

החוק לתכנון  
23.11.00

אפ"ח - 2

**מחוז הצפון**  
 מרחב תכנון מקומי - לב הגליל  
 תכנית בסמכות ועדה מחוזית  
 תכנית מפורטת מס' 10345  
 שינוי לתכנית מפורטת מס 6552  
 שינוי תווי דרך גישה פנימית ברוחב 6 מ  
 פיצול התכנית כך שחלקה 52 תיועד למגורים ו\מסחר,  
 מגרש הפרדה { וחלקה 49 תיועד לתעשייה ותחנת תדלוק

עראבה :- גוש 19353  
 חלקות 52 בשלמות, 104, 103, 49, 66 חלק

שטח התכנית :- 18078.7 מר'

יוזם התכנית :- בני מוסטפא נעאמנה באמצעות עלי נעאמנה תז' 2096610  
 עראבה 24945 טל 0616744448 פקס 0616744447  
 בעל הקרקע :- עלי נעאמנה ואחיו ואחרים  
 עראבה 24945 טל 06744448-06 פקס 06744447-06

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס. 10345  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 28.11.00 לאשר את התכנית  
 סמכ"ל לתכנון

עורך התכנית :- אדר' עבד אלמונעם נגאר  
 עראבה טלפקס 06744911-06

תאריך :- 20/11/2000

חתימות :

עורך התכנית	בעל הקרקע	יוזם התכנית
עבד אלמונעם נגאר מנהל שטח רשום טל 06 744911	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>

הודעה על אישור תכנית מס. 10345  
 מודסמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_  
 תיום \_\_\_\_\_

רשות רישוי :-

1. מטרת התכנית :-

- א. שינוי לתכנית מפורטת מס' ג' 6552, לשינוי יעוד, לאיחוד וחלוקה, שינוי תווי דרך גישה וזכות מעבר.
- ב. פיצול התכנית כך שתהיה חלקה מס' 52 מיועדת למגורים עם מגרש הפרדה עם חלקה 49 ויהיה מיועד למסחר ומשרדים וחלקה 49 תחולק לשני מגרשים מגרש יישאר לתעשייה (מפעל בטון) ומגרש יהיה מיועד לתחנת דלק ושירותי דרך.
- ג. " שינוי קו בניין מדרך אזורית מס' 805 ", ( 28 מ לדרך מקומית ו- 36 מ לתעשייה).

2. שם וחלות :-

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג' 10345 לשינוי יעוד, " מקטינה את שטח התעשייה " שינוי תווי דרך גישה פנימית ברוחב 6 מ כמפורט בתשריט המצורף לחלקות הנ"ל.

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כמצוין בתשריט המצורף ומהוה חלק בלתי נפרד ממנה.

3. החלקות הכלולות בתכנית :-

חלקה מס' 52 בשלמות וחלקים מחלקות מס' 104, 103, 49, 66 מאדמות עראבה

4. גבולות התכנית :-

מצפון דרך אזורית מס' 805  
ממערב דרך מתאר מאושרת מס' 25  
מדרום דרך קיימת מס' 103 וחלקות מס' 51, 50 מאותו גוש  
ממזרח חלקות מס' 68, 66 מאותו גוש

5. שטח התכנית :-

סה"כ שטח התכנית הוא 18078.7 מר'.

6. יחס לתכניות אחרות :-

" ביטול לתכנית מפורטת מס' ג' 6552 עם אישור תכנית זו ", התכנית כפופה בהוראותיה לתכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק תמ"א 18 תיקון 2, וכן לתמ"א 3 תכנית מתאר ארצית לדרכים.

7. רשימת המוסמכים :-

" התשריט והתקנון מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית " ותכנית הבינוי הינו מסמך מנחה בלבד

התכנית כוללת את המסמכים הבאים.

1 - סט תכניות צבועות " מחייבים " אשר בכל תכנית :-

- א. כותרת
- ב. תרשים סביבה בקני"מ 1:10000
- ג. תרשים סביבה בקני"מ 1:2500
- ד. תשריט לפי מצב קיים קני"מ 1:500
- ה. תשריט לפי מצב מוצע קני"מ 1:500

2 - תקנונים והוראות התכנית " מחייבים "

3 - תכנית בינוי ( מנחה ולא מחייבת )

8. הסימונים בתשריט:

הפרוש	הסימון
גבול תכנית	א. קו כחול רציף
גבול תכנית מתאר מאושרת	ב. קו כחול מרוסק
אזור תעשייה	ג. צבע סגול
אזור חקלאי	ד. צבע פסים בירוק
דרך קיימת ואו מאושרת	ה. צבע חום
דרך מוצעת	ו. צבע אדום
שטח ציבורי פתוח	ז. צבע ירוק
אזור מגורים	ח. צבע כתום
אזור למסחר ומשרדים	ט. צבע כתום עם פסים באפור
תחנת תדלוק	י. צבע אפור
דרך מבוטלת	כ. צבע עם פסים באדום
מס' הדרך קו בנין מנימלי רוחב דרך	ל. ספרה ברבוע העליון לעיגול ספרה בריבועיים הצדדים ספרה ברבוע התחתון

9. רשימת התכליות :-

א. שטח לתעשייה :-

יהיה מותר להקים מבנים מהסוגים הבאים.  
מפעל בטון ומפעלי תעשייה ומלאכה בלתי מזיקה בכפוף להגדרתם, הנחיתם ופיקוחם של משרד המסחר והתעשייה, והרשות לשמירת איכות הסביבה, ומשרד הבריאות.

ב. מגורים :-

ישמש למגורים בצפיפות עד 6 יח' דיור לדונם, מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באזור מגורים ויהיה מותר להקים מבני עזר בכל מגרש ששטחו לא יעלה על 40 מר'.

ג. תחנת תדלוק :-

מגרש 49110א יוגדר כמגרש להקמת תחנת דלק ציבורית מסוג ג' ע"פ תמ"א 18, תיקון 2, מותר להקים ולהפעיל בה מבנים ומתקנים לכל שירותי הרכב, מותר להקים ולהפעיל בה בית אוכל, חנות, משרדים ומחסנים לשרות התחנה ששטחם הכולל לא יעלה על 120 מר'. לא כולל שטח גגון לכיסוי התחנה עד 120 מר'.

ד. שטח מסחר ומשרדים :-

יהיה מותר להקים בקומת קרקע שורת חנויות למסחר. מעל קומת המסחר יהיה מותר להקים 3 קומות משרדים, ובקומה א' יהיה אפשר לשלב את היעוד למסחר ומשרדים. במגרש המיועד למסחר ומשרדים לפי תכנית הבינוי המצורפת (מפעל בטון) יחולו עליו אותם תנאים (יש להדגיש כי תכנית הבינוי תהיה תכנית מנחה בלבד ולא מחייבת).

ה. שטח ציבורי פתוח יהיה מותר להקים ככרות, מגרשי משחקים ומגרשי ספורט, מתקני משחקים ובתי שימוש ציבוריים.

ו. דרכים דה שטח שישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל ולהעברת השירותים העליים והתת קרקעיים כגון בייב ציבורי, מים, טלפון, חשמל וכו'. יש להדגיש כי בתחום קו הבניין של דרך 805 לא תותר כל בניה".

10. שימוש בקרקעות ומבנים :-  
לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו שזם קרקע וואו בנין הנמצאים באזור המסומן לכל תכלית שהוא אלא לתכלית המפורטות.

11. בנינים קיימים :-  
הבנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו יאושרו, כמו כן, תאושר תוספת בניה בהתאם להוראות התכנית. תוספת קומות תאושר בקו הבניין של הבית הקיים ובתנאי שלא תהיה חריגה לתחום הכביש.

12. הפקעות לצורכי ציבור :-  
דרכים, שבילים ושטחים ציבוריים יופקעו וירשמו על שם המועצה המקומית עראבה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

13. אספקת חשמל :-

א :- המקור לאספקת החשמל תהיה חברת החשמל לישראל בע"מ.  
ב :- איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל, לא ינתן היתר בניה לבנין וואו חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים וואו בקרבתו.  
היתר ינתן רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרב של קווי החשמל לבין החלק הכולט וואו הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מטרים

- ברשת מתח נמוך

5.0 מטרים

- ברשת מתח גבוה 22 ק"ו

8.0 מטרים

- ברשת מתח עליון 110 ק"ו

10 מטרים

- ברשת מתח עליון 150 ק"ו

ג :- אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאתר אישור והסכמה מחברת החשמל.

14. אספקת מים :-  
תהיה מרשת המים של חברת מקורות ובפיקוח המועצה המקומית ובאישור משרד הבריאות.

15. ניקוז :-  
ניקוז של הקרקע שעתידה לקבלה לפעולות בניה יטופלו בו עד התחלת הבניה כפי שתאשר הועדה המקומית, באישור משרד הבריאות ולשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

16. ביוב וסילוק שפכים :-  
- ביוב, כל מבנה יחובר בפועל למערכת הביוב המרכזית כתנאי למתן היתר בניה.  
- סילוק אשפה, כל בעל חלקת בניה או מגיש בקשה להיתר בניה יחזיק בחלקתו מתקן לסילוק אשפה לשביעות רצון משרד הבריאות.

17. איכות הסביבה :-  
א - הקמתם של מפעלי תעשייה ומלאכה בלתי מזיקה בכפוף להגדרתם והנחיתם של המשרד לאיכות הסביבה, לא תאושר בניית מפעל באזור זה וואו הפעלתו אלא אם הוכח לוועדה המקומית כי עומד בדרישות הרשיות הממונות על מניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים, ובין היתר ביצוע בדיקות רעש, זיהום אוויר שפכים וכיו"ב מניעת זיהום מי תיהום וסילוק פסולת מצוקה וזאת לפי שיקול דעתו הבלעדית של איגוד ערים לאיכות הסביבה

ב - לא יאוחר משלושה חודשים ממועד אישור התוכנית על הועדה המקומית ואיגוד ערים לבצע בדיקה על ביצוע ההנחיות הסביבתיות כאמור לעיל. במידה ואם לא יעמוד המפעל בתנאי איגוד ערים, תפעל הועדה המקומית להפסקת השימוש.

18. חניה :-  
החניה תהיה בתחומי המגרשים על פי תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה התשמי"ג 1983, ועדכוניה"ן.

19. מקלטים :-

לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולים בו תכנית למקלטים על פי הנחיות רשיות הג"א, ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המקלטים בוצעו בהתאם להנחיות הג"א

20. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה

שם האזור	ש' מגרש מינימלי	קו בנין			מס' קומות	גובה מקסימלי
		קד	צד	אח		
מגורים	500 מ"ר	3	3	3	4 קומות	15 מ'
תעשייה	1000 מ"ר	3	3	3	שתי קומות	10 מ'
מסחר ומשרדים	800 מ"ר	3	3	3	4 קומות	15 מ'
תחנת תדלוק מסוג ג"	לפי תמ"א 18 תיקון 2	3	3	3	.	.

אחוזי בניה/ שטח בניה מקסימלי

אזור	חפלס כניסה	חפלס כניסה	מתחת לחפס כניסה	אחוזי שימושים עיקריים	שטח שרות	אחוז כללי תכנית קרקע	סה"כ	מס' יח"ד למגרש	מס' יח"ד לדונם
תעשייה	150%	0%	0%	150%	0%	50%	150%	2	2
מגורים	130%	20%	20%	144%	6%	44%	150%	2	6
מסחר ומשרדים	130%	20%	20%	144%	6%	44%	150%	2	4
תחנת דלק	.	0%	0%	120 מ"ר	0%	.	240 מ"ר כולל שטח גגון 120 מ"ר לכיסוי התחנה	1	1

" שטח גגון לכיסוי התחנה בשטח 120 מ"ר יכלל במניין אחוזי הבניה בשטח העיקרי."

21. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה לפי החוק.

22. טבלת שטחים :-

מצב קיים			מצב מוצע		
יעוד השטח	שטח נטו מ"ר	אחוז	יעוד השטח	שטח נטו מ"ר	אחוז
דרך קיימת	6309.5	34.9%	דרך קיימת ומוצעת	6513.61	36.03%
מגורים	0.00	0.00%	מגורים	3290.82	18.02%
תעשייה	7025	38.86%	שטח תעשייה	2290.9	12.65%
מסחר ומשרדים	0.00	0.00%	מסחר ומשרדים	1490.62	8.25%
תחנת תדלוק	0.00	0.00%	תחנת תדלוק	838.6	4.64%
שטח חקלאי	1489.6	8.24%	שטח חקלאי	1489.6	8.24%
שצ"פ	3254.6	18.00%	שצ"פ	2167.14	11.99%
סה"כ	18078.7	100%	סה"כ	18078.7	100%