

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-1092204

חלוקת חלוקה 45 בהסכמה, שינוי בהוראות וזכויות בנייה-עראבה



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי לב הגליל
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005226780/310>

דברי הסבר לתכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה, שינוי בקווי בניה ותכנית קרקע, תוספת מס' יח' דיור.

1. תוספת שטח עיקרי 50 מ"ר.
2. תוספת שטחי שירות בקומה תת קרקעית 100%.
3. שינוי בקווי בניה לפי המסומן בתשריט.
4. שינוי בתכנית קרקע 50% במקום 40%, ובקומה תת קרקעית 100%.
5. הגדלת מס' יח' הדיור 2 יח"ד לתאי שטח 454+455, ו-3 יח"ד לתאי שטח 451+452+453.
6. תוספת קומה תת קרקעית.
7. הגדלת גובה מבנה מ- 15 מ' ל- 18 מ' כולל קומה תת קרקעית.
8. חלוקה בהסכמה.
9. שינוי בהוראות בינוי.
10. הקטנת גודל מגרש מנימלי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1

מספר התכנית	מספר התכנית	262-1092204
-------------	-------------	-------------

שטח התכנית	שטח התכנית	1.2
שטח התכנית	שטח התכנית	1.2

סוג התכנית	סוג התכנית	1.4
סוג התכנית	סוג התכנית	1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (15), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (7), א62 (א) (8), א62 (א) (9), א62 (א) (13) (ב)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

230760 קואורדינאטה X

750731 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרום מערב עראבה**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 דרומית מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21179	מוסדר	חלק	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

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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
22/08/2012		6050	6463	תכנית זו מחליפה תשריט והוראות ונספח תחבורה, וכפופה ליתר הנספחים	שינוי	ג/ 10598
03/09/2015		8575	7109	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ לג/ מק/ 10598 /12 /49 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ לג/ מק/ 49 /12 /10598



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ממדוח בדארנה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ממדוח בדארנה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה	15: 59 24/04/2022	אבראהים קראקרה	24/04/2022	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח בינוי	20: 38 10/07/2023	ממדוח בדארנה	10/07/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	תשריט חלוקה	20: 02 23/02/2023	אבראהים קראקרה	23/02/2023	1	1: 250	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	מצב מאושר	13: 25 15/06/2022	ממדוח בדארנה	15/06/2022	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
מהנדס אזרחי	פרטי	ממדוח בדארנה (1)	105858		עראבה			04-8397557	04-8397557	bdmamdouh@yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1524.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ממדוח בדארנה	105858		עראבה	(1)		04-8397557	04-8397557	bdmamdouh@yahoo.com

(1) כתובת: ת.ד. 1524.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	ממדוח בדארנה	105858		עראבה	(1)		04-8397557	04-8397557	bdmamdouh@yahoo.com
מודד מוסמך	מודד	אבראהים קראקה	1099		עראבה	(2)				kra@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 1524.

(2) כתובת: עראבה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

חלוקת חלוקה 45 בהסכמה, שינוי בהוראות וזכויות בנייה-עראבה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת אחוזי בניה.
2. תוספת שטחי שירות בקומה תת קרקעית.
3. שינוי בקווי בניה לפי המסומן בתשריט.
4. שינוי בתכסית קרקע.
5. הגדלת מס' יח' הדיור.
6. תוספת קומה תת קרקעית.
7. הגדלת גובה מבנה.
8. חלוקה בהסכמה.
9. שינוי בהוראות בינוי.
10. הקטנת גודל מגרש מנימלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

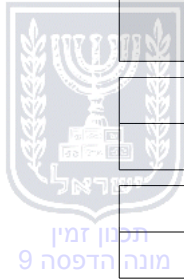
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	455 - 451	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	455 - 451

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,666	100
סה"כ	1,666	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,667.77	100
סה"כ	1,667.77	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת מבני מגורים, חנויות מזון וקיוסקים, מועדונים פרטיים וחברתיים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, גני ילדים חובה וטרום חובה, בתי תפילה, מגרשי משחקים, מספרות ומכוני יופי, גנים ושטחי חניה, מכוני כושר.
4.1.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	על גבולות המגרש יהיה מותר לאשר קירות תומכים מבטון וע"פ פרט שיקבע ע"י המתכנן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
												שרות						עיקרי
3	(4) 3	(4) 2.5	(3) 2.5	1	4	18	3	(2) 50	(1) 125		5	(1) 120	368	451	מגורים ב'	מגורים ב'		
3	(4) 3	(3) 3	(4) 2.5	1	4	18	3	(2) 50	(1) 125		5	(1) 120	369	452	מגורים ב'	מגורים ב'		
3	(4) 3	(4) 3	(3) 3	(5) 1	4	18	3	(6) 50	(1) 225	(5) 100	5	(1) 120	369	453	מגורים ב'	מגורים ב'		
3	(4) 3	0	(4) 3	(5) 1	4	18	2	(8) 50	(7) 225	(5) 100	5	(7) 120	280	454	מגורים ב'	מגורים ב'		
3	(4) 3	(3) 3	0	(5) 1	4	18	2	(2) 50	(7) 225	(5) 100	5	(7) 120	280	455	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:

- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

- קו בניין: יותרו הקמת פרגולות ומבנה עזר חד-קומתיים בקווי בניין אפס מ', שטח בנוי של מבנה העזר לא יעלה על 10% משטח המגרש ומהווה חלק מהשטח המותר בטבלה. במקרה של קירות בנויים בקו בניין אפס מ', הצדדים הפונים לשכנים יהיו בגמר מושלם וללא פתחים, מי גשם מגג המבנה בקו בניין אפס יוקז אל תוך המגרש של בעל המבנה.

- ניתן לתכנן רק בניין אחד במגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תוספת 46 מ"ר בהתאם ל- 62א (א) (ב13).

(2) תכסית בקומה תת קרקעית 80%.

(3) קו בניין תת קרקעי 1 מ'.

(4) קו בניין תת קרקעי אפס.

(5) שטחי שרות בתת הקרקע בלבד, קומת המרתף תהיה קבורה ב-4 פאותיה.

(6) תכסית בקומה תת קרקעית 82%.

(7) תוספת 35 מ"ר בהתאם ל- 62א (א) (ב13).

(8) תכסית בקומה תת קרקעית 87%.






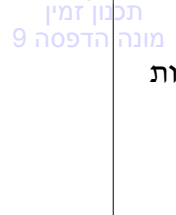
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

<p>6.1 אדריכלות</p> <p>א. חומרי בניה:</p> <p>לגמר קירות ועמודי מבנים, מבני עזר, גדרות וקירות תומכים, יותר טיח צבוע או אבן או עץ. לא יותר בטון חשוף ללא גמר או שימוש בפח, אספסט, ניילון, קרטון, וחומרים דומים. מעקות בטיחות יהיו בנויים עם גמר טיח צבוע או אבן או מפלדה צבועה או אלומיניום או עץ. סוכות גפן ופרגלות יהיו מעץ או פלדה צבועה או אלומיניום.</p> <p>ב. חזות בניינים ופיתוח מגרש:</p> <p>בנוסף לתכנית המבנה, כל בקשה להיתר בנייה תפרט את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים, צבעים, סיתוח חצרות, קירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציבה, מערכות תשתיות, ניקוז מי גשם, פתרון לחניה, מיקום וצורה לחיבור לחשמל, בזק מים תקשורת, מתקני דלק וגז ומתקני אשפה.</p> <p>ג. במקרים שתותר בניה על גבול המגרש (קו בנין אפס מ') חובת המבצע לשמור על ההוראות כדלקמן:</p> <p>1. פתחים אסורים: לא יותרו פתחים לכיוון המגרשים השכנים במרחק שבין 0.0 מ' ל- 1.90 מ' מגבול המגרש.</p> <p>2. אסור פתיחת פתחים בקו בנין צידי ואחורי אפס מ'.</p> <p>ד. לא יינתן היתר בניה לפני הגשת תכנית לפיתוח מגרשים וכבישים לאישור הוועדה המקומית בה ייקבע מפלסי כניסה ומגרשים.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כל קירות הבטון בתחום התכנית יבנו מבטון מזויין או מאבן טבעית. המגרש בעל טופוגרפיה מעל 15% שיפוע, גדרות וקירות תומכים בגבול ו/או בתחום המגרש יבנו מקירות אבן או בטון עד גובה 6.0 מ'.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חלוקה ו/או רישום</p> <p>רישום:</p> <p>במסגרת תשריט חלוקה יהיה ניתן לאשר איחוד וחלוקה מחדש כל עוד נשמרים ההוראות האחרות של התכנית.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום המגרש, באישור מהנדס הוועדה המקומית, ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת על ידי רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב:</p> <p>א. תנאי לתחילת עבודת פיתוח בשכונה (לרבות פריצת דרכים, עבודת חפירה וכד') יהיה תחילת עבודות שידרוג מאספי ביוב ראשיים בקטעים AD-F1 ו- F-B כפי שהם מסומנים במפה שבנספח הביוב. הוועדה המקומית לתו"ב תוודא, בטרם תיתן אישור לביצוע העבודות הנ"ל, שלוח הזמנים להשלמת עבודות שידרוג של קווי הביוב הנ"ל מתואם עם לוח הזמנים לביצוע כבודות פיתוח של השטח.</p> <p>ב. לא יינתנו היתרי בניה לבתים חדשים עפ"י תכנית ג/10598, אלא לאחר השלמת עבודות ביוב</p>	<p>6.4</p>

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>האורות בסעיף אי' דלעיל (שדרוג מאספים AD-F1 ו-F-B).</p> <p>ג. בטרם תיתן הועדה המקומית היתר בניה לבתים חדשים על פי תכנית ג/10598, תוודא הועדה שלוח הזמנים להשלמת ביצוע קווי ביוב ראשיים בשכונה, הנדרשים לחיבור הבתים הנ"ל לפתרון הקצה המאושר.</p> <p>ד. קווי ביוב ראשיים בתחום התכנית יבוצעו עפ"י המפורט בנספח הביוב. אישור להנחת קווי ביוב בתחום תכנית - ג/10598, יהיה בסמכות הועדה המקומית.</p> <p>אשפה:</p> <p>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.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>א. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>6.6 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>לא יבנה בנין בחלקה כלשהיא בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.</p> <p>דרך הגישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב שלושה מ' לפחות.</p> <p>הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים ממסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים אחרים המפריעים לדרך.</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה במגרשים גדולים בהם נדרשת חלוקה נוספת הוא תשריט חלוקה מאושר בהתאם לסעיפים 137 לחוק.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה עבור המגרשים שנדרש בהם איחוד עם המגרש השכן שמחוץ לקו הכחול של התכנית הינו הכנת תכנית איחוד וחלוקה.</p> <p>לא יינתן היתר בניה לפני הגשת תכנית לפיתוח מגרשים וכבישים לאשור הועדה המקומית, תכנית בה יקבעו מפלסי כניסה למגרשים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>6.7 הנחיות מיוחדות</p> <p>במקרים שתותר בניה על גבול המגרש (קו בנין 0.0 מ') חובת המבצע לשמור על ההוראות כדלקמן:</p> <p>- גמר נאה כלפי חוץ: מבצע בניה או פיתוח בגבול מגרש חייב לבצע גמר הולם בחזיתות הפונות החוצה ממגרשו ולדאוג לתחזוקה בהמשך בשיתוף פעולה עם השכנים והרשות המקומית.</p> <p>מי גשם: ינוקז אל תוך המגרש אלא אם סוכם על פתרון אחד בתיאום עם מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p> <p>- בתפר בין שני מבנים צמודים יינתן פתרון איטום למניעת זרימת מי גשם בין שני המבנים ע"י פח מתקבל או פתרון אחר באישור המתכנן.</p>

הנחיות מיוחדות	6.7
<p>-קונסטרוקציה עצמאית: בניה על גבול מגרש תהיה עצמאית מבחינה קונסטרוקטיבית ביחס לבניה בצד השני של גבול המגרש אלא עם תואם ביצוע משותף בין ובהסכמת שכנים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. ב. מיגון אקוסטי במידה ויידרש באזור מגורים ב' 1, הסמוך לדרך אזורית מס' 805, יהיה באחריות היזם ועל חשבונו. ג. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה סלילה בפועל של מעגל תנועה דו נתיבי בצומת 805. ד. הועדה המקומית תבדוק רמזור את הצומת עם דרך 805 תוך 10 שנים, במידה ויהיה הצדקה ללא שינויים גיאומטריים נוספים. ה. תנאי למתן היתרי בניה הכנת נספחי ניקוז וניהול מי נגר עלי.</p>	
עתיקות	6.9
<p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p>	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.10
<p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
זמן משוער לביצוע התכנית הינו מידי	

