עראבה	עראבה			04-6741743	04-6741237	haifa1975@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת: ד: 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית עראבה	עראבה	(1)		04-6741743	04-6741237	haifa1975@gmail.com

(1) כתובת: ת: ד: 1.

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
אדריכל	עורך ראשי	עבד אל רחמאן יאסין	37299		עראבה	(1)	1			mimar@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	איהאב מרעי	1583		עראבה	(2)				ehab0412@gmail.com

(1) כתובת: ת: ד: 68.

(2) כתובת: ת: ד: 82.

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

הרחבת שטח למבני ציבור בעראבה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד למבנים ומוסדות ציבור
קביעת זכויות והוראות בנייה .
שינוי גובה הבניין.
הגדלת מספר קומות.
שינוי קווי בניין.



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'	3, 1	להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	100
מבנים ומוסדות ציבור	100			

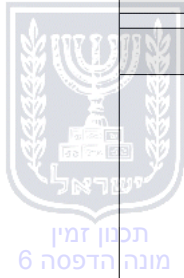
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	8,553	87.32
מגורים א'	1,242	12.68
סה"כ	9,795	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	9,795.22	99.93
מגורים ב'	7.21	0.07
סה"כ	9,802.43	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים - בתי מגורים - מועדונים חברתיים- באישור הועדה המקומית ובתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש לדיירים. - גני ילדים פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים, שטחי חנייה. - משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. - חנויות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית. - חנויות מזון וקיוסקים. - חממות (בתי צמחיה)- באזורי מגורים, יותרו בתי צמחיה 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 לתת 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.
4.1.2	הוראות
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים שטח לבנייני ציבור ישמש להקמת בניינים לצרכי הציבור על פי הגדרתם בחוק בסעיף 188(ב) היתר לבניה בשטח לבנייני ציבור יוצא רק על פי תכנית מפורטת או תכנית בינוי ארכיטקטונית בקני"מ 1: 250 לאחר המיועד לשטח לבנייני ציבור כולו שתאושר ע"י הועדה המקומית. תכניות כאלה תכלולנה את שלבי הבניה באתר. שטחים לבנייני ציבור ירכשו או שיופקעו על פי פרק ח' לחוק וירשמו על שם המועצה המקומית עראבה. השימוש הציבורי הספציפי בכל אתר יקבע ע"י המועצה המקומית באישור הועדה המקומית, בהתאם להנחיות הטבלה לחישוב שטחי ציבור בנספח לתקנון תכנית ג/4014
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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	שימוש	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
						עיקרי	שרות	שרות				
3	3	3	3	5	20		10	120	9795	100	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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:

- א- גובה המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה
- ב- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1	חניה																						
	החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 2016).																						
6.2	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, תעשייה ומלאכה, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: <table border="0"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</td><td>מציר הקו</td></tr> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</td><td></td></tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך -תיל מבודד 2 מ'</td><td></td></tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :- תיל חשוף או מצופה-5.00 מ'</td><td></td></tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td><td>20.00 מ'</td></tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</td><td>35.00 מ'</td></tr> <tr> <td>ו. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td><td></td></tr> <tr> <td>ז. כבלי חשמל גבוה 3 מ'</td><td></td></tr> <tr> <td>ח. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</td><td></td></tr> <tr> <td>י. ארון רשת 1 מ'</td><td></td></tr> <tr> <td>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</td><td></td></tr> </table> 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. 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.	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'	
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'																							
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה																						
	מים:																						
	אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד																						

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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 :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

מערכת הביוב בישוב עראבה בנויה מקווים גרבתציונים בלבד כאשר כוונת הזרימה הכללית מדרום לצפון אל מערכת המאספים הראשיים ומהם מערבה עד למט"ש כרמיאל.

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.

6.4

ניהול מי נגר

יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, 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 התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישלבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.5

שמירה על עצים בוגרים

- תנאי לכל בניה ופיתוח בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.

6.6

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 בניין ו עודפי 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 הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.7

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.8 שרותי כבאות	
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .	

6.9 תנאים למתן היתרי בניה	
תנאי להוצאת היתר בתחום התכנית הינו הריסת כל האלמנטים המסומנים להריסה בפועל.	

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

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

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

זמן משוער לביצוע התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה	
--	--

