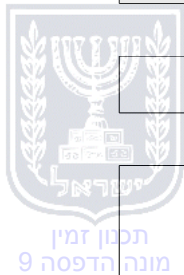


הוראות התכנית

תכנית מס' 1276914-262

שינוי בהוראות וזכויות בנייה במגרש מגורים בעראבה



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/SV4/1/2005342682/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית שמטרתה הגדלת זכויות הבנייה ב- 50% מזכויות הבנייה בהתאם לסעיף החוק 62(א)(א)(13) בחלקה מס' 39 גוש 21183 בעראבה יחד עם הגדלת תכסית הבניה ומס' יח"ד . והגדלת מס' הקומות וגובה הבנייה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות וזכויות בנייה במגרש מגורים בעראבה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

262-1276914

מספר התכנית

1.523 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (13ב)

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	231750
קואורדינאטה Y	749650

1.5.2 תיאור מקום

בדרום 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 בדרום עראבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21183	מוסדר	חלק		39

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 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/08/2012		6050	6463	תכנית זו מחליפה תשריט והוראות של תכנית ג/10598 וכפופה לכל הנספחים של התכנית ג/10598	שינוי	ג/10598
03/09/2015		8575	7109	תכנית זו מחליפה תשריט והוראות של תכנית ג/לג/ 49/12/10598 וכפופה לכל הנספחים של התכנית ג/לג/ 49/12/10598	שינוי	ג/לג/מק/ 49/12/10598



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פאלח גנאים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פאלח גנאים		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי וחניה	16: 13 02/12/2024	פאלח גנאים	02/12/2024	1	1: 100	רקע	בינוי
לא	תשריט חלוקה ת-ח 17/2016 מאשור	16: 07 27/12/2023	עבדאללה פאלח בדארנה	27/12/2023	1	1: 250	רקע	חלוקה ורישום
לא	מצב מאושר	12: 44 08/02/2024	פאלח גנאים	28/12/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	דוא"ל
	פרטי	יחיא אחמד עאסלה (1)			עראבה			04-6746740	omarwakidmayor@gmail.com
	פרטי	עלי אחמד עאסלה (1)			עראבה			04-6746740	omarwakidmayor@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 4008.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	יחיא אחמד עאסלה			עראבה	(1)		04-6746740	omarwakidmayor@gmail.com
פרטי	עלי אחמד עאסלה			עראבה	(1)		04-6746740	omarwakidmayor@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 4008.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	פאלח גנאים	34986	משרד פרטי להנדסה	סחינין	סחינין (1)	17	04-6743466	gfaleh@gmail.com
	מודד	עבדאללה פאלח בדארנה	751		עראבה	(2)		04-6740297	abedff@gmail.com
	יועץ תחבורה	מוחמד גנאים	48025147		סחינין	(1)	17	04-6743466	gfaleh@gmail.com
	אדריכל	עבד אלרחמאן יאסין	37299		עראבה	(3)		04-6743466	

(1) כתובת: ת.ד. 2386.

(2) כתובת: ת.ד. 39.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 וזכויות הבניה במגרש מגורים בעראבה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- הגדלת זכויות הבניה ב- 50% מזכויות הבנייה בהתאם לסעיף החוק 62(א)(א)(ב13)

2- הגדלת מס' יח"ד בהתאם לסעיף החוק 62(א)(א) 8 .

3- שינוי מרחק בין שני מבנים נפרדים בהתאם למסומן בתשריט בהתאם לסעיף החוק 62(א)(א) 4 .

4- הגדלת תכסית הבנייה בהתאם לסעיף החוק 62(א)(א) 5 .

5- הגדלת מס' הקומות וגובה הבנייה . בהתאם לסעיף החוק 62(א)(א) 4א .

6- שינוי קווי הבנייה בהתאם לסעיף החוק 62(א)(א) 4 .

7- שינוי הוראות בינוי בהתאם לסעיף החוק 62(א) 5 .



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,523	100
סה"כ	1,523	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,521	100
סה"כ	1,521	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	ישמש ל:- מבני מגורים, חנויות מזון וקיוסקים, מועדונים פרטיים וחברתיים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, גני ילדים חובה וטרם חובה, פעוטונים, בתי תפילה, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה, מספרות ומכוני יופי וכושר, גנים ושטחי חניה.
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מעל הכניסה הקובעת	צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	אחורי					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(1)	(1)	(1)	(1)	7	22	8	48	185	0	0	25	160	400	100	מגורים	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

הוראות טבלה 5:

- א-גובה המבנים יימדד 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 ישונו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות



6.1	תנאים בהליך הרישוי
	<p>לא יבנה בנין בחלקה כלשהיא בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.</p> <p>דרך הגישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב שלושה מ' לפחות.</p> <p>הועדה המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך.</p> <p>קו הבנייה לסככות והבנייה הקלה הינו עבור הבנייה הקיימת בפועל ולא תאושר כל בנייה מעליה.</p>



6.2	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1- ביוב :-</p> <p>א- תנאי לתחילת עבודות פיתוח השכונה (לרבות פריצת דרכים, עבודות חפירה וכד') יהיה תחילת עבודות שדרוג מאספי ביוב ראשיים בקטעים AD-FI ו-F-B כפי שהם מסומנים במפה שבנספח הביוב. הועדה המקומית לתו"ב תוודא, בטרם תיתן אישור לביצוע עבודות הנ"ל, שלוח הזמנים להשלמת עבודות שדרוג של קווי הביוב הנ"ל מתואם עם לוח הזמנים לביצוע עבודות פיתוח של השטח.</p> <p>ב- לא ינתנו היתרי בנייה לבתים חדשים עפ"י תוכנית זו, אלא לאחר השלמת עבודות ביוב המאורות בסעיף א' דלעיל (שדרוג מאספים AD-F ו-F-B).</p> <p>ג- בטרם תיתן הועדה המקומית היתר בנייה לבתים חדשים על פי תכנית זו, תוודא הועדה שלוח הזמנים להשלמת ביצוע קווי הביוב הראשיים בשכונה, הנדרשים לחיבור הבתים הנ"ל לפתרון הקצה המאושר, קודם למועד אכלוס הבתים הנ"ל.</p> <p>ד- קווי ביוב ראשיים בתחום התכנית יבוצעו עפ"י המפורט בנספח הביוב, אישור להנחת קווי הביוב בתחום תוכנית זו, יהיה בסמכות הועדה המקומית.</p>



6.3	עיצוב פיתוח ובינוי
	<p>מס המבנים במגרש / חלקה יהיה כדלקמן</p> <ul style="list-style-type: none"> שטח מגרש 400 מס מבנים 1 שטח מגרש 500 מס מבנים 2 שטח מגרש 800 מס מבנים 3 שטח מגרש 1100 מס מבנים 4 שטח מגרש 1500 מס מבנים 5 שטח מגרש 2000 מס מבנים 6 שטח מגרש 2500 מס מבנים 7

6.4	ניהול מי נגר
	<p>יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום, מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל. יש ללת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים המחלחלים. בשטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה, השטחים הקולטים את מי הנגר העילי</p>

בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם . כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של טחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים . בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים .

6.5 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

6.5

מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . המבנה/ הגדר ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית .
תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר .
היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה .

6.6 תנאים למתן היתרי בניה

6.6

- 1- תנאים לביצוע התכנית :-
 - א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו , כולל עבודות עפר ופריצת דרכים , יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים , מים , ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך .
 - ב. מיגון אקוסטי במידה ויידרש באזור מגורים ב'1 , הסמוך לדרך אזורית מס' 805 ת יהיה באחריות היזם ועל חשבונו .
 - ג. תנאי להוצאת היתרי בנייה יהיה סלילה בפועל של מעגל תנועה דו נתיבי בצומת 805 .
 - ד. הועדה המקומית תבדוק רמזור את הצומת עם דרך 805 תוך 10 שנים , במידה ויהיה הצדקה ללא שינויים גיאומטריים נוספים .
 - ה. תנאי למתן היתרי בנייה הכנת נספחי ניקוז וניהול מי נגר עילי .
- 2- תנאי למתן היתר בנייה הגשת תכנית פיתוח מגרשים ודרכים שבמסגרתו ייקבעו מפלסי הכניסה למגרשים ולא יינתנו היתרי בנייה לפני פריצת הדרכים במתחם שבו נמצא המגרש .

7. ביצוע התכנית

7.

7.1 שלבי ביצוע

7.1

7.2 מימוש התכנית

7.2

זמן משוער לביצוע התכנית היינו מידי .