

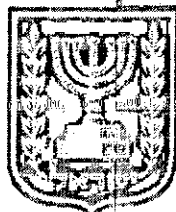
איתן נפרד.

2000998883-7

①

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

תכנית מס' 262-0742239

ג/25271 הגדלת זכויות בנייה - בעראבה

מינהל התכנון  
מחוז מחוזית - מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי  
1.4-10-2020  
סוג תכנית ק"א  
צפון  
לב הגליל  
תכנית מתאר מקומית

262-0742239

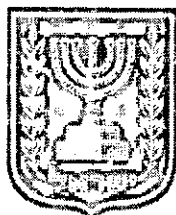
אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

|                                                                   |                     |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------|
| מינהל התכנון - מחוז צפון                                          |                     |
| חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965                                     |                     |
| <del>262-0742239</del>                                            |                     |
| אישור תכנית מס' _____                                             |                     |
| התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק                              |                     |
| 5.9.2020                                                          |                     |
| ביום _____                                                        |                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה/קבעה אישור שר |                     |
| <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה/קבעה אישור שר               |                     |
| אורי אילן                                                         |                     |
| מנכ"לית מינהל התכנון                                              | יו"ר הוועדה המחוזית |

262-0742239  
הורעה על אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

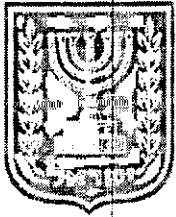
מינהל התכנון  
הוועדה המחוזית - מחוז צפון  
1.4-10-2020  
נ ת ק ג ל

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

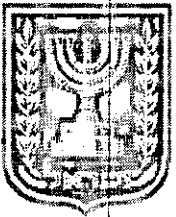
<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

הגדלת זכויות בנייה, הגדלת גובה הבניין הגדלת מספר קומות שינוי קווי הבניה הגדלת תכסית בצפון עראבה  
רחוב אלבלאן בגוש 19379 חלקה 72



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/25271 הגדלת זכויות בנייה- בעראבה

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

262-0742239

מספר התכנית

0.456 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי לב הגליל

231475 קואורדינטה X

751300 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון עראבה רחוב אלבלאן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עראבה - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אלבלאן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 19379    | מוסדר   | חלק           |                     | 72                |

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 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

# 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/ 10137          | החלפה   | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 10137 בתחומה של תכנית זו. | 5105               | 3753                    | 27/08/2002 |
| ג/ 4014           | החלפה   | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 4014 בתחומה של תכנית זו.  | 3420               | 538                     | 22/01/1987 |
| ג/ 12907          | החלפה   | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12907 בתחומה של תכנית זו. | 5379               | 2029                    | 15/03/2005 |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**מסמכי התכנית**

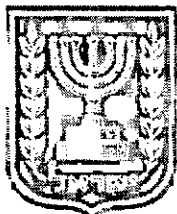
**1.7**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

| 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                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 250   | 1                 | 23/09/2019  | עבד אל רחמאן יאסין | 13: 25 22/09/2020 | 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

## 1.8.1 מגיש התכנית



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

| מקצוע/ תואר | סוג  | שם         | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל                        |
|-------------|------|------------|------------|----------|-------|------|-----|-------|-----|------------------------------|
|             | פרטי | אחמד יאסין |            |          | עראבה | (1)  |     |       |     | husein.yassin@yassinarch.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת: ד: 68.

## 1.8.2 יזם

| סוג  | שם         | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל                        |
|------|------------|------------|----------|-------|------|-----|-------|-----|------------------------------|
| פרטי | אחמד יאסין |            |          | עראבה | (1)  |     |       |     | husein.yassin@yassinarch.com |

(1) כתובת: ת: ד: 68.

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 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)  | 68  |       |     | mimar@bezeqint.net  |
| מודד מוסמך  | מודד      | בכר יאסין          | 1053       |          | עראבה | (1)  |     |       |     | bakerya75@gmail.com |

(1) כתובת: ת: ד: 68.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הגדלת זכויות בניה- בעראבה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-הגדלת זכויות בניה.

2-הגדלת גובה הבניין

3-הגדלת מספר קומות

4- שינוי קווי הבניה לפי המסומן בתשריט

5-הגדלת תכסית .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

| יעוד      | תאי שטח | סימון בתשריט |
|-----------|---------|--------------|
| מגורים ג' | 100     | זיקת הנאה    |
| מגורים ג' | 100     | קו בנין עילי |
| מגורים ג' | 100     | מגורים ג'    |
| מגורים ג' | 100     | מגורים ג'    |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד      | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----|--------|
| מגורים א' | 456 | 100    |
| סה"כ      | 456 | 100    |

##### מצב מוצע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ג' | 456.29    | 100          |
| סה"כ      | 456.29    | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

#### 4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

| 4.1   | מגורים ג'                                                                                          |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                            |
|       | ישמש לחקמת בתי מגורים                                                                              |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                             |
| א     | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>קומת הקרקע תשמש לצורך חניון ושטח לרווחת הדיירים (פינת משחקים וממ"ד)</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

| יחיד      | שימוש  | תאי שטח | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |      |                       |      | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | מספר<br>יח"ד | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>קומות | קו בנין<br>(מטר)        |           |            |       |
|-----------|--------|---------|-----------------------|--------------------------|------|-----------------------|------|--------------------------------|-------------------------|--------------|-------------------------|---------------------------------------------------|---------------|-------------------------|-----------|------------|-------|
|           |        |         |                       | מעל הכניסה הקובעת        |      | מתחת לכניסה<br>הקובעת |      |                                |                         |              |                         |                                                   |               | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | צידי-ימני | צידי-שמאלי | אחורי |
|           |        |         |                       | ציקרי                    | שרוז | עיקרי                 | שרות |                                |                         |              |                         |                                                   |               |                         |           |            |       |
| מגורים ג' | מגורים | 100     | 456                   | 258                      | 15   |                       |      | 273                            | 48                      | 5            | 11                      | 20                                                | 6             | (1)                     | (1)       | (1)        | (1)   |

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 המבנים ימודד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר כמבנה.
- ב- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד ששה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 6. הוראות נוספות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

### 6.1 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

### 6.2 חלוקה ו/או רישום

תנאי לכל בנייה ופיתוח יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה יעשה על פי הוראות החוק.

### 6.3 חשמל

א. תנאי למתן היתר חניה 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 השנאה, 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 השנאה 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:

מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

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'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמת של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקודה לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל הנחיות.

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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>6.4</b>  |
| <p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית מונה הדפסה 8 ותכנון זמין</p> <p>ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>אשפה:</p> <p>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.</p> |             |
| <b>6.5 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>6.5</b>  |
| <p>היתר בניה לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |
| <b>6.6 פסולת בניין</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>6.6</b>  |
| <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ו עודפי עפר לשטחה.</p> <p>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.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>                                                                                                                                                               |             |
| <b>6.7 פיקוד העורף</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>6.7</b>  |
| <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |
| <b>6.8 שרותי כבאות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>6.8</b>  |
| <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |
| <b>6.9 היטל השבחה</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>6.9</b>  |
| <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |
| <b>6.10 הפקעות לצרכי ציבור</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>6.10</b> |
| <p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אשורה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8