

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-1253798

שינוי בהוראות וזכויות בניה מגרש 1 חלקה 42 גוש 19353 - עראבה

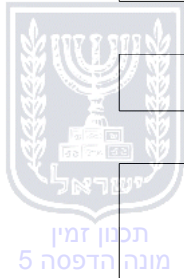
מחוז

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/SV4/1/2005328730/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי בהוראות וזכויות בניה במגרש 1 חלקה 42 גוש 19353 - עראבה להסדרת בניה ובריכה קיימת .

להלן השינויים המוצעים בתכנית :

1- הוספת זכויות בניה ע"פ סעיף חוק א.62 (א)(13ב) - תוספת 17% שטחים עיקריים - 108% ע"פ תכנית מאושרת ג/10708 - סה"כ מוצע בתכנית 125%.

2- הוספת שטחי שירות תת קרקעיים ע"פ סעיף חוק א.62 (א) (15) - תוספת 15% שטחי שירות - סה"כ מוצע בתכנית שטח שירות תת קרקעי 15% .(שטחי השירות בקומת התת קרקע יהיו מתחת לקרקע מארבע הדפנות של הבניה)

3- שינוי קווי בניין ע"פ סעיף חוק א.62 (א) (4) - כמופיע בתשריט מצב מוצע .

4- שינוי גובה הבניה ע"פ סעיף חוק א.62 (א) (4א) - 11 מ' ע"פ תכנית מאושרת ג/10708 - מוצע בתכנית 13 מ'

5- שינוי בהוראות בניה ע"פ סעיף חוק א.62 (א) (5) - מתן אפשרות לבניית בריכת שחייה .והגדלת תכסית קרקע מ 36% ע"פ תכנית מאושרת ל-50%



תכנון זמין
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

שינוי בהוראות וזכויות בניה מגרש 1 חלקה 42 גוש 19353
- עראבה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
262-1253798

שטח התכנית
0.463 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (15), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (9), א62.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

232759

קואורדינאטה Y

751509

1.5.2 תיאור מקום

שכונה צפונית 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

שכונה צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19353	מוסדר	חלק		42

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/ 10708</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10708 ממשיכות לחול.	5147	1162		16/01/2003
<u>ג/ 4014</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4014 ממשיכות לחול.	3420	538		22/01/1987
<u>ג/ 6761</u>	החלפה		4243	4915		01/09/1994
<u>ג/ 7240</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7240 ממשיכות לחול.	5287	2524		01/04/2004
<u>ג/ 12907</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12907 ממשיכות לחול.	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				גלאל מולא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גלאל מולא		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע		1	14/08/2023	גלאל מולא	14: 26 28/11/2023	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	14/08/2023	גלאל מולא	14: 43 28/11/2023	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	סלים נעאמנה (1)			עראבה	דג'ילה	28	04-6748844		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עראבה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סלים נעאמנה			עראבה	דג'ילה (1)	28	04-6748844		

(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	גלאל מולא	40397318		ירכא	(1)		04-9560377	04-9996972	hitzhaglil@gmail.com
	מודד	שאדי איוב	1139		שפרעם	(2)				shadi@ayoubshadi.co.il

(1) כתובת: תד 4264.

(2) כתובת: שפרעם.

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

שינוי בהוראות זכויות בניה מגרש 1 חלקה 42 גוש 19353 - עראבה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הוספת זכויות בניה ע"פ סעיף חוק 62א.א.(א13ב)
- 2- הוספת שטחי שירות תת קרקעיים ע"פ סעיף חוק 62א (א) (15)
- 3- שינוי קווי בניין ע"פ סעיף חוק 62א (א) (4)
- 4- שינוי גובה הבניה ע"פ סעיף חוק 62א (א) (4א)
- 5- שינוי בהוראות בניה ע"פ סעיף חוק 62א (א) (5)
- 6- הגדלת תכסית קרקע ל 50% ע"פ סעיף חוק 62א (א) (9).



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 א'	1

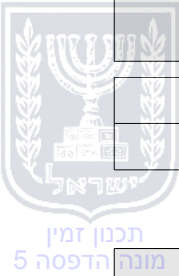
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	463	100
סה"כ	463	100

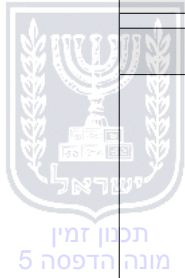
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	465	100
סה"כ	465	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים לא יינתן היתר להקמת בניין ולא יישמשו קרקעות או בניינים הנמצאים בתחום התוכנית אלא לשימושים / תכליות המפורטים בתוכנית זו (להלן), ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין. תכליות מותרות באזורי מגורים : - 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 - חניות 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 אוויר. יהיה זה בסמכות הועדה המקומית, לאחר שהתיעצה עם גורמים מקצועיים, להמנע מהוצאת היתר בניה או לתיתו בתנאים שיראו לה בכל מקרה בו לדעתה, לאחר התייעצות עם המומחים הנוגעים בדבר, קיים סיכון למטרד סביבתי או סיכון לבריאות הציבור ויש בו כדי לפגוע בשימושים המותרים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח - יהיה מותר לבנות במגרשים בניינים עם שתי יח"י דיור צמודות ובתנאי שלא יעברו בסה"כ על מס' יח"י הדיור המותר במגרש .



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט	ציד-י ימני	ציד-י- שמאלי	אחורי
		עיקרי	שרות	שרות											
מגורים א'	1	463	105	20	15	140	50	8	13	3	1	(3)	(3)	(3)	(3)

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:

- תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה.
- גובה המבנה ימדד ממפלס הכביש הקרוב למגרש .
- קו בניין של הכבישים יהיה בהתאם לרוזטה של הכבישים.
- קומת החניה תהיה תת קרקעית באופן מלא בכל ארבעת פאותיה.
- הקטנת קו בניין אחורי -0- במקום המופיע בתשריט להכשרת בנייה קיימת בפועל , לא תותר כל בניה חדשה מעליה .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עבור חניה תת קרקעית בלבד.
- (2) לא כולל קומת מרתף ועליית גג.
- (3) ע"פ תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

- 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- דרך גישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב שלושה מ' לפחות.
- 3- הועדה המקומית רשאית במקריים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך.

6.2**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

- מים :
- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות
- ביוב :
- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- ניקוז :
- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור רשות הניקוז האזורית.
- תברואה :
- 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.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****התנייה****תאור שלב****מספר שלב**

ל"ר

1

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה