

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0472084

ג/25356 הסדרת תוואי דרך לפי מצב קיים, מערב עראבה.

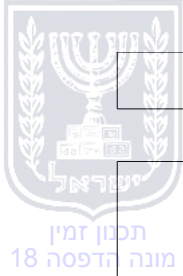
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית מפורטת לשינוי תוואי דרך לפי מצב קיים והעברת שטח ציבורי פתוח לאזור מגורים מערב עראבה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/25356 הסדרת תוואי דרך לפי מצב קיים, מערב עראבה.

שם התכנית	1.1
ומספר התכנית	

מספר התכנית 262-0472084

שטח התכנית	1.2
------------	-----

5.069 דונם

סיווג התכנית	1.4
--------------	-----

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

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



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

לב הגליל

קואורדינאטה X

231320

קואורדינאטה Y

750390

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עראבה - חלק מתחום הרשות : עראבה

נפה

עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עראבה	ואדי אלעין		

שכונה

ואדי אלעין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19385	מוסדר	חלק	92	89-91, 93, 149

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 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 17847 בתחומה של תכנית זו.	6649	7746	22/08/2013
ג/ 6761	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 6761 בתחומה של תכנית זו.	4243	4915	01/09/1994
ג/ 12907	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12907 בתחומה של תכנית זו.	5379	2029	15/03/2005



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				יוסף סח			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסף סח		תשריט מצב מוצע	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 250	1	11/11/2019	גסאן מזאוי	13: 41 18/08/2020	נספח חניה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	05/03/2020	עלא אבו ריא	10: 13 12/03/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	21/01/2020	יוסף סח	13: 18 30/11/2020	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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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	אלג'ירביה		04-6744208	04-6744208	tamems@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית עראבה	עראבה	אלג'ירביה		04-6744208	04-6744208	tamems@gmail.com

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	עורך ראשי	יוסף סח		תכנון, יעוץ ופקוח	עראבה	עראבה		04-6743005		yusefseh@gmail.com
	אגרונום	עלא אבו ריא	119833		סח'נין	(1)			077-4703482	rayaala@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	79631	תכנון כבישים וייעוץ תנועתי	נצרת	(2)			04-6566475	mgassan@gmail.com
	מודד	סאלח נסאר	1325	משרד מדידות	עראבה	(3)		050-3017026		salehnasara@gmail.com

(1) כתובת: סחינין ת.ד. 1527.

(2) כתובת: נצרת ת.ד. 16000-8064.

(3) כתובת: עראבה מיקוד 30812.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

שינוי תוואי דרך והעברת שטח ציבורי פתוח לשטח מגורים מערב עראבה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי תוואי דרך בהתאם לקיים

2- שינוי יעוד משצ"פ למגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	101, 100	דרך / מסילה לביטול
דרך מאושרת	200	מבנה להריסה
דרך משולבת	401, 400	מבנה להריסה
		מבנה להריסה
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
101	מגורים ב'	דרך / מסילה לביטול
200	דרך מאושרת	מבנה להריסה
401, 400	דרך משולבת	מבנה להריסה
101	מגורים ב'	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	500	9.86
דרך משולבת	605	11.94
מגורים ב'	3,793	74.83
שטח ציבורי פתוח	171	3.37
סה"כ	5,069	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	499.67	9.86
דרך משולבת	543.46	10.72
מגורים ב'	4,025.46	79.42
סה"כ	5,068.59	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת בתי מגורים, מועדונים פרטיים וחברתיים, - באישור הועדה המקומית ובתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש לדיירים, קופת חולים ומרפאות פרטיות, גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי, יותרו חממות(בתי צמחיה)-באזורי מגורים לגידולים חקלאיים ובתנאי שהשפעותיהם הסביבתיות לא תחרוגנה מתחום המגרש, הן בהיבט של רעש, ריסוסים ואיכות אויר, יהיה זה בסמכות הועדה המקומית, לאחר שהתייעצה עם גורמים מקצועיים, להימנע מהוצאת היתר בניה או לתיתו בתנאים שיראו לה בכל מקרה בו לדעתה, לאחר התייעצות עם המומחים הנוגעים בדבר,, קיים סיכון למטרד סביבתי או סיכון לבריאות הציבור ויש בו כדי לפגוע בשימושים המותרים.
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה תנאי להוצאת היתר בניה במגרשים הנשענים על הדרך המשולבת יהיה הסדרת צומת הגישה בדרך מס' 8 והדרך המשולבת, עד להתחברות למגרש נשוא ההיתר, על פי נספח תנועה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמשנה למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך
4.2.2	הוראות
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	תשמשנה למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך
4.3.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות				קו בנין (מטר)	
								מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים ב'	מגורים ב'	100	400	144	36	9	16 (1)	4	3	3	3	3	3
מגורים ב'	מגורים ב'	101	400	144	36	23	16 (1)	4	3	3	3	3	3

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:

- שטח מגרש מזערי יעמוד על 400 מ"ר או קטן יותר באם אושר עפ"י תכנית חלוקה, אך לא פחות מ 250 מ"ר, או כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר (חלקה רשומה).
- קומה מתחת לכניסה הקובעת תוכל לשמש לחניה, מחסנים וחדרי הסקה. גובה מירבי מותר הוא 2.40 מ'.
- ועדה המקומית ראשית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אילה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- השימושים הנלווים המוזכרים בסעיף 4.1.1 יותרו בהיקף של עד 15% משטחי הבניה המוצעים למגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1 חניה החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.	6.1
6.2 חלוקה ו/או רישום -תנאי לכל בניה ופיתוח יהיה אישור תשריט איחוד ו/או וחלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלקה יעשה על פי הוראות החוק. -תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.	6.2
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 תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2-בתכנון לאיזור מגורים חדש תחנות ההשנאה, 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 ההשנאה 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, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן : מהתיל הקיצוני / מהכבל/ מהמתקן מציר הקו 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	6.3

6.3

חשמל

- י. ארון רשת 1 מ'
יא. שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמת של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבנה תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתכניות מתאר המתירה הקמת 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 חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיום האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת 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 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.

6.4

ביו, ניקוז, מים, תברואה

מים
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
ניקוז
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
ביו
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
אשפה
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.5

ניהול מי נגר

מי הנגר העלי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עלי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים.
בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.6

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לשינוי יעוד ו/או לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

6.7

שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.

ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור, אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.

ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.

ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס 101.

ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.8

פסולת בניין

התר בניה ינתן לאחר התחיבות יום לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר 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 האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

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.

6.9

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.10

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי להוצאת היתר בנייה הריסת של המבנים המסומנים להריסה בתחום המגרש.

6.11

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

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

ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.

ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

ד. הוועד המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

6.12

מבנים קיימים

ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים אשר מופעים בתשריט ייעודי קרקע ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים

6.12

מבנים קיימים

א-עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכניות .
ב-לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.

ג-ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק התכנון ובניה על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר
ד תוספת למבנים אלו יאושרו לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים או תוך כדי. תוספת לפי קו
המתאר של הבניין שלא עומדת בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149.
תוספת החורגת מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתוכנית.

6.13

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויוגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון ובניה

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינו מיד עם אישורה

