

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 262-0541680

שינוי בהוראות וזכויות בניה

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

סוג תכנית

תכנית מפורטת

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 באה להסדיר בניה קיימת ולאפשר רישוי עתידי במגרש בהתאם לנספח בינוי מצורף על ידי הגדלת אחוזי הבניה המותרים ושינוי קו בניין צדדי ואחורי והגדלת צפיפות במגרש . בנוסף התכנית מאפשרת אישור מגרש עתידי בהתאם לשטח המגרש וגבולותיו בתכנית זו . התכנית מגדילה תכסית מותרת



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי בהוראות וזכויות בניה

מספר התכנית 262-0541680

1.2 שטח התכנית 0.669 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (א) (7), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

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	231833
קואורדינאטה Y	750177

**1.5.2 תיאור מקום**

גוש 19391, חלקות 98 ו 99, בשכונה הדרומית של היישוב " שכונת אלחריקה ",  
ליד בית ספר יסודי ד" " אלוהראא " .

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עראבה - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

דרום עראבה " אלחריקה "

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19391	מוסדר	חלק		98-99

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 הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/01/1987	538	3420	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4014 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 4014
01/09/1994	4915	4243	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6761 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6761
15/03/2005	2029	5379	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12907 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12907
02/12/2014	1478	6929	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19920 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19920



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוחמד עאסלה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד עאסלה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19: 18 30/09/2018	מוחמד עאסלה	19/09/2018	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		19: 18 30/09/2018	מוחמד עאסלה	19/09/2018	1	1: 100	מנחה	חניה
לא		19: 16 30/09/2018	מוחמד עאסלה	19/09/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי	חסן עאסלה			עראבה	(1)	100	04-6742618		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עאסלה חסן קואטין שכונת אלחריקה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חסן עאסלה			עראבה	(1)		04-6742618		

(1) כתובת: עאסלה חסן קואטין שכונת אלחריקה.

**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
מהנדס בניין - מהנדס כבישים - מודד מוסמך	עורך ראשי	מוחמד עאסלה	89704		עראבה	(1)	100	04-6748683	04-6748683	afalaeng1@g mail.com

(1) כתובת: עאסלה מוחמד- משרד לשירותי הנדסה ומדידות - רחוב אלכאנוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 זכויות הבניה .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוראות התכנית מאפשרות :-

- 1- הגדלת אחוז הבניה הכולל בעשרים אחוז מעל המותר בתכנית המאושרת לאפשר לבניה רוויה.
- 2- שינוי בקו בניין אחורי וצדדי בהתאם למצב המוצע .
- 3- הגדלת צפיפות כך שהוראות התכנית יאפשרו שמונה יחידות במגרש המוצע .
- 4- התאמת גודל מגרש מינימלי לתשריט החלוקה המצורף בנספח החלוקה העתידית .
- 5- הגדלת הגובה המקסימלי המותר ל 15 מטר מעל 0.00 .
6. המרת שטחי עיקרי לשירות .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



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

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	1

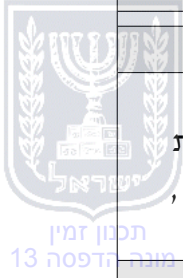
**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
כביש מאושר	0	0
מגורים	669	100
סה"כ	669	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	668.69	100
סה"כ	668.69	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	4.1.1 שימושים א- בהתאם לתכליות בתוכנית ג/6761, ג/12907 מאושרת עבור מגורים א", ובחזית המסחרית תותר הקמת מסעדות, בתי קפה ומזנונים, חנויות על כל מיניהם, מרכזי בריאות, מועדונים, משרדים של רשויות ומוסדות ציבוריים וגני ילדים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד מקסימום	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (% מתא שטח) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר) מינימום		תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	15	12	8 (1)	46	180	180	0	0	38	142	668		1	מגורים ב'	מגורים ב'
(2)	(2)	4															



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
(2)	(2)	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

הערה ברמת הטבלה:

- א-במקרה של סתירה, האמור בטבלת הזכויות והוראות הבניה של תכנית זו גוברות על הנאמר בתכניות אחרות החלות על המגרש נשוא תכנית זו.  
ב-האמור בטבלה זו גובר על הנאמר בסעיפים אחרים במקרה של סתירה.  
(\*-קוי הבניין המוצעים הם בהתאם לתשריט המצב המוצע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מספר מבנים מותר במגרש אחד בלבד

(2) בהתאם לתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן תעודת גמר</b>
	לא תנפיק הועדה המקומית לתכנון ובניה תעודת גמר למבנה עד להשלמת עבודות הפיתוח בשטח המגרש בנוסף להשלמת המבנה עצמו, בנוסף לתנאים המצויים ע"ג היתר הבניה.
<b>6.2</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	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.
<b>6.3</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	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.
<b>6.4</b>	<b>עיצוב פיתוח ובינוי</b>
	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"מ מגובה הדרך או המדרכה או פני הקרקע בחזיתם.
<b>6.5</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
<b>6.6</b>	<b>חשמל</b>
	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 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 --      3.00 מ'      תיל חשוף      א. קו חשמל מתח נמוך -



6.6	חשמל
--	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'
20.00 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו --
35.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו --
--	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'
<p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	תנאי לקבלת היתר בניה חיבור הנכס לרשת המים העירונית ובאישור מהנדס הוועדה המקומית והגורמים המוסמכים לכך .
6.8	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 .
6.9	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 .
6.10	ניהול מי נגר
	מי הנגר העילי בתחום התכנית יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהיה, החדרה והעשרת מי התהום .

<b>6.11 פיקוד העורף</b>	<b>6.11</b>
לא יוצא היתר ביה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .	
<b>6.12 פיתוח סביבתי</b>	<b>6.12</b>
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 .	
<b>6.13 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>	<b>6.13</b>
תנאי למתן היתרי בניה בשטח התכנית יהיה ביצוע הריסת כל המבנים והגדרות אשר סומנו להריסה והחורגים לשטחים ציבוריים ודרכים , הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים והגדרות המסומנים להריסה מכוח תכנית זו והחודרים לתחומי שטחים ציבוריים ודרכים בכל עת .	
<b>6.14 היטל השבחה</b>	<b>6.14</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .	



<b>7. ביצוע התכנית</b>	<b>7.</b>
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
זמן משוער למימוש התכנית הינו מידי לאחר אישור התכנית.	

