

091  
20.5.93

2-1230

3494/55426.27

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - גליל מרכזי

תכנית מפורטת מס' (ג / 6559 - )  
מס' 88 / 88

אע"פ

שנוי יעוד חלק מחלקה 1 גוש 12198

תאריכים	3.06.91
דיון בוועדה מקומית	
דיון בוועדה מחוזית	.....
הפקדה	.....
מתן חוקף	2.8.93
.....	.....

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
הגליל המרכזי

תכנית מס' 6559-88  
הועדה המקומית בשיבתה מס' 9188  
מיום 10.10.88 החליטה להמליץ  
על הפקדת התכנית הנקובה לעיל

שמואל חוקמה  
ראש הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
הגליל המרכזי

תכנית מס' 6559-88  
הועדה המחוזית בשיבתה מס' 11-11-92  
מיום 1.7.92 החליטה  
על מתן חוקף לתכנית הנקובה לעיל

מנחם חוקמה  
ראש הועדה

הירוזם : עדנאן עווד חאג' - כפר אעבלין

המתכנן: ח. פאהום ושות' שרותים הנדסיים בע"מ. רח' נתיב חן 1 חיפה 233173/4

אינג' ח. פאהום - מהנדס אזרחי ומוודד מוסמך

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גליל מרכזי  
תכנית מפורטת מס' (ג/6559 - ) (א/65)

א. ע. ב. ל. י. - שנוי יועד שטח חקלאי לשטח מסחרי

א. שם וחלות

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' ג/6559 - (א/65), שנוי יעוד חלק מחלקה 1 גוש 12198 בכפר אעבלין משטח חקלאי לשטח מסחרי ושטח פרקטי פתוח. התכנית חלה על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף ומהוה חלק בלתי נפרד מהתכנית, להלן " התכנית".

ב. התשריט

שרטוט לפי תקנות חוק התכנון והבניה בקנה מדה 1:1250.

ג. השטחים הכלולים בתכנית

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בישוב אעבלין שבנפת עכו. שטחי התכנית נכללים בתחום שיפוט המועצה המקומית אעבלין, ונמצאים במרחב תכנון מקומי גליל מרכזי, במחוז הצפון.

ד. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה תכנית מפורטת ביזמת בעל הקרקע ומפרטת בשטחה והוראותיה את התכליות בשטחה לפי האזורים המוצעים.

ה. מטרת התכנית

1. לקבוע אזורים וגבולות לשימוש בקרקע ותנאים להוצאת היתרי

בניה בשטח התכנית

2. לתכנן את התקשרות השטח והנגישות אליו דרך הדרך הראשית

העיברת בצדו המערבי של השטח והשטחים הסמוכים כולל תחנת דלק הקרובה.

3. לייעד שטחים למסחר כגון : אולם חתונות ואירועים כולל כל

השירותים הצמודים לו ; חניה, מגרשי משחקים, רחבות, מסעדה, חנויות

למזכרות, מזנון וכו'

הקרקעות הכוללות בתכנית זו			
(חלקי חלקות)	שטח	חלקה	גוש
בעלות פרטית	10 דונם	1	12198

ז. שטח התכנית  
שטח התכנית כ- 10 דונם.

ח'. יוזמי התכנית

עדנאן חאג' - כפר אטבלין.  
מוטצה מקומית אטבלין.

ט'. עורך התכנית

ח. פאהום ושות' שרותים הנדסיים בע"מ. רח' נתיב חן 1 חיפה 04-233173/4  
אינג' חליל פאהום - מהנדס אזרחי ומודד מוסמך.

י'. בעל הקרקע

עדנאן חאג' - כפר אטבלין.

יא'. ציונים בתשריט

1. שטח צבוע ירוק מותחם בקו ירוק כהה... שטח פרטי פתוח.
2. שטח צבוע חום בהיר... דרך קיימת או *מאוסרת*
3. ....
4. שטח צבוע אפור מותחם אפור כהה... אזור מסחרי.
5. קו כחול עבה... גבול תכנית.
6. ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול... מספר דרך.
7. ספרות שחורות ברבעי העיגול הצדדיים... קוי בנין.
8. ספרה שחורה ברבע התחתון של העיגול... רוחב דרך.
9. ....
10. ....
11. שטח שהושאר לבן מפוספס באלכסון ירוק בהיר .. אזור חקלאי

טבלת שטחי התכנית

עוד השטח	ס"ב דונם	פרטי ופתוח	אשרותי דרך ודרכים ומסחר	דרכים	אחוז השטח
א	5.5	5.5			55.0 %
ב	4.14		4.14		41.3 %
ג	0.36			0.36	41.3 %
סה"כ	10.0	5.5	4.14	0.36	100.0 %

יג'. השימוש בקרקעות ובמבנים

לא ישמשו כל קרקע ובנין הממוקמים בכל אזור המצויין בתשריט לשימוש שונה מן השימוש שנקבע ברשימת השימושים שבתכנית זו להלן לגבי האזור שבו הוא ממוקם:

1. שטח פרטי פתוח

ישמש כשטח פתוח לכל מטרה המותרת באזור ציבורי פתוח או באזור ספורט-ללא הפקעה לצרכי ציבור, ויותר להקים מתקני ספורט פרטיים, וחניה למבקרים, טרסות, מדרגות, טפסלים, גנון אך ללא מבנים.

2. דרכים קיימות

ישמשו כהגדרתן בחוק ולמעבר הולכי רגל ורכב, לחניה וכן להעברת קוי תשתית ולגינון - בכפוף להיתרים שיוצאו ע"י הועדה המקומית.

3. דרכים מוצעות

מיועדות לצרכי ציבור כדרכים לפי סעיף 188(ב) לחוק וישמשו כהגדרתן בחוק ולמעבר הולכי רגל, בלי רכב ולחניה וכן להעברת קוי תשתית ולגינון - כפוף להיתרים שיוצאו ע"י הועדה המקומית.

בין כביש השירות המוצע ובין המסלול המזרחי הסמוך של כביש הראשי של מע"צ מספור חדש 70 (מספור ישן 241) תהיה הפרדה פיזית מאבני שפה ו/או גדרות בטיחות הכל בתאום עם מע"צ

4. אזור מסחרי

אזור זה מיועד לבנית אולם אירועים וחתונות כולל כל השירותים הצמודים לו; חניה, מגרשי משחקים, מסעדה, חנויות למזכרות, מזנון, רחבות

יוצפות וכו'

מסחרי ישמש למסחר קמעונאי שכונתי ויעמוד בדרישות איכות הסביבה כמוגדר בתכנית המתאר ובתכנית זו להלן (סעיף ב').

אתרים למסחר לא יחולקו לחלקות משנה לבניה בשטח מסחרי תוכן תכנית בינוי מחייבת בקנה מדה 1:250 לשטח כולו באישור הועדה המחוזית כחלק מהיתר הבניה ותכלול פירוט פתרון כל דרישות הועדה המקומית מבחינת מיקום הבנינים, החניה, האספקה, האשפה וכיוצא בזה.

י"ב. טבלת הנחיות לבניה באזורים - לפי סוגי השימוש וגודל המגרש

אזור	יצבע בתשריט	שטח מגרש	אחוז בניה	גובה בניה	מרווחים	מנמלים	מקומות חניה
	מנמלי	מכסמלי	*	מטרים	בשטח המגרש		
	מ"ר	ברוטו		דרך צדדים	אחור		
אזור	אפור מותחם	2000 מ"ר	100%	סה"כ 2 קומות	**	3	4
	מסחרי	אפור כהה	60%	בקומה	ועד 9 מ' גבה		

\* גובה בניה - המרחק האנכי הגדול ביותר המדוד במקום כל שהוא לאורך קירות הבנין בין מפלס פני הקרקע המקורי לבין ראש הקיר החיצוני של הבנין, גובה זה אינו כולל תוספות מעל פני גובה הגג כגון: מתקנים לשידוב דודי שמש בבנין, יציאה מחדר מדרגות וחלקי גג משופע בשטח כולל שאינו עולה על 10% משטח הגג וגובהם אינו עולה על 2 מטר מעל גובה המירבי המותר של הבנין. כן יותר להתקין אנטנה וארובה לכל בנין.

\*\* מרווחים מדרך ראשית בהתאם ל-תמ"א 3 עם הקלות מועצה ארצית.

י"ג. נקוד, תיעול, אספקת מים, חשמל, ביוב וסלוק אשפה

1. נקוד : קרקע שעתידיים לנצלה לפעולות בניה, יטופל בה עד התחלת הבניה, כפי שתאשר הועדה המקומית. אין לחבר דרך פרטית אל דרך צבורית ללא קביעת מטבירי מים מתחתיה לשביעת רצון הועדה המקומית.
2. ביוב : כל עוד לא קיימת מערכת ביוב מרכזית בישוב, יפעל כל בעל חלקה בנויה או מגרש, על פי היתר בניה, לסלוק שפכין בתחום חלקתו בהתאם לדרישות משרד הבריאות ונציבות המים. לאחר שתוקם רשת ביוב לישוב יתחבר אליה בהנחיית המועצה המקומית אעבלין.

3. אספקת מים: אין להניח רשת צנורות מים בלי תעודות היתר מהמועצה

המקומית אעבלין ו/או חברת מקורות

4. סילוק אשפה: כל בעל חלקה בנויה או מגיש בקשה להיתר בניה יתקין

בחלקתו מתקן לאחסון אשפה לשביעת רצון הועדה המקומית.

ויסלק על חשבונו את האשפה למקום מאושר ע"י משרד הבריאות

5. חשמל: חבור החשמל יהיה מחברת החשמל לישראל.

לא ייבנה בנין מתחת לקוי חשמל עיליים או מעל קוים תתקרקעיים. כל

בנין חייב להתרחק מתיל החשמל הקרוב ביותר בהתאם לפירוט הבא:

2 מטר מרחק ממתח נמוך

5 מטר מרחק ממתח גבוה עד 22 ק"ו.

9 מטר מרחק ממתח עליון עד 110 ק"ו.

10 מטר מרחק ממתח עליון בין 110 ק"ו - 150 ק"ו

7. היטל השבחה

=====

היטל השבחה בגין השבחה לפי תכנית זו ייגבה כחוק.

8. איכות הסביבה

=====

א. בכל בקשה להיתר בניה ו/או לקיום שימוש בקרקע, הועדה המקומית

תהיה רשאית לשקול שיקולים לשמירת איכות הסביבה ולמניעת מפגעים,

כתנאים להוצאת ההיתר או הנמקות לאי הוצאתו.

ב. הועדה המקומית רשאית לדרוש מכל המבקש היתר בניה או לשימוש בקרקע

פרטים בדבר תפוקות המפגעים הסביבתיים הצפויים מנשוא ההיתר המבוקש

לרבות זהום אויר, רעש, שפכים, פסולת מוצקה, מפגעים אסטטיים וכד

נושא אחר העלול לגרום להשפעות סביבתיות שליליות, וכן בדבר האמצעים

שינקטו ע"י המבקשים למניעת או הפחתת מפגעים אלה.

ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע בעת הוצאת היתר בניה או שימוש

תנאי הפעלה, תקנים ו/או תנאים מיוחדים להפחתת או מניעת מפגעים

וכן רשאית היא לערוך בכל עת בדיקות ומדידות בכל אתר ומבנה שלדעתה

עלול להיות מקור או נשוא מפגע סביבתי.

. קיום כל שימוש בקרקע יעמוד בתנאי רעש, איכות אויר, חלקיקים וכל  
תקנה כמפורט בתקנות לחוק למניעת מפגעים תשכ"א- 1961 וכן יעמוד  
בתנאי כל חוק סביבתי אחר.

9. נטיעות

=====

כל מבקש היתר בניה יציין בתכנית המגרש עצים קיימים שישמרו ונטיעות  
חדשות במגרש על פי הנחיות הועדה המקומית. העצים יינטעו על ידי ועד  
חשבון המבקש בפקוח המועצה המקומית אמבלין.

10. חניה

=====

החניה תהיה לפי תקן ארצי.

11. הפקעות לצרכי ציבור

=====

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי חוק  
התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

..... *Revis* ..... ירום התכנית : עדנאן חאג' - כפר אטבלין  
..... מוטצה מקומית אטבלין .....

עורך התכנית :

ח . פאהום ושות' שרותים הנדסיים בע"מ ח. פאהום ושות'  
שרותים הנדסיים בע"מ  
חליל פאהום - מהנדס אזרחי ומודד מוסמך רח. ענין ח. ו. נה שאט חיסה  
טל 233173

3/7/91




משרד הפנים מהוז צפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
6559 אישור תכנית מס.

הודעה המהווית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 28.4.93 לאשר את התכנית.

סמנ"ל לתכנון      יו"ר הוועדה המחוזית:

6559 הודעה על אישור תכנית מס.  
4126 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.  
324 מיום 1.7.93