

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-1228170

שינוי בהוראות וזכויות בניה במגרש 500/1 חלקה 6 גוש 19346 בעראבה

מחוז

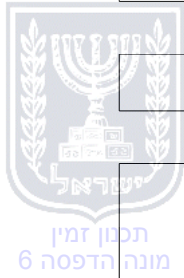
צפון

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/SV4/1/2005312508/310>

דברי הסבר לתכנית

שינוי בהוראות וזכויות בניה במגרש 500/1 חלקה 6 גוש 19346 בעראבה.

- הסדרת קווי בניין לפי מצב קיים בשטח.
- הגדלת אחוזי בנייה ב-20%.
- הגדלת תכסית בנייה לפי מצב קיים.
- הגדלת גובה הבניין ל-12 מ' במקום 11מ'.
- הוספת שטחי שירות תת קרקעיים .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות וזכויות בניה במגרש 500/1 חלקה 6 גוש
19346 בעראבה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
262-1228170

שטח התכנית
0.909 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) א62 (15), א62 (א) א62 (19), א62 (א) א62 (4), א62 (א) א62 (א4),
א62 (א) א62 (9), א62 (א) א62 (13)ב

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

232497

קואורדינאטה Y

750312

1.5.2 תיאור מקום

שכונת כנאענה בעיר עראבה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עראבה - חלק מתחום הרשות:

נפה

עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שכונת כנאענה בעיר עראבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19346	מוסדר	חלק		6

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/ 7240</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/7240 בתחומה של תכנית זו.	5287	2524		01/04/2004
<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				זבידאת אסמהאן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		זבידאת אסמהאן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע		1	11/06/2023	זבידאת אסמהאן	16: 00 11/06/2023	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	11/06/2023	זבידאת אסמהאן	16: 01 11/06/2023	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	מוחמד אברהמים (1)			עראבה					
	פרטי	סאבר אברהמים (1)			עראבה					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : עראבה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחמד אברהמים			עראבה	(1)				
פרטי	סאבר אברהמים			עראבה	(1)				

(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	זבידאת אסמהאן		רואק להנדסה	סחינין	סחינין		04-66748826/8		asmahan80@gmail.com
מודד	מודד	עבדאללה בדארנה	751	בדארנה עבדאללה	עראבה	(1)		04-6740297	04-6747297	abadff@gmail.com

(1) כתובת : עראבה.

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 וזכויות בניה מגרש 500/1 חלקה 6 גוש 19346-עראבה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת אחוזי בנייה לפי סעיף 62א(א)(13)ב).
- שינוי בקווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).
- הגדלת תכסית לפי סעיף 62א(א)(9).
- הגדלת גובה המבנה לפי סעיף 62א(א)(4).
- הוספת שטחי שירות תת קרקעיים לפי סעיף 62א(א)(15).
- קביעת הוראות והנחיות הריסה 62א(א)(19).



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

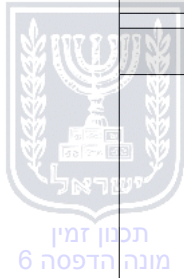
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	105.75	11.64
מגורים ב'	803	88.36
סה"כ	908.75	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	105.75	11.64
מגורים ב'	803	88.36
סה"כ	908.75	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	- בתי מגורים. - מועדונים חברתיים- באישור הועדה המקומית ובתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש לדיירים. - גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים , שטחי חנייה. - משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. - חנויות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית. - חנויות מזון וקיוסקים. - חממות (בתי צמיחה)-באזורי מגורים , יותרו בתי צמיחה לגידולים חקלאיים ובתנאי שהשפעותיהם הסביבתיות לא תחרוגנה מתחום המגרש , הן בהיבט של רעש, ריסוסים ואיכות אויר.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמשו לתנועה וחניית כלי רכב והולכי רגל להעברת שירותים עיליים ותת קרקעיים כגון : ביוב ציבורי, מים, טלפון , חשמל .
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכסית (% מתא שטח)	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ב'	מגורים ב'	1	803	104	24		50	61	8	12	3 (1)	1	(2)	(2)	(2)	(2)

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:

- הוועדה המוקמית תהיה רשאית לאשר תוספת על גבי בניינים קיימים כדין, לפי המרווחים הקיימים בעת הגשת תוכנית זו בלבד שלא תהיה חדירה לתוך שטח של דרך או שטח ציבורי.
- הוועדה המקומית לתו"ב תתיר ניווד אחוזי בנייה בין הקומות ובתנאי שלא תהיה חריגה מסה"כ אחוזי הבנייה המותרים עפ"י תכנית תקפה.
- גובה המבנה יימדד בצורה אנכית מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבין השניים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) + עליה לגג.
- (2) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות



6.1 עיצוב פיתוח ובינוי הועדה המקומית לתכנון ובניה תתנה מתן אישורי בניה בתשריט פיתוח השטח ובקנה מידה מזערי של 1:250, בו יפורטו מפלסים, קווי איסוף שפכים, מקור מים, נטיעות, משטחים מרוצפים, מדרגות, מעברים ומתקני אשפה. תכנית זו תכלול חתכי קרקע ומיקום הבניין בשילוב עם הפיתוח במגרש.	6.1
6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה 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 התוכנית 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
6.3 פסולת בניין היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנתה סביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.	6.3
6.4 תנאים למתן היתרי איכלוס - לא תנפיק הועדה המקומית לתכנון ובניה תעודת גמר למבנה עד להשלמת עבודות הפיתוח בשטח המגרש בנוסף להשלמת המבנה עצמו, בנוסף לתנאים המצוינים ע"ג היתר הבניה. - תנאי למתן תעודת גמר יהיה ביצוע בפועל של ההריסה.	6.4
6.5 תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.	6.5
6.6 מבנים קיימים ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים מופיעים בתשריט יסודי קרקע ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים: - עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו. - לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים. - ננחט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר. - תוספת למבנים כאלה יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו	6.6

6.6 מבנים קיימים	
המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי בניין הקבועים בתכנית.	
6.7 הפקעות לצרכי ציבור	
כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה.	
6.8 הריסות ופינויים	
תנאי למתן היתרי בניה, ביצוע הריסת המבנים המסומנים להריסה.	



7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
זמן משוער לתחילת ביצוע התוכנית מידי עם אישורה	

