

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-1288836

עראבה אלבטוף - תוספת שימושים למרפאה ג/28425

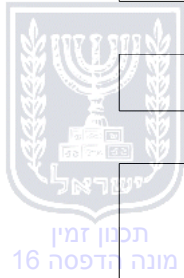
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005350530/310>

דברי הסבר לתכנית

שינוי יעוד השטח למגורים מעורב הכולל מסחר ותעסוקה המתבטא בתוספת שימושים למרפאה והוספת שטחי שירות המשרתים את השטחים העיקריים. כמו כן תוכנית זו שומרת על זכויות המגורים במלואם בביטול מלא או חלקי של השימושים האחרים שבמסגרת זכויות הבניה המותרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	עראבה אלבטוף - תוספת שימושים למרפאה ג/28425
מספר התכנית	262-1288836	
שטח התכנית	0.849 דונם	
סיווג התכנית	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

231957

קואורדינאטה Y

750230

1.5.2 תיאור מקום

בקצה הצפוני של רחוב "אלבטוף"

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עראבה - חלק מתחום הרשות:

נפה

עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

אלבטוף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19345	מוסדר	חלק		96

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
262-0998971	962

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>262-0998971</u>	החלפה	תוכנית זו מחליפה רק את המפורט בה	11612	9196		04/09/2023



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				אלבר נאסר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אלבר נאסר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע		1	27/10/2024	אלבר נאסר	10: 51 27/10/2024		לא
תנועה	רקע	1: 250	1	23/10/2024	גסאן מזאוי	10: 50 27/10/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	06/10/2024	אלבר נאסר	13: 38 07/10/2024		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	נזיה עאסלה (1)			עראבה					nazih_asli@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התוכנית הינו איש קשר, כתובת: דרך אל בטוף 7, עראבה 3081200.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נזיה עאסלה			עראבה	(1)				

(1) כתובת: עראבה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלבר נאסר	0112852		נוף הגליל	אגוז (1)	21	052-8850700		alber.arch@gmail.com
	מודד	מרואן זיבק	563		נצרת	(2)		04-6579022		mzriv@gmail.com
	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	79631		נצרת	(3)		04-6566475		mgassan@gmail.com

(1) כתובת: דירה מס' 10.

(2) כתובת: ת.ד. 81 נצרת.

(3) כתובת: ת.ד. 8064-מיקוד 1600.

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

שינוי ייעוד מגרש מס' 962 בחלקה סטטוטורית מס' 96 גוש 19345 שמטרתו תוספת שימושים למרפאה בעראבה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד למגורים, מסחר ותעסוקה
2. הוספת שימוש למרפאה
3. הוספת שטחי שירות



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	96	חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	962
מגורים מסחר ותעסוקה	962	מבנה להריסה	דרך מאושרת	96
		מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	962
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	962

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	213.63	25.14
מגורים ב'	636	74.86
סה"כ	849.63	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	213.28	25.10
מגורים מסחר ותעסוקה	636.35	74.90
סה"כ	849.63	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

דרך מאושרת

4.1.1

שימושים

ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל ולהנחת תשתיות.

4.1.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

תיאסר כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.

4.2

מגורים מסחר ותעסוקה

4.2.1

שימושים

1. מגורים

2. מועדונים חברתיים, באישור הוועדה המקומית ובתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש לדיירים.

3. גני ילדים

4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים

6. מסחר

7. מרפאה

4.2.2

הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	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 מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	962	636	152	35		55 (1)	242	6 (2)	21	5	1	(3)	(3)	(3)	(3)

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- יותר להקים מבנה אחד על המגרש.

ב- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

ג- זכויות בניה למסחר יחושבו מתוך הזכויות למגורים ולא יעלו על 25% מסך זכויות הבניה הכולל המותר במגרש.

ד- זכויות בניה למרפאה יחושבו מתוך הזכויות למגורים ולא יעלו על 60% מסך זכויות הבניה הכולל המותר במגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי שירות בתת הקרקע בלבד.

(2) כל קומה לשימושים נלווים למגורים תותר על חשבון יח"ד אחת המותרת במגרש.

(3) בהתאם למסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****איכות הסביבה****סימון בתשריט: חזית מסחרית**

1. תנאי למתן היתר בניה מניעת כל סיכון למטרד סביבתי
2. יהיה זה בסמכות הועדה המקומית, לאחר שהתייעצה עם גורמים מקצועיים, להימנע מהוצאת היתר בניה או לתת בתנאים שיראו לה בכל מקרה בו לדעתה, לאחר התייעצות עם המומחים הנוגעים בדבר, קיים סיכון למטרד סביבתי או סיכון לבריאות הציבור ויש בו כדי לפגוע בשימושים המותרים.

6.2**ניהול מי נגר**

- א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר בתחום המגרש, ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.
- 30%-15 משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.
- ב. תנאי למתן היתר בניה תכנון והצגת אמצעי ניהול הנגר בתחום המגרש, כמו כן תכנון וקביעת סף כניסה לקומת החניה התת קרקעית כך שמי נגר לא יכנסו אליו.
- ג. ספיגת מי נגר שעתית לא תקטן מ- 1:5 מק"ש.
- ד. יעד לניהול מי נגר בתחום המגרש בשטח 0.636 דונם עם תכסית עד 70% יהיה 40 מ"ק.

6.3**הפקעות ו/או רישום**

ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבנה ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרשמים על שם הרשות המקומית או מדינה, בכפוף לכל דין.

6.4**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

- א. תנאי לקבלת היתר בניה:
- א. חיבור למערכת הביוב של הישוב.
- ב. הפרדת קווי הביוב והמים המיועדים למרפאה ו/או למסחר מקווי הביוב והמים המיועדים למגורים.

6.5**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי למתן היתר בניה תכנון קומת חניה תת קרקעית, שלא תבלוט מעבר למפלס הקרקע, על מנת להבטיח מספר מקומות חניה מלאים בתחום המגרש בהתאם לכל הזכויות והשימושים המוצעים.

6.6**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

- א. גדר:
- לאורך החזית המסחרית הגדרות יאפשרו מבט חופשי מהרחוב אל המגרש ולחילופין.
- ב. הריסה:
- מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית ובין אם לא.
- תנאי בהליך הרישוי במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16