

ע"פ
1.4.2001

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: גבעות אלונים

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית אעבלין

שם ישוב: אעבלין

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת ג/11538 המהווה שינוי לתכנית ג/8273
 תכנית זו תקרא תכנית מס"ג/11538 **מסדה עיקרית ומקום**
 המהווה שנוי לתכנית מתאר ג/8273 והיא תחול על השטח המותחם
 בקו כחול רצוף על גבי התשריט המצורף לתכנית זו בקנ"מ 1:1250.
 המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 מקום התוכנית:

שטח דיומי של אעבלין

מספר גושי	חלקות	חלקי חלקות
12212	-----	29,68,70,71,72

מס' יח"ד 21

1.3 שטח התוכנית: 18267 מ"ר

1.4 בעלי עניין:

הודעה על אישור תכנית מס. 11538
 פורטמה בילקוט הפיזיטים מס. 5099
 מיום 4.8.01

בעל הקרקע: עודטללה איסר + עודטללה אימן
 עילוט ת"ד 1170 מיקוד 16970
 טלפון 04-6553616

יזם התוכנית: עודטללה איסר + עודטללה אימן
 עילוט ת"ד 1170 מיקוד 1670
 טלפון 04-6553616

מגיש התוכנית: סעיד דאהוד
 משרד אדריכלות ובנין
 שפרעם מיקוד 20200
 טלפקס 04-9860054 טלפון 051-623077

עורך התוכנית: סעיד דאהוד
 משרד אדריכלות ובנין
 שפרעם מיקוד 20200
 טלפקס 04-9860054 טלפון 051-623077

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס. 11538 / 14
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל-אביב
 ביום 5.6.01 לאשר את התכנית
 סמנכ"ל לתכנון

1.5 יחס לתכניות אחרות: תוכנית זו מהווה שני לתכנית מחזור אטבלין מס' 8273 במקורה של סתדרות בני תכנית זו ותוכנית אחרת תוכנית זו עדיפה.

1.6 הסימונים בתשריט:

1. קו רצוף ----- גבול תכנית
2. קו כחול מקוטע ----- גבול תכנית מאושרת
3. קו עבה עם משולשים ----- גבול ומספר גוש
4. קו דק עם צבע ירוק ----- גבול חלקה ומספרה
5. צבע כתום ----- אזור מגורים א"
6. פסים אלכסוניים בירוק ----- שטח חקלאי
7. פסים אדומים אלכסוניים ----- דרך לבטול
8. צבע אדום ----- דרך מוצעת / הרחבה
9. צבע חום ----- דרך קיימת / מאושרת
10. צבע התשריט מותחם כתום כהה ----- מבנה להריסה
11. צבע חום מותחם חום כהה ----- שטח לבנין ציבור
12. צבע ירוק מותחם בקו שחור ----- שטח למתקנים הנדסיים
13. ספריה בריבוע העליון של העגול ----- מס' דרך
14. ספרה ברבעים צדים של העגול ----- קו בנין מינימלי
15. ספרה ברבעים התחתונים של העגול ----- רוחב דרך

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	עדכון אחרון
25.11.01	

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		היעוד
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	
-----	-----	13.16	2404	אזור חקלאי
3.97	725	3.97	725	דרך קיימת
25.12	4588	16.9	3085	דרך מוצע
14.96	2733	1.98	362	אזור מגורים א"
53.78	9824	63.03	11515	שטח לבנין ציבורי
2.17	397	0.96	176	שטח למתקנים הנדסיים
100	18267	100	18267	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

א) שינוי יעוד אזור חקלאי לאזור מגורים א' ודרך תחנת וסמט ציבורי פתוח.
ב) הסדרת צומת.
ג) קביעת הוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מגורים	3280	21
מבני ציבור	8842	---

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

3.1.1 אזור מגורים "א" (כתום):

באזור זה תותר בניית בית מגורים, בני שלוש קומות מעל קומת עמודים מפולשת או ארבע קומות ללא קומת עמודים. קומת העמודים יכולה להכיל מחסן ביתי וחניה לרכב פרטי. שטח מזערי של מגרש - 400 מ"ר, או כפי שקיים כחלקה רשומה, הקטן ביניהם. אחוז בנייה מותר כולל בשיעור של 144% משטח המגרש נטו. אחוז בנייה מירבי מותר בקומה בשיעור של 36% משטח המגרש נטו. הודעה ראשית לאשר מסחר קמעונאי, מותנה באישור לשכת הבריאות ובסידור חניה נאות.

3.1.2 דרכים:

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט מתקני הדרך.

תנאי למתן היתרי בניה יהיו :-

- 1) סלילת הדרך והסדרת הצומת בהתאם לתוכנית הדרך.
- 2) העברת תשתיות (מים, ביוב, חשמל) בהתאם לתוכנית

3.2.1 שטח למבני ציבור (חוס מותחם חוס כזה) :

האזור מיועד לשירותי ציבור שכונתיים : לחנוך , בריאות , דת , חברה , תרבות ושטחים פתוחים .
גודל מגרש מזערי עפ"י הנחיות הרשויות הנוגעות לאחזקת השירות.
מבנים עד שלוש קומות. אחוז בנייה מירבי מותר בשיעור של 120% משטח המגרש.
אחוז בנייה מירבי מותר בקומה בשיעור של 40% משטח המגרש.
תותר בנייתם של מספר מבנים נפרדים על מגרש, בתנאי והמרחק המזערי בניהם 8.0 מטר.

3.2.2 שטח למתקנים הנדסיים :

שטח שמיועד לבנית מתקנים הנדסיים למיניהם כמו מאגרי מים, משאבות, וכד'.

3.3 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

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

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						שטח מבנה צ'יכורי					
		מס' יחיד למגרש מינימלי	צפיפות / מס' מקסימלי	גובה בניה מקסימלי	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרת לקומה		שטחים עיקריים לקומה	מותרת למפלס הבנייה	מעל מפלס הבנייה**	קדמי	אחורי
מגורים א'	400 מ"ר	4	מס' קומות	4	144%	36%	6%	30%	144%	למי תשריט	3 מ'	3 מ'	3 מ'
מבנה צ'יכורי	500 מ"ר	-	מס' קומות	3	120%	40%	10%	30%	120%	למי תשריט	5 מ"	5 מ"	5 מ"

** תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מותרת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

א. - הוראות והנחיות נוספות:

תוכנית דן מהווה שני לתוכנית מתאר ארבעלין מס' גו 8275 בתקרה של סתירות בין תוכנית זו ותוכנית אחרת תוכנית זו עדיפה

ב. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים 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 ובאישור רשות הניקוז האזורית.

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

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 קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר לבנין או לחלק ממנו / או בקרבת קווי חשמל עיליים . היתר הבנייה ינתן רק במידה והמבנה יהיה במרחק המפורט להלן . בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני ביותר של קווי חשמל לבנין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר אל המבנה :
- בקו מתח נמוך ----- 2 מ' .
- בקו מתח כבוה עד 22 ק"ו 5 מ' .
- בקו מתח גבוה עד 110 ק"ו 8 מ' .
- בקו מתח עליון עד 150 ק"ו 10 מ' .
- לא תותר בנייה כלשהי מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים במרחק קטן מ - 2 מטר מכבלים אלו .

5. אשפה:

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

ג. - הוראות כלליות

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 במרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

7. היטל השבחה:

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

8. 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.

10. מילקוט:

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

11. כיבוי אש:

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

12. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

13. מבנה להריסה:

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

פרק 5 - חתימות

חתימת בעלי העניין על הוראות התוכנית.

בעל הקרקע: ..

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית: **סעיד מ. דהוד**
אדריכלות ובניה
מס. 6485
שפרעם טל.

עורך התוכנית: **סעיד מ. דהוד**
אדריכלות ובניה
מס. 6485
שפרעם טל.