

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-1226992

שינוי בהוראות וזכויות הבניה, נזיה ח'טיב - עראבה

צפון

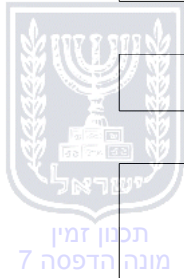
מחוז

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/SV4/1/2005311870/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית שייכת למגרש 48/3 גוש 19379 חלקה 48 בסמוך לדרך מס' 805 ליד כיכר הכניסה הראשית בעראבה התכנית נערכה לצורך שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש להתאמתו בניה חדשה יצויין כי גישה למגרש הינה ע"י זיקת הנאה מחלקה 51 הצמודה שהינה שייכת לאותם בעלי קרקע של חלקה 48 המאושרת במסגרת תכנית מס' 262-1076900 להלן השינויים :

- הגדלת גובה מבנה מ- 18 מ' ל- 21.5 מ' מעל מפלס הכניסה
- הגדלת מס' קומות מ- 4 + 1 בתת הקרקע ל- 6 + 1 בתת הקרקע
- הגדלת מס' 'ח"ד מ- 6 ל- 7

- התכנית מוסיפה 20% שטחי בניה עיקריים (לפי סעיף 62א (א)(16) ביעוד המשולב שזכויות הבניה עבור שימושים שאינם מגורים הינם מעל 20%)



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

שינוי בהוראות זכויות הבניה, נזיה ח'טיב - עראבה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

262-1226992

מספר התכנית

1.230 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (16), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8)

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

231666

קואורדינאטה Y

751395

1.5.2 תיאור מקום

בסמוך לדרך מס' 805 ליד כיכר הכניסה הראשית בעראבה

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

צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19379	מוסדר	חלק		48, 51

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
262-1076900	48

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>10137 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 10137 בתחומה של תכנית זו	5105	3753		27/08/2002
<u>4014 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 4014 בתחומה של תכנית זו	3420	538		22/01/1987
<u>262-1076900</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית -262 1076900 בתחומה של תכנית זו	11071	3288		26/01/2023
<u>12907 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12907 בתחומה של תכנית זו	5379	2029		15/03/2005
<u>16830 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 16830 בתחומה של תכנית זו	6004	120		13/10/2009

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				מואנס ימין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מואנס ימין		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	28/11/2023	מואנס ימין	10: 21 28/11/2023		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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	מוסטפא ח'וטבא (1)			עראבה			052-2987702	153-52-8968210	ziadb1966@gmail.com
	פרטי	נזיה ח'וטבא (1)			עראבה			052-2987702	153-52-8968210	ziadb1966@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1452.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוסטפא ח'וטבא			עראבה	(1)		052-2987702	153-52-8968210	ziadb1966@gmail.com
פרטי	נזיה ח'וטבא			עראבה	(1)		052-2987702	153-52-8968210	ziadb1966@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1452.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס מודד	עורך ראשי	מואנס ימין	1293	אינג' מואנס ימין, מהנדס	סחי'נין	(1)		054-6390094	153-52-8968210	moanes.y@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אברהמים קראקרה	1099		עראבה	עראבה		04-6744012	04-6744012	kra@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 14581.

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 בסמוך לכיכר הכניסה הראשית בצפון עראבה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הוספת 20% שטחי בניה עיקריים עפ"י א62 א (א) (16)
- הגדלת גובה מבנה עפ"י א62 א (א) (א4)
- הגדלת מס' קומות עפ"י א62 א (א) (א4)
- הגדלת מס' יחיד עפ"י א62 א (א) (8)
- קביעת תנאים להריסה עפ"י א62 א (א) (19)



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	51	זכות מעבר	מגורים ב'	51
מגורים ומסחר	48	להריסה	מגורים ומסחר	48

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
מגורים ב'	96	7.81	
מגורים ומסחר	1,134	92.20	
סה"כ	1,230	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
מגורים ב'	84.31	6.85	
מגורים ומסחר	1,146.89	93.15	
סה"כ	1,231.21	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 חניה
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 מקומית, לאחר 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

4.1.2

הוראות

בינוי ו/או פיתוח

א

תא שטח 51 הינו מגרש השלמה. השימושים וזכויות הבניה בתא שטח זה יהיה עפ"י המאושר
בחלקה הגובלת. תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום תא שטח זה, הינו צירופו למגרשים גובלים
בהליך תכנוני נוסף, בהתאם לחוק התו"ב.

4.2

מגורים ומסחר

4.2.1

שימושים

מגורים, כמו כן יותרו שימושי מסחר ותעסוקה בקומת הקרקע בלבד.

4.2.2

הוראות

בינוי ו/או פיתוח

א

- לא יותר באזור זה הקמת עסקים עתירי רעש, המשתמשים במדחסים, מערכות קירור וכדומה.
- הבניין יכלול בתוכו בחלק המיועד למסחר, אמצעים למניעת מטרד למגורים לפי שביעת רצון
איגוד הערים לאיכות הסביבה.

תנאים בהליך הרישוי

ב

לא תאושר בקשה להיתר בנייה שלא תכלול קומת חניון תת קרקעי. סטייה מהוראה זו תהווה
סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

זכות מעבר

ג

הגישה למגרש הינה ע"י זיקת הנאה ברוחב מינמלי של 8 מ' מחלקה 51 כפי שמתואר בתשריט
מצב מוצע
זיקת הנאה זו מאושרת במסגרת תכנית מס' 262-1076900

מגורים ומסחר	4.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
			עיקרי	שרות	שרות											
מגורים ומסחר	מגורים	48	1134	140 (1)	15	70 (2)	270	45 (3)	7	21.5 (4)	6	1 (2)	3 (5)	3 (5)	3 (5)	3
מגורים ומסחר	מסחר ומשרדים	48	1134	45												

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:

- תא שטח 51 הוא מגרש השלמה וזכויות הבניה יהיו עפ"י תכניות מאושרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן יהיה להמיר 2 יח"ד בקומה 1 לשימוש משרדים, בכפוף להבטחת מקומות חנייה בהתאם לתקן התקף.
(2) לצורך חניה בתת הקרקע.
(3) תותר תכסית עד 70% בתת הקרקע.
(4) מעל מפלס הכניסה 0.0.
(5) יותר קו בנין 0 בתת הקרקע.

6. הוראות נוספות**6.1 תשתיות**

ביוב:

התכנית מחוברת למערכת הביוב העירונית של הישוב עראבה אשר מוזרמת למט"ש כרמיאל.

6.2 ניהול מי נגר

מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.

6.3 פיתוח תשתית

א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

ד. תנאי לכל בניה ופיתוח - אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

ה. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.4 תנאים בהליך הרישוי

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.5 הריסות ופינויים

מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המגרש הרלוונטי.

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו מייד עם אישורה.