

4  
17.3.2007

2-4646

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי  
גבעות אלונים

תכנית מספר ג/9297

הרחבת בניני ציבור- שינוי תכניות מתאר ג/984, ג/8273, ג/6139 ו ג/11683 - אעבלין

9297/ג	מס. תכנית
	מס. תכנית
	מיום

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והכניה חש"ה 1965
אישור תכנית מס. 9297/ג
הועדה המחוזית לתכנון יבנה
ביום 17.3.07
לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - גבעות אלונים

תחום שיפוט מוניציפאלי : מ.מ.אעבלין

תוכנית מס' ג 9297/

המהווה שינוי לתוכניות מתאר מקומיות מס' ג/984, ג/8273, ג/6139 ו ג/11683.

המקום : הקרקע עליה חלה התוכנית כלולה בתחום שיפוט מועצה מקומית אעבלין ובמרחב

תכנון מקומי - גבעות אלונים

גוש : 12208 חלקות 22,45,46

חלקי חלקות 8,16,19,20,21,23,27,28,42,47,61

נפת : עכו

שטח התכנית : 27.872 דונם מדוד גרפית

בעל הקרקע : מ.מ.אעבלין ופרטיים

יחס התוכנית המועצה המקומית אעבלין

עורך התוכנית : יעקוב עמאד מהנדס ומחד מוטמן

טל פקס : 04-9503017 אעבלין מיקוד 30012

יחס לתוכניות אחרות : תוכנית זו מהווה שינוי לתוכניות מס' ג/984, ג/8273, ג/6139 ו ג/11683

עם אישור תוכנית זו הוראותיה יהיו עדיפות על כל התוכניות האחרות החלות בשטח.

1 - מטרת התוכנית הרחבת שטח לבנייני ציבור, קביעת הוראות בניה ושינוי יעד

משצפ למגורים "א".

2.1 שם וחלות

תוכנית מס' ג 9297/ אעבלין שינוי לתוכניות מס' ג/984, ג/8273, ג/6139 ו ג/11683.

תוכנית זאת תחול על כל שטח התכנון המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף

והקררי להלן התשריט .

2.2 מסמכי התוכנית :

א- תשריט מצב קיים ומוצע בקנ"מ 1:1250 ותשריט סביבה בקנ"מ 1:10000

ב - תקנון כולל 6 דפים, כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית

2.3 גבול התוכנית :

כמותחם בקו כחול בתשריט

2.4 רשימת התכליות ושמושי קרקע : לא יבנה כל בנין ולא ישמשו קרקע או בנין לשום

מטרה אלא לזו הרשומה ברשימת התכליות כמפורט להלן

א- אזור מגורים א' : באזור זה מותר לבנות בתי מגורים בלבד וממ"ד

ב- שטח לדרך : ישמש אך ורק לסלילת דרך לתנועה מוטורית ולהעברת קווי אינסטלציה למים, ביוב, טלפון, חשמל וכבלים.

ג- שטח לבנייני ציבור: השטח מיועד לבניית מבני ציבור כגון בית - ספר

השטח באחחים		השטח בדונם / מטר		האזור
מוצע	קיים	מוצע	קיים	
% 0.00	% 7.98	0.00	2.225	1 - שטח ציבורי פתוח
% 15.12	% 31.44	4.213	8.763	2 - אזור מגורים א'
% 73.60	% 49.55	20.516	13.811	3 - שטח לבנייני ציבור
% 10.44	% 10.19	2.910	2.84	2 - דרך קיימת
% 0.84	% 0.84	0.233	0.233	2 - דרך להולכי רגל
100%	100%	27.872	27.872	סה"כ

4 - באור ציוני התשריט :

הביאור	הציון
גבול התוכנית	קו כחול רצוף
גבול תכניות בתוקף ג/ 984, ג/ 8273, ג/ 6139	קו כחול מקוטע
אזור מגורים א'	צבע כתום
דרך קיימת ואו מאושרת	צבע חום
דרך מוצעת	צבע אדום
שטח לבנייני ציבור	צבע חום בהיר
שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק
דרך להולכי רגל	צבע ירוק קווקוו באדום
ספרה בריבוע העליון של העיגול	מס' הדרך
ספרה ברבעים הצדיים	מרווחי בנייה בחזית
ספרה ברביע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
קו דק מפותל	קו גובה
קו בצבע התשריט משונן בשני כיוונים	גבול גוש

שם האזור שמושים עיקריים	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קו בנין צדדי ב מ"א	קו בנין אחורי ב מ"א	קו בנין קדמי ב מ"א	אחח בניה מעל למפלס כניסה	אחח בניה מתחת למפלס כניסה	אחח בניה שימושים עיקריים לקומה
שטח לבנייני ציבור	500	3	3	לפי תשריט	200 %	*	40%
אזור מגורים א'	400	3	3	לפי תשריט	144 %	*	30%

שם האזור שמושים עיקריים	שטחי שרות לקומה	תכסית קרקע	סה"כ	מס' קומות	גובה בניה מכסימלי (מ')	מס' יח"ד למגרש
שטח לבנייני ציבור	10%	50%	200%	4	16	1
אזור מגורים א'	6%	36%	144%	4	12	4

- \* הוועדה המקומית רשאית במסגרת היתר הבניה להעביר % בניה מעל מפלס כניסה
- למתחת בתנאי שסה"כ % בניה בין המפלסים לא יעלה על סה"כ % בניה המותרים .

6.1 בנינים קיימים : הבניינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו יאושרו . כמו כן, תאושר תוספת בניה בהתאם להוראות התכנית. תוספת קומות תאושר בקו הבניין הקיים ובתנאי שלא תהיה חריגה לתחום הכביש.

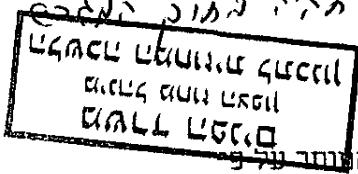
- 7 מקלטים :

כל מבנה חייב בבניית מקלט או מרחב מוגן בהתאם לחוק ההתגוננות אזרחית תשי"א 1951 על תיקוני והתקנות שהותנו על פיו .

- 8 חנייה :

לא תותר הקמת בניין בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חנייה על פי תקנות תכנון הבנייה , התקנת מקומות חנייה תשמ"ג 1983 .

- 9 איכות הסביבה :



- המבנים יהיו מחוברים לרשת הביוב
- רעש : יותקנו האמצעים למניעת רעש שלא יעלה על המסד על פי התקנות למניעת מגעים בתש"ן 1990 .
- אשפה : סידורי 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 הינם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

- 10 הפקעות לצורכי ציבור :

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור והכלולים בתחום תוכנית זו יופקעו בהתאם סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה 1965 ויירשמו על שם מועצה מקומית אעבלין .

- 11.1 - ניקוח ותיעול :  
 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוח כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוח כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוח האזורית.
- 11.2 - ביוב :  
 היתר הבנייה יותנה בתוכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
- 11.3 - אספקת מים :  
 אספקת מים מרשת המים של מקורות בתאום עם משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית
- 11.4 - חשמל :

איסור הבנייה קירבת 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 או / והקרוב של המבנה  
 המבנה :

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2 מטרים
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ'
- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מטרים
- בקו מתח עליון 160 ק"ו (ועם שדות עד 300 מ') 11 מטרים
- בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מטרים.

#### 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.

ב- אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים, ולא במרחק הקטן מ -  
 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.  
 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.  
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאתר אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג - במידה וידרשו שינויים במערכת החשמל הקיימת עם בצוע התכנית, יעשה הדבר בתאום מוקדם עם חברת החשמל וע"ח יחמי ו/ או מבצעי התכנית.

12 - השבחה :

היטל השבחה יגבה כחוק.

13 - עתיקות :

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

14 - סידורים לנכים :

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

חומרי הבניה המותרים כוללים בלוקי בניה למיניהם, ברזל בניה מצוי, אבני בניה למיניהם, כסוי הגגות יהיו מבטון מזוין ו/ או רעפים ו/ או כל חומר כיסוי שיאושר ע"י מוסדות התכנון.  
תכנון אלמנטי הארכיטקטורה בבנין המוצע יותאמו לסביבה הקרובה ויהיו על פי שיקולו הבלעדי של המתכנן ובאישור מוסדות התכנון.

חתימות

~~עמאד יעקוב~~  
מהנדס אזרחי ומודד מוסמך  
868

עורך התוכנית

Handwritten signature in Arabic script

יוזם התוכנית

