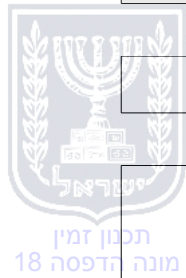


הוראות התכנית

תכנית מס' 262-1058965

ג/27380 שינוי בהוראות וזכויות בנייה בצפון עראבה



מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

סוג תכנית

תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/07/2024

לאשר את התוכנית

06/08/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005206808/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית שמטרתה הגדלת זכויות הבנייה בחלקה מס' 4 גוש 19353 בצפון מזרח עראבה .  
יחד עם שינוי יעוד מאזור תעשייה ומלאכה זעירה לשטח חניון ומסחר . והצעת דרך גישה לחניון

יחד עם הוספת תכליות למשרדים פרארפואיים כגון , קלינאי תיקשורת , מרפא בדיבור וחדרי טיפול  
פיזיותרפיה .

התכנית נערכה לאחר דחיית תכנית 262-0973081 .

בתכנית החדשה נקבע שטח לחניון ושטח למסחר כך שבסביבת המגרש למגורים כיום אין שום תעשייה בכלל .  
יחד עם סימון דרך גישה לחניון החדש באותה חלקה בבעלות פרטיית המשרת הבניין הקיים ממערב .  
כמובן עקב הצעת דרך הגישה , המגרש קטן ואז תכנית הבנייה גדלה .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



ג/27380 שינוי בהוראות וזכויות בנייה בצפון עראבה

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

מספר התכנית 262-1058965

1.2 שטח התכנית 5.208 דונם

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

232300

קואורדינאטה Y

751700

1.5.2 תיאור מקום

צפון מזרח עראבה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

סח'נין - חלק מתחום הרשות : סח'נין

נפה

עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

צפון מזרח עראבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 19353    | מוסדר   | חלק           | 17                  | 3-4               |

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/4014</u>     | החלפה   | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/4014 בתחומה של תכנית זו .  | 3420               | 538                     |     | 22/01/1987 |
| <u>ג/5422</u>     | החלפה   | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/5422 בתחומה של תכנית זו .  | 4563               | 5402                    |     | 02/09/1997 |
| <u>ג/6761</u>     | החלפה   | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/6761 בתחומה של תכנית זו .  | 4243               | 4915                    |     | 01/09/1994 |
| <u>ג/12907</u>    | החלפה   | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/12907 בתחומה של תכנית זו . | 5379               | 2029                    |     | 15/03/2005 |
| <u>ג/15786</u>    | החלפה   | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/15786 בתחומה של תכנית זו . | 5640               | 1989                    |     | 13/03/2007 |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 |          |                   |             | פאלח גנאים  |                   |                  | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250   | 1                 |             | פאלח גנאים  |                   | תשריט מצב מוצע   | לא                  |
| בינוי          | רקע   | 1: 100   | 1                 | 10/07/2024  | פאלח גנאים  | 21: 32 25/07/2024 | נספח בינוי וחניה | לא                  |
| חניה           | רקע   | 1: 250   | 1                 | 10/07/2024  | מוחמד גנאים | 21: 31 25/07/2024 | נספח חניה        | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 250   | 1                 | 14/07/2024  | פאלח גנאים  | 21: 42 25/07/2024 | תשריט 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                       |
|-------------|-------------|-----------------|------------|----------|---------|------|-----|------------|------------|-----------------------------|
|             | ועדה מקומית | ועדה מקומית (1) |            | לב הגליל | סחי'נין |      |     | 04-6746740 | 04-6746749 | bassil.a@lev-hagalil.org.il |
|             | פרטי        | כאמלה יאסין (2) |            |          | עראבה   |      |     | 04-9999131 | 04-9999131 | tarik_asli@hotmail.com      |

## הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 80.

(2) כתובת: ת.ד. 215.

## 1.8.2 יזם

| סוג         | שם          | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                       |
|-------------|-------------|------------|----------|---------|------|-----|------------|------------|-----------------------------|
| ועדה מקומית | ועדה מקומית |            | לב הגליל | סחי'נין | (1)  |     | 04-6746740 | 04-6746749 | bassil.a@lev-hagalil.org.il |
| פרטי        | כאמלה יאסין |            |          | עראבה   | (2)  |     | 04-9999131 | 04-9999131 | tarik_asli@hotmail.com      |

(1) כתובת: ת.ד. 80.

(2) כתובת: ת.ד. 215.

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג       | שם         | מספר רשיון | שם תאגיד         | ישוב    | רחוב        | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל            |
|-------------|-----------|------------|------------|------------------|---------|-------------|-----|------------|------------|------------------|
|             | עורך ראשי | פאלח גנאים | 34986      | משרד פרטי להנדסה | סחי'נין | סחי'נין (1) | 17  | 04-6743466 | 04-6743466 | gfaleh@gmail.com |

| מקצוע/<br>תואר  | סוג  | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב   | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל            |
|-----------------|------|--------------|---------------|----------|--------|------|-----|------------|------------|------------------|
| מודד<br>מוסמך   | מודד | מוניב בדארנה | 1134          |          | עראבה  | (2)  |     | 04-6785865 | 04-6785865 | abedff@gmail.com |
| מהנדס<br>תחבורה | יועץ | מוחמד גנאים  | 25393724      |          | סחינין | (3)  |     | 04-6743466 | 04-6743466 | gfaleh@gmail.com |

(1) כתובת: ת.ד. 2386.

(2) כתובת: ת.ד. 39.

(3) כתובת: סחינין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 הבנייה בעראבה .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד ממגורים א' ליעוד מגורים , תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור .
- 2- קביעת זכויות והוראות בניה ביעוד מגורים , תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור .
- 3- הצעת דרך גישה .
- 4- שינוי יעוד מאזור תעשייה ומלאכה זעירה לחניון ושטח למסחר .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

| יעוד                               | תאי שטח  |
|------------------------------------|----------|
| מסחר                               | 101      |
| תעשייה קלה ומלאכה                  | 105, 106 |
| שטח ציבורי פתוח                    | 104      |
| דרך משולבת                         | 103      |
| חניון                              | 102      |
| מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 100      |

| סימון בתשריט | יעוד                               | תאי שטח כפופים |
|--------------|------------------------------------|----------------|
| להריסה       | מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 100            |
| להריסה       | מסחר                               | 101            |
| להריסה       | שטח ציבורי פתוח                    | 104            |
| להריסה       | תעשייה קלה ומלאכה                  | 106            |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד                    | מ"ר          | אחוזים     |
|-------------------------|--------------|------------|
| מגורים א'               | 1,292        | 24.81      |
| שטח מלאכה ותעשייה זעירה | 3,610        | 69.32      |
| שצ"פ                    | 306          | 5.88       |
| <b>סה"כ</b>             | <b>5,208</b> | <b>100</b> |

**מצב מוצע**

| יעוד                               | מ"ר מחושב       | אחוזים מחושב |
|------------------------------------|-----------------|--------------|
| דרך משולבת                         | 397.91          | 7.64         |
| חניון                              | 504.44          | 9.69         |
| מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 965.66          | 18.54        |
| מסחר                               | 485.31          | 9.32         |
| שטח ציבורי פתוח                    | 144.82          | 2.78         |
| תעשייה קלה ומלאכה                  | 2,710.09        | 52.03        |
| <b>סה"כ</b>                        | <b>5,208.23</b> | <b>100</b>   |

**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1****מסחר****4.1.1****שימושים**מיועד ל-  
מסחר קמעונאי .**4.1.2****הוראות****4.2****תעשיה קלה ומלאכה****4.2.1****שימושים**מיועד ל :  
בתי מלאכה למיניהם , ומסחר סיטונאי .**4.2.2****הוראות**א  
הוראות בדבר תנאים להיתר בניה  
הנחיות סביבתיות :  
יותרו שימושים של מלאכה נקיה בלבד , ללא השפעות מחוץ לתחומי המגרש .**4.3****שטח ציבורי פתוח****4.3.1****שימושים**ישמש ל-  
גנים ציבוריים ונטיעות , מתקני משחקים לילדים .**4.3.2****הוראות**א  
הוראות בדבר תנאים להיתר בניה  
תנאי בהליך הרישוי יהיה הקמת קיר הפרדה בין יעוד הדרך המשולבת לשצ"פ .**4.4****דרך משולבת****4.4.1****שימושים**ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ולהנחת תשתיות מים , ביוב , חשמל ובזק .  
תיאסר כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך .**4.4.2****הוראות**א  
הוראות בדבר תנאים להיתר בניה  
תנאי בהליך הרישוי יהיה הקמת קיר הפרדה בין יעוד הדרך המשולבת לשצ"פ .**4.5****חניון****4.5.1****שימושים**

ישמש לחניית רכבים .

**4.5.2****הוראות****4.6****מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור****4.6.1****שימושים**

מיועד ל-

|       |                                                                                                     |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.6   | מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור                                                                  |
|       | מעון שיקומי , גן ילדים , משרדים ומגורים .                                                           |
| 4.6.2 | הוראות                                                                                              |
| א     | הוראות בדבר תנאים להיתר בניה<br>בתא שטח זה לא יותרו שימושיים או פעילויות שעלולות להוות מטרד למעון . |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר<br>קומות | גובה<br>מבנה -<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |       |                   |               | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר)   | בניין /<br>מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד       |                       |                                      |                                                |
|------------------|---------------|----------------------------------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------|-------------------|---------------|-------------------------|-----------------|---------|-------|------------|-----------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------|
|                  |               |                                                    |              |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת    |       | מעל הכניסה הקובעת |               |                         |                 |         |       |            |                       |                                      |                                                |
|                  |               |                                                    |              |                         |                                | קדמי                     | אחורי | צידי-<br>שמאלי    | צידי-<br>ימני | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | שרות            | עיקרי   | שרות  | עיקרי      | גודל<br>מגרש<br>מזערי |                                      |                                                |
| (1)              | (1)           | (1)                                                | (1)          | 4                       | 16                             | 2                        | 53    | 53                | 0             | 0                       | 7               | 46      | 400   | ק.ג'       | 100                   | מגורים                               | מגורים<br>תעסוקה<br>ומבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |
| (1)              | (1)           | (1)                                                | (1)          | 4                       | 16                             | 0                        | 53    | 106               | 0             | 0                       | 14              | 92      | 400   | ק.א' וק.ב' | 100                   | תעסוקה<br>ומבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | מגורים<br>תעסוקה<br>ומבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |
| (1)              | (1)           | (1)                                                | (1)          | 4                       | 16                             | 0                        | 53    | 53                | 0             | 0                       | 7               | 46      | 400   | ק.קרקע     | 100                   | תעסוקה<br>ומבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | מגורים<br>תעסוקה<br>ומבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |
| (1)              | (1)           | (1)                                                | (1)          | 2                       | 8                              | 0                        | 53    | 106               | 0             | 0                       | 6               | 100     | 400   |            | 101                   | מסחר                                 | מסחר                                           |
| 5                | 3             | (1)                                                | (1)          | 2                       | 8                              | 0                        | 50    | 106               | 0             | 0                       | 6               | 100     | 500   |            | 105                   | תעשייה<br>קלה<br>ומלאכה              | תעשייה<br>קלה<br>ומלאכה                        |
| 4                | 3             | 3                                                  | 3            | 2                       | 8                              | 0                        | 50    | 106               | 0             | 0                       | 6               | 100     | 500   |            | 106                   | תעשייה<br>קלה<br>ומלאכה              | תעשייה<br>קלה<br>ומלאכה                        |

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 יחרגו מהסה"כ המצוין בטבלת הזכויות .

## הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים בהליך הרישוי**

הועדה המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך.

**6.2****ביוב**

ביוב :- תנאי בהליך הרישוי, חיבור למערכת הביוב של הישוב, ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**6.3****ניהול מי נגר**

תנאי בהליך הרישוי יהיה הצגת אמצעי ניהול הנגר בתחום המגרש, כמו כן בתכנון המפורט ייקבע סף כניסה לקומה מתחת הכניסה, כך שמי הנגר לא יכנסו אליה. יעד הנגר לתכנון 251 מ"ק. הספיקה השעתית 1:5 הינה בין 1 ל 5 מק"ש.

**6.4****גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

-היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

**6.5****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.

תא שטח 102 ביעוד חניון אינו להפקעה וכי הוא ישמש לצרכי חניה פרטיים למגרשים 100 ו- 101.

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

זמן משוער למימוש התכנית הינו 5 שנים מיום אישורה.