

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-1022664

ג/26781 שינוי תוואי דרך מס' 40 בהתאם לקיים-עראבה

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

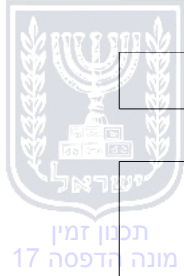
05/12/2023

לאשר את התוכנית

18/08/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005184738/310>

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית ביוזמת הועדה המקומית ועיריית עראבה (לפי בקשת האחרונה) לצורך שינוי תוואי דרך 40 בעראבה, בהתאם למצב הקיים, הדרך כבר סלולה, וקביעת קווי בניה למבנים קיימים בתחום התוכנית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/26781 שינוי תוואי דרך מס' 40 בהתאם לקיים-עראבה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

262-1022664

מספר התכנית

3.582 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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

231400

קואורדינאטה Y

751377

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			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19379	מוסדר	חלק		66-67, 72, 86-87
19382	מוסדר	חלק		20-24, 26, 32-33, 45

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

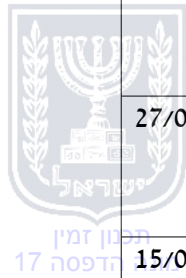
לא רלוונטי

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
<u>ג/ 10137</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותה של תכנית ג/10137 בתחומה של תכנית זו	5105	3753		27/08/2002
<u>ג/ 12907</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותה 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: 500	1		יוסף סח		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	02/01/2022	עלאא אבו ריא	11: 56 21/07/2024		לא
תנועה	רקע	1: 250	3	21/10/2021	סברי בדארנה	08: 06 26/03/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	30/09/2021	יוסף סח	11: 14 28/01/2024		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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		ועדה מקומית לתכנון ובניה לב הגליל	סחי'נין			04-6746742	04-6746749	levhagalel@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ועדה מקומית לתכנון ובניה לב הגליל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה לב הגליל	סחי'נין	(1)		04-6746742	04-6746749	levhagalel@gmail.com
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית עראבה	עראבה	אלג'ירביה (2)		04-6744208	04-6744208	haifa1975@gmail.com

(1) כתובת: ועדה מקומית לתכנון ובניה לב הגליל.

(2) כתובת: עיריית עראבה.

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		תכנון, יעוץ ופקוח	עראבה	עראבה		04-6743005		yusefseh@gmail.com
	סוקר עצים	עלאא אבו ריא	119833		סחי'נין	סחי'נין (1)		050-5909005	077-4703482	rayaala@gmail.com
	מודד	מוניב בדארנה	1134	גליל - משרד מדידות	עראבה	(2)				jalelrev@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	סברי בדארנה	5599911	ס.ב. הנדסה ומדידות בע"מ	סחינין	(3)		04-6748051	04-8889037	sb1.eng1@g mail.com

(1) כתובת: סחינין ת.ד. : 1527.

(2) כתובת: עראבה מיקוד 30812 ת.ד. 39.

(3) כתובת: סכנין ת.ד. 2366.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 מס' 40 מערב עראבה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- ביטול קטע דרך.

2- הצעת דרך .

3- קביעת הוראות לקווי בניין -בהתאם לקונטור המבנים הקיימים בתחום התוכנית .



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	100	דרך / מסילה לביטול
דרך מאושרת	200	מבנה להריסה
דרך מוצעת	300	מבנה להריסה
		תחום השפעה
		תחום השפעה
		תחום השפעה
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
100	מגורים ב'	דרך / מסילה לביטול
200	דרך מאושרת	מבנה להריסה
300	דרך מוצעת	מבנה להריסה
200	דרך מאושרת	תחום השפעה
300	דרך מוצעת	תחום השפעה
100	מגורים ב'	תחום השפעה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך הולכי רגל	397	11.08
דרך מאושרת	2,177	60.78
מגורים א'	1,008	28.14
סה"כ	3,582	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	965.06	26.94
דרך מוצעת	1,404.02	39.20
מגורים ב'	1,212.54	33.85
סה"כ	3,581.62	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים ב'****4.1.1****שימושים**

- בתי מגורים
- מועדונים פרטיים וחברתיים
- מסחר שכונתי.
- גני ילדים.

4.1.2**הוראות****א****תנאים בהליך הרישוי**

כל זמן שקו המתח העילי קיים, לא תתאפשר בנייה או שהיית קבע, ותנאי בהליך רישוי יהיה העתקת קו חשמל.

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 מוצעת****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	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה			
				עיקרי	שרות	עיקרי							שרות		
מגורים ב'	100	400	138	6	(1)	(1)	144	(2)	10	12.5	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
											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) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- (2) תא שטח 100 הינו מגרש השלמה. השימושים וזכויות הבנייה בתא שטח זה יהיו עפ"י המאושר בתכניות התקפות הסמוכות. תנאי בהליך הרישוי, בתחום תא שטח זה הינו צירופו למגרשים גובלים בהליך תכנוני נוסף בהתאם לחוק התו"ב.
- (3) 4 קומות ללא קומת עמודים או 3 קומות מעל קומת עמודים.

6. הוראות נוספות**6.1 הפקעות ו/או רישום**

ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.

6.2 ביוב

תנאי בהליך הרישוי, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.3 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

- א. קירות המסומנים בסימון הריסה הם קירות המיועדים להריסה. הקירות יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.
- ב. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסות בפועל של כל הקירות המסומנים בתשריט להריסה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית, מיד לאחר אישורה.