

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0945527

שינוי בהוראות וזכויות הבניה 19346-35

צפון

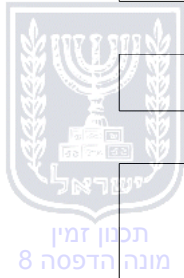
מחוז

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

תכנית זו מגדילה אחוזי הבניה המותרים לפי תכנית 7240ג על ידי הוספת קומת מרתף שתשמש לחניון תת קרקעי.

אחוזי הבניה המותרים לפי תכנית 7240ג הם 108 אחוזים עיקרי ושרות.

תכנית זו מוסיפה 7 אחוז שטחים עיקריים ושרות מעל הכניסה הקובעת.

בנוסף תכנית זו מוסיפה 65 אחוזים נוספים כשטחי שרות בקומת מרתף מתחת לכניסה הקובעת.

סה"כ 180 אחוזים כוללים מוצעים, 115 אחוז עיקרי ושרות מעל כניסה קובעת, ו 65 אחוז שטחי שרות בקומת מרתף.



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	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	שינוי בהוראות וזכויות הבניה 19346-35	

מספר התכנית	262-0945527
-------------	-------------

שטח התכנית	0.536 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 62א (א) (15), 62א (א) (16)

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

232506

קואורדינאטה Y

749992

1.5.2 תיאור מקום

צמוד לבית ספר אלבוכארי מצד דרום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עראבה - חלק מתחום הרשות : עראבה

נפה

עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שכונת עאסלה-באר אלתנור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19346	מוסדר	חלק		35

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	פרק	תאריך
ג/ 4014	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 4.14\ג בתחומה של תכנית זו .	3420	538		22/01/1987
ג/ 6761	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 6761\ג בתחומה של תכנית זו .	4243	4915		01/09/1994
ג/ 7240	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 7240\ג בתחומה של תכנית זו .	5287	2524		01/04/2004
ג/ 12907	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 12907\ג 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				מוחמד עאסלה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1	09/02/2023	מוחמד עאסלה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	09/02/2023	מוחמד עאסלה	14: 07 09/02/2023	נספח בינוי	לא
חניה	מנחה	1: 100	1	09/02/2023	מוחמד עאסלה	14: 08 09/02/2023	נספח חניה	לא
מפת מדידה	רקע	1: 250	1	09/02/2023	מוחמד עאסלה	14: 10 09/02/2023	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

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יוסף עאסלה			עראבה	שכונת עאצלה				

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף עאסלה			עראבה	שכונת עאצלה				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	מוחמד עאסלה	89704		עראבה	שכונת עאצלה				afala01@gmail.com

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**

מטרות התכנית היא שינוי בהוראות וזכויות הבניה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוראות התכנית מאפשרות :-

- 1- הגדלת אחוז הבניה הכולל ל 180 אחוז במקום 108 אחוזים מותרים לפי תכנית מאושרת .
- 2.הגדלת אחוזי בניה הכוללים מעל כניסה קובעת ב 7 אחוזים.
- 3.הוספת קומת מרתף לשימוש שרות בלבד .ואחוזי בנייה לשטחי שרות מתחת לקרקע .



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

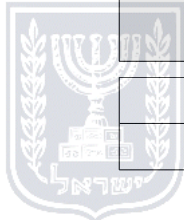
יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	536	100
סה"כ	536	100

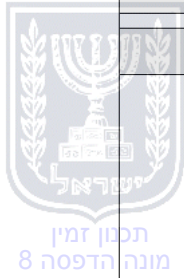
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	527.79	100
סה"כ	527.79	100

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

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	4.1.1 שימושים א- לא יינתן היתר ולא ישמשו קרקעות או בניינים הנמצאים בתחום התכנית אלא לשימושים ותכליות המפורטים בתכנית זן {להלן} , ברשימת השימושים המותרים . ב- תכליות מותרות באזור התכנית :- 1- בתי מגורים . 2--מועדונים חברתיים - באישור הועדה המקומית ובתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש לדיירים . 3- גני ילדים , פעוטונים , מגרשי משחקים , גנים , שטחי חניה . 4- משרדים לבעלי מקצועות חופשיים . 5- חנויות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית . 6- חנויות מזון וקיוסקים. 7- חממות , {בתי צמחיה} - באזורי מגורים , יותרו בתי צמחיה לגידולים חקלאיים ובתנאי שהשפעותיהן הסביבתיות לא תחרוגנה מתחום המגרש , הן בהיבט של רעש , ריסוסים ואיכות אויר .
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בינוי ו/או פיתוח 1- יהיה זה בסמכות הועדה המקומית , ולאחר שהתיעצה עם גורמים מקצועיים , להמנע מהוצאת היתר בניה או לתיתו בתנאים שיראו לה בכל מקרה בו לדעתה , לאחר התיעצות עם המומחים הנוגעים בדבר , קיים סיכון למטרד סביבתי או סיכון לבריאות הציבור ויש בו כדי לפגוע בשימושים המותרים .



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוזערי	גודל מגרש מוחלט					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
3	3	3	1	3	12	8	4	60	65	0	20	95	400	536	1	מגורים ב'	מגורים ב'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3	1	מגורים ב'	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:

אחוזי הבניה המותרים בקומת מרתף ישמשו לשטחי שרות בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) *.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן תעודת גמר
	לא תנפיק הועדה המקומית לתכנון ובניה תעודת גמר למבנה עד להשלמת עבודות הפיתוח בשטח המגרש בנוסף להשלמת המבנה עצמו , בנוסף לתנאים המצויים ע"יג היתר הבניה .
6.2	עיצוב אדריכלי
	יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ובניה , לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראיהם החיצוניים של בניינים וכן לדרוש פירוט הגימורים החיצוניים , בתכניות ומפרטי הבקשה להיתרים .
6.3	עיצוב פיתוח ובינוי
	גדרות וקירות תמך - 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 המדרכה או פני הקרקע בחזיתם .
6.4	עיצוב פיתוח ובינוי
	עיצוב-מתקני אשפה- דודי שמש - מכלי מים ומתקנים :- הועדה המקומית תנחה מבקש היתר הבניה באשר לסוג ומידות מתקן האשפה , אשר יסומן בתכניות ויוסתר ע"י קירות אבן מקומית בגובה המיכלים , וכן באשר לסתרתם של דודי שמש ומכלי מים על גגות המבנים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה .
6.5	עתיקות
	באתרי עתיקות מוכרזים שבתחום התכנית , לא תותר כל עבודה ללא אישור רשות העתיקות על פי סעיף 29 א לחוק העתיקות תשל"ח .
6.6	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016) , או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר . תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .
6.7	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 תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל. 2-בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים 3-על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. 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 מטה

6.7	חשמל
	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ' -- ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.00 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 אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 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 0.50 מ' -- ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ' -- ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל -- י. ארון רשת 1.00 מ' -- יא. שנאי על עמוד 3.00 מ' -- על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל 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 בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 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.
6.8	ניקוז
	תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור כל גורם מוסמך לכך במידת הצורך לרבות רשות הניקוז האזורית .
6.9	ביוב
	תנאי לקבלת היתר בניה , חיבור למערכות הביוב של היישוב , באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך .
6.10	ניהול מי נגר
	מי הנגר העילי בתחום התכנית יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהיה, החדרה והעשרת מי התהום .

6.11

שמירה על עצים בוגרים

הרשות המקומית והועדה המקומית רשאות להכפות על מגיש הבקשה לנטוע עצים או לשמר עצים או לסלק עצים המפריעים לדרך .

באם לא ציית בעל ההיתר לדרישת הוועדה או הרשות , אזי רשאית כל אחת מהן לבצע את הנדרש על חשבון בעל ההיתר .

6.12

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתר בניה למבנה ציבורי , לאחר הבטחת סידורים לנכים במבנה ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון ובניה .

6.13

פסולת בניין

היתר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מורשה ומוסדר בלבד .
תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת הבניין ועודפי העפר לשטחה .
הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי העפר והפסולת , והכל בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים , בכפוף לאישור הוועדה המקומית ואיגוד ערים להגנת הסביבה .

6.14

פיקוד העורף

לא יוצא היתר ביה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .

6.15

פיתוח סביבתי

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 תכלול חתכי קרקע ומיקום הבניין בשילוב הפיתוח במגרש .

6.16

שרותי כבאות

קבלת התחיבות של מגיש הבקשה להיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם , תהיה תנאי למתן היתר בניה .

6.17

תנאים למתן היתרי איכלוס

תעודת גמר תינתן רק לאחר השלמת עבודות הפיתוח בשטח המגרש בנוסף להשלמת המבנה בעצמו ומילוי כל תנאי היתר הבניה

6.18

תנאים בהליך הרישוי

תנאי לקבלת היתר בניה חיבור הנכס לרשת המים העירונית ובאישור מהנדס הוועדה המקומית והגורמים המוסמכים לכך .

6.19

אנטנות

הקמת אנטנות ומתקנים סלולריים לסוגיהן - עפ"י הוראות תמ"א 36 וא .

7.

ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו מידי לאחר אישור התכנית.

