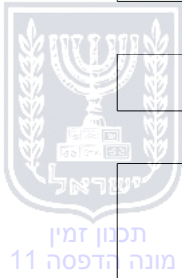


הוראות התכנית

תכנית מס' 262-1022664

ג/26781 שינוי תוואי דרך מס' 40 בהתאם לקיים-עראבה



מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

סוג תכנית

תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/06/2022

להפקיד את התכנית

11/01/2023

תאריך יו"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

מדובר בתכנית ביוזמת הועדה המקומית ועיריית עראבה (לפי בקשת האחרונה) לצורך שינוי תוואי דרך 40 בעראבה, בהתאם למצב הקיים, הדרך כבר סלולה, וקביעת קווי בניה למבנים קיימים בתחום התוכנית.



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

ג/26781 שינוי תוואי דרך מס' 40 בהתאם לקיים-עראבה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

262-1022664

מספר התכנית

3.704 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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	231400
קואורדינאטה Y	751377

1.5.2 תיאור מקום**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
19379	מוסדר	חלק		66-67, 72, 86-87
19382	מוסדר	חלק		20-24, 26, 32-33, 45

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/ 10137	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותה של תכנית ג/10137 בתחומה של תכנית זו	5105	3753		27/08/2002
ג/ 12907	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותה של תכנית ג/12907 בתחומה 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				יוסף סח			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יוסף סח		תשריט מצב מוצע	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	02/01/2022	עלאא אבו ריא	08: 25 21/08/2022		לא
תנועה	מנחה	1: 250	3	21/10/2021	סברי בדארנה	10: 43 28/11/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	30/09/2021	יוסף סח	15: 10 25/10/2022		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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		ועדה מקומית לתכנון ובניה לב הגליל	סחי'נין			04-6746742	04-6746749	levhagalel@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ועדה מקומית לתכנון ובניה לב הגליל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה לב הגליל	סחי'נין	(1)		04-6746742	04-6746749	levhagalel@gmail.com
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית עראבה	עראבה	אלג'ירביה) (2		04-6744208	04-6744208	haifa1975@gmail.com

(1) כתובת: ועדה מקומית לתכנון ובניה לב הגליל.

(2) כתובת: עיריית עראבה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רמ"י	נוף הגליל	(1)	2	073-2548210	02-5456054	pniot@land.gov.il

(1) כתובת: רשות מקרקעי ישראל - נצרת עילית.

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@g mail.com
	סוקר עצים	עלאא אבו ריא	119833		סחינין	סחינין (1)		050-5909005	077-4703482	rayaala@gma il.com
	מודד	מוניב בדארנה	1134	גליל - משרד מדידות	עראבה	(2)				jalelrev@gm ail.com
	יועץ תחבורה	סברי בדארנה	5599911	ס.ב. הנדסה ומדידות בע"מ	סחינין	(3)		04-6748051	04-8889037	sb1.eng1@g mail.com

(1) כתובת: סחינין ת.ד. : 1527.

(2) כתובת: עראבה מיקוד 30812 ת.ד. 39.

(3) כתובת: סכנין ת.ד. 2366.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 תוואי דרך מס' 40 מערב עראבה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- ביטול קטע דרך.

2- הצעת דרך .

3- קביעת הוראות לקווי בניין -בהתאם לקונטור המבנים הקיימים בתחום התוכנית .



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
26.05	965.06	דרך מאושרת
39.73	1,471.78	דרך מוצעת
34.21	1,267.25	מגורים ב'
100	3,704.08	סה"כ

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 להחניית רכב או מכונה חקלאית, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי, יותרו חממות(בתי צמחיה).
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות תא השטח יוגדר כמגרש השלמה, ותנאי להוצאת היתר בניה בתחום תא שטח הינו צירופו למגרשים גובלים בהליך תכנוני נוסף בהתאם לחוק התו"ב. ובתחום זה כל זמן שקו המתח העילי קיים, לא תתאפשר בנייה או שהיית קבע, ותנאי להיתר בניה יהיה העתקת קו חשמל.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמשנה למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	תשמשנה למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.3.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	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		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה				
				עיקרי	שרות	עיקרי							שרות			
מגורים ב'	100	400	138	6	(1)	(1)	144	42	12	10	12.5	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
													(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3

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) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

(2) 4 קומות ללא קומת עמודים או 3 קומות מעל קומת עמודים.

(3) ובהתאם לקונטור המבנים הקיימים.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות התכנון ובניה, 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.

6.2**הפקעות ו/או רישום**

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור בתאי שטח: 200,201,300 יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

6.3**חשמל**

תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי 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:

מהתיל קיצוני	מציר הקו
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'

6.3

חשמל

- ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
 ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'
 ט. כבלי חשמל מתח עליון
 י. ארון רשת
 יא. שנאי על עמוד

בתאום עם חברת החשמל

1 מ'

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.

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.

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.

6.4

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.

6.5

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 הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יוגדרו בזמן העבודות עד

6.5

פסולת בניין

לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחם פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת.

6.6

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.

6.7

אנטנות

הקמת אנטנות ומתקנים סלולריים לסוגיהן- עפ"י הוראות תמ"א 36/א'.

6.8

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.

6.9

מבנים קיימים

הם מבנים הקיימים בפועל לפני הפקדת תכנית זו.

א- על מבנה קיים שאינו חודר לתוך הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קו הבניין הקבועים בטבלה 5 בהוראות תכנית זו.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית, מיד לאחר אישורה.