

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 262-1005545

תוספת זכויות בניה- עראבה



מחוז  
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

תוכנית מפורטת להגדלת זכויות בניה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת זכויות בניה-עראבה
------------------------	-----------	-------------------------

מספר התכנית	262-1005545
-------------	-------------

שטח התכנית	1.311 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

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) (א4)

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

231570 קואורדינאטה X

751202 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** חלקה 78 גוש 19379**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עראבה - חלק מתחום הרשות: עראבה

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			עראבה

שכונה עראבה שכונה צפון מערבית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19379	מוסדר	חלק	78	

**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 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006		4684	5568	כפיפות למגבלות מתחנת תדלוק מאושרת צפון מזרח לשטח התכנית	כפיפות	תמא/ 4 /18
27/08/2002		3753	5105	תכנית זו מחליפה את קביעותה של תכנית ג/ 10137 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 10137
15/03/2005		2029	5379	תכנית זו מחליפה את קביעותה של תכנית ג/ 12907 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 12907



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף סח				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף סח		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 20 24/10/2022	יוסף סח	03/08/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	סקר עצים	12: 00 09/01/2022	מוניב בדארנה	09/01/2022	2	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא		15: 14 02/08/2021	יוסף סח	02/08/2021	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	עמאד יאסין			עראבה	אלג'רביה				emad1964@gmail.com
	פרטי	תאופיק יאסין			עראבה	אלג'רביה				emad1964@gmail.com

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עמאד יאסין			עראבה	אלג'רביה				emad1964@gmail.com
פרטי	תאופיק יאסין			עראבה	אלג'רביה				emad1964@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	04-6748243	yusefseh@gmail.com
	סוקר עצים	מוניב בדארנה	48		עראבה	(1)		050-8784375		jalelrev@gmail.com
	מודד	עבדאללה בדארנה	751	משרד מדידות	עראבה	עראבה		04-6740297	04-6747297	abedff@gmail.com

(1) כתובת: עראבה מיקוד 30812 ת.ד. 39.

## 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 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- תוספת 20% לשטחים העיקריים לפי סעיף חוק א.62.16.
- 2- שינוי גובה מבנים מותר .
- 3- שינוי מסי קומות מותר.
- 3-הוספת שטחי שרות בתת הקרקע לפי סעיף חוק א.62.15.



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**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100
דרך מאושרת	200

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ב'	100

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	209	15.94
מגורים א	1,102	84.06
<b>סה"כ</b>	<b>1,311</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	208.67	15.92
מגורים ב'	1,102.21	84.08
<b>סה"כ</b>	<b>1,310.88</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	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.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>שימושים חורגים</b> השימושים המותרים כפופים לסעיפים 15.1(א)(1) ו 15.1(א)2 מתמ"א 18 שינוי 4. כל עוד תחנת הדלק מאושרת בשטח הנ"ל לא תותר מימוש השימושים למועדונים, גני ילדים ופעוטונים.
<b>ב</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> -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.
<b>ג</b>	<b>קווי בנין</b> קווי בניין יהיו בהתאם לטבלה 5 ולתשריט מצב מוצע: -קו בניין בצבע תכלת, עבור שימושים לא רגישים כמו חניון ומסחר. -קו בניין בצבע אדום עבור שימושים רגישים כמו מגורים.

**4.2 דרך מאושרת**

<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל ולהעברת שירותים העיליים והתת-קרקעיים כגון: ביוב ציבורי, מים, טלפון, חשמל וכו".
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			גודל מגרש מזערי
										מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	
(4)	(4)	(4)	(4)	1	5	22 (3)	10	42 (2)	60 (1)	6	158	400	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

-תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי סעיף חוק 62א 15, תותר למימוש בתת קרקע.
- (2) עבור קומת התת קרקע תותר תכסית של 60%.
- (3) גובה מבנה נמדד מרצפת הקומה התחתונה ביותר של המבנה ועד קצה הגג.
- (4) בהתאם לתשריט מצב מוצע: קו בניין בצבע תכלת עבור חניון ומסחר. קו בניין בצבע אדום עבור מגורים..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בינוי**

- 1-מרווחי בניין יהיו לפי המסומן בתשריט מגבולות המגרש/חלקה. 6.0 מ' בין מבנים באותה חלקה/מגרש (לא כולל מבני עזר).
- 2-באזור מגורים תהיה רשאית הועדה המקומית לאשר בקשה עם קו בניין צדדי אפס (קיר משותף) וזאת בתנאי הפעלת סעיף 149 בחוק התכנון והבניה או עם קבלת הסכמת בעלי הקרקע של השכן מראש.
- 3-מותר באזור מגורים ב' 2 מבנים על כל 600 מ"ר מגרש/חלקה.

**6.2****עיצוב פיתוח ובינוי**

- 1-גובה מירבי של הבניינים- ימדד בצורה אנכית מפני הקרקע טבעית או חפורת, 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.

**6.3****חניה**

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

**6.4****חשמל**

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

6.4

חשמל

בקרב 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 (תאמ על עמוד)
2 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
0.3 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"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 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון י. ארון רשת יא. שנאי על עמוד
	בתאום עם חברת החשמל
	1 מ'
	3 מ'

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.

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד



6.5

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב 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.



6.6

**ניהול מי נגר**

מי הנגר העלי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.

תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה 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.



6.7

**שמירה על עצים בוגרים**

- 1- הוועדה 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, רשאות הוועדה 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- הוועדה 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.



6.8

**פסולת בניין**

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ? 1970. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם הרשות המקומית בדבר איסוף ופינוי עודפי עפר ופסולת בניין לאתר מורשה.

6.9

**פיקוד העורף**

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

<b>6.10</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

<b>6.11</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	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.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינו מיד עם אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8