

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-1148881

שינוי קווי הבניה בהתאם למסומן בתשריט במגרש מגורים בעראבה

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית שמטרתה שינוי קווי הבניה בהתאם למסומן בתשריט בחלקה מס' 120 גוש 19381 בצפון עראבה כדי לאשר בנייה קיימת עשרות שנים . במגרש 120/2 מאושר לפי תשריט חלוקה מאושר ת-ח 213/91 . הבנייה המוצעת תהיה בהתאם לקווי הבנייה המאושרים ללא חריגות . והגדלת תכסית הבנייה .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
שינוי קווי הבניה בהתאם למסומן בתשריט במגרש מגורים בעראבה	

מספר התכנית 262-1148881

שטח התכנית 1.2 0.403 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

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

232225

קואורדינאטה Y

751650

1.5.2 תיאור מקום

צפון 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**

צפון עראבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19381	מוסדר	חלק		120

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 ג/4014 בתחומה של תכנית זו .	3420	538		22/01/1987
ג/ 5422	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/5422 בתחומה של תכנית זו .	4563	5402		02/09/1997
ג/ 6761	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/6761 בתחומה של תכנית זו .	4243	4915		01/09/1994
ג/ 12907	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/12907 בתחומה של תכנית זו .	5379	2029		15/03/2005
ג/ 15786	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/15786 בתחומה של תכנית זו .	5640	1989		13/03/2007



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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				פאלח גנאים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פאלח גנאים		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 100	1	23/08/2023	פאלח גנאים	12: 17 03/11/2022	נספח בינוי וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	05/02/2023	פאלח גנאים	15: 02 05/02/2023	תשריט 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**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מאלק שלש (1)			עראבה			04-9999131	04-9999131	kra@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 5741.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאלק שלש			עראבה	(1)		04-9999131	04-9999131	kra@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 5741.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פאלח גנאים	34986	משרד פרטי להנדסה	סחינין	סחינין (1)	17	04-6743466	04-6743466	gfaleh@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אברהים קראקרה	1099		עראבה	(2)		04-6744012	04-6744012	kra@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 2386.

(2) כתובת: ת.ד 39.

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

שינויי קווי הבניה בהתאם למסומן בתשריט בעראבה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי קווי הבנייה בהתאם למסומן בתשריט בהתאם לסעיף החוק 62א(א)4 .
- 2- הגדלת תכסית הבנייה בהתאם לסעיף החוק 62א(א)9 .
- 3- קביעת הוראות בענין הריסה בהתאם לסעיף החוק 62א(א)19.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	403	100
סה"כ	403	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	401.98	100
סה"כ	401.98	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	ישמש לבניית :- בתי מגורים . מועדונים חברתיים , באישור הועדה המקומית ובתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש לדיירים . גני ילדים , פעוטונים , מגרשי משחקים , גנים ושטחי חניה . משרדים של בעלי מקצועות חופשיים . חניות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית . חנויות מזון וקיוסקים .
4.1.2	הוראות



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							גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	עיקרי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					עיקרי				
מגורים ב'	מגורים	100	400	144	0	0	0	144	44	5	15	4	צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	אחורי	קדמי
(1)													(1)	(1)	(1)	(1)

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:

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

ב- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא יחרגו מהסה"כ המצוין בטבלת הזכויות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

- 1- הועדה המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך .
- 2- קו בניין אפס ממערב (מצד חלקה 111) יאושר אך ורק חבנייה הקיימת . לא תאושר בנייה נוספת מעל הקיים בחריגה בקו הבניין .
- 3- תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסת כל המסומן להריסה בפועל .

6.2**חיזוק מבנים, תמא/ 38**

היתר בניה לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים יחד עם התוספות לפי הוראות תקן ישראלי 413 .

6.3**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

- 1- מים :- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית .
- 2- ניקוז :- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- 3- ביוב :- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, המחוברת למט"ש כרמיאל באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.4**חומרי חפירה ומילוי**

היתר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.
תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה.

6.5**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

- א-היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה .
- ב-הוועד המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

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

זמן משוער למימוש התכנית הינו מייד עם אישורה .