

תאריך: מרץ 2005

נפה : עכו

מחוז : צפון

תחום שיפוט מוניציפאלי : עראבה

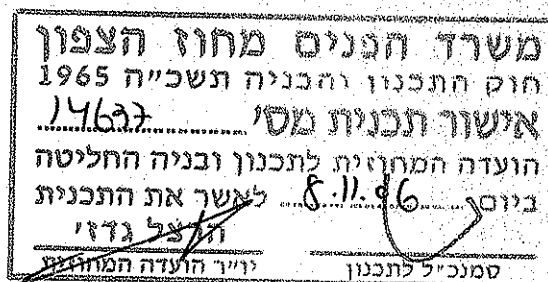
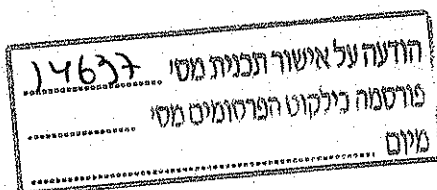
מרחב תכנון מקומי : " לב הגליל".

ישוב : עראבה

תכנית מס' : ג/14637 עראבה

שינוי לתכנית מס' ג/ 10137

בסמכות הועדה המחוזית לתו"ב



יום ומגיש התכנית : חוריה חאמד סעדי - עראבה 24945

בעל הקרקע : חוריה חאמד סעדי ואח'

עורך התכנית :

צמח 11' אדריכל ומתכנן ערים

ת.ד. 3453 חיפה 31034. טל: 04-8322888 פקס: 04-8322975



הוראות התכנית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם ותחולה: תכנית זו תקרא : מס': ג/ 14637 **עראבה"**

, ותחול על השטחים המתוחמים בקו כחול עבה
בתשריט הרצ"ב המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

1.2 מיקום: עראבה

מגרש מס' 3 עפ"י תכנית מס' ג/ 9292

גוש	חלקים מחלקות	חלקות בשלמות
1937	88,69,72	70
9		

1.3 שטח התכנית: 2053 מ"ר - (מדידה ממוחשבת).

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: חוריה חאמד סעדי – ת.ז. 55831374 , עראבה 24945

יזם התוכנית ומגיש התוכנית: חוריה חאמד סעדי – ת.ז. 55831374 , עראבה 24945

עורכי התכנית:

עורך ראשי - עמוס גיינו, אדריכל, ת.ד. 3453, חיפה.
מדידה: סולימאן שאהין מ.ר. 819 עראבה. טל: 6740272 – 04
נספח תחבורה: אינג' ג'סאן מזאווי ת.ד. 8064, נצרת 16000 טל: 0505589133 פקס: 6566475 – 04

1.5 יחס תכנית זו לתכניות אחרות:

☒ התכנית משנה את ייעוד הקרקע הקיים בתכנית מס' ג/ 10137 (מגורים ומסחר)

ל "מלאכה, מסחר ומשרדים "

☒ בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על

השטח, תהיה תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

א. תקנון ובו 7 דפי הנחיות / הוראות - להלן "הוראות התכנית התוכנית" – מסמך מחייב.

ב. תשריט בקנ"מ 1:500 על רקע מפת מדידה - להלן "התשריט" – מסמך מחייב.

ג. נספח תנועה וחניה – תשריט בקנ"מ 1:500 ע"י מהנדס תנועה – מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

מהות	תאריך	
הגשה לועדה המקומית	3/2004	עדכון 1
תיקון עפ"י החלטת וע' מחוזית	3/2005	עדכון 2
עדכון	8/2005	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון

והבנייה.

1.9 ביאור סימנים בתשריט :

הסימון	ביאור הסימון
קו כחול עבה.....	תחום התכנית
שטח צבוע אפור וכתום לסירוגין	אזור מגורים ומסחר
שטח צבוע כתום	אזור מגורים
שטח צבוע אפור וסגול לסירוגין.....	אזור מלאכה משרדים ומגורים.
שטח צבוע חום.....	דרך קיימת/ מאושרת
ספרה ברבעו העליון של עיגול.....	מספר הדרך
ספרה ברבעו הימני והשמאלי שח עיגול	מרווח בניין
ספרה ברבעו התחתון של עיגול	רוחב הדרך
קו דק רציף בצבע ירוק.....	גבול חלקה רשומה.
מספר דו ספרתי ירוקים (במפת גושים / חלקות).....	מספר חלקה רשומה.
מספר בתוך עיגול/ אליפסה.....	מס' מגרש.
קו ומשולשים בשני צדדיו לסירוגין.....	גבול גוש.

1.10 טבלת שטחים

שטח / אזור	מצב קיים במ"ר	שטח קיים באחוזים	שטח מוצע במ"ר	שטח מוצע באחוזים
מלאכה משרדים ומגורים	-	-	1194	58
מסחר	1194	58	-	-
דרכים	859	42	859	42
סה"כ	2053	100	2053	100

פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית.

2.1 מטרת התוכנית :

שינוי ייעוד הקרקע הקיים (מסחר ומגורים) למלאכה מסחר ומשרדים .

2.2 עיקרי הוראות התוכנית.

- חלוקת זכויות הבניה עפ"י הייעוד המוצע ונייודם בין הקומות .
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	צפיפות מבנים למגרש מזערי
מלאכה משרדים (שירותים עסקיים) ומגורים	1338	2

פרק 3 - הוראות התוכנית:

3.1 רשימת תכליות ושימושים מותרים :

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו קרקעות או בניינים הנמצאים בתחום התוכנית אלא לשימושים / תכליות המפורטים בתוכנית זו (להלן), ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

מלאכה שירותים עסקיים ומגורים -

- א. מלאכה (זעירה) - יוגבל לקומות צמודות קרקע ויותרו שימושים כגון: סדנאות אמן, ייצור מזון ביתי, בית בד.
- ב. שירותים עסקיים (משרדים) – בקומת כניסה ובק.א. - יותרו שירותים עסקיים כגון: משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מוקד רפואי לילי, סוכנויות ונציגויות.
- ג. מגורים – לבני אדם בקומה ב', יח"ד אחת בלבד.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה :

מספר מבנים במגרש	גובה בניה מרבי		סה"כ שטחי בניה מותרים במ"ר	זכויות בניה מרביים במ"ר				מרווחי בניין (במטרים)				שטח מגרש מזערי	קומה / ייעוד	ייעוד
	קומות	מטרים		תבסית קרקע	שטחי שירות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	* אחורי	* קדמי	* צידי			
1	1	4	392	450	140	230	230	-				1214	מרתף	מלאכה משרדים ומגורים
			392	450	22	370	-	370	3	3	3		מלאכה	
			392	450	22	370	-	370					כניסה***	
			392	450	22	370	-	370					משרדים	
													ק.א.	
													משרדים	
													ק.ב.	
													מגורים	

* או כפי שקיים עפ"י התשריט, מרוח בניה מדרך מס' 805 – 5

** - תותר העברת אחוזי בנייה מ"ממעל מפלס הכניסה" אל "מתחת למפלס

הכניסה" באישור הועדה המקומית.

*** - בקומת כניסה יותר שימוש למלאכה בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר.

3.2.1 חלוקת זכויות בניה עפ"י שימושים/ ייעודים ולפי סדר הקומות :

קומה	ייעוד/שימוש	שטח עיקרי במ"ר
תת קרקעית (מרתף)	מלאכה זעירה (בית בד)	260
	חניה	140
קומת כניסה	שירותים עסקיים (משרדים)	340
	מלאכה	30
קומה א'	שירותים עסקיים (משרדים)	370
קומה ב'	מגורים	370

3.3 הוראות נוספות: א. הוראות והנחיות נוספות.

גבה מרבי של הבניינים - יימדד בצורה אנכית מפני הקרקע טבעית או חפורה, הנמוך מבין השניים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

עיצוב ואיכות הבנייה - יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ובניה, לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראי הם החיצוניים של בניינים וכן לדרוש פירוט הגימורים החיצוניים, בתכניות ומפרטי הבקשה להיתרים.

גדרות וקירות תמך - כל קירות האבן בתחום התכנית יבנו או יצופו באבן לקט מקומית. אין להקים קירות אבן, בגבה מעל 1.2 מ' מגבה הדרך או המדרכה או פני הקרקע בחזיתם.

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.

מפלס הכניסה של המבנים לא יהיה גבוה יותר מ 30 ס"מ ממפלס כביש הגישה אליו קשורה הכניסה למבנה.

מתקני אשפה, דודי שמש, מכלי מים ומתקנים - הועדה המקומית יספקו למבקש היתר הבנייה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה. אשר יסומן בתכניות ויוסתר ע"י קירות אבן מקומית בגבה המכלים. לא יוצבו דודי שמש ומכלי מים על גגות המבנים אלא לאחר הסתרתם באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה.

דרישות סביבתיות לבית בד:

בית הבד יתקין מערכות ויעמוד בדרישות בתחומים שלהלן:

1. מים ושפכים:

- בבית הבד יותקנו מערכות נפרדות לשפכים. מערכת להולכת שפכים סניטריים, מערכת למי שטיפה (זיתים ורצפות), ומערכת לאיסוף עקר בהתאם לפתרון שיאושר ע"י מ.א.ס.
- מערכת השפכים הסניטרית תחובר ישירות למערכת הביוב הישובית.
- משטחי התפעול יאטמו בחומר אטום וינוקזו בשיפוע מתאים לבור איסוף תשטיפים.
- מי שטיפת הזיתים ובור איסוף התשטיפים ינוקזו אל מפריד מוצקים-שומנים משולב בנפח אפקטיבי של 4 מ"ק ופני שטח של 4 מ"ר לפחות, ומשם אל מערכת הביוב הישובית.
- הטיפול בעקר יעשה באופן שיאושר על ידי מ.א.ס.
- דיגום שפכים מורכב יבוצע אחת לחודש במהלך העונה ובו יבדקו:
COD; מוצקים כלליים; מוצקים מרחפים; pH; פנולים; שומנים; כלורידים.
כל הדגימות ובדיקות המעבדה יערכו ע"י מעבדה מאושרת ע"י מ.א.ס. תוצאות הבדיקות

1
ישלחו לנותן האישור, א. ערים לאיכות סביבה "אגן בית נטופה" (האיגוד) ולמו"מ עראבה.

- נגר הגג יופרד ויופנה למערכת ניקוז מי גשמים.

2. פסולת מוצקה:

- הגפת תרכוז למכולה שתוצב על משטח מקורה, אטום ומנוקז לבור התשטיפים. שטח סככת האחסון יתאם לתדירות הפינוי, לנפח גפת ביחס של 0.4 מ"ק לטון זימים.
- גפת ועלים, יפזרו לעיבוד / מיחזור. אישורי פינוי הגפת יישמרו במשרד בית הבד ויימסרו לפי דרישה.

- יותקנו מיכלי אצירה לאשפה בכמות מתאימה ולפי דרישות האיגוד.

3. רעש וזיהום אוויר:

- בית הבד יעמוד בתקנות למניעת מטרדי רעש, יערך ויתקין מיגון אקוסטי בהתאם לממצאי בדיקת רעש שתערך ע"י האיגוד.

- בית הבד יעמוד בתקנות למניעת זיהום אוויר ומניעת מטרדי ריחות בין אם מבית הבד ובין אם ממערכות קדם הטיפול בשפכים.

4. בטיחות ואחסנת דלק:

- מיכלי דלק יוצבו במאצרה בקיבולת 110% מקיבול המיכלים, במרחק ובמיגון תואם להוראות פיקוד העורף.

ב - 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 ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

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

4. **חשמל -** איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת

קווי חשמל עיליים, 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 גבוהה עד 33 ק"ו..... 5.0 מ'

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')..... 11.0 מ'

בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')..... 21.0 מ'

הערה:

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר,

יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים

המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :

מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ 1.0 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל 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 אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא

יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר

לאחר מסודר.

ג- הוראות כלליות

1. חלוקה :

1.1 תכנית כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים .

2. הפקעות:

2.1 כל שטחי הקרקע המיועדים לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190

בפרק ח' לחוק התו"ב וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התו"ב.

2.2 קרקעות לאום (ממ"י) כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי

ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התו"ב, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי

מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר

למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם

להוראות סעיף 125 לחוק התו"ב.

4. **מבנים קיימים** – הנם מבהים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מתאר הקודמת לתכנית זו

ומבנים הקיימים לפני 1965.

על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות :

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה

המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבנין הקיים . כל

תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה עפ"י קוי הבנין הקבועים בתכנית.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה ,

יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התו"ב.

5. **מבנים להריסה :** הועדה המקומית תפעל להריסת הקירות המסומנים להריסה מכוח

תוכנית זו , לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תוכנית זו .

6. תנאים לביצוע התוכנית:

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

7. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב.

8. חניה :

החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התו"ב (התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתרי בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

9. עתיקות: בתחום התכנית לא מתקיים שטח עתיקות מוכרז.

10. הוראות הג"א :

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

11. כיבוי אש :

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

12. סידורים לנכים :

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

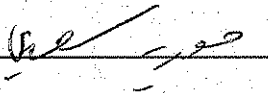
פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע - לתכנית זו אין שלבי ביצוע.

4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים מיום מתן תוקף, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות**בעל הקרקע:**

יזם מגיש התוכנית:

עורך התוכנית

מדינת ישראל



משרד התחבורה

משרד התחבורה
מינהל יבשה
המפקח המחוזי על התעבורה
מחוז חיפה והצפון

תאריך: 17/01/2006
מספר: 14637/ג

לכבוד
אדרי א. שפול
מתכנן המחוז
משרד תמ"ס
נצרת עלית

נכבדי,

הנדון: תכנית ג/14637 – שינוי יעוד ממגורים ומסחר למלאכת מסחר ומשרדים עראבה
החלטת ועדה מחוזית מיום 6.9.04
פנייתו של מתכנן מיום 28.8.05 ומיום 3.1.06

רצ"ב מעביר אליך אישורנו לנספח התנועה של התכנית והנדונה.

לוט: תכנית מס' dwg 3905 – תיח עדכון מ – 15.8.05.

בכבוד רב
אינג' ב. דויטש
ס/מהנדס תנועה מחוזי
מחוזות חיפה והצפון

העתק: אדרי ע. גינו - עורך התכנית חיפה.
אינג' ג. מזאווי - משרד מהנדס אזרחי נצרת.
אינג' ע. שפרבר - ממונה הנדסה ותכנון תח"צ, כאן.

קובץ: 33

מדינת ישראל
משרד הפנים
ועדת משנה לתכניות מפורטות
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון

תאריך : כ"ז חשוון תשס"ז
19 בנובמבר 2006
סימוכין :
מס' סידורי: 6

לכבוד
עמוס ג'ינו
אזריכל

ח"פ ת"ד : 3453

הנדון : החלטת ישיבת ועדת משנה לתכניות מפורטות, יו"ב מספר
2006022 לתוכנית מספר ג/ 14637

הועדה משנה לתכניות מפורטות בישיבתה ביום רביעי, י"ז חשוון תשס"ז, 8 בנובמבר 2006 דנה בתוכנית ג/ 14637
שנוי יעוד נקודתי ממגורים ומסחר למלאכה מסחר ואשרדים, עראבה, להלן החלטתה :

לתת תוקף לתוכנית.

וא להמציא לנו שלושה עותקים מהתוכנית להמשך טיפול

החלטה זו כפופה לסעיף 10ד' לחוק התכנון והבניה: "שני חברי ועדה מחוזית לפחות רשאים לדרוש בכתב, חוך
שבועה ימים מיום מסירת החלטה לידם, שיתקיים בוועדה המחוזית דיון חוזר בענין, בנימוק החלטה פגומה
מבחינה משפטית או תכנונית, הדרישה תכלול את פרטי הנימוקים".
" לחשדות ליבכם במידה ולא ימולאו התנאים המפורטים לעיל תוך 180 יום מיום קבלת החלטה זו, יש לראות
אם החלטה כמבוססת זאת מבח טעיף 86 (ד) לחוק התכנון והבניה. על פי טעיף 86 (ה) לחוק ניתן להגיש
בקשה ליריד הועדה המחוזית להארכת המועד לביצוע התנאים, באם לא תוגש בקשה באמור בתוך 14 יום, יסגר
תיק התוכנית בוועדה המחוזית. בקשה להארכת מועד, תהיה מוגשת תוך פירוש הפילות שגרמו לעיכוב מילוי
תנאי ההפקדה ומשך ההארכה הנדרש למילוי תנאים אלו."

בכבוד רב,
הרוש מירי
מוכי/ת ועדת משנה לתכניות