

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-1279124

ג/28371 הסדרת גישה למגרש עזמי שלאעטה - עראבה

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/03/2024

להפקיד את התכנית

16/04/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005344218/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית שייכת לחלק מחלקות 7,8,14 גוש 19385 כ- 300 מ' דרומית מהכניסה הראשונה (ליד תחנת הדלק) בדרום מערב עראבה
התכנית נערכה לצורך הסדרת גישה למגרשי המגורים בסביבה כמתואר בתשריט המצב המוצע
התכנית מאריכה דרך משולבת תוך כדי שמירה על שטחה (ביטול הדרך באותו שטח ההארכה)
יצויין גם כי התכנית שומרת על שטחם של מגרשי המגורים תוך שינוי גבולותיהם (תשריט חלוקה ייערך לאחר אישור התכנית)



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/28371 הסדרת גישה למגרש עזמי שלאעטה - עראבה

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 262-1279124

1.2 שטח התכנית 0.979 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

231448

קואורדינאטה Y

750685

1.5.2 תיאור מקום

כ- 300 מ' דרומית מהכניסה הראשונה (ליד תחנת הדלק) בדרום מערב עראבה

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

דרומית מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19385	מוסדר	חלק		7-8, 14

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
262-0449082	2, 12
262-0928770	14A

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/ 17847</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 17847 בתחומה של תכנית זו	6649	7746		22/08/2013
<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/ 6761</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/6761 בתחומה של תכנית זו	4243	4915		01/09/1994
<u>262-0449082</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית -262 0449082 בתחומה של תכנית זו	7818	8246		30/05/2018
<u>262-0928770</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית -262 0928770 בתחומה של תכנית זו	9536	4898		13/04/2021
<u>ג/ 12907</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12907 בתחומה 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				מואנס ימין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מואנס ימין		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	29/12/2023	מואנס ימין	11: 44 29/12/2023		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 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		עירית עראבה	עראבה			052-8287660	04-6747192	haifa1975@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			עירית עראבה	עראבה	(1)		052-8287660	04-6747192	haifa1975@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומודד מוסמך	עורך ראשי	מואנס ימין	1293	אינג' ימין מואנס, מהנדס	סחינין	סחינין (1)	10 א	054-6390094	04-8147778	Moanes.y@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עבדאללה בדארנה	751		עראבה	עראבה		052-2855900	04-6747297	abedff@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 14581.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

הסדרת גישה למגרשי מגורים בדרום מערב עראבה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

ביטול חלק דרך משולבת והארכתה

הגדלת רוחב זיקת ההנאה מאושרת

תוספת זכויות בנייה לשטחי שירות בתא שטח 14A



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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'	12, 14A	דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	2
דרך משולבת	2	דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	12
		זיקת הנאה	דרך משולבת	2
		זיקת הנאה	מגורים ב'	14A
		להריסה	דרך משולבת	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	195	19.92
מגורים ב'	784	80.08
סה"כ	979	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	196.12	20.03
מגורים ב'	782.99	79.97
סה"כ	979.11	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים מועדונים חברתיים גני ילדים, פעוטונים משרדים לבעלי מקצועות חופשיים מסחר שכונתי בתא שטח 14A יותר שימוש מגורים בלבד.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, מעבר רגלי, תשתיות תת-קרקעיות ומתקני דרך
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה הבניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד
									מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מוחלט		
									עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת										
(4)	3	3	3	4	(3) 15	(2)	36	(1) 144		144	400		12	מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)	4	(3) 15	5	50	(1) 180	36	144	400	468	14A	מגורים ב'

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) הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- (2) תא שטח 12 הינו מגרש השלמה. השימושים וזכויות הבנייה בתא שטח זה יהיו עפ"י המאושר בתכניות התקפות הסמוכות. תנאי בהליך הרישוי, בתחום תא שטח זה הינו צירופו למגרשים גובלים בהליך תכנוני נוסף בהתאם לחוק התו"ב.
- (3) גובה מבנה נמדד מפני קרקע טבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- (4) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

תנאי בהליך הרישוי יהיה הצגת אמצעי ניהול הנגר בתחום המגרש

יעד נגר לתכנון הינו 18 מ"ק

הספיקה השעתית 1: 5 הינה בין 1 ל 5 מק"ש

6.2 הפקעות ו/או רישום

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.

6.3 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