

ע"מ / 20.8.1965

# מחוז הצפון

## מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

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

אישור תכנית מס' 11556/ז

הועדה המחוזית לתכנון לבניה התלכטה  
 ביום 14.8.65

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

11556 / ז / מס' / ת

הודעה על אישור תכנית מס' / ת

מורסמה בילקוט הפרסומים מס' / ת

מיום / ת

תכנית מס' ג/11556

הגדלת אחוז בניה, צפיפות למגרש, מס' יח"ד ושנוי בקוי בניה

## מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי - גבעות אלונים

תחום שפוט מוניציפלי : מ.מ. עבלין.

תכנית מס' - 11556/ג הגדלת אחוז בניה, צפיפות למגרש, מס' יח"ד ושנוי בקוי בנייה  
שנוי לתכנית מתאר ג/984 ו ג/8273 - אעבלין.

מס' יחידות - 10

המקום : הקרקע עליה חלה התכנית כלולה בתחום שיפוט מועצה מקומית אעבלין.  
ובמרחב תכנון מקומי - גבעות אלונים.

גוש : 12209

חלקה : 88

מגרש : 88/2

בעל הקרקע: ג'רייס ומנאל חאג'י

עבלין 30012

טל: 04-9503777

יוזם התכנית: ג'רייס ומנאל חאג'י

עבלין

עורך התכנית: תנייס סאמר את מאהר

שרותי מזידות והנדסה אזרחית - אעבלין

טל: 04/9861615 פקס: 04/9500549

יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שנוי לתכנית מתאר מקומית ג/984 - אעבלין, ותוכנית מפורטת מס'  
ג/8273. עם אשור תכנית זו הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח.

1. מטרת התכנית:

הגדלת אחוז בניה, צפיפות במגרש, מס' יח"ד ושנוי בקוי בניה.

2. כללי -

2.1 שם וחלות:

תכנית מס' 11556/ג - אעבלין שנוי לתכנית מתאר מקומית מס' ג/984, ותכנית  
מפורטת ג/8273, תכנית זאת תחול על כל שטח התכנון המותחם בקו כחול  
בתשריט המצורף והקרוי להלן התשריט.

2.2 מסמכי התכנית:

1. תשריט בקנה מידה 1:500, תרשים סביבה בקני"מ 1:10000 - מחייב.
  2. תקנון כולל 5 דפים - מחייב.
  3. נספח חניה מנחה.
- כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2.3 גבול התוכנית:

כמותחם בקו כחול בתשריט.

2.4 שטח התכנית:

1.256 דונם.

השטח נמדד בצורה גרפית.

3. טבלת האזורים והשטחים:

השטח באחוזים	השטח	השטח בדונם / מטר		האזור
		קיים	מוצע	
52%	קיים 52%	0.655	0.655	1. אזור מגורים "א"
21%	10%	0.263	0.263	2. שביל צבורי פתוח
27%	38%	0.338	0.338	3. דרך קיימת
100%	100%	1.256	1.256	סה"כ

4. באור ציוני התשריט:

- | <u>הביאור</u>                    | <u>הציון</u>                 |
|----------------------------------|------------------------------|
| 1. גבול התכנית                   | קו כחול עבה.                 |
| 2. גבול גוש                      | קו דק רצוף ומשונן.           |
| 3. גבול תוכנית ג/984, ג/8273     | קו כחול עבה מרוסק.           |
| 4. גבול חלקה                     | קו ירוק דק ורצוף.            |
| 5. קו גובה                       | קו עקום.                     |
| 6. אזור מגורים "א"               | צבע כתום.                    |
| 7. דרך קיימת מאושרת              | צבע חום.                     |
| 8. שטח צבורי פתוח או שביל ציבורי | צבע ירוק.                    |
| 9. מס' דרך                       | מס' ברבע העליון של העיגול.   |
| 10. קו בניין                     | מס' ברבעים הצדדים של העיגול. |
| 11. רוחב דרך                     | מס' ברבע התחתון של העיגול.   |

12. מנהל: עמל'ס - קו עק 3 קו

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(הישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1982)**

מס' יח"ד	צפיפות נטו מס'	מקסימלי		מ ל י				שטח בניה / שטח בניה	אחוזי בניה	קווי בניה				גודל מגרש מיינמל '	שם האזור (שימושים) עיקריים)
		מטרים	מספר קומות	סה"כ	לניסוי קרקע	שטח שירות	שימוש עיקרי			מתחת מפלס בנייה	מעל מפלס בנייה	זרזופי	מערבי		
במגרש סה"כ	יח"ד למגרש														
10	10	18	5	210	42	30	180	-----	210	0	0	3	3	655	אזור מגורים א'

הועדה המקומית במסגרת היתר בניה רשאית להעביר % בניה ממועל למפלס בנייה כניסה למתחת מפלס בנייה בן המפלסים לא יעלה לסה"כ %  
בניה המותר.

## 6. רשימת תכליות:

- 6.1 **אזור מגורים א':**  
באזור זה תותרבניית מבני מגורים, בני ארבע קומות מעל עמודים, או חמש ללא קומת עמודים.  
גובה מרבי של כל קומה לא יעלה על 3.00 מטר.  
שטח מזערי של מגרש - 655 מ"ר, אחוז בניה מותר כולל בשיעור 210% משטח המגרש נטו, ואחוז בניה מרבי מותר בקומה בשעור 42% משטח המגרש נטו.
- 6.2 **שטח ציבורי או שביל ציבורי:**  
אזור המיועד המיועד לגנים ומתקני משחק, גנים ציבורים, שבילים להולכי רגל, מגרשים שכונתיים ציבוריים ומתקנים, בהם לא תותר בנייה כלשהי פרט למתקני הפעלת האתרים ולמתקני תשתית הנדסיים כמו מכון לשנאים ובוסטרים לקוי מים, ומקלטים ציבורים.
- 6.3 **דרכים:**  
ישמשו לתנועת כלי רכב בהתאם לסימון בתשריט.
- 6.4 **תנאי למתן היתרי בניה - הריסת קירות שחורגים בתוך תוואי הדרך.**
7. **מקלטים:**  
כל מבנה חייב בבניית מקלט (או מרחב מוגן) בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית תשי"א 1951 על תיקונו והתקנות שהותנו על פיו.
8. **חניה:**  
לא תותר הקמת בניין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקנות תכנון הבנייה, התקנות מקומות חניה ותשמי"ג 1983. חניה תהיה בתוך המגרש. יסודרו מקומות חניה לנכים.
9. **איכות הסביבה:**
- א. המבנים יהיו מתוברים לרשת הביוב המרכזית.  
ב. אשפה:  
יובטחו מקומות לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומנו בתכנית ההגשה.
10. **הפקעות לצרכי צבור:**  
כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור והכלולים בתחום תכנית זו יופקעו בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה 1965 ויירשמו על שם מ.מ. אעבלין.
11. **ניקוז, תיעול ואספקת מים:**
- 11.1 **ניקוז ותיעול:**  
נקוז יאושר ע"י מהנדס ועדה מקומית, ובאשור רשות בניקוז.

11.2 **ביוב:**  
היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

11.3 **אספקת מים:**  
אספקת מים מרשת המים של מקורות בתיאום עם משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

11.4 **חשמל:**  
איסור הבנייה בקרבת קווי חשמל.

א. לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או בקרבת קווי חשמל עיליים. יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מהקו המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט אוו הקרוב של המבנה:  
המבנה:

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון 100 ק"ו	8 מטרים
בקו מתח עליון 150 ק"ו	10 מטרים

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

12. **השבחה:**  
היטל השבחה יגבה כחוק.

13. **ח ת י מ ו ת**

סאמר תיים  
מוזד מוסמך  
השיון מס' 766

עורך התכנית:

25/07/02

תיים סאמר את מאהר  
שרותי מדידות והנדסה  
ע.מ. 815069729

יוזם התכנית: