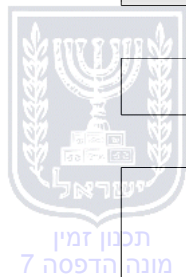


הוראות התכנית

תכנית מס' 1298942-262

שינוי קווי בניה חלקה 73 גוש 19345- עראבה



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי לב הגליל
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005357734/310>

דברי הסבר לתכנית

מדובר בחלקה 73, גוש 19345 מאדמות עראבה. שטח חלקה רשום 835 מ"ר הופקע לטובת כביש כ 48% משטח החלקה. צורת מגרש המגורים שנשאר לאחר הפקעת הכביש לא רגולרית, ולא ניתנת לניצול, לכן תכנית זו מציעה הקטנת קווי בניה ע"מ לאפשר ניצול המגרש בצורה טובה יותר ובניית מבני מגורים. ובנוסף מציעים הגדלת מס' קומות וגובה, הגדלת מס' יחיד (5 יחיד במגרש). ובנוסף מציעים המרת שטחי שרות מתחת למפלס הכניסה אל מעל מפלס הכניסה ללא תוספת זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי קווי בניה חלקה 73 גוש 19345- עראבה

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

262-1298942

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

0.835 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

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	232057
קואורדינאטה Y	749665

1.5.2 תיאור מקום**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 דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19345	מוסדר	חלק	73	

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 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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
ג/ 4014	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותה של תכנית מס' ג/ 4014 בתחומה של תכנית זו.	3420	538		22/01/1987
ג/ 6761	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותה של תכנית מס' ג/ 6761 בתחומה של תכנית זו.	4243	4915		01/09/1994
ג/ 12907	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותה של תכנית מס' ג/ 12907 בתחומה של תכנית זו.	5379	2029		15/03/2005
ג/ 19920	שינוי	תכנית זו כפופה לכל הנספחים הרלוונטים מתכנית ג/ 19920.	6929	1478		02/12/2014



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					פיראס כנאענה		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		פיראס כנאענה		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע		1: 100	1	14/01/2024	עבד נגאר	08: 17 10/12/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	14/01/2024	פיראס כנאענה	10: 31 14/01/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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
	אחר			העמותה לניהול נכסי הוקף בעראבה(ע"ר)	עראבה	עראבה		04-6742592	mohseh1978@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי			העמותה לניהול נכסי הוקף בעראבה(ע"ר)	עראבה	עראבה		04-6742592	mohseh1978@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	פיראס כנאענה	11782	תכנון, יעוץ ופקוח	עראבה	עראבה		052-5910248	fkanana@hotmail.com
אדריכל	אדריכל	עבד נגאר	40980		עראבה	עראבה		04-6744911	abed.najjar@gmail.com
מודד	מודד	אברהמים קראקרה	1099		עראבה	עראבה		04-6744012	kra@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

הקטנת קווי בניה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי בקווי הבנייה לפי המסומן בתשריט מכח סעיף 62א(א)(4)
- 2- קביעת הוראות להריסה וזכות מעבר בכפוף לסעיף 62א(א)(19).
- 3- קביעת מס' מבנים מכח סעיף 62א(א)(5).
- 4- הגדלת מס' יח"ד מותר מכח סעיף 62א(א)(8) .
- 5- הגדלת גובה ומס' קומות מכח סעיף 62א(א)(4).
- 6- המרת שטחי שרות מתחת מפלס הכניסה אל מעל מפלס הכניסה 62א(א)(5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100
דרך מאושרת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר	מגורים ב'	100
מבנה להריסה	דרך מאושרת	101
מבנה להריסה	מגורים ב'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

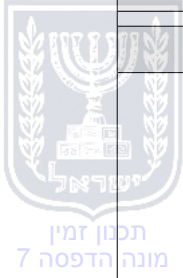
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	397	47.55
מגורים ב'	438	52.46
סה"כ	835	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	416.77	48.77
מגורים ב'	437.77	51.23
סה"כ	854.54	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>בתי מגורים</p> <p>-מועדונים פרטיים וחברתיים, באישור הועדה המקומית ובתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש לדיירים.</p> <p>-גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.</p> <p>-משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>-חניות פרטיות ומושותפות להחנית רכב או מכונה חקלאית.</p> <p>-חנויות מזון וקיוסקים.</p> <p>- חממות(בתי צמחיה)-באזורי מגורים, יותרו בתי צמחיה לגידולים חקלאיים ובתנאי שהשפעותיהם הסביבתיות לא תחרוגנה מתחום המגרש, הן בהיבט של רעש, ריסוסים ואיכות אויר</p>
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>תשמשנה למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך</p>
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בניה (מטר)					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
										שרות				עיקרי
1 (1)	(1)	(1)	(1)	(1)	5	18	5	46	170	26	144	438	100	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:

-הועדה 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 לתשריט מצב מוצע קו בניין בצבע אדום עבור קומת כניסה, קו בניין עילי בצבע תכלת עבור שאר הקומות מעל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

<p>הוראות תכנוניות</p>	<p>6.1</p>
<p>6.1.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>1-גובה מירבי של הבניינים- ימדד בצורה אנכית מפני הקרקע טבעית או חפורה, הנמוך מבין השניים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.</p> <p>2-עיצוב ואיכות הבנייה- יהיה זה בסמכות של הועדה המקומית לתכנון ובניה, לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראיהם החיצוניים של בניינים וכן לדרוש פירוט הגימורים החיצוניים, בתכנית ומפרטי הבקשה להיתרים.</p> <p>3-גדרות וקירות תומכים- כל קירות האבן בתחום התכנית יבנו או יצופו באבן לקט מקומית. במגרשים בעלי טופוגרפיה של עד 15% שיפוע אין להקים קירות אבן בגובה מעל 1.2 מ' מגובה הדרך או פני הקרקע בחזית.</p> <p>4-פיתוח השטחים מסביב למבנים- הועדה המקומית לתכנון ובניה תתנה מתן אישורי 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.</p> <p>5-עיצוב-מתקני אשפה, דודי שמש, מכלי מים ומתקנים- הועדה 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 המשתלבים עם העיצוב הארכטקטוני ולשביעות רצון הועדה.</p>	<p>6.1.1</p>
<p>תשתיות</p> <p>מים</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ניקוז</p> <p>תנאי לכל בניה ופיתוח, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>אשפה</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<p>6.1.2</p>
<p>ניהול מי נגר</p> <p>מי הנגר העלי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.1.3</p>

6.2	תנאים בהליך הרשוי והביצוע
6.2.1	תנאים בהליך הרישוי סימון בתשריט : מבנה להריסה
	ביצוע ההריסות בפועל של כל הקירות המסומנים בתשריט להריסה.
6.3	מקרקעין
6.3.1	זכות מעבר סימון בתשריט : זכות מעבר
	מטרת זיקת ההנאה הינה לצורכי מעבר להולכי רגל ולכלי רכב. -לא תותר בניה. -חל איסור על חניית כלי רכב.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית, מיד אחר אישורה.

