

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0847665

תוספת זכויות בניה ושינוי קווי בניה - עראבה

צפון

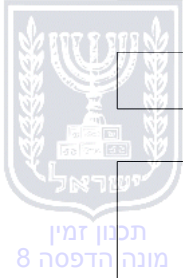
מחוז

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

מדובר בתכנית ביוזמה פרטית לתוספת זכויות בנייה ושינוי קווי בניה בעראבה, גוש 19384 חלקה 83.



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	262-0847665
-------------	-------------

שטח התכנית	1.739 דונם	1.2
------------	------------	-----

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (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

231130

קואורדינאטה Y

750841

1.5.2 תיאור מקום

גוש : 19384 חלקה 84- שכונה מערבית- 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עראבה	עראבה		

שכונה

עראבה שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19384	מוסדר	חלק	83	

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



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 קביעותה של תכנית מס' ג/ 17847 בתחומה של תכנית זו.	6649	7746	22/08/2013
ג/ 4014	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותה של תכנית מס' ג/ 4014 בתחומה של תכנית זו.	3420	538	22/01/1987
ג/ 6761	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותה של תכנית מס' ג/ 6761 בתחומה של תכנית זו.	4243	4915	01/09/1994
ג/ 7240	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותה של תכנית מס' ג/ 7240 בתחומה של תכנית זו.	5287	2524	01/04/2004
ג/ 12907	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותה של תכנית מס' ג/ 12907 בתחומה של תכנית זו.	5379	2029	15/03/2005

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לנספח התנועה מתכנית ג/17847



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
בינוי	מנחה	1: 100	1	02/08/2021	יוסף סח	14: 14 02/08/2021		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	31/10/2020	ממדוח בדארנה	08: 19 18/11/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	10/03/2020	יוסף סח	12: 31 13/07/2020		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
	פרטי	מחמוד יאסין			עראבה	אלג'רביה				mohseh1978@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מחמוד יאסין			עראבה	אלג'רביה				mohseh1978@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מחמוד יאסין			עראבה	אלג'רביה				mohseh1978@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסף סח	109039	תכנון, יעוץ ופקוח	עראבה	עראבה		04-6743005		yusefseh@gmail.com
	מודד	מוניב בדארנה	1134	גליל - משרד מדידות	עראבה	עראבה				jalelrev@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	ממדוח בדארנה	38223541	בדארנה ממדוח שרות הנדסה	עראבה	(1)		04-8397557		bdmamdouh @yahoo.com

(1) כתובת : עראבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 הוראות וזכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- הגדלת אחוזי בניה .

2- הגדלת תכסית.

3- שינוי קווי בניה בהתאם לתשריט מצב מוצע .

4- שינוי גובה מבנים מותר .

5- שינוי הוראות בינוי והריסת מבנים קיימים.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	100	מבנה להריסה	דרך מאושרת	200
דרך מאושרת	200	מבנה להריסה	מגורים ב'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
דרך מאושרת	792	45.54	
מגורים ב'	947	54.46	
סה"כ	1,739	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מאושרת	786.91	45.37	
מגורים ב'	947.66	54.63	
סה"כ	1,734.57	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים תכליות מותרות: -בתי מגורים . מועדונים חברתיים - באישור הועדה המקומית ובתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש לדיירים. -גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה . -משרדים לבעלי מקצועות חופשיים . -חניות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית . -חנויות מזון וקיוסקים. - חממות (בתי צמחיה)-באזורי מגורים, יותרו בתי צמחיה 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 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 חניה א 1-לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקומות חניה על פי תקן חניה . 2-לא תותר הקמת מוסך נפרד להחניית רכב באיזור כלשהו. אם אפשר לדעת הועדה המקומית, להתקין בקומת הקרקע של הבנין. 3-גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים. 4-במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קידמי של מטר אחד בלבד.
ב	הנחיות מיוחדות 1-מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באיזור מגורים. במגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר עד 800 מ"ר יהיה מותר להקים שני בתים עם קיר משותף. 2-על אף האמור בסעיף 1 דלעיל, יהיה מותר להקים על המגרש מבנה עזר. 3-מס' מבנים מותר : -עבור מגרש 400 מ"ר מותר מבנה אחד. -עבור מגרש 600 מ"ר מותר 2 מבנים.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים תשמשה למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)					
		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי						שרות	שרות	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ב'	400	164	(1)	(2) 50	214	50	8	8	16	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אין הפרדה בין שטחים עיקריים לבין שטחי שרות לפי ג/6761.
- (2) שטחי שרות בתת הקרקע בלבד.
- (3) לפי תשריט מצב מוצע.



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 8



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות התכנון ובניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.2

חשמל

תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, 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. תחנות השנאה :

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעי' 2 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו

מהתיל קיצוני

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך -

תייל מבודד (תאם על עמוד) 2 מ'

תייל מבודד צמוד למבנה 0.3 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 אדירי מבודד (כא"מ) 2 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 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת 1 מ'

יא. שנאי על עמוד 3 מ'

6.2

חשמל

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.

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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

קוי חשמל תת קרקעיים:

כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קוים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קוים קיימים יהיה לקוים תת קרקעיים.

6.3

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 התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ביו:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביו מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

אשפה:

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.

6.4

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 ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים.

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.



6.5	שמירה על עצים בוגרים
	1-הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים אחרים המפריעים לדרך. 2-לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאיות הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה. ולמטרה זו להיכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים. 3-הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ומוצבים מתאימים אחרים. 4-תנאי לאישור בקשה להיתר בניה שמצריך עקירת/העתקת עץ בוגר הינו קבלת אישור פקיד היערות.
6.6	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.7	עיצוב פיתוח ובינוי
	1-גובה מירבי של הבניינים- ימדד בצורה אנכית מפני הקרקע טבעית או חפורה, הנמוך מבין השניים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה. 2-עיצוב ואיכות הבנייה- יהיה זה בסמכות של הועדה המקומית לתכנון ובניה, לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראיהם החיצוניים של בניינים וכן לדרוש פירוט הגימורים החיצוניים, בתכנית ומפרטי הבקשה להיתרים. 3-גדרות וקירות תומכים- 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' מגובה הדרך או פני הקרקע בחזית. 4-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 זו תכלול חתכי קרקע ומיקום הבניין בשילוב עם הפיתוח במגרש.
6.8	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.9	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויוגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון ובניה
6.10	הפקעות לצרכי ציבור
	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור בתאי שטח: 200 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	הריסות ופינויים
	א. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה /הגדר יהרסו

הריסות ופינויים**6.11**

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 .

ביצוע התכנית**7.****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	לייר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינו מיד עם אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8