

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-1018571

שינוי בהוראות וזכויות הבניה ATEF-19345-98

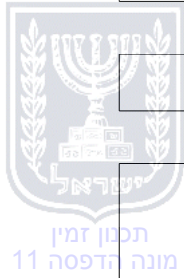
מחוז

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/SV4/1/2005182860/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מסדירה בניה קיימת בחריגה מקווי בניין מאושרים .
בנוסף מציעה איחוד וחלוקה ללא הסכמה .
ומסדירה זכויות בניה בהתאם לנספח בינוי .



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שינוי בהוראות וזכויות הבניה ATEF-19345-98		
מספר התכנית	262-1018571	
שטח התכנית	0.900 דונם	1.2
סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	א62 א (א) (1), א62 א (א) (4), א62 א (א) (4א), א62 א (א) (5), א62 א (א) (8), א62.א (א) (13ב)	
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

לב הגליל

קואורדינאטה X

232050

קואורדינאטה Y

750072

1.5.2 תיאור מקום

ברחוב אלחנאוויה בשכונה הדרום מזרחית של היישוב 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עראבה	אלחנאוויה	10	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19345	מוסדר	חלק		97-98

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>4014 ג</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 6761\ג בתחומה של תכנית זו .	3420	538		22/01/1987
<u>6761 ג</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 6761\ג בתחומה של תכנית זו .	4243	4915		01/09/1994
<u>12907 ג</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 6761\ג 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				מוחמד עאסלה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוחמד עאסלה		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	14/03/2024	מוחמד עאסלה	17: 25 17/03/2024	חוות דעת שמאי	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			14/03/2024	מוחמד עאסלה	17: 21 17/03/2024	טבלת הקצאה ואיזון	לא
בינוי	רקע	1: 100	1	27/11/2022	מוחמד עאסלה	16: 27 03/05/2024	נספח בינוי	לא
חניה	רקע	1: 250	1	27/11/2022	מוחמד עאסלה	16: 28 03/05/2024	נספח חניה	לא
טופוגרפיה/תוכנית מצבית	רקע	1: 250	1	27/11/2022	מוחמד עאסלה	10: 46 27/11/2022	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
מהנדס	פרטי	מוחמד עאסלה	89704		עראבה	שכונת עאצלה		074-7043137		afala01@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עאטף עאסלה			עראבה	שכונת עאצלה				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	מוחמד עאסלה	89704		עראבה	שכונת עאצלה		052-6590548		afala01@gmail.com
מודד	מודד	מוחמד עאסלה	958		עראבה	אלחנאויה	6	052-6590548		afala01@gmail.com

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

מטרות התכנית היא שינוי בהוראות וזכויות הבניה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1-איחוד וחלוקה ללא הסכמה .
- 2- תוספת זכויות בניה .
- 3- הגדלת תכסית .
- 4- תוספת גובה .
- 5- תוספת יח"ד .
- 6 -שינוי קווי בניין .



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח		
מגורים ב'	2, 1		
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	2, 1	

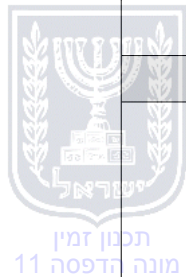
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	900	100
סה"כ	900	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	920.66	100
סה"כ	920.66	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים בתי מגורים מועדונים חברתיים - באישור הועדה המקומית ובתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש לדיירים גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים, שטחי חניה משרדים לבעלי מקצועות חופשיים חניות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית חנויות מזון וקיוסקים חממות (בתי צמיחה) - באזורי מגורים, יותרו בתי צמיחה לגידולים חקלאיים ובתנאי שהשפעותיהם הסביבתיות לא תחרוגנה מתחום המגרש, הן בהיבט של רעש, ריסוסים ואיכות אוויר. יהיה זה בסמכות הועדה מקומית, לאחר שהתיעצה עם גורמים מקצועיים, להמנע מהוצאת היתר בניה או לתיתו בתנאים שיראו לה בכל מקרה בו לדעתה, לאחר התיעצות עם המומחים הנוגעים בדבר, קיים סיכון למטרד סביבתי או סיכון לבריאות הציבור ויש בו כדי לפגוע בשימושים המותרים
4.1.2	הוראות בינוי סימון מהתשריט: שטח לאיחוד וחלוקה חדשה לפחות 80 אחוז מזכויות הבניה ישמשו למגורים. ככל והוראה זו לא תתקיים, לא ניתן יהיה להוסיף זכויות בניה לפי סעיף 62א(א)(ב) (13)



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)					
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	צידי	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ב'	מגורים	1	400	160	34	194	50	4	14.5	4				(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	מגורים	2	500	160	34	194	50	4	14.5	4				(1)	(1)	(1)	(1)

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) בהתאם לתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן תעודת גמר**

לא תנפיק הוועדה המקומית לתכנון ובניה תעודת גמר למבנה עד להשלמת עבודות הפיתוח בשטח המגרש בנוסף להשלמת המבנה עצמו , בנוסף לתנאים המצויים ע"ג היתר הבניה .

6.2 ניהול מי נגר

מי הנגר העילי בתחום התכנית יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהיה, החדרה והעשרת מי התהום .

6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

תנאי לקבלת היתר בניה חיבור הנכס לרשת המים העירונית ובאישור מהנדס הוועדה המקומית והגורמים המוסמכים לכך .

6.4 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור כל גורם מוסמך לכך במידת הצורך לרבות רשות הניקוז האזורית .

6.5 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה , חיבור למערכות הביוב של היישוב , באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך .

6.6 תנאים בהליך הרישוי

תנאי לקבלת היתר בניה חיבור הנכס לרשת המים העירונית ובאישור מהנדס הוועדה המקומית והגורמים המוסמכים לכך .

6.7 תנאים למתן היתרי איכלוס

תעודת גמר תינתן רק לאחר השלמת עבודות הפיתוח בשטח המגרש בנוסף להשלמת המבנה בעצמו ומילוי כל תנאי היתר הבניה

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

מיידי.