

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0810424

הארכת דרך גישה למגרש מגורים

צפון

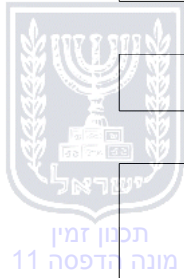
מחוז

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הארכת דרך גישה למגרש מגורים



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

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית	שם התכנית	

מספר התכנית	262-0810424
-------------	-------------

שטח התכנית	0.220 דונם	1.2
------------	------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
--------------	------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (19), 62 א (א) (2)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק
מתחום התכנית

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

233025

קואורדינאטה Y

750670

1.5.2 תיאור מקום

דרום מזרח עראבה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עראבה - חלק מתחום הרשות:

נפה

עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

מתחם 10

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19354	מוסדר	חלק		51, 54, 117

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
262-0323600	51B, 201

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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/ 20566	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 20566 בתחום של תכנית זו	6957	2445	31/12/2014
262-0323600	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 262-0323600 בתחום של תכנית זו	7681	4524	23/01/2018



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				עבד אל רחמאן יאסין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עבד אל רחמאן יאסין		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מחייב	1: 250	1	24/06/2020	סברי בדארנה	10: 27 02/07/2020	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	02/07/2020	עבד אל רחמאן יאסין	11: 39 19/07/2020	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



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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית עראבה	עראבה	(1)		04-6741743	04-6741237	haifa1975@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת: ד: 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית עראבה	עראבה	(1)		04-6741743	04-6741237	haifa1975@gmail.com

(1) כתובת: ת: ד: 1.

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
אדריכל	עורך ראשי	עבד אל רחמאן יאסין	37299		עראבה	(1)	68	04-6745149	04-6741165	mimar@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	ראוף אסמאעיל	971		עראבה	(1)				rauf30812@gmail.com
יועץ תחבורה	יועץ תשתיות	סברי בדארנה	5599911		סחינין	(2)		04-6748051	04-8889037	s99@netvision.net.il

(1) כתובת: ת:ד 68.

(2) כתובת: ת:ד 2366.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



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

הארכת דרך גישה למגרש מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הארכת דרך גישה למגרש מגורים

מתן הוראות הריסת מבנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט להריסה
דרך משולבת	100	
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט להריסה
דרך משולבת	100	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	191	86.04
מגורים א'	31	13.96
סה"כ	222	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	222.63	100
סה"כ	222.63	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך משולבת
4.1.1	שימושים
	רחוב ללא הפרדה בין שטח מסיעה לשטח מדרכה כמוגדר בהנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה, ייתן דגש על הולכי רגל תוך מתן פתרונות חניה. תותר תנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים. תותר מעבר מתקני תשתית. יותרו שטחי גינון וחניה ציבורית.
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3**איכות הסביבה**

1. יש לפנות פסולת לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.

2. טיפול וסילוק אשפה יעשו בהתאם להוראות תמ"א 16, חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984, סעיף 7 ולתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות)(תיקון מס' 5), התשנ"ח-1998 ולתכנית אב לפסולת יבשה במחוז הצפון. פינוי הפסולת יעשה לאתרים מורשים בלבד.

6.4**חלוקה ו/או רישום**

לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.

תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית זו, יש להעביר לאישור מהנדס הועדה המקומית, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.5**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

6.5

חשמל

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל 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 בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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.

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.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ניקוז:

לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית עראבה ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. מותר להעביר תשתיות ניקוז בגבול בין שני מגרשים פרטיים.

6.7

הוראות פיתוח

1. נוף: כל תכנון ופיתוח בשטחים ציבוריים פתוחים ובדרכים ילווה ע"י אדריכל נוף.

2. עבודות עפר: כל עבודות העפר יבוצעו בתחום האתר תוך כדי מניעת דרדור בולדריים, פסולת ועודפי עפר מחוץ לאתר. תכנית הפיתוח חייבת לכלול פתרון לסילוק פסולת עפר ושיקום נופי לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

3. קירות תומכים ומסלעות: תותר בנית מסלעות וקירות תומכים שגובהם לא יעלו על 3.0 מ' ברציפות. במקרה של דירוג השטח ע"י קירות תומכים/מסלעות/חציבה בסלע יציבה, תהיה כל מדרגה ברוחב לפחות 1.5 מ'. המרווח ישמש לנטיעות.

4. שילוט: הרשות המקומית תכין תכנית אב לשילוט בתחום שטח התכנית לאישור הועדה המקומית. אישור ביצוע שילוט יהיה כפוף לתכנית האב לשילוט מאושרת.

5. נטיעות: בכל רחוב ודרך יינטעו עצים בוגרים. הנטיעה תבוצע לפחות לאורך צד אחד של הכביש או הרחוב. רוחב המדרכה הנטועה לא יפחת מ-2.5 מ'. העצים יינטעו במקביל לביצוע במדרכה במרחקים מירביים של 8.00 מ' וקוטר נוף העץ לא יפחת מ-80% מהמרחק בממוצע בין העצים, למעט בקטעי כביש בהם קיימת חניה ניצבת, בצמב זה המרחק בין העצים יהיה 13 מטר וקוטר נוף העץ לא יפחת מ-55% מהמרחק הממוצע בין העצים.



הוראות פיתוח	6.7
6. ריהוט רחוב ותאורה : - תאורה - סוגים ודגמים אחידים, באישור מהנדס הועדה, של מקור אור גבוה לרחובות ושל מקור אור נמוך להולכי רגל בשבילים ובמעברים. - מכסי בורות תשתית - יש להשאיר את שבילי הולכי רגל, המדרכות והכיכרות פנויים ממכסים כלשהם. במקומות שלא מתאפשר, יש לשלב את המכסים כחלק מדוגמת הריצוף הכולל במקום, לפי הנחיות מהנדס הועדה. - ריהוט רחוב ברחובות ובמעברים - ספסלים, עמודי מודעות, פרגולות, אשפתונים, מתקני מים וכו' יבוצעו לפי קו עיצוב אחיד, מגובש ועקבי. הדגם, הכמות והמיקום ייקבעו ע"י מהנדס הועדה. תנאי לתחילת עבודות לפיתוח השטח, לרבות עבודות עפר, פריצת דרכים וכו' יהיו כדלקמן: תחילת עבודות שדרוג מאספ ראשי של סכנין והגשה ע"י תאגיד הביוב האזורי, לוח זמנים להשלמת עבודות השדרוג של מאספ הביוב הראשי של סכנין, ולביטול מתקן הקדם הקיים.	
ניהול מי נגר	6.8
ניצול מרבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום : א. בשטחי המדרכות ערוגות ושטחים מגוננים יהיו מונמכים ביחס למדרכה מה שיאפשר הזרמת חלק מהנהר לתוכם. ב. בשטחי השכונה עצמה יונקזו המים באופן עילי אל אזורי השצ"פ, אזורים אלו יהיו מונמכים ביחס לכבישים וייעשה בהם שימוש בצמחיה טבעית ופיתוח סביבתי משלים הכולל טרסות ומפתנים בערוצי הזרימה שיאפשרו השהיה והחדרה של המים. ג. צנרת ניקוז תבוצע רק באזורים המרוחקים משטחי שצ"פ, בנקודות נמוכות ללא גישה לשצ"פ קרוב ובאזורי צמחים לפני מעברי חציה. ד. כל האלמנטים של פיתוח סביבתי לטיפול במי נגר יבוצעו על פי המדריך לתכנון ובניה משמרת נגר עילי (2004) ועל פי תכנון מפורט של אדריכל נוף ומהנדס המים. ה. במהלך התכנון המפורט תינתן התייחסות של מהנדס ביסוס, כדי לא לפגוע בביסוסם של המבנים והכבישים בשכונה. ו. מעבירי מים, צנרות וקולטנים ינוקו מידי שנה באחריות המועצה המקומית עראבה. ז. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל אפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15% לפחות משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. ח. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. ט. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש	

ניהול מי נגר בחומרים נקבוביים וחדירים.	6.8
דרכים 6.8.1 לא תותר הקמת בנין ולא תבוצע עבודה אחרת בשטח הדרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך באחזקתה ובתיקונה ולעבודות דלהלן: 6.8.1.1 - תותר הקמת מבנים ארעיים בשטחי דרכים למטרת ריהוט הרחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוס, תאי טלפון ולוחות מודעות. 6.8.1.2 - יותרו הקמת מתקני תשתיות (כהגדרתה בחוק התכנון והבניה), כפוף לתקנון התכנון והבניה (עבודות ושימוש הטעונים היתר) התשכ"ז 1967. 6.8.2 על היתר הסלילה לפרט את מבני הדרך, את מתקני הדרך ואת מתקני התשתיות (כהגדרתם בחוק התכנון והבניה) הכוללים בקטע דרך נושא ההיתר. 6.8.3 בסמכות הועדה המקומית לקבוע קווי בניין מיוחדים במגרש פינתי כדי להבטיח שדה ראייה תקין בצומת הסמוך. 6.8.4 צירי ההליכה לאורך הדרכים ירוצפו תוך שילוב רהוט רחוב, פינות ישיבה, תאורה וגנון. לאורך הדרכים ישולבו עצי רחוב במדרכות. עצים אלו יהיו עץ בכיר מס' 7 לפחות וילוו במערכת השקיה קבועה מרווח השתילה בין העצים לאורך המדרכה לא יעלה על 8 מ'. 6.8.5 בשבילים להולכי רגל ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצובית לאורך הצירים. 6.8.6 במעברי החצייה, במידה ויידרשו, תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר נכים ועגלות תינוקות. 6.8.7 תכנית הפיתוח והגינון של הדרכים ומעברי הולכי הרגל יוגשו לאישור יחד עם תכניות הכבישים.	6.9
חומרי חפירה ומילוי לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר - לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. ד. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. ה. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי. ו. בהעדר איזון: יועברו עודפי חציבה למיזם בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.	6.10
הפקעות לצרכי ציבור כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.	6.11

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הינו 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11