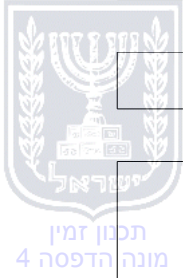


הוראות התכנית

תכנית מס' 262-1304476

שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש נאסר נסאר - עראבה



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/SV4/1/2005361196/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית שייכת למגרש 100 המאושר במסגרת תשריט חלוקה מס' ת-ח 6/2014 גוש 21183 חלקה 89 בשכונה הדרומית בעראבה

בנוסף לכך התכנית נערכה לצורך שינוי בהוראות זכויות הבניה במגרש ע"י :

- 1- הגדלת תכסית קרקע מ- 40% ל- 45%
- 2- שינוי קווי בניין לפי מצב קיים וקביעת מרחק בין מבנים באותו מגרש
- 3- הגדלת גובה מבנה מ- 15 מ' ל- 22 מ'
- 4- מתן הוראות לקווי בניין פנימיים בחלוקה עתידית פנימית
- 5- הגדלת מס' קומות מ- 4 ל- 6 לפי הקלה שניתנה בהיתר מס' 20150877
- 6- קביעת גודל מגרש מינימלי ל- 400 מ"ר



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

	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש נאסר נסאר - עראבה		

	מספר התכנית	
262-1304476		

	שטח התכנית	1.2
3.227 דונם		

	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
תכנית מתאר מקומית		

	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
כן		

	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
מקומית		

	לפי סעיף בחוק	
א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (א) (5), א62 (א) (7)		

	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

232282 קואורדינאטה X

749449 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

שכונה דרומית מערבית לשוב 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 דרומית מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21183	מוסדר	חלק		83, 89

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
353	ג/ לג/ מק/ 10598 /12 /49

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
22/08/2012		6050	6463	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 10598 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ 10598
03/09/2015		8575	7109	תכנית זו מחליפה תשריט והוראות ג/ לג/ מק/ 10598/ 49 /12, וכפופה לנספחי התכנית הרלוונטיים	שינוי	ג/ לג/ מק/ 49 /12 /10598



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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					מואנס ימין		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		מואנס ימין		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
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	10/07/2024	מואנס ימין	19: 39 10/07/2024	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
	פרטי	נאסר נסאר			עראבה	עראבה		054-6570139	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	נאסר נסאר			עראבה	עראבה		054-6570139	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
מהנדס ומודד מוסמך	עורך ראשי	מואנס ימין	1293		סחינין	(1)	10 א	054-6390094	Moanes.y@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אברהים קראקרה	1099		עראבה	עראבה		052-4284111	kra@netvision.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 14581.

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

שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש בשכונה הדרומית מערבית בעראבה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת תכסית קרקע - א62 (א) (5)

הגדלת מס' קומות וגובה מבנה - א62 (א) (א4)

הסדרת קווי בניין - א62 (א) (4)

קביעת מרחק מינמלי בין מבנים באותו מגרש - א62 (א) (4)

מתן הוראות לקווי בניין פנימיים בחלוקה עתידית - א62 (א) (4)

קביעת הוראות בעניין הריסה - א62 (א) (19)

קביעת גודל מגרש מינמלי - א62 (א) (7)



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'	100
דרך מאושרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
28.79	929	דרך מאושרת
71.21	2,298	מגורים ב'
100	3,227	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
29.06	937.64	דרך מאושרת
70.94	2,289.39	מגורים ב'
100	3,227.03	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים בתי מגורים, חנויות מזון וקיוסקים, מועדונים פרטיים וחברתיים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים גני ילדים חובה וטרום חובה, בתי תפילה, מגרשי משחקים, מספרות ומכוני יופי, גנים ושטחי חניה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי על גבולות המגרש יהיה מותר לאשר קירות תומכים מבטון וע"פ פרט שיקבע ע"י המתכנן. גובהם של קירות אלא ייקבעו ע"י המתכנן אך לא יעלו על 8 מ'.
ב	בינוי קו בניין תחתי הינו עבור הפרגולה בלבד ולא תותר כל בניה מעליו
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגלי, מעבר תשתיות ומדרכות ותיאסר כל הבניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית מתא שטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני						מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
											שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
2 (7)	(6)	(6)	(6)	(6)	6 (5)	22 (4)	5	45	125 (3)	5 (2)	120	2298 (1)	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:

- יהיה ניתן לאשר חלוקת משנה פנימית בקווי בנין פנימיים 0.

- קו בנין תחתי הינו עבור הפרגולה בלבד ולא תותר כל בניה מעליו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מגרש מינמלי 400 מ"ר.

(2) ניתן להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות בתנאי שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

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

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

(5) הועדה המקומית רשאית לאשר העברת קומות ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ מספר הקומות לא ישונה.

(6) לפי תשריט.

(7) יותר מרחק מינמלי עד 3 מ' בין המבנים.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	תשתיות
	<p>מיים : אספקת מיים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב : 1- תנאי לתחילת עבודות פיתוח בשכונה (לרבות פריצת דרכים, עבודות חפירה וכד') יהיה תחילת עבודות שידרוג מאספי ביוב ראשיים בקטעים AD-F1 ו- F-B כפי שהם מסומנים במפה שבנספח ביוב של תכנית ג/10598. הועדה המקומית לתו"ב תוודא, בטרם תיתן אישור לביצוע העבודות הנ"ל, שלוח הזמנים להשלמת עבודות שידרוג של קווי הביוב הנ"ל מתואם עם לוח הזמנים לביצוע עבודות פיתוח של השטח.</p> <p>2- לא ינתן היתרי בנייה לבתים חדשים עפ"י תכנית זו, אלא לאחר השלמת עבודות ביוב האמורות בסעיף 1 דלעיל (שידרוג מאספים AD-F1 ו- F-B).</p> <p>3- בטרם תיתן הועדה המקומית היתר בניה לבתים חדשים עפ"י תכנית זו תוודא הוועדה שלוח הזמנים להשלמת ביצוע קווי ביוב ראשיים בשכונה, הנדרשים לחיבור הבתים הנ"ל לפתרון הקצה המאושר, קודם למועד אכלוס הבתים הנ"ל.</p> <p>4- קווי ביוב ראשיים בתחום התכנית יבוצעו עפ"י המפורט בנספח הביוב של תכנית ג/10598. אישור להנחת קווי ביוב בתחום התכנית יהיה בסמכות הועדה המקומית.</p>
6.1.2	ניהול מי נגר
	מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
6.2	מקרקעין
6.2.1	איחוד וחלוקה
	המגרש נשוא התכנית מתבסס על תשריט חלוקה מאושר בוועדה אשר מספרו הוא ת-ח 6/2014 יהיה ניתן לאשר חלוקת משנה פנימית בקווי בניין פנימיים 0
6.3	הוראות אחרות
6.3.1	הוראות מתאריות
	<p>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.</p> <p>פיתוח השטחים מסביב למבנים : הוועדה המקומית לתכנון ובניה תתנה מתן אישורי קווי בניה בתשריט פיתוח השטח ובקנה מידה</p>



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.

תעודות גמר :

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

תנאים לביצוע התכנית :

- א. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- ב. מיגון אקוסטי במידה ויידרש באזור מגורים ב'1, הסמוך לדרך אזורית מס' 805, יהיה באחריות היזם ועל חשבוננו.
- ג. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה סלילה בפועל של מעגל תנועה דו נתיבי בצומת 805.
- ד. הועדה המקומית תבדוק רמזור את הצומת עם דרך 805 תוך 10 שנים, במידה ויהיה הצדקה ללא שינויים גיאומטריים נוספים.
- ה. תנאי למתן היתרי בניה הכנת נספחי ניקוז וניהול מי נגר עילי.

הריסות ופינויים

6.3.2

מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה בתשריט מצב מוצע (לרבות מחוץ לתחום התכנית) 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 מייד עם אישורה