

236  
8.04.06

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי: "גבעת אלונים"  
תחום שיפוט מוניציפלי: "אעבלין"  
נפה: "עכו"

פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית : אזור מסחר ותעשייה זעירה

תוכנית מספר ג/14290      שינוי לתוכנית ג/8273 (מאושרת).

התוכנית חלה על השטח המתואם בקו כחול עבה שעל גבי התשריט המצורף אשר מהווה חלק בלתי נפרד ממנה בכל העניינים הכלולים בה.

1.2 מקום התוכנית

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
12208		58,59,60
12211		81 48 ,49

1.3 שטח התוכנית:

10.12 דונם לפי מפת מודד מוסמך עדכנית.

1.4 בעלי העניין: כמאל גרגורה ת"ז 03525103 אעבלין פלא: 0523230242 .

היוזם: כמאל גרגורה ת"ז 03525103 אעבלין פלא: 0523230424 .

בעל הקרקע: כמאל גרגורה ת"ז 03525103 אעבלין פלא 0523230242 .

עורך התוכנית: אנג' גסאן עבוי ת.ז. 050383561 כתובת: נצרת 16000 ת.ד. 2048

פלא: 0544279764 טל/פקס: 046575807 .

14290  
 הודעה על אישור תכנית מס' 5596  
 מורטמה בילקוט הפרסומים מס' 23.ט.ט.ב  
 מיום

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 14290  
 אישור תכנית מס' 5596  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 26.4.06 לאשר את התכנית  
 העליון  
 סמנכ"ל לתכנון  
 יו"ר הועדה המחוזית

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

התוכנית מהווה שינוי לת"מ ג/8273 המאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- 1- תקנון (הוראות הבניה) בן שמונה עמודים.....מסמך מחייב
- 2- תשריט מצורף בקנ"מ 1:500 על רקע מפה מצבית מעודכנת..... מסמך מחייב
- 3- נספח תנועתי..... מסמך מחייב

1.7 תאריך עריכת/עדכון התוכנית:

תאריך עריכה: 012/04/03

תאריך עדכון: 20/09/05

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

1.9 תיאור סימני התשריט:

פירוש הסימון	סימון בתשריט
תחום התוכנית	קו כחול עבה
תחום ת"מ ג/8273	קו כחול מקוטע
אזור הקלאי	פסים ירוקים במשופע
גבול חלקה רשומה	קו ירוק דק
גבול תת חלקה	קו בצבע שחור
דרך מאושרת/קיימת	צבע חום
מס' חלקה רשומה	מספר בצבע ירוק בעיגול ירוק
דרך מצענת	שטח צבוע בצבע אדום
מס' גוש	מספר בתוך מלבן בשחור
גבול גוש	קוו עם משולשים קטנים משני צדדיו
רוחב דרך	מספר בריבוע התחתון של המעגל
קוו בניין	מספר בריבוע שבצד המעגל
מס' דרך	מספר בריבוע העליון שבמעגל
אזור מגורים א'	שטח צבוע בצבע כתום
אזור מסחר ותעשייה זעירה	פסים משופעים בצבע אפור/סגול לסירוגין
מבנה/גדר להריסה	צבע צהוב

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים %	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
41.70	4.22	.....	.....	אזור מסחר ותעשייה זעירה
0.99	0.10	0.99	0.10	דרך קיימת/מאושרת
43.67	4.42	.....	.....	דרך מוצעת
.....	.....	98.61	9.98	אזור הקלאי
13.64	1.38	0.40	0.04	אזור מגורים א'
100.0%	10.12	100.0%	10.12	סה"כ שטח התוכנית

**פרק 2 – מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

**א- מטרת התכנית:**

שנוי יעוד אזור הקלאי לאזור מסחר ותעשייה זעירה ודרך.

**ב- עיקרי הוראות התכנית:**

1- קביעת מערכת דרכים

2- קביעת הוראות בניה בתחום התכנית.

### פרק 3 – הוראות כלליות

#### 3.1 רשימת תכליות ושימושים:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

#### (א) אזור מסחר ותעשייה זעירה:

מותר להקים מבני מסחר קמעוניים ותעשייה זעירה שאינה מזיקה לסביבה כמו מתפרה, יצור נעליים תיקון וייצור מחשבים.

#### (ב) מגורים א'

##### שימוש עיקרי

1. בתי מגורים בני ארבע קומות ללא קומת עמודים מפולשת או שלוש קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
2. מועדונים פרטיים וחברתיים.
3. גני ילדים, פעוטונים, מעון או משפחתון, מרפאה שכונתית, תחנה לבריאות המשפחה, מועדון קשישים לפי כרוגרמה למתהם אורבאני בנית מוסדות לפי סעיף זה יכול שתהיה במבנה עצמאי או כחלק ממבנה משולב, בקומת הקרקע שלו.
4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
5. מסחר קמעונאי בקומת הקרקע. הנויות מזון, קיוסקים, מספרות, פרחים, צעצועים, טבק, מצרכים שאינם מוכנים במקום וללא טיגון, אפיה או בישול, עיתונים, ספרים ומוצרי נייר, הנעלה, הלבושה, אופטיקאי, מכבסה שלא על בסיס קיטור, צרכי צילום. אביזרי השמל לרבות תיקונים, סניף בנק, בית מרקחת ומשרדים.

#### (ג) דרך:

תעניש לתעבר כלי תחבורה הולכי רגל, מעבר תשתיות מהרבות. גיזון וחנייה. אסירה כל בניה בהחיים הדרך פרט למתקנים דרך.

3.2 להלן טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והכניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992.  
 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והכניה  
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יח"ד סה"כ לזכום	צפיפות / מס' יח"ד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					שם האזור (שימושיים עיקריים)					
			מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (הכסית)	D שטחי שירות	C שטחים עיקריים		B מתחת למפלס הכניסה	A מעל מפלס הכניסה**			
6	3	4 קומות מגורים או: 3 ק.מגורים מעל קו.עמודים מפולשת	14.5	144	36	24	120	144	144	3	3	3	אזור מגורים א'
		3 קומות	11.50	130%	45%	10%	120%	-----	130%	לפי תשריט	3	3	אזור תעשייה זעירה ומסחר

(1) אם לא ציון קווי הבניין בתשריט אז יהיה 3 מ'. במגרשים פינתיים יהיו קווי הבניין שאינם פונים לדרך ציבורית קווי בניין צידיים. בגבול המגרש ועד למבנה תותר בניית גשר ברוחב עד 1.7 מ'. ניתן לתכנן בקו בניין אפס צדדי ואחורי בהתאם לתוכנית בנינו משותפת למספר מגרשים וכתנאי קיר אטום.  
 (2) תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית.  
 (3) מגרש מינימלי יהיה 400 מ"ר או כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר. כחלקה רשומה.  
 (4) גובה בנייה מירבי יימדד כמרחק האנכי המירבי בין מפלס פני קרקע טבעית לפני פיתוחה לבין מפלס עליון של גג המבנה. גובה זה אינו כולל מתקנים מעל גובה פני הגג (כגון יציאה מחדר מדרגות, מתקן לדוד שמש וחדר מכונות למעלית). וכתנאי שהגובה אינו עולה על 2 מ' מעל הגובה המירבי של המבנה למעט פיר מעלית כבלית לפי התקן. כן תותר התקנות ארוכה ואנטנה לכל מבנה. מפלס הכניסה לכל מבנה יפורט בתכנית לכל מתחם ויהיה מחויב לצורך הוצאת היתר בנייה.

### 3.3 הוראות נוספות:

א. - תשתיות:

#### 1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

#### 2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

#### 3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

#### 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.  
מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

#### העבה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם  
שדות גדולים יותר, יש  
לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים  
המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:  
מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.  
מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת  
אישור והסכמה  
מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים  
יקבעו לאחר תאום  
וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

#### 5. אשפה:

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 היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר  
מוסדר.

#### 6. אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל האזורית של חברת החשמל ישראל.

## ג. - הוראות כלליות

### 1- חלוקה:

תנאי למתן היתר בניה אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית בהתאם לתכנית זו.

### 2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

### 3. רישום:

בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

### 4. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

### 5. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

### 6. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

### 7. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.



**8. הוראות הג"א:**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

**9. כיבוי אש:**

רצונם, תהווה תנאי להוצאת קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות היתר בניה.

**10. תכנית בנוי:**

לא יינתנו היתרי בניה, ללא תכנית בינוי של כל החלקה שתתן פתרון ארכיטקטוני למבנים המוצעים בהתחשב לחזות היישוב.

**11. היתרי בניה ורשוי עסקים**

לא יינתנו היתרי בניה ואישורי עסק ללא אישור המשרד לאיכות הסביבה בדבר השלכת השימושים על אזורי המגורים הסמוכים.

**פרק 4 - מימוש התוכנית**

**4.1 תקפות התוכנית:**

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 7 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

**פרק 5 - חתימות**

**בעל הקרקע:**

יוזם התכנית

בעל הקרקע

מתכנן

*אליהו גלעד*

*אנג'לין עבוי*

תכנון כבישים, קונסטרוקציה, אדריכלות

רשיון מס 16008

**עורך התכנית:**

*אנג'לין עבוי*  
תכנון כבישים, קונסטרוקציה, אדריכלות  
רשיון מס 16008