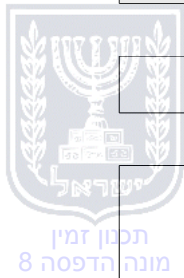


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 262-1067743

שינוי בהוראות וזכויות הבניה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005211840/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להסדיר בניה קיימת ולאפשר רישוי עתידי במגרש בהתאם לנספח בינוי מצורף.  
תכנית זו מסדירה חריגה קיימת מקו בניין בחזית האחורית הימנית.  
בנוסף התכנית מקטינה שטח מגרש מזערי ומוסיפה שטחי מתחת למפלס הכביש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינוי בהוראות וזכויות הבניה

ומספר התכנית

262-1067743

מספר התכנית

0.383 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (7), 62 א.א (א) (13ב)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

232077 קואורדינאטה X

750158 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

בשכונת עאסלה בעראבה בשכונת ואדי אלתור

**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 שכונת עאסלה-באר אלתנור

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21062	מוסדר	חלק		25-26

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 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 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
02/02/2004		1816	5270	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות 10326 ג ממשיכות לחול .	שינוי	<u>10326</u> ג/
22/01/1987		538	3420	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6761 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>4014</u> ג/
01/09/1994		4915	4243	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6761 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>6761</u> ג/
15/03/2005		2029	5379	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12907 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>12907</u> ג/



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוחמד עאסלה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד עאסלה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	17: 09 26/02/2023	מוחמד עאסלה	06/10/2022	1	1: 100	רקע	בינוי
לא	נספח חניה	13: 58 11/10/2022	מוחמד עאסלה	11/10/2022	1	1: 250	רקע	חניה
לא	מצב מאושר	15: 02 30/05/2022	מוחמד עאסלה	30/05/2022		1: 250	רקע	מפת מדידה

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	ראוף עאסלה (1)			עראבה					afala01@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת אלחריקה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ראוף עאסלה			עראבה (1)					

(1) כתובת: אלחריקה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	מוחמד עאסלה	89704		עראבה	שכונת עאצלה				afala01@gmail.com

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

מטרות התכנית היא שינוי בהוראות וזכויות הבניה .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוראות התכנית מאפשרות :-

1- שינוי בקווי בניין .

2. הוספת שטחי שרות תת קרקעיים .

3. הקטנת שטח מגרש מינימלי .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

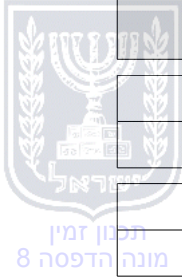


**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ג'	100

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	380.54	100
סה"כ	380.54	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>4.1.1 שימושים</p> <p>א- לא יינתן היתר ולא ישמשו קרקעות או בניינים הנמצאים בתחום התכנית אלא לשימושים ותכליות המפורטים בתכנית זן {להלן} , ברשימת השימושים המותרים .</p> <p>ב- תכליות מותרות באזור התכנית :-</p> <p>1- בתי מגורים .</p> <p>2--מועדונים חברתיים - באישור הועדה המקומית ובתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש לדיירים .</p> <p>3- גני ילדים , פעוטונים , מגרשי משחקים , גנים , שטחי חניה .</p> <p>4- משרדים לבעלי מקצועות חופשיים .</p> <p>5- חניות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית .</p> <p>6- חנויות מזון וקיוסקים .</p> <p>7- חממות , { בתי צמחיה } - באזורי מגורים , יותרו בתי צמחיה לגידולים חקלאיים ובתנאי שהשפעותיהן הסביבתיות לא תחרוגנה מתחום המגרש , הן בהיבט של רעש , ריסוסים ואיכות אויר .</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>יהיה זה בסמכות הועדה המקומית , ולאחר שהתיעצה עם גורמים מקצועיים , להמנע מהוצאת היתר בניה 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 בשימושים המותרים .</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	צידי	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(1) 3	(2) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 3	1	4	16	3	45	30	0	24	120	383	100	מגורים ג'	מגורים ג'

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:

קו בניין קדמי ללא שינוי בהתאם למאושר ב 10326 ג.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.

(2) לפי תשריט בהתאם ל 10326 ג.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן תעודת גמר**

לא תנפיק הוועדה המקומית לתכנון ובניה תעודת גמר למבנה עד להשלמת עבודות הפיתוח בשטח המגרש בנוסף להשלמת המבנה עצמו, בנוסף לתנאים המצויים ע"ג היתר הבניה.

**6.2 ניהול מי נגר**

מי הנגר העילי בתחום התכנית יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהיה, החדרה והעשרת מי התהום.

**6.3 ניקוז**

תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור כל גורם מוסמך לכך במידת הצורך לרבות רשות הניקוז האזורית.

**6.4 ביוב**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכות הביוב של היישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

תנאי לקבלת היתר בניה חיבור הנכס לרשת המים העירונית ובאישור מהנדס הוועדה המקומית והגורמים המוסמכים לכך.

**6.6 תנאים בהליך הרישוי**

תנאי לקבלת היתר בניה חיבור הנכס לרשת המים העירונית ובאישור מהנדס הוועדה המקומית והגורמים המוסמכים לכך.

**6.7 תנאים למתן היתרי איכלוס**

תעודת גמר תינתן רק לאחר השלמת עבודות הפיתוח בשטח המגרש בנוסף להשלמת המבנה בעצמו ומילוי כל תנאי היתר הבניה

**6.8 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

תנאי למתן היתרי בניה בשטח התכנית יהיה ביצוע הריסת כל המבנים והגדרות אשר סומנו להריסה והחורגים לשטחים ציבוריים ודרכים, הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים והגדרות המסומנים להריסה מכוח תכנית זו והחודרים לתחומי שטחים ציבוריים ודרכים בכל עת.

**6.9 הריסות ופינויים**

תנאי להוצאת היתר בנייה בתחום התכנית הוא הריסת כל המסומן להריסה בפועל.

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

זמן משוער למימוש התכנית הינו מידי לאחר אישור התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8