

2000315077-1

תכנית מס' ג/21729

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
13-07-2015
נתקבל
גידת עלגית

הוראות התוכנית

תוכנית מס': ג/21729

שם תוכנית: שינוי בהוראות זכויות הבניה - עראבה

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: לב הגליל

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="320 1037 753 1198" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 21729-ג הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה כיום 8-6-15 לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון אורי אילן י"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="296 1444 644 1572" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 21729-ג פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו היא תכנית מפורטת שמספרה ג/21729, השייכת למגרש 1/1/א/46 בגוש 19345 חלקה 46 בעראבה.
התכנית נערכה למטרת העלאת אחוזי בניה והעלאת מס' יח"ד והגדלת תכסית קרקע ושינוי בגובה מבנה והסדרת קווי בנין במגרש שבנדון לצורך מתן לגיטימציה למבנה קיים בשטח.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שינוי בהוראות חכויית הבניה - עראבה
1.1	מספר התוכנית	21729/ג
1.2	שטח התוכנית	1.126 דונם
1.3	מהדורות	שלב מילוי תנאים להפקדה
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות	מספר מהדורה בשלב 1 תאריך עדכון המהדורה 12/01/2015 תוכנית מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה	כן ועדה מחוזית ל"ך
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	ללא איחוד וחלוקה לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים
 מרחב תכנון מקומי לב הגליל
 קואורדינטה X 231900
 קואורדינטה Y 750290
- 1.5.2 תיאור מקום
 עראבה דרום
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
 רשות מקומית מ.מ. עראבה
 התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות
 הרשות נפה עכו
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
 יישוב עראבה
 שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19345	ל"ר	ל"ר	ל"ר	46
19390	ל"ר	ל"ר	ל"ר	105
19391	ל"ר	ל"ר	ל"ר	104

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
4014/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/4014 ממשיכות לחול	3420	22/01/1987
12907/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/12907 ממשיכות לחול	5379	15/03/2005

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	וסאם נעאמנה	12/01/2015	-	14	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	וסאם נעאמנה	12/01/2015	1	-	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	052-2278248	04-6740757	עראבה מיקוד 30812	לי"ר	לי"ר	לי"ר	059399857	עלי עאסלה	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	052-2278248	04-6740757	עראבה מיקוד 30812	לי"ר	לי"ר	לי"ר	059399857	עלי עאסלה	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
לי"ר	לי"ר	052-2278248	04-6740757	עראבה מיקוד 30812	לי"ר	לי"ר	059399857	עלי עאסלה ואחרים		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Wisam12266@Gmail.com	153-548119260	054-8119260	04-6740757	עראבה מיקוד 30812	לי"ר	לי"ר	112908	033028390	נסאם נעאמנה		עורך ראשי
nader06@smile.net.il	04-6748683	052-4033808	04-6748683	עראבה מיקוד 30812	לי"ר	לי"ר	958	026459313	עאסלה מוחמד		מו"ד מוסמך

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה "לב הגליל"
ועדה מחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה "מחוז הצפון"

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

מתן לגיטימציה למבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ג'.
2. שינוי קווי בניין על פי קו אדום מקווקו בתשריט.
3. העלאת אחוזי מ-100% ל-224% (200% עיקרי + 24% שירות).
4. העלאת מסי יחידות דיור מ-4 ל-8 יח"ד
5. הגדלת תכסית קרקע מ-36% ל-56%.
6. שינוי בגובה בניה מקסימלי מ-3 קומות (11 מ') ל-5 קומות (18 מ'), (קומת עמודים לצורך חניה ועוד 4 קומות מגורים מעליה)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		1.126				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	686	+ 686	1372		בתכנית ג/4014 אין הפרדה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות עבור מגורים א' (100%)
	מס' יח"ד	4	+ 4	8		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	ל"ר	1	דרך קיימת
	ל"ר	10	מגורים ג'

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יונד התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
60.92	686	60.92	686
39.08	440	39.08	440
100	1126	100	1126

↓

אחוזים	מ"ר	יעוד
60.92	686	מגורים א'
39.08	440	דרך קיימת
100	1126	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ג'	
4.1.1 שימושים	
.א.	קומת עמודים לצורך החניית כלי רכב ועוד 4 קומות לצורך בתי מגורים ו/או משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
.ב.	
4.1.2 הוראות	
.א.	הוראות תכנית לפי טבלה 5.
.ב.	

4.2 שם ייעוד: דרך	
4.2.1 שימושים	
.א.	ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות גינון וחניה
.ב.	
4.1.2 הוראות	
.א.	הוראות תכנית
.ב.	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מאזן	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה באחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צד-שמאלי	צד-ימני	מתחת הקובעת	מעל לקובעת						מתחת לקובעת	מעל לקובעת			
אחוזי										שטח	סה"כ שטחי בניה			
לפי תשריט			(1)	5	18	11.66	8	56%	224%	(1)	1532	686	10	מגורים ג'
										עיקרי שירות	24%	200%		

- קומת הקרקע תהיה קומת עמודים ותישמש למקומות חניה ולא תיחשב מאחוזי הבניה הכוללים בתכנית.

(1) הועדה המקומית רשאית להעביר אחוזי בניה מעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת לפי הצורך.

6. הוראות נוספות**6.1. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עלילים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עלילים 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, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	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
	בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	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.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם 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.

6.2. 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: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
6.3. 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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6.4. היטל השבחה
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.5. חניה
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. כל החניות הנדרשות על פי התקן יהיו בקומת העמודים וכל סטייה מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת.
6.6. הוראות הג"א
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.
6.7. כיבוי אש
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.
6.8. רישום
בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.
6.9. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה
היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.
6.10. מי נגר עילי
תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרותיו) התש"ל 1970.

6.11. הריסת מבנים, גדרות, קירות

מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המגרש הרלוונטי.

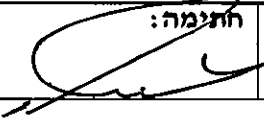
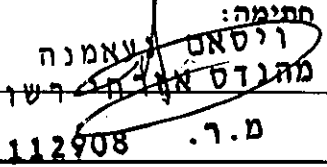

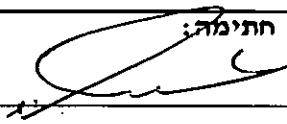
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו – מיידי.

8. חתימות

תאריך: 12/01/2015	חתימה: 	שם: עלי עאסלה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 12/01/2015	חתימה:  ויסאם נעאמנה מהנדס אג"ת רש"ר מ.ר. 112908	שם: ויסאם נעאמנה	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 12/01/2015	חתימה: 	שם: עלי עאסלה	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 12/01/2015	חתימה: 	שם: עלי עאסלה ואחרים	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	