

מחוז הצפון  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
מרחב תכנון גליל מרכזי

תכנית מסי ג / 8783

אעבלין - שנוי יעוד מאזור מגורים "א" לשטח לבנייני צבור

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 8783

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
ביום 28.7.96 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תוכנית מס	8783
פורסמה בעיתון	ביום
בעיתון	ביום
ובעיתון מקומי	ביום

הודעה על אישור תכנית מס. 8783

פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

## מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי " הגליל המרכזי "

תכנית מס' 8783/ג

המהווה שנוי לתכנית מתאר מס' 984/ג - שנוי יעוד מאזור מגורים "א" לשטח לבנייני צבור.  
המקום : חקרקע עליה חלה התכנית כלולה בתחום שיפוט מועצה מקומית אעבלין.  
ובמרחב תכנון מקומי - גליל מרכזי.

גוש 12206

חלקה 13

בעל החלקה : מנחל מקרקעי ישראל + פרטיים.

יזם התכנית : המועצה המקומית כפר אעבלין.

עורך התכנית : סאמר תיים - מוזד מוסמך גרייס חאג - מהנדס רשוי

עבלין טל : 04/9861615

פקס : 04/9500549

יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שנוי לתכנית המתאר מס' 984/ג.

עדיפות תכנית זו תהיה לכל התכניות האחרות.

1. מטרת התכנית : שנוי יעוד מאזור מגורים א' לשטח לבנייני צבור, על מנת שמעוצה תשתמש באדמה זו לחקמת כל מיני מבנים צבוריים.

2. כללי -

2.1 שם וחלות :

תכנית מס' 8783/ג שנוי מאזור מגורים א' לשטח לבנייני צבור - שנוי לתכנית מתאר מס' 984/ג. תכנית זאת תחול על כל שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף וחקרוי להלן התשריטי.

2.2 מסמכי התכנית :

א. תשריט בקנה מידה 1:10000, 1:1250, 1:500 - יהיה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט.

ב. תקנון כולל 5 דפים, כל המסמכים מחוים חלק בלתי נפרד בהתכנית.

2.3 גבול התוכנית :

כמותחם בקו כחול בתשריט.

2.4 שטח התכנית :

9.371 דונם.

3. חניה :

לא תותר חקמת בניין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקנות תכנון חבניה. חקמת מקומות חניה תשמיג 1983.

3. סיזורים לנכים :

א. חניה -

יש למקם מקומות חניה לנכים בקרבה מכסימלית לדלת הכניסה לבניין הציבורי.

ב. מקומות ישיבה לנכים -

חובה להקצות מקומות ישיבה לנכים באולמות קולנוע ותיאטרון.

ג. זרכי גישה -

1. לפחות אל דלת כניסה אחת מוליך מישור אופקי או רמפה.

1.1 רמפה חיצונית :

- שפועה המקסימלי 10%

- רוחבה המינימלי 1.25 מ'

- אורכה המקסימלי בשפוע שמעל 5% 9.00 מ'

1.2 רמפה פנימית :

- אורכה המקסימלי בשפוע שבין 8% - 12% 2.50 מ'

- שפועה המכסימלי באורך שמעל 2.5 מ' 8%

ד. מעליות -

במידה וחבנין הציבורי מיועד לבית אבות, אולם שמחות, בית חולים, מרפאה

ציבורית וכדומה. חובה להתקין מעלית בבניין שגובהו מעל קומה אחת.

במידה וחבנין הציבורי מיועד לסניף דואר, סניף בנק, אולם קולנוע / תיאטרון, בית

מלון, בית ספר, מסעדה, כל בניין אחר הנותן שרות לציבור, חובה להתקין מעלית בכל

בניין שבו "קומת הנכים" אינה קומת קרקע.

ה. חדרי שרותים -

חובה להכשיר 2 תאי שרותים בכל בניין ציבורי, אחד לכל מין.

4. תחום השטח הציבורי :

השטח הציבורי יתיה מותחם על ידי גיזור.

5. טבלת האזורים :

השטח במוצץ		השטח בזונם/מטר		ח א ז ר
קיים	מוצץ	קיים	מוצץ	
94%	43%	4.007	8.793	אזור מגורים "א"
0	51%	4.786	0	בנייני ציבור
6%	6%	0.578	0.578	שטח לזרכים
100%	100%	9.371	9.371	ס ח " כ

6. באור ציוני התשריט :

הציון בתשריט	הבאור
קו כחול רצוף.	גבול התכנית
צבע כתום.	אזור מגורים א'
צבע חום.	דרך קיימת
צבע אדום.	דרך מוצעת או הרחבת דרך קיימת
צבע עם פסיט חום כהה.	שטח לבנייני צבור
צבע ירוק.	שטח צבורי פתוח
מס' ברבע העליון של העגול.	מס' דרך
מס' ברבעים הצדדים של העגול.	קו בניין בחזית
מס' ברבע תחתון של העגול.	רוחב דרך

7. שמוש קרקע : שטח לבנייני צבור ישמש להקמת בנייני כגון:  
 א. מקומות לפולחן דתי. כגון: כנסייה, מסגד.  
 ב. מוסדות חינוך ותרבות.  
 ג. מגרשי משחקים.  
 ד. מרפאות, תחנות לאס ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.

8. חלוקה : החלוקה שבתכנית מבוטסת על תיק חלוקה מאושר. חלקות ששטחן מעל 800 מ"ר שעליהן קיימים יותר מבית אחד חייבות בחלוקת תערך ע"י מנדד מוסמך.

טבלת האזורים

מרחבונים בתשריט			מס' קומות	אחוז בניה מותר בכל קומה	גודל מגרש מינימלי במ"ר	האיזור
אחורי	צדדי	קידמי				
3	3	לפי תשריט	4 קומות ללא עמ. 3 קומות מעל עמ.	36% בקומה משטח המגרש ס"כ 14%	400 או כפי שקיים אך לא פחות מ- 250 מ"ר (חלקה רשומה)	מגורים א'
2 מ' 0 ללא פתחים	2 מ' 0 ללא פתחים	לפי תשריט	3 קומות	50% בקומה משטח המגרש ס"כ 150%	כפי שקיים אך לא פחות מ- 250 מ"ר	מגורים ב'
5	5	לפי תשריט				שטח לבנין צבורי
3	3	לפי תשריט	2 קומות	50% בקומה 100% בשתי קומות	800 מ"ר	איזור תעשייה
3	3	לפי תשריט	3 קומות	100% בניה 1-3 קומות.	כפי שקיים אך לא פחות מ- 250 מ"ר	מסחר ומלאכה זעירה
0	0	לפי תשריט		40 מ"ר	איזורים א.ב	מבני עזר

\* במידה ולא מסומן בתשריט יהיה קו בנין לצד הדרך 3 מ'.

טבלת זכויות והתקבלות בנייה לפי התקנות והתכנון והכנייה  
 (מישוב שטחים ואתר בנייה בתכנון ובתיירות משנת 1992)

שם האזור (שיומשים) עיקריים	גודל מגרש מ"ר	קווי בנייה			אתר בנייה/שטח בנייה		מקסימלי				גובה בנין מקסימלי		צפיפות נטו מס' יח"ד למגרש	מס' יח"ד מס' מגרש מס' יח"ד למגרש
		קדמי	אחורי	צדדי	שטח שרות	לכיסוי קרקע	סה"כ	מספר קומות	במטרים	מס' יח"ד				
בניין צפון	600	4	5	5	140	10	140	10	60	150	3	12		

9. הפקעות לצרכי ציבור :  
כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור והכולולים בתחום תכנית זו יופקעו בהתאם  
לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה 1965 ויירשמו על שם המועצה המקומית  
אעבלין.

10. ניקוז, תיעול ואספקת מים:

10.1 ניקוז ותיעול  
הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על הקרקע  
הדרושה למעבר מי גשמים, ואי להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות  
כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול בהתאם למצויין  
בתשריט המצורף בזה או בדרך נלווית.

10.2 ביוג  
א- לפי דרישת הועדה המקומית ואישור הועדה המחוזית, המועצה  
המקומית תכין תכנית ביוג עבור כל שטח התכנית או חלק ממנה  
שיקבע ע"י הועדה המחוזית.  
ב- כל בנין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו באיזור מגורים בשטח  
התכנית ינוקז בהתאם לתכנית.

10.3 אספקת מים  
א- אספקת מים בתאום עם הרשות המקומית.  
ב- שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, ברכה או משאבה לא  
יבנו או יונחו מבלי תענות היתר מאת הועדה המקומית.

10.4 חשמל  
איסור הבניה בקרבת קווי חשמל.  
א- לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או  
בקרבת קווי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים  
מטה, מקווי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של  
קווי החשמל לבין החלק הכולט ו/או הקרוב של המבנה:

מטרים	מטרים
2	ברשת מתח נמוך
5	בקו מתח גבוה 22 ק"ו
8	בקו מתח עליון 110 ק"ו
10	בקו מתח עליון 150 ק"ו

ב- אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן  
מ-2 מטרים מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל  
תת-קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

11. הרחקת אשפה : יובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בתונית ההגשה.

12. השבחה : היטל השבחה יגבה כחוק.

13. ח ת י מ ו ת

האג' ג'ריס  
מהנדס בנין  
רשום מס' 39856

סאמר תייב  
מודד מוסד  
רשיון מס' 756

המועצה מקומית עבלין

טל: 866 594 - 04  
טל: 869 239 - 04  
טל: 869 192 - 04

זוהיר קרוי  
מזכיר המועצה  
המקומית אעבלין

12/10/96

5/10/96 / 2916