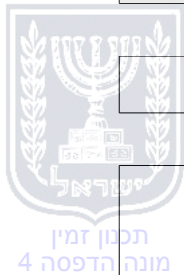


הוראות התכנית

תכנית מס' 262-1288570

איחוד וחלוקה בהסכמה 28+21062/27 זכי נסאר - עראבה



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/SV4/1/2005350420/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית שייכת לחלקות 27+28 גוש 21062 בשכונת א-זעתאר בדרום עראבה התכנית נערכה לצורך איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים והסדרת קווי בניין לבניינים הקיימים. מגרש הצפוני שברובו חל על חלקה 27 תואם תכנית 262-1144195 התכנית קובעת גם כן תנאים להריסה לצורך אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>איחוד וחלוקה בהסכמה 21062/27+28 זכי נסאר - עראבה</p>	<p>שם התכנית</p>	<p>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</p>
<p>262-1288570</p>	<p>מספר התכנית</p>	
<p>1.230 דונם</p>		<p>1.2 שטח התכנית</p>
<p>תכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התכנית</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<p>מקומית</p>	<p>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</p>	
<p>א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (4)</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

קואורדינאטה X 232038

קואורדינאטה Y 750270

1.5.2 תיאור מקום

שכונת בית א-זעתאר 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 בית א-זעתאר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21062	מוסדר	חלק	27-28	79-80

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
ג/ 10326	12 - 13
262-1144195	1

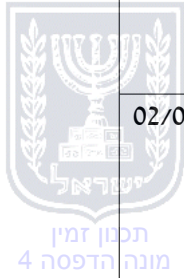
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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
02/02/2004		1816	5270	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/10326 ממשיכות לחול. התכנית כפופה לנספח התחבורה של התכנית.	שינוי	<u>ג/10326</u>
22/01/1987		538	3420	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/4014 בתחומה של תכנית זו	החלפה	<u>ג/4014</u>
01/09/1994		4915	4243	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/6761 בתחומה של תכנית זו	החלפה	<u>ג/6761</u>
26/07/2023		8240	11515	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 262-1144195 ממשיכות לחול. התכנית כפופה לנספחי התכנית הרלוונטיים.	שינוי	<u>262-1144195</u>
15/03/2005		2029	5379	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12907 בתחומה של תכנית זו	החלפה	<u>ג/12907</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יאסר גנאיים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יאסר גנאיים		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 54 07/12/2023	יאסר גנאיים	07/12/2023	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		09: 20 30/01/2024	יאסר גנאיים	30/01/2024	1	1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא		09: 19 30/01/2024	יאסר גנאיים	30/01/2024	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	זכי נסאר			עראבה	אלזעפראן		052-6974201	mohmed.arc1@gmail.com
	פרטי	מאלכ נסאר			עראבה	אלזעפראן		052-6974201	mohmed.arc1@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	זכי נסאר			עראבה	אלזעפראן		052-6974201	mohmed.arc1@gmail.com
פרטי	מאלכ נסאר			עראבה	אלזעפראן		052-6974201	mohmed.arc1@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
הנדסאי בניין	עורך ראשי	יאסר גנאיים	40740		סחינין	סחינין (1)		04-6740067	yaser.gn@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	סאלח נסאר	1325		עראבה	אלבטוף		050-3017026	salehnsar@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 13354.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

איחוד וחלוקה בהסכמה בשכונת א-זעתאר בדרום עראבה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה בהסכמה לפי סעיף 62א (א) (1)
- הסדרת קוי בניין לפי סעיף 62א (א) (4)
- קביעת תנאים להריסה לפי סעיף 62א (א) (19)



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	80 ,79 ,28 ,27
דרך מאושרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	80 ,79 ,28 ,27

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	37	3.01
מגורים א'	722	58.70
מגורים ב'	471	38.29
סה"כ	1,230	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	35.83	2.89
מגורים ב'	1,201.95	97.11
סה"כ	1,237.78	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>בתי מגורים</p> <p>מועדונים חברתיים - באישור הועדה המקומית ובתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש לדיירים</p> <p>גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים, שטחי חניה</p> <p>משרדים לבעלי מקצועות חופשיים</p> <p>חניות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית</p> <p>חנויות מזון וקיוסקים</p> <p>חממות (בתי צמיחה) - באזורי מגורים, יותרו בתי צמיחה לגידולים חקלאיים ובתנאי שהשפעותיהם הסביבתיות לא תחרוגנה מתחום המגרש, הן בהיבט של רעש, ריסוסים ואיכות אוויר.</p> <p>יהיה זה בסמכות הועדה מקומית, לאחר שהתיעצה עם גורמים מקצועיים, להמנע מהוצאת היתר בניה או לתיתו 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</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מס' מבנים במגרש:</p> <p>יותר הקמת 2 מבני מגורים במגרש, בנוסף יותר מבנה עזר בנפרד.</p> <p>יותר קיר תומך בגובה עד 6.50 מ' בגבולות המגרש</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>במקרה הריסת המבנה קווי הבניין יחזרו בהתאם לתכנית החלה ערב אישור תכנית זו.</p>
ג	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>תא שטח 79 הינו מגרש השלמה. השימושים וזכויות הבניה בתא שטח זה יהיה עפ"י המאושר בחלקה הגובלת. תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום תא שטח זה, הינו צירופו למגרשים גובלים בהליך תכנוני נוסף, בהתאם לחוק התו"ב.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, מעבר רגלי, תשתיות תת-קרקעיות ומתקני דרך
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>אסורה הבניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי					מגרת	מפל	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מוחלט	
											מתחת לכניסה הקובעת	מפל	עיקרי	שרות		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1 (1)	5	21 (3)	4	50	200 (2)	36 (1)	44	120	471	27	מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	0	5	16 (3)	4	45	144 (2)	0	24	120	407	28	מגורים ב'
3	3	3	3	3	0	5	16 (3)	4	45	144 (2)	0	24	120	(5)	80 - 79	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:

- קו בניין תחתית/תת קרקעי במגרש 27 הינו עבור קומת החניה שבתת הקרקע.

- קו בניין תחתית/תת קרקעי במגרש 28 הינו עבור סככה בקומת הקרקע.

- כל תוספת בנייה מעל המבנה המזרחי הקיים במגרש 27 תעמוד בקו בניין 3 מ' מכיוון דרום

- תאי שטח 79+80 הינם מגרשי השלמה. השימושים וזכויות הבניה בתאי שטח אלה יהיה עפ"י המאושר בחלקה הגובלת. תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום תאי שטח אלה, הינו צירופם למגרשים גובלים בהליך תכנוני נוסף, בהתאם לחוק התו"ב.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי שירות בתת הקרקע בלבד.

(2) הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

(3) גובה מבנה נמדד מפני קרקע טבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

(4) לפי תשריט.

(5) מגרש מינמלי 400 מ"ר.

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות מתאריות

עיצוב ואיכות הבנייה :
יהיה זה בסמכותה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה, לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראייהם החיצוניים של בניינים וכן לדרוש פירוט הגמורים החיצוניים, בתכניות ומפרטי הבקשה להיתרים.

גדרות וקירות תמך :
כל קירות האבן בתחום התכנית יבנו או יצפו באבן לקט מקומית, במגרשים בעלי טופוגרפיה של עד 15% שיפוע, אין להקים קירות אבן, בגובה מעל 1.20 מ' מגובה הדריך או המדרכה או פני הקרקע בחזיתם.

פיתוח השטחים מסביב למבנים :
הוועדה המקומית לתכנון ובניה תתנה מתן אישורי קווי בניה בתשריט פיתוח השטח ובקנה מידה מזערי של 1:250 בו יפורטו מפלסים, קווי איסוף שפכים, מקור מים, נטיעות, משטחים מרוצפים, מדרגות, מעברים חניות ומתקני אשפה. תכנית זו תכלול חתכי קרקע ומיקום הבניין בשילוב עם הפיתוח במגרש.

עיצוב-מתקני אשפה, דודי שמש, מכלי מים ומתקנים :
הוועדה המקומית תנחה את מבקש היתר הבנייה באשר לסוג ומידות מתקן האשפה אשר יסומן בתכניות ויוסתר ע"י קירות אבן מקומית בגובה המכלים, וכן באשר להסתרתם של דודי שמש ומכלי מים על גגות המבנים באמצעים המשתלבים עם עיצוב ארכיטקטוני ולשביעות רצון הוועדה.

תעודות גמר :
לא תנפיק הוועדה המקומית לתכנון ובניה תעודת גמר לבנה עד להשלמת עבודות הפיתוח בשטח המגרש בנוסף להשלמת המבנה עצמו, בנוסף לתנאים מצוינים ע"י היתר הבניה.

6.2

עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

6.3

תנאים בהליך הרישוי

אישור תכנית לצורכי רישום ע"י הוועדה המקומית

6.4

תנאים למתן תוקף לתוכנית

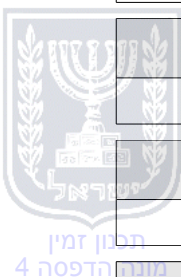
תנאי לאישור התכנית הינו הריסת הסככות בתא שטח 79 בפועל

6.5

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.

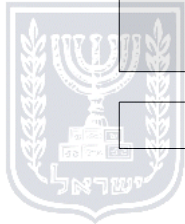
7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו מיידי עם אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4