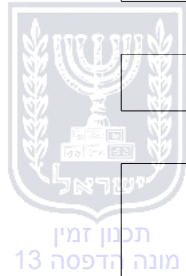


הוראות התכנית

תכנית מס' 262-1193507

ג/28004 שינוי יעוד ממגורים לעירוני מעורב בעראבה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 262-1193507

התכנית מאשרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 05/05/2024

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/SV4/1/2005288980/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת לשינוי יעוד ממגורים לעירוני מעורב במרכז עראבה לצורך הסדרת השימושים הקיימים במבנה וקביעת זכויות והוראות הבנייה במרכז העיר עראבה. יחד עם הגדלת זכויות הבניה,הגדלת התכסית ושינוי קווי הבניין ,והתיחסות למרחב פתוח לרווחת הציבור.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

262-1193507

2.424 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"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

231728

קואורדינאטה Y

750797

1.5.2 תיאור מקום

במרכז 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

במרכז עראבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19383	מוסדר	חלק		25, 28, 90

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
ג/ 4014	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 4014 בתחום של תכנית זו	3420	538		22/01/1987
ג/ 6761	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12907 בתחום של תכנית זו	4243	4915		01/09/1994
ג/ 12907	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12907 בתחום 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				עבד אל רחמאן יאסין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עבד אל רחמאן יאסין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 100	1	15/01/2024	עבד אל רחמאן יאסין	08: 47 15/01/2024	נספח בינוי	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 250	1	27/12/2023	ויסאם נחאס	10: 56 27/12/2023	סקר עצים בוגרים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	27/12/2023	עבד אל רחמאן יאסין	11: 02 27/12/2023	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	בכר יאסין (1)			עראבה		68			hosam-94@outlook.com
	פרטי	ויסאם יאסין (1)			עראבה		68			hosam-94@outlook.com
	פרטי	מגדי יאסין (1)			עראבה		68			hosam-94@outlook.com
	פרטי	עאדל יאסין (1)			עראבה		68			hosam-94@outlook.com
	פרטי	שאהר יאסין (1)			עראבה		68			hosam-94@outlook.com
	פרטי	מוזין נסאר (1)			עראבה		68			hosam-94@outlook.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת: ד 68.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בכר יאסין			עראבה	(1)	68			hosam-94@outlook.com
פרטי	ויסאם יאסין			עראבה	(1)	68			hosam-94@outlook.com
פרטי	מגדי יאסין			עראבה	(1)	68			hosam-94@outlook.com
פרטי	סאמר יאסין			עראבה	(2)				hosam-94@outlook.com
פרטי	עאדל יאסין			עראבה	(1)	68			hosam-94@outlook.com
פרטי	שאהר יאסין			עראבה	(1)	68			hosam-94@outlook.com
פרטי	מוזין נסאר			עראבה	(1)	68			hosam-94@outlook.com

(1) כתובת : ת.ד. 68.

(2) כתובת : עראבה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עבד אל רחמאן יאסין	37299		עראבה	(1)		04-6745149	04-6741165	mimar@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	איהאב מרעי	1583		עראבה	(2)				ehab0412@gmail.com
אדריכל נוף	סוקר עצים	ויסאם נחאס	25247673		מעלות-תרשיחא	(3)				wesam_nahas@hotmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 68.

(2) כתובת : ת.ד. 82.

(1) כתובת : ת.ד. 68.

(3) כתובת : ת.ד 66.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

מטרת התכנית היא לשינוי יעוד מאזור מגורים לעירוני מעורב לצורך הסדרת השימושים הקיימים במבנה וקביעת זכויות והוראות הבנייה במרכז העיר עראבה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד לעירוני מעורב .
2. שינוי קווי בנין.
3. הגדלת אחוזי בנייה.
4. הגדלת תכסית .
5. הגדלת גובה בניין .
6. קביעת זכויות בניה .
7. הרחבת דרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
עירוני מעורב	1	בלוק עץ/עצים להעתקה
דרך מאושרת	101	בלוק עץ/עצים להעתקה
דרך מוצעת	100	בלוק עץ/עצים להעתקה
		בלוק עץ/עצים לכריתה
		זכות מעבר
		להריסה
		DELXXX

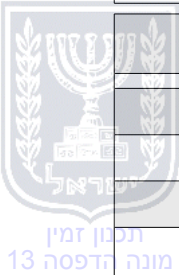
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר	יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת		263	10.85
מגורים א'		2,161	89.15
סה"כ		2,424	100

מצב מוצע	יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת		263.35	10.86
דרך מוצעת		25.51	1.05
עירוני מעורב		2,135.57	88.09
סה"כ		2,424.43	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	מגורים לסוגיהם, משרדים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור לצרכי חינוך ואקדמיה, מועדונים חברתיים, גני ילדים, תרבות, בריאות, ומרפאה קהילתית.
4.1.2	הוראות
א	זיקת הנאה
	יותר מעבר רגלי ולרכב למגרשים , ולא תותר כל בנייה בתחום זיקת ההנאה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				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										
				גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות						שרות	סה"כ שטחי בניה				
עירוני מעורב	חניון	1	2136			407	407	20	45		15	3	1	(1)	(1)	(1)	קדמי
עירוני מעורב	מבנים ומוסדות ציבור	1	2136	450	80		530	25	45		15	3	1	(1)	(1)	(1)	אחורי
עירוני מעורב	מגורים	1	2136	2000	251		2251	105	45	7	15	3	1	(1)	(1)	(1)	אחורי

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:

- א- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
ב- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי המסומן בתשריט.

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

לא יותר קיר תומך בגובה העולה על 4 מ', במידה ויש הפרשי גובה של יותר מ-4 מ' יש לפצל את הקיר התומך עם מדרגת ביניים של 1 מ' לפחות אשר תשמש לגינון.

6.2 ניהול מי נגר

בתחום התכנית יותרו שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח התכנית. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.

6.3 ביוב

ביוב:
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
מערכת הביוב בישוב עראבה בנויה מקווים גרבתציונים בלבד כאשר כוונת הזרימה הכלליים מדרום לצפון אל מערכת המאספים הראשיים.

6.4 שמירה על עצים בוגרים

יש לשמור ככל הניתן, על העצים הבוגרים בתחום התכנית.

6.5 תנאים להכנת תוכנית מתאר מקומית

פיתוח החלק המזרחי של התכנית ובצמוד לדרך מס' 10 יהיה בתיאום עם עיריית עראבה ולשביעות רצונה ובכפוף לנספחי תכנית מתאר כוללנית עראבה.
כך שתשמר רצועת פיתוח לרווחת הציבור (צמחיה, עצים, מדרכה, מעברים) במטרת העשרת המרחב הציבורי.
תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם חברת חשמל לקיום עמוד חשמל בקרה למבנה הקיים.

6.6 הפקעות לצרכי ציבור

ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.

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

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אשורה.