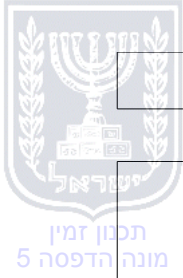


הוראות התכנית

תכנית מס' 262-1134477

איחוד וחלוקה ללא הסכמה, שינוי בהוראות בניה-עראבה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה, שינוי בתכנית קרקע מ- 40% ל- 50% -עראבה.
קו בניין 1 מ' מצד מזרחי הוא תואם את קו הבניין במגרש הקודם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה, שינוי בהוראות בניה-עראבה

1.1 שם התכנית**שם התכנית ומספר התכנית**

262-1134477

מספר התכנית

0.786 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכניתהאם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כןועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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

230942 קואורדינאטה X

750648 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	49	48

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 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10598 ממשיכות לחול. התכנית כפופה לנספח הביוב של תכנית ג/10598.	שינוי	ג/ 10598
26/11/2018		3591	8010	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית -262 0571620 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	262-0571620
03/09/2015		8575	7109	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ לג/ מק/ 49 /12 /10598 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ לג/ מק/ 49 /12 /10598
15/03/2005		2029	5379	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12907. הוראות תכנית ג/ 12907 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12907



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בכר יאסין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בכר יאסין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות איזון	11: 37 20/09/2022	פתחי חוגייראת	20/09/2022	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נססח לטבלאות איזון	11: 38 20/09/2022	פתחי חוגייראת	20/09/2022	14		רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	תשריט חלוקה	10: 26 28/08/2022	בכר יאסין	28/08/2022	1	1: 250	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	תנוחה	14: 46 27/02/2023	תמים יאסין	27/02/2023	1	1: 250	רקע	תנוחה
לא	חתכים	14: 49 27/02/2023	תמים יאסין	27/02/2023	1	1: 100	רקע	תנועה
לא	תנועה	14: 47 27/02/2023	תמים יאסין	27/02/2023	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	מצב מאושר	18: 59 27/08/2022	בכר יאסין	27/08/2022	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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		עיריית עראבה	עראבה			04-8789668		haifa1975@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
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית עראבה	עראבה	(1)		04-8789668		haifa1975@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
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	בכר יאסין	108141		עראבה	(1)		04-6741262	04-6741262	bakerya75@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	פתחי חוג'יראת	1648		כפר מנדא	(2)		04-9863467	04-9863467	fathe5@walla.com
מהנדס אזרחי	מודד	בכר יאסין	1053		עראבה	עראבה		04-6741262	04-6741262	bakerya75@gmail.com
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	תמים יאסין	46005	יאסין תמים	עראבה	(3)		04-6745752	04-6746910	

(1) כתובת: עראבה.

(2) כתובת: ת.ד. 905.

(3) כתובת: ת.ד. 68.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

איחוד וחלוקה ללא הסכמה - עראבה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמה בהתאם לסעיף 62א (א) (1).
2. שינוי בתכנית קרקע בהתאם לסעיף 62א (א) (9).
3. הקטנת קו בניין 1 מ' מצד מזרחי בהתאם למגרש קודם בהתאם לסעיף 62א (א) (4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	200
דרך מאושרת	101
דרך מוצעת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	355	45.28
מגורים ב'	429	54.72
סה"כ	784	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	89.69	11.41
דרך מוצעת	267.14	33.97
מגורים ב'	429.55	54.62
סה"כ	786.38	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.
4.1.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. עיצוב ואיכות בניה:</p> <p>יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ובניה, לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראם החיצוניים של הבניינים, וכן לדרוש פירוט הגימורים החיצוניים, בתכניות ומפרטי הבקשה להיתרים. בתכנית מתחמית של איחוד וחלוקה, הועדה המקומית רשאית לקבוע הנחיות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.</p> <p>ב. פיתוח השטחים מסביב למבנה:</p> <p>הועדה המקומית תתנה מתן אישורי בניה בתשריט פיתוח השטח ובקנה מידה לפחות 1:250, בו יפורטו מפלסים, קווי איסוף שפכים, מקור מים, נטיעות, משטחים מרוצפים, מדרגות, חניות ומתקני אשפה. תכנית זו תכלול חתכי קרקע ומיקום הבניין בשילוב עם הפיתוח במגרש.</p> <p>ג. תעודת גמר:</p> <p>לא תנפיק הועדה המקומית לתכנון תעודת גמר למבנה עד להשלמת עבודות הפיתוח בשטח המגרש בנוסף השלמת המבנה עצמו והתנאים המצויינים על גבי היתר הבניה.</p> <p>ד. זכות שימוש ביעוד חקלאי:</p> <p>אין בתכנית זו כדי לפגוע בזכות לשימוש ביעוד חקלאי של המקרקעין נשוא התכנית עד לשלב בוונה תאושרנה תכניות איחוד וחלוקה לכל מתחמי התכנית ביחד ובמקביל.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, ותאסר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, ותאסר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת								
						עיקרי	שרות							
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני 1 (1)	מעל הכניסה הקובעת 4	15	5	50	125	5	120	429	200	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 ינוקז אל תוך המגרש של בעל המבנה.
- יותרו קו בניין פחות מ-3.0 מ' במקומות שבהם סומן בתשריט כפחות מ-3.0 מ', כולל קונטור של מבנים קיימים המסומנים ברקע של התשריט. יותרו קו בנין אפס מ' למרתף חניה ושטחי שירות. תקרת המרתף לא תעלה מעל 80 ס"מ מפני קרקע טבעית מקורית. שטח מרתף מהווה חלק משטח הבנייה המותר בטבלה. יותרו בניית בניינים צמודים בקו בנין אפס מ'.
- ניתן לתכנן יותר מבניין אחד במגרש ובתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה לא יחרגו מסה"כ אחוזי הבנייה המותרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קו בניין מזרחי.

(2) 3.

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
<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>6.2</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב:</p> <p>א. תנאי לתחילת עבודת פיתוח בשכונה (לרבות פריצת דרכים, עבודת חפירה וכד') יהיה תחילת עבודות שדרוג מאספי ביוב ראשיים בקטעים AD-FI ו-F-B כפי שהם מסומנים במפה שבנספח הביוב. הועדה המקומית לתכנון ובניה תוודע, בטרם תתן אישור לביצוע העבודות הנ"ל, שלוח הזמנים להשלמת עבודות שדרוג של קווי הביוב הנ"ל מתואם עם לוח הזמנים לביצוע עבודות פיתוח של השטח.</p> <p>ב. לאינתנו היתרי בנייה לבתים חדשים על פי תכנית זו- ג/10598, אלא לאחר השלמת עבודות ביוב המתוארות בסעיף א דלעיל (שדרוג מאספים AD-FI ו-F-B).</p> <p>ג. בטרם תיתן הועדה המקומית היתר בניה לבתים חדשים על פי תכנית זו ג/10598, תוודע הועדה שלוח הזמנים השלמת ביצוע קווי ביוב ראשיים לשכונה, הנדרשים לחיבור הבתים הנ"ל לפיתרון הקצה המאושר, קודם למועד אכלוס הבתים הנ"ל.</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>6.3</p> <p>ניהול מי נגר</p> <p>א. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ב.תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי. ג.בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים .</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 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. דרך הגישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב שלושה מ' לפחות. 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. תנאי למתן היתרי בניה במגרשים גדולים בהם נדרשת חלוקה נוספת הוא תשריט חלוקה מאושר בהתאם לסעיפים 137 לחוק. תנאי למתן היתר בניה עבור המגרשים שנדרש בהם איחוד עם המגרש השכן שמחוץ לקו הכחול של התכנית הינו הכנת תכנית איחוד וחלוקה. לא יינתן היתר בניה לפני הגשת תכנית לפיתוח מגרשים וכבישים לאשור הועדה המקומית, תכנית בה יקבעו מפלסי כניסה למגרשים.</p>	<p>6.4</p>
<p>7. ביצוע התכנית</p>	
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	
<p>7.2 מימוש התכנית</p>	
<p>זמן משוער לביצוע התכנית הינו מיידי</p>	