

3/11  
3-6-7001  
12-11-2001

6

2-4372

# מחוז הצפון נפת עכו

## מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס. 11683/ג הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 17.10.01 לאשר את התכנית. סמנכ"ל לתכנון	יו"ר הועדה המחוזית
---	--------------------

תכנית מס' ג/11683

שנוי יעוד מאזור מגורים "א" לאזור מסחרי,  
הרחבת דרך, שנוי בקוי בניה

הודעה על אישור ובניה מס. 11683/ג 5040 פרוטוקול בילקוט המיסודים מס. מיום 20.12.01
---

**מחוז הצפון**  
**נפת עכו**  
**מרחב תכנון מקומי - גבעות אלונים**

**תחום שפוט מוניציפלי : מ.מ. עבלין.**

**תכנית מס' - ג/11683** שנוי יעוד מאזור מגורים "א" לאזור מסחרי, הרחבת דרך, שנוי בקוי בניה.  
- שנוי לתכנית מתאר מקומית ג/984, ותכנית מפורטת מס' ג-8273 -  
אעבלין.

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

גוש : 12208

חלקה : 23, חלקי 24, 26, 27

**בעל הקרקע :** ד"ר רשיד סלים

ת.ד. 2553

נצרת 16000

טל : 04-6554492 , פקס : 04-6569271

**יוזם התכנית :** ד"ר רשיד סלים.

**עורך התכנית :** תיים סאמר את מאהר

שרותי מדידות והנדסה אזרחית - אעבלין

טל : 04/9861615 פקס : 04/9500549

**יחס לתכניות אחרות :**

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

**1. מטרת התכנית :**

שנוי יעוד מאזור מגורים "א" לאזור מסחרי, הרחבת דרך, ושנוי בקוי בנייה.

**2. כללי -**

**2.1 שם וחלות :**

תכנית מס' ג/11683 - אעבלין שנוי לתכנית מתאר ג/984, ותכנית ג/8273, תכנית  
זאת תחול על כל שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרוי  
להלן התשריט.

2.2 מסמכי התכנית:

- א. תשריט בקנה מידה 1:10000, 1:500 מחייב.
- ב. תקנון כולל 6 דפים.
- ג. נספח חניה מחייב.
- ד. כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2.3 גבול התוכנית:

כמותחם בקו כחול בתשריט.

2.4 שטח התכנית:

5.275 דונם.

השטח נמדד בצויה גרפית.

3. טבלת האזורים והשטחים:

האזור	השטח בדונם	/ מטר / מוצע	השטח קיים	באחוזים
1. אזור מגורים "א"	4.060	0	77%	0
2. אזור מסחרי	0	3.820	0	72%
3. דרך גישה	0.504	0	10%	0
4. דרך	0.286	1.030	05%	20%
5. שטח צבורי פתוח	0.425	0.425	08%	08%
סה"כ	5.275	5.275	100%	100%

4. באור ציוני התשריט:

הביאור	הציון
1. גבול התכנית	קו כחול עבה.
2. גבול גוש	קו דק רצוף ומשונן.
3. גבול תכנית ג/984, ג/8273	קו כחול עבה מרוסק.
4. גבול חלקה	קו ירוק דק ורצוף.
5. קוי גובה	קו עקום.
6. אזור מגורים "א"	צבע כתום.
7. דרך קיימת / מאושרת	צבע חום.
8. אזור מסחרי	צבע אפור.
9. שטח צבורי פתוח או שביל ציבורי	צבע ירוק.
10. דרך גישה	צבע ירוק ואדום מחולק מרובעים.
11. דרך מוצעת	צבע אדום.
12. מבנה ו/או קיר להריסה	צבע צהוב.
13. מסי דרך	מסי ברבע העליון שח העיגול.
14. קו בניין	מסי ברבעים הצדדיים של העיגול.
15. רוחב דרך	מסי ברבע התחתון של העיגול.

**טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה  
(חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנונות ובהיתרים תשל"ב 1982)**

מס' יחיד במגורש סה"כ	אסיפות נטו מס' יחיד למגורש	גובה בנין מקסימלי		מ"ק			שטח בניה / אחוז בנייה		קילי בניה				גודל מגרש במ"ר	שם האזור (שימושים) עיקריים	
		במטרים	מספר קומות	סה"כ	לניסוי	שטח שירות	שימושי עיקרי	מזגחה מפלס פניסה	מעל מפלס פניסה	דירומי	צפוני	מערבי			מזרחי
-----	-----	9	2	50	50	12.9	37.1	-----	50	2	2	3	3	3820	אזור מסחרי

**תעודת:**  
 1. חלודה המקומית במסגרת היתר בנייה רשאית להעביר % בנייה ממועל למפלס בנייה כניסה למתחת מפלס כניסה בתנאי שסה"כ % בנייה בין המפלסים לא יעלה לסה"כ % בנייה המותר.

6. רשימת תכליות:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית שהיא פרט לתכליות המפורטות בתכנית זו ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

6.1 אזור מסחרי:

באזור זה תותר הקמת מבנים לשימוש מסעדה, ואולמי אירועים (שמחות) בהתאם לפירוט הבא:

מבנה מס'י	השימוש - ושטח מ"ר	סה"כ שטח	אחוז מסה"כ
1.	מטבח + מחסן מזון + חדרי שירות לעובדים בשתי קומות. ק. קרקע - מטבח + מחסן 150.50 מ"ר. ק. ראשונה - (חדרי שירות לעובדים) 150.50 מ"ר.	301.00	7.88%
2.	מקלט ותת קרקעי + מחסן ציוד ושירותים. ק. תת-קרקעית- מקלט 100.00 מ"ר ק. קרקע-מחסן ושירותים 100.00 מ"ר	200.00	5.24%
3.	מעבר מקורה - ק. קרקע - 90.00 מ"ר	90.00	2.36%
4.	מחסן לציוד (אחזקה) ק. קרקע - 50.00 מ"ר	50.00	1.31%
5.	אולם אירועים ושחמות - ק. קרקע. א. במה לתזמורת 75.00 מ"ר ב. רחבת ריקודים 250.00 מ"ר ג. מעברים 90.00 מ"ר ד. אולם אירועים 700.00 מ"ר	1115.00	29.19%
	סה"כ	1756.00	45.98%

6.2 שטח ציבורי פתוח:

השטחים המיועדים לשטח ציבורי פתוח כל מבנה על שטח זה אסורה, פרט למתקני שעשועים והם ישמשו גנים ציבוריים ומעבר רכבים והולכי רגל.

6.3 דרכים וחניות:

השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחק. לרבות כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, רהוט רחוב ונטיעות.

\* אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר יהיה להניח תשתיות כמו: קוי חשמל, ניקוז, תיעול, מים, נפט, תזקיקים טלפון וביוב. להקים מפרדי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור הועדה המקומית.

\* תיעול מתחת לפני הדרך - לא יונחו בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, ביוב, תעלה, או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל אישור והסכמת הועדה המקומית.

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:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה). תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתכנון. (החניה בתחום המגרש כמפורט בטבלה)

טבלת שעורי חניה

התכלית	חניה לרכב פרטי	סה"כ מקומות חניה
<u>אזור מסחרי</u> אולם שמחות ואירועים בשטח של 700.00 מ"ר.	1:10	70.00

\* פירוט היקפי החניה ראה תכנית נספת חניה.

9. איכות הסביבה:

- א. המבנים יהיו מחוברים לרשת הביוב.
  - ב. רעש: יותקנו האמצעים למניעת רעש שלא יעלה על המותר על פי התקנות למניעת מגעים התשי"ן 1990.
  - ג. אשפה: יובטחו מקומות לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומנו בתכנית ההגשה.
  - ד. לא יינתנו היתרי בניה, ולא יתודש רישון עסק אלא לאחר קבלת אישור המשרד לאיכות הסביבה.
- תנאי לקבלת היתר בניה, בניית קיר הפרדה אטום בגובה של 2 מטר, ושתילת שורת עצים סביב הגדר על מנת למנוע הפרעה אקוסטית מאולם האירועים לאיזורים סמוכים (מגורים, מבני ציבור).

10. מבנים להריסה:

כל מבנה ו/או קיר ההורג בתוואי הדרכים יסומן להריסה.

11. הפקעות לצרכי צבור:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור והכלולים בתחום תכנית זו יופקעו בהתאם לסעיף 189,188 לחוק התכנון והבניה 1965 וירשמו על שם מ.מ. אעבלין.

12. איסור בניה מתחת קווי חשמל:

12.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 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 500 מ')	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.

12.2 אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון על 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

12.3 המרחקים האנכים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

12.4 עמודים שימצאו בתחום הכבישים המוצעים בתכנית יועברו לקו הרחוב על חשבון יזמי התוכנית ו/או מבצעי התוכנית בתיאום עם חברת חשמל.

13. תקנות כלליות:

13.1 מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון הועדה המקומית.

13.2 ביוב: תנאי להוצאת היתר בניה פתרון ביוב המאושר ע"י משרד הבריאות ורכה"ס ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.  
(כל המבנים הקיימים מחוברים לרשת הביוב המקומית).

13.3 ניקוז: תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת שטח לניקוז כל השטח. בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית.

13.4 אשפה: סידורי סילוק האשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית לא ייתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

14. השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.

15. חתימות: יוזם התכנית:

בעל הקרקע:

ת"ם סאמר את מאהר  
עורך התכנית: ~~מרת מנדות והנדסה~~  
ע.מ. 815069729  
אמר ת"ם  
עורך מסמך  
מס' 766

16. תאריך: 30/05/01