

ה' תש"ס
16.11.2001

2-4163

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - גבעת אלונים

נפה עכו

א- 1 תחום שיפוט מוניציפאלי :-
מ.מ. אעבלין.

א- 2 שם התכנית :-
תכנית זאת תקרא תכנית מס' ג/ 10427 המהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 6140 שינוי יעוד משטח חקלאי למגורים ולהסדרת דרך גישה

א- 3 מסמכי התכנית :
התכנית כוללת את מסמך הוראות התכנית להלן בתקנון מס' דפים (7) ותשריט צבוע בקנ"מ 1:500 כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

א-4 ישוב : אעבלין

א- 5 שטח התכנית :-
כ- 5517.6 מ"ר

א- 6 יחס לתכניות אחרות :-
התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 6140 עם אשור תכנית זו, הוראתיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הנכלל בה.

א- 7 יוזם ומגיש התכנית :-
עומר מריסאת, טל - 06/6786284 - אעבלין.

א- 8 בעלי הקרקע :-
משפחת מריסאת, טל - 06/6786284 אעבלין

א- 9 עורכי התכנית :-

הודעה על יעוד תכנית מס. 10427
מס' תכנית 5001
מיום 12.7.01

יאסין עבד אלרחמאן - אדריכל ובונה ערים - עראבה

ת.ד. 68 טל: 06-6745149 פקס: 06-6741165 פל: 050-902307

אנג' יאסין תמים - יועץ כבישים - עראבה

ת.ד. 68 טל: 06-6745752

סאמר תיים - מודד מוסמך
טל: 04/9861615 - פקס - 04/9500549

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 10427
הועדה המחוזית לתכנון ובניה דה-לטה
ביום 21.9.01 לאשור ע"ה התכנית.
סמנכ"ל לתכנון

א- 10 תאריך הכנת התוכנית : 3/97
א- 11 תאריך עדכון התכנית :- 2/2000
א- 12 תאריך עדכון התכנית :- 4/2001

א- 12 מטרת התכנית :-

א: לתכנן את השטחים המותחמים בקו עבה ולקבוע הנחיות תכנון בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 כולל יעודם מחדש. וקביעת הוראות בניה לצורך הוצאת היתרי בניה בשטח התכנית

ב: יעוד שטחים למגרשי בניה ליחידות דיור לפי הוראות סעיף (א- 17).

ג: להתוות מערכת כבישים.

א- 13 מס' יחידות דיור: 40 יח' דיור.

א- 14 גושים וחלקות :-

גוש	12212	12205
חלקות	.35/6,35/7,35/8	
חלקי חלקות	16,35/3,35/4,35/5	79

א- 15 באור סמני התשריט :-

שטח חקלאי קווים ירוקים אלכסונים .

אזור מגורים 'א' צהוב בהיר .

דרך קיימת או רשומה צבע חום .

דרך מוצעת או הרחבת דרך צבע אדום .

דרך משולבת צבע אדום וירוק .

גבול תכנית ג/ 6140 קו כחול מקווקו .

גבול התכנית קו כחול עבה .

גבול גוש משולשים קטנים כחולים .

גבול חלקה קו ירוק דק .

מספר חלקה מס' בתוך עיגול תחום בירוק .

מס' דרך מס' ברבע עליון של העיגול (רוזיטה) .

קו בנין מס' ספרות בריבועים הצדדים של העיגול.

רוחב דרך מס' ברבע התחתון של העיגול .
מבנה להריסה תחום צהוב

א- 16 תחום התכנית :-

תכנית זו תחול על השטח מותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו.
המהווה חלק בלתי נפרד ממנה .

א17- טבלת זכויות והגבלות בניה :-

לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית והיתרים תשנ"ב 1992).

אחוז בניה מקסימאלי		קורי בנין			גודל מגרש מינימלי	האזור
מתחת לכניסה	מעל לכניסה	צדדי	אחורי	קדמי		
*	144%	3	3	3	400 מ"ר או כפי שקיים אך לא פחות מ- 250 מ"ר (חלוקה רשומה)	מגורים א'

במסגרת היתר בניה הועדה המחוזית רשאית להעביר בניה מעל מפלס הכניסה למתחת המפלסים בתנאי שלא יעלה על סה"כ אחוזי בניה .

צפיפות נטו מס' יח' למגרש	גובה בניין		אחוזי בניה מכסימלים			
	מטרים	מס' מקומות	סה"כ	לכיסוי קרקע	שרות בקומה	עקרי בקומה
4	12	4	144%	36%	6%	30%

א18- טבלת שטחים :-

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוז	שטח בדונם	אחוז	שטח בדונם	
1.44%	0.080	50.24%	2.7724	שטח חקלאי
73%	4.0277	37.26%	2.0561	מגורים "א"
-----	-----	-----	-----	שטח לבינוי ציבור
12.50%	0.6891	12.50%	0.6891	דרך קיימת או מאושרת
10.13%	0.5590	-----	-----	דרך משולבת
2.93%	0.1618	-----	-----	דרך מוצעת או הרחבת דרך
100%	5.5176	100%	5.5176	סה"כ שטח

א19- מגורים א' :-

א: בנין אחד לכל מגרש סה"כ 4 יחידות מגורים לפי הוראות בניה לפי טבלה

ניתן יהיה לבנות חניה לרכב פרטי כחלק מהבית ובמסגרת שטחי שרות במקרה של טופוגרפיה קשה תותר הקמת סככת חניה על קו אפס תותר במגרשים ששיפועם עולה על 20% ובהסכמת בעל המגרש הסמוך .

ב: במגרשים מעל 600 מ"ר ניתן לבנות שתי יחידות צמודות לפי אחוזי הבנייה המותרים .

ג: מועדונים פרטיים וחברתיים .

ד: גני ילדים, פעוטונים, מגרש משחקים, גנים ושטחי חניה .

ה: משרדים של בעלי מקצועות חופשיים .

ו: מספרות ומכוני יופי .

20א- דרכים :-

ישמש למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. כוללת מדרכה, חניות, רחובות לתחבורה, ומעבר תשתיות, בדרכים המוצעות והקיימות הצבועות חום בהיר או אדום תהיה הפרדה בין התנועה המוטריית והרגלית .

21א- חניה :-

החניה בתחומי המגרשים ע"פ תקן חניה שנקבעה בתקנות התכנון והבניה (התקנת

מקומות חניה תש"ג 1983). במקרים שבהם מפלס המגרש שונה ממפלס הכביש

תנאי לקבלת היתר בניה, הגשת תכנית פיתוח הכוללת השוואת המפלסים לצורך גישה לחניה.

א - 22 מקלטים :

בכל בניין חייב להיות מותקן מקלט/ מ.מ.ד. או מ.מ.מ לפי הנחיות ואישורי הג"א.

1ב- הפקעות :-

כל השטחים כמיעודים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לסעיפים 188,189. בחוק התכנון ובניה תשכ"ה 1965 על כל הצווים והתקנות הנוגעים בעניין ועדכוניהן וירשמו על שם הרשות המקומית. .

2ב- אספקת מים :-

תעשה ע"י מערכת אספקת מים עירונית ובאישור משרד הבריאות.

ב3- ביוב:-

היתר הבנייה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות משרד איכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ב4- הרחקת אשפה:-

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום האשפה בשטח המגרש ויסוסמן בתכנית ההגשה .

ב5- חשמל:-

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל

1.א לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן 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 אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	25.0 מ'

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2.א אין לבנות מבנים מעל לכבלי 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.

ב6- ניקוז ותיעול:-

"הבטחת ניקוז ואושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז"

7- מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק , מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו. לפי קוי המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו .


ב2-מבנים להריסה:-

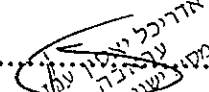
הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר מששה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו. במקרים מסוימים יקבע ביצוע ההריסה כתנאי למתן היתר בניה ו/או מימוש התכנית.

ב9- היטל השבחה:-

היטל השבחה יגבה כחוק.

חתימות:-

בעלי קרקע 

עורך התכנית 

התגבש תיקוני
מוכרי המגעה
התאמות ומבלין



רשות מקומית

25/3/2004

תאריך