

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-1035344

שינוי בהוראות וזכויות בנייה במגרש מגורים בדרום עראבה

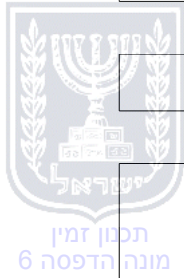
מחוז

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/SV4/1/2005192812/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית שמטרתה הגדלת זכויות הבניה ב- 20% במגרש מאושר מס' 96/3 בתשריט חלוקה מאושר ת-ח 432/91 בגוש 19389 חלקה 96 בעראבה בהתאם לסעיף החוק 62א(א)(13) יחד עם שינוי קווי הבניה בהתאם למסומן והגדלת תכסית הבנייה והגדלת גובה הבנייה .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית	שינוי בהוראות וזכויות בנייה במגרש מגורים בדרום עראבה	

מספר התכנית	262-1035344
-------------	-------------

שטח התכנית	0.464 דונם	1.2
------------	------------	-----

סיווג התכנית	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) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (9), 62 א.א (א) (13ב)
---------------	---

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

232400

קואורדינאטה Y

750450

1.5.2 תיאור מקום

דרום 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

דרום עראבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19389	מוסדר	חלק		96

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

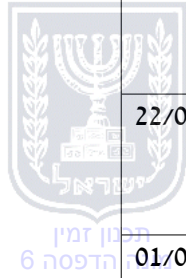
לא רלוונטי

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/ 4014</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/4014 בתחומה של תכנית זו .	3420	538		22/01/1987
<u>ג/ 6761</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/6761 בתחומה של תכנית זו .	4243	4915		01/09/1994
<u>ג/ 12907</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה 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				פאלח גנאים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פאלח גנאים		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 100	1	07/11/2021	פאלח גנאים	16: 14 07/11/2021	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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	מוסלח סעיד זאמל (1)			עראבה					gfaleh@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 554.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוסלח סעיד זאמל			עראבה	(1)				gfaleh@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 554.

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	אברהים קראקרה	1099		עראבה	(2)		04-6744012	04-6744012	kra@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2386.

(2) כתובת: ת.ד. 1711.

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

שינוי בהוראות זכויות הבניה במגרש מגורים בדרום עראבה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הגדלת זכויות הבניה ב- 20% בהתאם לסעיף החוק 62א(א)(13ב) .
- 2- שינוי קווי הבניה בהתאם לסעיף החוק 62א(א)(4) .
- 3- הגדלת תכסית הבניה בהתאם לסעיף החוק 62א(א)(9) .
- 4- הגדלת גובה הבנייה בהתאם לסעיף החוק 62א(א)(4) .



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	464	100
סה"כ	464	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	458.2	100
סה"כ	458.2	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	- בתי מגורים -מועדונים חברתיים באזור מגורים מותרים באישור הועדה המקומית ובתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש לדיירים בשכונה. -גני ילדים, פעוטונים,מגרשי משחקים,גנים ושטחי חניה. -משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. חניות פרטיות ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית. -חנויות מזון וקיוסקים. חממות (בתי צמחיה) באזורי מגורים , יותרו בתי צמחיה לגידולים חקלאיים ובתנאי שהשפעותיהם הסביבתיות לא תחרוגנה מתחום המגרש , הן בהיבט של רעש , ריסוסים ואיכות אוויר . יהיה זה בסמכות הועדה המקומית , לאחר שהתיעצה עם גורמים מקצועיים , להימנע מהוצאת היתר בנייה או לתיתו בתנאים שיראו לה בכל מקרה בו לדעתה , לאחר התיעצות עם המומחים הנוגעים בדבר , קיים סיכון למטרד סביבתי או סיכון לבריאות הציבור ויש בו כדי לפגוע בשימושיים המותרים .
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט			
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(1)	(1)	(1)	(1)	4	15	4	53	164	0	0	0	164	464	100	מגורים	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:

- 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.



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

- 1- 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 .
- 2- הועדה המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים , שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך .
- 3- יש לשמור על מרחק בין שני המבנים של 10 מ' לפחות .
- 4- לא תאושר בקשה להיתר בנייה ללא אישור נספח תנועה וחנייה (ערוך ע"י מהנדס תנועה) ע"י הועדה המקומית . במסגרת הנספח יש לעשות הפרדה בין החניות למגורים לבין החניות לשאר השימושים . כמו כן תותר כניסה ויציאה למגרש רק בנוקדה אחת .
- 5- לא תאושר בקשה להיתר בנייה שלא תכלול חניון תת קרקעי .

6.2**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 אשר מחובר למט"ש כרמיאל . באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.3**ניהול מי נגר**

- 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 ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

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

זמן משוער מימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה