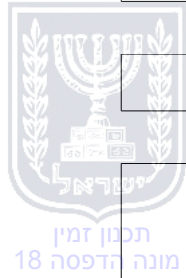


הוראות התכנית

תכנית מס' 262-1177088

ג/27974 שינוי יעוד ממגורים לעירוני מעורב-עראבה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

מינהל התכנון - מחוז צפון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 262-1177088

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 21/11/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



י"ר הרעדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005279126/310>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית מפורטת ביוזמה פרטית להגדלת זכויות בניה ושינוי יעוד לעירוני מעורב.
מדובר במגרש 102 בהתאם לתכנית מס' : 262-0903559 , צפונית לכביש 805 בין עראבה לסחי'נין , מערבית לכביש מס' 1.

במגרש קיים מבנה מסחרי,מבנה ללא היתר, ומעוניינים להגדיל את הזכויות לשימוש מסחרי ומשרדים.
כמו כן מבקשים קו בניין אפס לטובת חניון -קומה תת קרקעית וקומה מעל וניצול התקרה גם כן לחניון תוך ניצול הפרש הגובה בכביש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	ג/27974 שינוי יעוד ממגורים לעירוני מעורב-עראבה
ומספר התכנית		

מספר התכנית 262-1177088

שטח התכנית	2.062 דונם
------------	------------

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

230887

קואורדינאטה Y

751253

1.5.2 תיאור מקום

שכונה מערבית צפונית לכביש 805.

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			

שכונה

מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21178	מוסדר	חלק		33, 44

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
262-0903559	102

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>262-0903559</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותה של תכנית - 262-0903559 בתחומה של תכנית זו	10235	3918		28/02/2022



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				ממדוח בדארנה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ממדוח בדארנה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 100		09/02/2023	ממדוח בדארנה	09: 30 15/04/2024	בינוי וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		05/01/2023	ממדוח בדארנה	12: 16 04/04/2024		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	גאנם מועד			עראבה	אלג'רביה		054-4437181		mohseh1978@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גאנם מועד			עראבה	אלג'רביה		054-4437181		mohseh1978@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ממדוח בדארנה	105858	תכנון, יעוץ ופקוח	עראבה	עראבה		052-2961557		bdmamdouh@yahoo.com
	מודד	בכר יאסין	1053	משרד מדידות	עראבה	עראבה		04-6741262	04-6741262	bakerya@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 יעוד ותוספת זכויות בניה צפון מערב עראבה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי יעוד ממגורים ב' לעירוני מעורב.

2-תוספת זכויות בניה.

3-שינוי קווי בניין.

4- הגדלת תכסית.

5-הגדלת מס' קומות מותר.

6-הגדלת גובה מותר.

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
עירוני מעורב	102	זכות מעבר	דרך מאושרת	1
דרך מאושרת	1	זכות מעבר	עירוני מעורב	102
		מבנה להריסה	דרך מאושרת	1
		מבנה להריסה	עירוני מעורב	102

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	121	5.87
מגורים ב'	1,941	94.13
סה"כ	2,062	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	120.64	5.85
עירוני מעורב	1,941.05	94.15
סה"כ	2,061.69	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

עירוני מעורב

4.1.1

שימושים

מסחר, משרדים ומגורים.

4.1.2

הוראות

א

בינוי

יתאפשרו שתי כניסות/יציאות למגרש.

4.2

דרך מאושרת

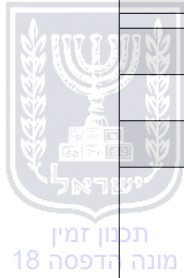
4.2.1

שימושים

תשמשנה למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה, אסורה כל
בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך

4.2.2

הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	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						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות	שרות	סה"כ שטחי בניה									
עירוני מעורב	עירוני מעורב	1940	161	63	28	70	5	22	5	1	(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

הוראות טבלה 5:

-גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע: קוו בניין בצבע אדום עבור המבנה העיקרי, קוו בנין בצבע תכלת עבור חניון בלבד.

6. הוראות נוספות

6.1

ניהול מי נגר

יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי שתייה, החדרה והעשרת מי תהום.

מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.

יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים.

בתהליך הרישוי יש להציג ויסות מי הנגר בנפח של 20 מ"ק.

6.2

ביוב

תנאי בהליך הרישוי, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.3

תנאים בהליך הרישוי

הצגת אמצעי ניהול הנגר בתחום המגרש. כמו כן, בתכנון המפורט יקבע סף כניסה לקומה מתחת הכנסה, כך שמי נגר לא יכנסו אליה.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינו מיד עם אישורה