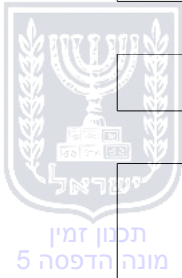


הוראות התכנית

תכנית מס' 262-1076900

ג/27034 שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש נזיה ח'טיב - עראבה



מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 262-1078868

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 08/01/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הועדה המחוזית החליטה ביום :

16/08/2022

להפקיד את התכנית

20/09/2022

תאריך מ"מ י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית שייכת למגרש 48/3 גוש 19379 חלקה 48 בסמוך לדרך מס' 805 ליד כיכר הכניסה הראשית בעראבה התכנית נערכה לצורך שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש להתאמתו בניה חדשה התכנית מסדירה גם כן גישה למגרש ע"י זיקת הנאה מחלקה 51 הצמודה שהינה שייכת לאותם בעלי קרקע של חלקה 48

להלן השינויים :

- הגדלת אחוזי בניה מ- 216% ל- 250% (מתוכם 70% עבור חניה תת-קרקעית)
- קביעת חלוקת שטחי הבניה בין השימושים המותרים
- הגדלת תכסית קרקע מ- 36% ל- 45%
- הגדלת גובה מבנה מ- 15 מ' ל- 18.0 מ' מעל מפלס הכניסה
- הגדלת מס' קומות מ- 3 + 2 בתת הקרקע ל- 4 + 1 בתת הקרקע
- הגדלת מס' ח"ד מ- 2 ל- 6
- הסדרת גישה למגרש ע"י זיקת הנאה ברוחב של 8 מ'
- הסדרת קוי בניין תכנוניים בתת הקרקע
- קביעת גודל מגרש מינמלי כגודל המגרש הקיים 1134 מ"ר



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/27034 שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש נזיה ח'טיב
- עראבה

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 262-1076900

1.2 שטח התכנית 1.230 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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

231666

קואורדינאטה Y

751395

1.5.2 תיאור מקום

בסמוך לדרך מס' 805 ליד כיכר הכניסה הראשית בעראבה

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**

צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19379	מוסדר	חלק		48, 51

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/ 10137	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 10137 בתחומה של תכנית זו	5105	3753		27/08/2002
ג/ 12907	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12907 בתחומה של תכנית זו	5379	2029		15/03/2005
ג/ 16830	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 16830 בתחומה של תכנית זו	6004	120		13/10/2009



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				מואנס ימין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מואנס ימין		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	05/04/2022	מואנס ימין	20: 22 05/04/2022		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 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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	מוסטפא ח'וטבא (1)			עראבה			052-2987702	153-52-8968210	ziadb1966@gmail.com
	פרטי	נזיה ח'וטבא (1)			עראבה			052-2987702	153-52-8968210	ziadb1966@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1452.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוסטפא ח'וטבא			עראבה	(1)		052-2987702	153-52-8968210	ziadb1966@gmail.com
פרטי	נזיה ח'וטבא			עראבה	(1)		052-2987702	153-52-8968210	ziadb1966@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1452.

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 מודד	עורך ראשי	מואנס ימין	1293	אינג' מואנס ימין, מהנדס	סחי'ין	(1)		054-6390094	153-52-8968210	moanes.y@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אברהמים קראקרה	1099		עראבה	עראבה		04-6744012	04-6744012	kra@netvision.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 14581.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 בהוראות וזכויות הבניה בסמוך לכיכר הכניסה הראשית בצפון עראבה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת אחוזי בניה
- הגדלת תכסית קרקע
- הגדלת גובה מבנה ומס' קומות
- הגדלת מס' 'ח"ד
- הסדרת גישה למגרש ע"י התוויית זיקת הנאה
- הסדרת קוי בניין תכנוניים בתת הקרקע
- שינוי בהוראות הבינוי
- קביעת גודל מגרש מינמלי



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	51	זיקת הנאה
מגורים ומסחר	48	להריסה
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים ב'	51	זיקת הנאה
מגורים ומסחר	48	להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	96	7.81
מגורים ומסחר	1,134	92.20
סה"כ	1,230	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	84.31	6.85
מגורים ומסחר	1,146.89	93.15
סה"כ	1,231.21	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים בתי מגורים מועדונים חברתיים - באישור הועדה המקומית ובתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש לדיירים גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים, שטחי חניה משרדים לבעלי מקצועות חופשיים חניות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית חנויות מזון וקיוסקים חממות (בתי צמיחה) - באזורי מגורים, יותרו בתי צמיחה לגידולים חקלאיים ובתנאי שהשפעותיהם הסביבתיות לא תחרוגנה מתחום המגרש, הן בהיבט של רעש, ריסוסים ואיכות אוויר. יהיה זה בסמכות הועדה מקומית, לאחר 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
4.1.2	הוראות א בינוי ו/או פיתוח - תא שטח 51 הינו מגרש השלמה. השימושים וזכויות הבניה בתא שטח זה יהיה עפ"י המאושר בחלקה הגובלת. תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום תא שטח זה, הינו צירופו למגרשים גובלים בהליך תכנוני נוסף, בהתאם לחוק התו"ב.
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים מגורים, כמו כן יותרו שימושי מסחר ותעסוקה בקומת הקרקע בלבד.
4.2.2	הוראות א בינוי ו/או פיתוח - לא יותר באזור זה הקמת עסקים עתירי רעש, המשתמשים במדחסים, מערכות קירור וכדומה. - הבניין יכלול בתוכו בחלק המיועד למסחר, אמצעים למניעת מטרד למגורים לפי שביעת רצון איגוד הערים לאיכות הסביבה.
ב	תנאים בהליך הרישוי לא תאושר בקשה להיתר בנייה שלא תכלול קומת חניון תת קרקעי. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
ג	זיקת הנאה תותר זיקת הנאה ברוחב מינמלי של 8 מ' מתא שטח 51 כפי שמתואר בתשריט מצב מוצע זיקת ההנאה תשמש מעבר מוטורי ומעבר להולכי רגל וכי לא תותר בנייה בשטח זה תנאי למתן היתר בנייה רישום זיקת ההנאה למעבר בפנקסי המקרקעין



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י-ימני	ציד-י-שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	שרות											
מגורים ומסחר	מגורים	48	1134	120 (1)	15	70 (2)	250	45 (3)	6	18 (4)	4	1 (2)	3 (5)	3 (5)	3 (5)	3
מגורים ומסחר	מסחר ומשרדים	48	1134	45												

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) ניתן יהיה להמיר 2 יח"ד בקומה 1 לשימוש משרדים, בכפוף להבטחת מקומות חנייה בהתאם לתקן התקף.
- (2) לצורך חניה בתת הקרקע.
- (3) תותר תכסית עד 70% בתת הקרקע.
- (4) מעל מפלס הכניסה 0.0.
- (5) יותר קו בנין 0 בתת הקרקע..

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.2

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, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה

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

6.2	חשמל
	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.



6.3	ניהול מי נגר
	- מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.

6.4	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

6.5	פסולת בניין
	היתר בנייה יינתן רק לאחר התחייבות היזם 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 בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה / המחלקה המוניציפלית של המועצה.



6.6	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.7	פיתוח תשתית
	א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.





6.7 פיתוח תשתית	
ד. תנאי לכל בניה ופיתוח - אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים .	
ה. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח , לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית .	
6.8 שרותי כבאות	
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.	
6.9 תנאים בהליך הרישוי	
תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.	
6.10 תשתיות	
מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.	
ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.	
ביוב : התכנית מחוברת למערכת הביוב העירונית של הישוב עראבה אשר מוזרמת למטי"ש כרמיאל. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה 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 תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסד	



7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו מייד עם אישורה.	