

ע"מ
14.2.2001

2-3949

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

תכנית מספר ג/ 11741

יעוד שטח למרכז מסחרי
ומבנה ציבור באעבלין

המהווה שינוי לתכנית ג/ 8273 - תכנית מתאר אעבלין

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס. 11741
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 11.1.01 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הוראות התכנית

11741
 הודעה על אישור תכנית מס. 11741
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5978
 מיום 16.4.01

אוגוסט 2000

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : גבעות אלונים
תחום שיפוט מוניציפלי : מ. מ. אעבלין
שם הישוב : אעבלין

פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית

1.1. שם התוכנית :

תוכנית שינוי למתאר – מס' ג/ 11741
ייעוד שטח למרכז מסחרי ומבנה ציבור באעבלין.

1.2. מקום התוכנית :

על כביש הכניסה המזרחי לכפר אעבלין.

נ.צ. מרכזי :	מזרח : 248.400	צפון : 167.900
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
12203	3, 4	

1.3. שטח התוכנית :

3650 מ"ר – מדידה אנליטית ע"י מחשב.

1.4. בעלי עניין :

בעלי הקרקע : חאגי יוסף וחאגי ריאד, ת.ד. 120 אעבלין, טל : 517956 (050).

יום התוכנית : חאגי יוסף, ת.ד. 120 אעבלין, טל : 517956 (050).

מגיש התכנית : חאגי יוסף, ת.ד. 120 אעבלין, טל : 517956 (050).

עורך התכנית : יעקב מאור, מתכנן ערים, רח' אינטרנציונל 18, חיפה. טל' 8327076 (04),

פקס : 8231191 (04).

1.5. יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית : התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר אעבלין מס' ג/ 8273 המאושרת. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6. מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 – מסמך מחייב.
- ג. נספח תנועה חניה ובינוי בקני"מ 1:500 – מסמך מנחה.

1.7. תאריך הכנת התוכנית:

הכנה : פברואר 2000.

עידכון 1 : יוני 2000.

עידכון 2 : יולי 2000.

1.8. הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. באור סימני התשריט:

קו כחול	גבול התכנית
קו כחול מרוסק	גבול תכנית מאושרת
שטח צבוע אפור ועליו פסים אלכסוניים חומים	שטח למסחר, משרדים ובנין ציבורי
שטח צבוע חום	דרך קימת
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע חום מוקף בפס חום	שטח למבנה ציבור קיים
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
קווים צהובים אלכסוניים	בנין להריסה
קו ירוק ועגול ירוק	גבול ומספר חלקה רשומה
קו ירוק ועיגול ירוק מרוסק	גבול ומספר חלקה רשומה לביטול
קו שחור עם משולשים	גבול גוש
עיגול שחור מחולק לרבעים	
מס' ברביע העליון-	מס' הדרך
מס' ברביע התחתון-	רוחב הדרך
מס' ברביע צדדי-	קו בנין

1.10. טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד
אחוזים	שטח במ"ר	אחוזים	שטח במ"ר	
--	--	18.8	686	בניין ציבורי
13.8	503	13.8	503	דרך קיימת
--	--	67.3	2458	אזור מגורים א
86.1	3144	--	--	שטח למסחר ובנין ציבור מוצע
0.1	3	0.1	3	שצ"פ
100	3650	100	3650	סה"כ

חישוב השטחים יהיה לפי תקנות התכנון והבניה "חישוב שטחי בניה בתכניות ובהיתרים, תשנ"ב - 1992".

פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- א. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים א' ושטח לבנין ציבורי קיים לשטח למרכז מסחר, משרדים ובנין ציבורי.
- ב. איחוד חלקות מס' 3 ו-4 למגרש אחד.
- ג. הקצאת שטח בקומה ב' של מבנה המסחרי לשימוש ציבורי.

2.2 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר בניינים	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
בניין 1	1855 מ"ר	מסחר, משרדים ומבני ציבור

פרק 3 – הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ימשמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

דרך : תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.
שצ"פ : בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.

בנין מסחר ומשרדים : קומת קרקע : מסחר, חניון מקורה.
 קומה ראשונה : משרדים.

קומה שניה : מבנה ציבורי שהשימוש בו יהיה עפ"י החלטת המועצה המקומית ובהתאם לסעיף 188 לחוק.

3.2. טבלת זכויות והגבלות בניה :

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

צפיפות/ מס' בניינים למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי (מדוד מפני המדרכה הסמוכה)	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בנין (במטרים)	גודל מיגרש (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
		סה"כ	לכיסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה				
בניין 1	15.0 מ' (לאכולל מתקנים טכניים)	3 קומות	מסחר ומשרדים						קדמי לדרך מס' 37 - 3 מ' קדמי לדרך מס' 21 (קטע צפוני) - 5 מ' קדמי לדרך מס' 21 (קטע מערבי) - 2 מ' קדמי לדרך מס' 36 - 3 מ' צדדי לחלקה מס' 5 - 5 מ'	3144	מרכז מסחרי ומשרדים ומבנה ציבור
			74%	עד 40%	35% משטח המגרש נטו (הערה 2)	39% משטח המגרש נטו	---	74%			
			מבנה ציבור (הערה 1)								
			27%	7%	20%	---	27%				

הערות : (*) 1 : שטח הבניה לקומה הציבורית זהה לשטח הבניה שהיה מותר לבנין ציבורי עפ"י תוכנית מס' ג/ 8273. אחוז הבניה המותר היה 90% עיקרי ו- 30% שירות מתוך מגרש ששיטחו 686 מ"ר. סה"כ שטח הבניה המתקבל : $686 \times 90\% = 617$ מ"ר עיקרי, $686 \times 30\% = 206$ מ"ר שירות.

(*) 2 : שטח השירות למסחר ומשרדים כולל שטח לחניון מקורה (786 מ"ר) : 25.0%.

3.3. הוראות נוספות :

א. - הוראות והנחיות נוספות :

תנאי לקבלת טופס 4-

מתן טופס 4 לבנין יינתן רק לאחר סיום בניה ציבורית במלואה ומסירת החזקה לרשות המקומית.

ב. - תשתיות:

1. מים:

אספקת המים 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

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה ~~הולשם~~ לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. המקומית ובהתאם לתוכניות ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן ביתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת קווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים במפורטים מטה, שימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל קיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	25.0 מ'

הערה

במידה ובאזור ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת חשמל 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 חשמל.

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני הכביש הסופי ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חב' החשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר היתר חובות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. – הוראות כלליות:

1. חלוקה:

תוכנית זו כוללת הוראות לאיחוד חלקות למגרש חדש בהתאם למצויין בתשריט.

2. הפקעות:

שטחי הדרכים והשטח לבנין ציבורי בקומה ב, יופקעו עפ"י הסעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

3. רישום:

המבנה ירשם כבית משותף והשטחים הציבוריים המבונים והפתוחים ירשמו על שם הרשות המקומית.

4. 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.

5. היטל השבחה:

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

6. חניה:

סידורי הכניסה והיציאה מדרך מס' 37, וסידורי היציאה לדרך מס' 21 יהיו בהתאם לנספח התנועה המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה. 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. הוראות הג"א:

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

8. כיבוי אש:

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

9. 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 - חתימות

בעל הקרקע: י. א. א. א.

יזם התוכנית: י. א. א.

מגיש התוכנית: י. א. א.

עורך התוכנית: י. א. א.
ת.ב.ע. - תוכנון ואישור ערים
ועד עיריית
נתבני ערים

