

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-1134873

ג/27743-תוספת זכויות בניה מגרש 65/2 גוש 21181-עראבה

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

מינהל התכנון - מחוז צפון

תכנית מתאר מקומית חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 262-1134873

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 03/04/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005253540/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית מוצעת למגרש מאושר מס' 65/2 בעראבה גוש 21121, חלקה 65. מדובר בהסדרת בניה קיימת במגרש. התכנית מציעה 7 יח"ד במגרש, 6 קומות מעל מפלס הכניסה, קומת חניון תת קרקעי בהיקף כ-90% משטח המגרש בקו בניין אפס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



ג/27743-תוספת זכויות בניה מגרש 65/2 גוש -21181-
עראבה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
262-1134873

שטח התכנית
0.553 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

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

231126

קואורדינאטה Y

750046

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עראבה - חלק מתחום הרשות : עראבה

נפה

עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עראבה			

שכונה

מערב עראבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21181	מוסדר	חלק		65

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 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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/ 10598</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 10598 בתחומה של תכנית זו.	6463	6050		22/08/2012
<u>ג/ לג/ מק/ 10598 /12 /49</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ לג/מק/ 10598 /12 /49 בתחומה של תכנית זו.	7109	8575		03/09/2015
<u>262-0521831</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותה של תכנית -262 0521831 בתחומה של תכנית זו.	7785	7471		03/05/2018



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				יוסף סח			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסף סח		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	29/08/2022	יוסף סח	09: 51 07/03/2023		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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	מאגד עיאדה			עראבה	עראבה		052-3794698		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאגד עיאדה			עראבה	עראבה		052-3794698		

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	יוסף סח	109039	תכנון, יעוץ ופקוח	עראבה	עראבה		04-6743005	04-6748243	yusefseh@gmail.com
מודד	מודד	בכר יאסין	1053		עראבה	עראבה		04-6741262	04-6741262	bakerya75@gmail.com

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

תוספת זכויות בניה, מערב עראבה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- הקטנת קווי בניה.

2- תוספת זכויות בניה.

3- הגדלת מס' יח"ד.

4- הגדלת מס' קומות.

5- שינוי גובה מותר.

6- תוספת קומה מתחת לכניסה הקובעת.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		65A
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ג'	65A
זכות מעבר לשימוש ע"ג שטחים בגוון ירוק	מגורים ג'	65A
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	65A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	553	100
סה"כ	553	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	553.34	100
סה"כ	553.34	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים -מגורים.
4.1.2	הוראות בניי
א	-קומת הקרקע תשמש כשטח לרווחת הדיירים.
ב	תנאים בהליך הרישוי 1- הוא תכנון קומת חניה תת קרקעית בהיקף של 90% משטח המגרש. 2-סלילת דרך הגישה מס' 5.
ג	זיקת הנאה סימון מהתשריט : זכות מעבר לשימוש ע"ג שטחים בגוון ירוק על גבי תא שטח 65A מסומנת זיקת הנאה, מטרת זיקת ההנאה הינה לצורכי מעבר להולכי רגל ולכלי רכב. -לא תותר בניה. -חל איסור על חניית כלי רכב.
ד	זיקת הנאה סימון מהתשריט : זיקת הנאה על גבי תא שטח 65A מסומנת זיקת הנאה, מטרת זיקת ההנאה הינה לצורכי מעבר להולכי רגל ולכלי רכב. -לא תותר בניה. -חל איסור על חניית כלי רכב.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				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	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ג'	65A	400	262	38	(1)	90	50	7	24	6	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.

(2) קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע- קו בניין תחתי אפס/ תת קרקעי עבור קומת חניה תת קרקעית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות**6.1 ניהול מי נגר**

יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרש והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי שתייה, החדרה והעשרת מי תהום .
מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל .
יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של משטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים .
יעד הנגר לתכנון 24 מ"ק והספיקה השעתית 4.8 מק"ש.

6.2 ביוב

תנאי בהליך רישוי, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

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

מיד לאחר אישורה .

