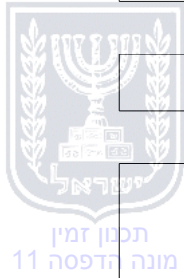


הוראות התכנית

תכנית מס' 262-1040526

ג/27410 תוספת זכויות בניה חלקה 79 גוש 19380-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' 262-1040526

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 24/04/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית בחלקה 79 גוש 19380, בגרעין העיר עראבה. תכנית המהווה שינוי לתכנית מס' : ג/19791. חלקה 79 היא חלקה בשטח 466 מ"ר, הופרשו 265 מ"ר (כ 57%) לטובת דרכים ונשאר מגרש מגורים בשטח של 201 מ"ר. נבנה מבנה מגורים בחריגה מהיתר בניה : 20161004. נבנו 3 יח"ד ב 3 קומות במקום 2 יח"ד ב 3 קומות. מטרת התכנית היא הסדרת הבניה הקיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/27410 תוספת זכויות בניה חלקה 79 גוש-19380 עראבה

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

262-1040526

מספר התכנית

0.466 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

לייר

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

232234

קואורדינאטה Y

751009

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

גרעין הישוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19380	מוסדר	חלק	79	

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 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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/ 19791	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותה של תכנית ג/ 19791 בתחומה של תכנית זו.	7047	6100		28/05/2015
ג/ 4014	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותה של תכנית ג/ 4014 בתחומה של תכנית זו.	3420	538		22/01/1987
ג/ 6761	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותה של תכנית ג/ 6761 בתחומה של תכנית זו.	4243	4915		01/09/1994
ג/ 12907	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: 250	1		יוסף סח		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	24/11/2021	יוסף סח	14: 53 27/09/2022		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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 קראקרה (1)			עראבה		79 א	050-4206700		mohseh1978@gmail.com
	פרטי	חאתם שמאלי (1)			עראבה		79 א	050-4206700		mohseh1978@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עראבה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוסטפא קראקרה			עראבה	(1)	79 א	050-4206700		mohseh1978@gmail.com
פרטי	חאתם שמאלי			עראבה	(1)	79 א	050-4206700		mohseh1978@gmail.com

(1) כתובת: 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	109039	תכנון, יעוץ ופקוח	עראבה	עראבה		04-6743005		yusefseh@gmail.com
מודד	מודד	אברהמים קראקרה	1099		עראבה	עראבה		04-6711012	04-6711012	kra@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

תוספת זכויות בניה בחלקה 79 גוש 19380- עראבה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- תוספת זכויות בניה.

2-תוספת גובה .

3- תוספת יח"ד

4-שינוי קווי בניין בהתאם לקונטור מבנה.

5-הגדלת תכסית.

6-קביעת תנאים לאישור התכנית- הריסות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	2
דרך משולבת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	דרך משולבת	3

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	205	43.99
דרך משולבת	60	12.88
מגורים ב'	201	43.13
סה"כ	466	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	201.22	43.65
דרך משולבת	58.97	12.79
מגורים ב'	200.76	43.55
סה"כ	460.95	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בית מגורים.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמשנה למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	תשמשנה למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
								מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי			
								עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	12.5 (2)	3	63	סה"כ שטחי בניה	190	(1)	(1)	35	155	200	מגורים ב'
(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) ניתן להעביר זכויות בניה ממפלס הכניסה או מתחתיו בתנאי שהסה"כ לא משתנה.

(2) מדוד מרצפת הקומה התחתונה ביותר במבנה.

(3) קווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות**6.1****ביוב, 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.

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.

6.2**תנאים בהליך הרישוי**

לא תאושר בקשה להיתר בנייה ללא מתן פתרונות חניה ולא תינתן תעודת אכלוס ללא ביצוע בפועל של החניה.

6.3**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' וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מיד לאחר אישורה