

2000403623-7

תכנית מס': 262-0405803 - שם התכנית: הסדרת תוואי דרך מס' 45 - עראבה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0405803
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 10-01-2017
 הסדרת תוואי דרך מס' 45 - עראבה
 ג ת ק ב

מונה תכנון מס' 2

מחוז צפון
 מרחב תכנון מקומי לב הגליל
 סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

תכנון מס' 2

262-0405803
 הודעה על אישור תכנית מס' 3
 פורטונה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____

מינהל התכנון - מחוז צפון
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 262-0405803
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 19/12/16 לאשר את התכנית
 לתכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה לטובת אישור שר
 בנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

תכנון מס' 2

דברי הסבר לתכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה לב הגליל בתיאום עם המועצה המקומית עראבה מקדמת תכנית מפורטת זו להסדרת תוואי דרך מס' 45.

תכנית ג/17847 שאושרה לאחרונה הגדירה תוואי הסותר את התוואי המאושר ערב אישורה, לכן התכנית מחזירה את תוואי הדרך לקודמתו כפי שהיה מאושר בתכנית ג/4014 התואם למצב קיים של קירות הנבנו מפיתוח הדרך.



תכנון ובנייה
מנהל תכנון ובנייה



תכנון ובנייה
מנהל תכנון ובנייה



תכנון ובנייה
מנהל תכנון ובנייה 2

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

הסדרת תוואי דרך מס' 45 - עראבה

מספר התכנית 262-0405803

1.2 שטח התכנית 1.778 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדניסה

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי לב הגליל

231444 קואורדינאטה X

750484 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרך מס' 45 בשכונה המערבית בישוב 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 מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדניסה 2

מספרי חלקות	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן 76-77, 105-106, 112-113		חלק	מוסדר	19385
2-3, 103		חלק	מוסדר	19391

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



תכנון זמין
מונה הדניסה 2

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/ 17847	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17847 ממשיכות לחול.	6649	7746	22/08/2013
ג/ 4014	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4014 ממשיכות לחול.	3420	538	22/01/1987
ג/ 6761	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6761 ממשיכות לחול.	4243	4915	01/09/1994
ג/ 12907	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12907 ממשיכות לחול.	5379	2029	15/03/2005



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



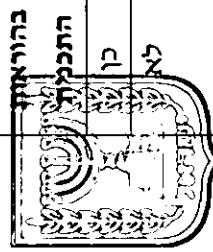
תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

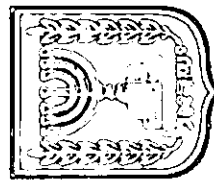
1.7 מסמכי התכנית

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
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		מואנס ימין		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:500	1	06/04/2016	מואנס ימין	06/04/2016		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

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 המשריטים על התשריטים

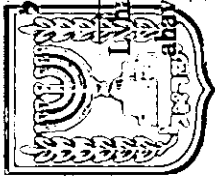


תכנון זמין
מונה הדפסה 2

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
Lvhaglili@zahav.net.il	04-6743888	04-8798700		(1)	סחינין	לב הגליל		ועדה מקומית	ועדה מקומית	
zahavay.net.il										



תקנון זמין
מונה הדפסה 2

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: סחינין
מיקוד 30810
ת.ד. 80.

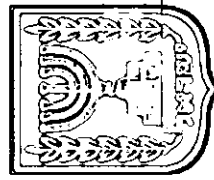
1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
Lvhaglili@zahav.net.il	04-6743888	04-8798700		(1)	סחינין	לב הגליל		ועדה מקומית	ועדה מקומית

(1) כתובת: סחינין
מיקוד 30810
ת.ד. 80.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
pinot@land.gov.il	02-5456054	073-2548210	2	חרמון (1)	נצרת עילית	רשות מקרקעי ישראל			בבעלות מדינה
	04-6743888	04-8798700		סחינין	סחינין	אחרים			בעלים



תקנון זמין
מונה הדפסה 2

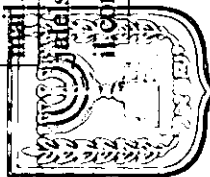
(1) כתובת: מלון פלאזה ת.ד. 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

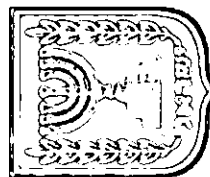
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
moanes.y@g	153-52-896821	054-6390094		(1)	סחינין	אינני מואנס ימין, מהנדס	1293	מואנס ימין	עורך ראשי	מהנדס מודד
moanes.y@g	153-50-878437	050-8784375		(2)	עראבה		1134	מוניב בדארנה	מודד	מוסמך

(1) כתובת: ת.ד. 14581.

(2) כתובת: ת.ד. 39.



תכנון ומי'
מנהל הדפסה 2



תכנון ומי'
מנהל הדפסה 2

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מינה הו' פסה 2

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית	לב הגליל

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

הסדרת תוואי דרך לפי המצב הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מדרך קיימת למגורים ב' (ביטול דרך).
2. שינוי יעוד ממגורים ב' לדרך מוצעת (הרחבת דרך).



תכנון זמין
מונה ה' פסה 2



תכנון זמין
מונה ה' פסה 2

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.778
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לפי ג/12907, 10 יח"ד לדונם	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
לפי ג/6761, 144% אחוזי בניה כוללים	270.5		+17	253.5	מ"ר	מגורים (מ"ר)

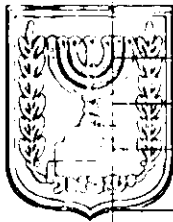
הכנסן זמני
מונה ה' 10 ס' 2

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	1	דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1
דרך מוצעת	2	דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	11, 10
מגורים ב'	11, 10			

הכנסן זמני
מונה ה' 10 ס' 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,602	90.10
מגורים ב'	176	9.90
סה"כ	1,778	100



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,414.5	79.58
דרך מוצעת	175.54	9.88
מגורים ב'	187.49	10.55
סה"כ	1,777.53	100

הכנסן זמני
מונה ה' 10 ס' 2

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
דרך /מסילה לביטול	187.49

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים בתי מגורים, מועדונים פרטיים וחברתיים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי מוסכים פרטיים לחניית רכב או מכונה חקלאית
4.1.2	הוראות

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים מעבר כלי רכב, מעבר רגלי, תשתיות תת-קרקעיות ומתקני דרך
4.2.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח אסורה הבניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

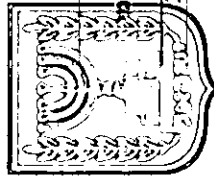
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים מעבר כלי רכב, מעבר רגלי, תשתיות תת-קרקעיות ומתקני דרך
4.3.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח אסורה הבניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)		מספר קומות	מספר קומות - גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יחיד/לדגום	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעד
	אחורי	צדדי-שמאלי						צדדי-ימני	מעל הכניסה הקובעת			
3	3	3	4	15	10	36	144	(1)	144%	400	11 - 10	מגורים ב'

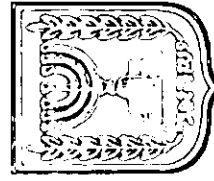


תכנון זמין
מונה הדפסה 2

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 כללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל% מתא שטח. הערה: אין הפרדה בין שטחים עיקריים לבין שטחי שירות בתכנית ג/6761.



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

6. הוראות נוספות



6.1 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.

6.2 חלוקה ו/ או רישום

תנאי למתן היתר בניה מכוח תוכנית זו - הסדרת נושא איחוד וחלוקה כפי נדרש בחוק (סעיפים 2 הדפסה 2 תכנון זמין).
 תאי השטח 10-11 יצורפו בעתיד למגרשים הגובלים במסגרת תשריט ו/או תכנית חלוקה לפי התכניות המאושרות החלות בשטח

6.3 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.



תכנון זמין מונה הדפסה 2

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

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'	--



תכנון זמין מונה הדפסה 2



ת.נ.ן זמין
מונה. הז.פסה

חשמל

6.3

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.



ת.נ.ן זמין
מונה. הז.פסה

פסולת בניין

6.4

סידורי סילוק האשפה יהיו ליפ 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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

פיתוח תשתית

6.5

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 רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.



ת.נ.ן זמין
מונה. הז.פסה

שרותי כבאות

6.6

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.

תשתיות

6.7

מיים:
אספקת מיים תהיה מרשת המיים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.
ניקוז:

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

תשתיות	6.7
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.	
מקלטים	6.8
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.	
היטל השבחה	6.9
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.10
כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

7. ביצוע התכנית

שלבי ביצוע	7.1
מימוש התכנית	7.2
זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

8. חתימות



משרד התכנון
מזכה הרישום 2

מגיש התכנית	שם:	סוג: ועדה מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: לב הגליל 501501175		חתימה:
יזם	שם:	סוג: ועדה מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: לב הגליל 501501175		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 0		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אחרים 0		חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אינג' מואנס ימין, מהנדס		חתימה:



משרד התכנון
מזכה הרישום 2



משרד התכנון
מזכה הרישום 2