

10/02/07



מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : ועדה מקומית "גבעות אלונים"

תחום שיפוט מוניציפלי : מ.מ. אעבלין

שם ישוב : אעבלין



פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

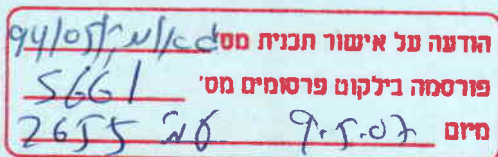
תוכנית מפורטת שינוי למתאר מספר ג/984
מסרח עיקרית ומקום: שינוי קווי בנין. בחלקה 42 גוש 12212 באעבלין.

1.2 מקום התוכנית:

כפר אעבלין, בשכונה המזרחית.

מצפון:			מזרח:	נ.צ. מרכזי
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות	42/1	
12212	42			

* עפ"י רשת ישראל החדשה.



1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית יהיה כל השטח המתוחם בקו כחול.
500 מ"ר

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: אבראחם חאגי, אעבלין, 04-9860403.

זום התוכנית: סימון חאגי, אעבלין, 04-9860403.
רימון חאגי, אעבלין, 04-9502383

מגיש התוכנית: טארק חאגי, אעבלין, 04-9868798 / 050-6912741

עורך התוכנית: טארק חאגי, אעבלין, 04-9868798 / 050-6912741

1.5 יחס כתכניות אחרות.

תוכנית מפורטת מקומית : מהווה שינוי לתוכנית מס' _____/984 מאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית :

א. תקנון בן _____ 8 עמודים -

ג. תשריט בקני"מ _____ 1/250

ג. תרשים סביבה בקני"מ _____ 1/5000

ד. תרשים סביבה בקני"מ _____ 1/10000

ה. נספח בינוי בקני"מ _____ 1/100

1.7 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	
1/6/05	הכנה
1/05/06	עדכון 1
10/02/07	עדכון 2
	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט :

יש לתאר בצורה מילולית את כל הסימנים המופיעים בתשריט, כולל גבולות ומספרי גושים חלקות ומגרשים, רחטות, קו כחול וכל סימן אחר המופיע בתשריט. אין לציין סימנים שאינם מופיעים בתשריט.

1.10 טבלת שטחים :

מצב קיים		מצב מוצע	
שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים
500	100	500	100
סה"כ 500	100	סה"כ : 500	100

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי קווי בנין בחלקה לאישור חריגה קיימת במבנה קיים בקווי הבנין..
כך שתותר בנייה על קו אפס בצד אחד. והקיר יהיה אסוס ללא פתחים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

קו הבנין בחלקה זו יותאם לקו הבנין החדש כמתואר בתסריט.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד / מספר יח' אירוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	יעוד חקרקע
4	500	מגורים

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יתן 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 הבנין.

דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
מגורים: בשטח זה תותר בניה לפי הקיים באיזור מגורים א' בתוכנית המתאר הקיימת (8273/ג).

3.2 טבלת זכויות וחגבלות בניה:

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

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

שם האזור (שימושים) עיקריים	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קוי בנן			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					גובה בניה מקסימלי		צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי	מס' יחיד סה"כ לזוהם
		צדדי לפי התנ"ך	אחורי לפי התנ"ך	קדמי לפי התנ"ך	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכסוי הקרקע (הכסית) 36	סה"כ	מס' קומות	במטרים	13.50	4	
מגורים	400				120	24		144	4				

** תותר העברת אחוזי בניה ממפעל הכניסה אל מותחת למפעל הכניסה באישור ועדה מקומית

3.3 הוראות נוספות :

א. - תשתיות :

1. מים :

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

2. ניקוז :

תוכניות נקודתיות

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

תכניות גדולות

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 בניה למבנה או חלק 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.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים 1.5.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 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. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 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.

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

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.

4. הריסת:

כל בגין שחלק ממנו חורג מהוראות תוכנית זו, חלק זה ייהרס בצורה שתותאם לתוכנית. לא תהיה ון הריגה מקו אפס.

5. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6. היטל השבחה:

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

7. 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.

כאשר מציעים חניה בקו אפס צידי יש לדרושם בתקנון שהניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.

8. עתיקות:

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

9. הוראות הג"א:

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

10. כיבוי אש:

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

11. סידורים לנכים:

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

פרק 4 - חתימות

חתימת בעלי העניין על הוראות התוכנית.

בעל תשרטוט: אברהם איליא חאגי

סימון חאגי

רימון חאגי

יום התוכנית: סימון חאגי + רימון חאגי

סימון חאגי

רימון חאגי

מגיש התוכנית: טארק חאגי

חאגי טארק

מהנדס אזרחי

עורך התוכנית: טארק חאגי ר.מ. 101273

חאגי טארק

מהנדס אזרחי

ר.מ. 101273