

25.3.1986

מחוז הצפון

נפה: עכו

2-457

9

מרחב תכנון מקומי: גבעות האלוניים
תחום שיפוט מוניציפאלי: מ.מ. אעבלין

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התוכנית

תכנית מפורטת מס' ג/12361 - שינוי יעוד משטח חקלאי למוסד חינוך - שינוי תכניות ג/984, ג/8273 - אעבלין.

1.2 מקום התכנית

הודעה על אישור תכנית מס' א/12361
מחוז הצפון
מחוז עכו
מיום 21.8.86

מחוז: הצפון
נפה: עכו
המקום: כפר אעבלין

גוש:	12211	חלקה:	5/3
גוש:	12211	חלקה:	6
גוש:	12211	חלקה:	8 (חלקי)
גוש:	12209	חלקה:	79 (חלקי) אזור הפנים מחוז הצפון
גוש:	12209	חלקה:	80 (חלקי) ההכנון והבניה השכ"ה 1965

אישור תכנית מס' א/12361
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מיום 20.2.86
לאזור אזור התכנית

1.3 שטח התכנית

שטח התכנית: 3,348 מ"ר

תקנון זה ביחד עם התשריט המצורף אצל ג' תלים על-השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף.

1.4 בעלי עניין

בעל הקרקע: האב אליאס שקור - ת"ז 021107081, כפר אעבלין - טל' 04/9866848 פקס' 04/9869490.

יזם התכנית: האב אליאס שקור - ת"ז 021107081, כפר אעבלין - טל' 04/9866848 פקס' 04/9869490.

מגיש התכנית: האב אליאס שקור - ת"ז 021107081, כפר אעבלין - טל' 04/9866848 פקס' 04/9869490.

עורך התכנית: אדר' יסמין מח'ול-קובטי, רשיון מס' 35760 - ת.ד. 2376 - נצרת 16123 - טל' 06/6574259 פקס' 06/6570750

יסמין מחול-קובטי
מס' רשיון 35760

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תכנית זו משנה תכניות ג/984, ג/8273, ג/4289, ג/6720 מאושרות. בכל מקום של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים - מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500, 1:1250 - מחייב.
- ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:500 - מנחה.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

ה ע ר ו ת	ת א ר י ד	
	12/8/00	הכנה
בהתאם להנחיות הועדה	23/9/00	עדכון 1
לפי החלטת הועדה 3/10/00	10/12/00	עדכון 2
לפי החלטה מיום 16/5/01	30/8/01	עדכון 3
לפי הערות הועדה המחוזית	15/11/01	עדכון 4

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. באור סימני התשריט:

תאור הסימן	הסימן
גבול התוכנית	קו כחול עבה
גבול תכנית ג/984, ו- ג/8273	קו כחול עבה מקוטע
שטח תקלאי	שטח צבוע בפסים ירוקים
שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)	שטח צבוע ירוק
שטח למוסד פרטי למטרות חינוך שטח בניני ציבור	שטח צבוע חום בהיר תחום בחום כהה
דרך/כביש קיים או מאושר	שטח צבוע חום בהיר
דרך גישה ממוצעת	שטח צבוע פסים ירוק/אדום
מבנים להריסה	שטח צבוע צהוב בהיר
אזור מגורים	שטח צבוע צהוב כהה
קו רחוב מתוכנן או מאושר	קו אדום
מס' חלקה רשום	משושה או עיגול וספרה בתוכו
מס' דרך/כביש	מס' שחור ברבע העליון של העיגול
רוחב הדרך/כביש	מס' שחור ברבע התחתון של העיגול
מרווח בניה מינימלי	מס' שחור ברבע הצדדי של העיגול
גבול גוש	קו עם משולשים

1.10. טבלת שטחים

מצב מתוכנן			מצב קיים		
אחוזים	ייעוד	שטח במ"ר	אחוזים	ייעוד	שטח במ"ר
80.8%	מוסד חינוך פרטי	2,705	80.8%	תקלאי	2,705
19.2%	דרך גישה	643	12.2%	שצ"פ	408
			2.3%	בניני ציבור	78
			4.7%	מגורים	157
100%		סה"כ 3,348 מ"ר	100%		סה"כ 3,348 מ"ר

פרק 2 - מטרת התכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית

שינוי ייעוד משטח חקלאי למוסד חנוך, קביעת הוראות בניה והקצאות שטח לדרך

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי ייעוד משטח חקלאי למוסד חנוך, קביעת הוראות בניה והקצאות שטח לדרך

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים

ייעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע	מס' כיתות/יח' מעון
הקמת מוסד חינוך	5,842 מ"ב	24 כיתות/14 יח' מעון

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים

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

ב. דרך גישה: תשמש למעבר הולכי רגל, רכבים במידת האפשר לגבי שיפועי הכביש כשיתוכננו, מעבר תשתיות, מדרכות ומדרגות, גינון, חניה לאורך, גדרות וקירות תומכים בגבול הדרך. לא תותר בניה בתחום דרך הגישה למעט מתקני דרך.

יש לאפשר גישת רכב חירום עד למפלס הכניסה של בי"הס.

גישת חירום תתאפשר מתוך חצר בי"הס הסמוך שהינו בבעלות יוזם התוכנית.

גישה ע"י רמפות ומדרגות תתאפשר מדרך הגישה כאמור לעיל.

ג. מוסד חינוך: הקמת בי"ס יסודי בן 24 כתות, כולל אולמות הרצאות, מעבדות, ממ"סים, חדרי חינוך מיוחד, גני ילדים, חדרי מנהלה ומזכירות, אולם רב תכליתי, חדרי מעונות נפרדים והארוחה, חדרי מורים, קפטריה ומטבח, מחסנים וכו'.

קוי בניה מדרך הגישה יהיו בהתאם לקיים בשטח לפני החלת תוכנית זו, בכל הקשור לתוספת קומה מעל למבנה קיים ו/או מוצע.

ד. בתחום התוכנית תותר בנית מוסד חינוכי בשטחים שלא יעלו על:

שטח עיקרי 974 מ"ר בקומה (36% מהשטח בקומה).

מבני עזר וממ"ד 162 מ"ר בקומה (6% מהשטח בקומה).

ה. גובה מירבי מותר לבניה יהיה 5 קומות מעל למפלס הכניסה וקומת מרתף (חלקית).

גובה מירבי מותר ממפלס הכניסה הראשית (ללא קומת המרתף) לא

יעלה על 16.5 מ' (מפלס גג) בתוספת 1.5 מ' מעקה לפי תקן מעקות.

תותר הבלטת מפלס גג חדר המכונות והמעלית ב- 4.2 מ' מעל למפלס הגג.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בנין	גודל מגרש (מ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
----------------------	-------------------------------	--	--	--	--	--	-----------	-----------------------	-------------------------------------

במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגרש (מ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
24	6	252	42	D	C	B	A	3	3	3	2,705 מ"ר	מוסד פרטי למטרות חינוך

3.3 הוראות נוספות:

ב. - תשתיות

1. מים:

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"וט
11.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 160 ק"וט (עם שדות עד 300 מ')
25.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 400 ק"וט (עם שדות עד 500 מ')

הערה:

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

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:
מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.ט.
מ- 13.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.ט.
מ- 0.50 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. אשפה:

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

ג. - הוראות כלליות

1. הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו לפי סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

2. מבנים להריסה

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של התכנית.

3. תנאים לבצוע התוכנית

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות סלילת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
תנאי למתן היתרי בניה תכנית פיתוח ובינוי לכל המתחם באישור הועדה המקומית.

4. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

5. חניה

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.

6. הוראות הג"א

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

7. כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לבצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת ההיתר.

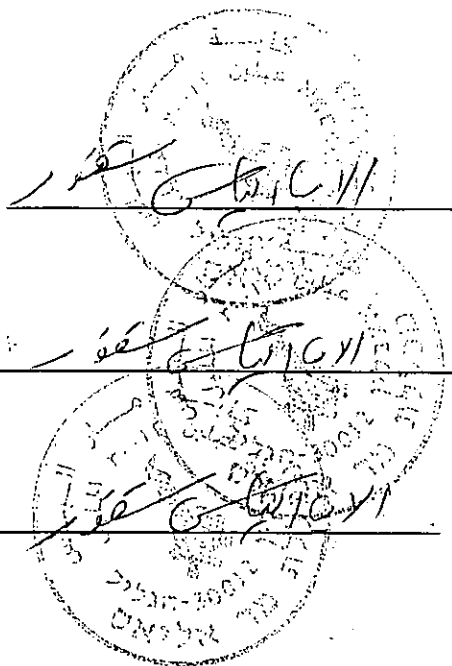
8. סידורים לנכים

קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

9. עתיקות

במידה ויתגלו עתיקות בזמן הקמת המבנה: בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פי סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

פרק 5 - חתימות



בעל הקרקע: האב אליאס שקור - ת"ז 021107081

יזם התכנית: האב אליאס שקור - ת"ז 021107081

מגיש התכנית: האב אליאס שקור - ת"ז 021107081

עורך התכנית: אדר' יסמין מח'ול-קובטי, רשיון מס' 35760

יסמין מחול-קובטי
רשיון רישוי תכנון 35760