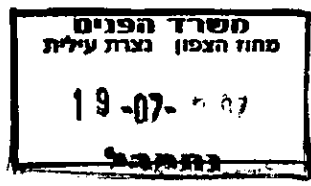


274
19.07.07

2007298

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים



15237
5717

11.9.07

15237/ג תכנית מס' ג

שנוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים א',
והתווית דרכים - שנוי לתוכניות ג/8273, ג/10618 - אעבלין

15237

28.7.07

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - ועדה מקומית גבעות אלונים
תחום שפוט מוניציפלי : מ.מ. עבלין

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מפורטת מס' 15237/ג
שנוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים א', והתוית דרכים - שנוי לתוכניות ג/8273,
ג/10618 - אעבלין

1.2 מקום התוכנית:

כפר עבלין

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
12203	38	

1.3 שטח התוכנית:

20.734 דונם

השטח נמדד בצורה גרפית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: פאיז עבאס ואחרים

יחם התוכנית: פאיז עבאס ואחרים
רח' יפו 61 - חיפה

עורך התוכנית: תיים סאמר

שרותי מדידות והנדסה
כפר עבלין מיקוד 30012 ת.ד. 2244
טל: 04-9861615
פקס: 04-9500549

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שנוי לתכנית מפורטת ג/8273 מאושרת, ותכנית מפורטת מס' ג/10618 מאושרת,
ותואמת תכנית מפורטת בהכנה מס' ג/12903. עם אשור תכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על כל
תכנית אחרת החלה על השטח.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקניימ 1:5000, -1:1000 מסמך מחייב.
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
23/12/2002	הכנה
15/09/2003	עדכון 1
25/12/2004	עדכון 2
15/05/2006	עדכון 3
15/06/2007	עדכון 4

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

הביאור	הציון
1. גבול התכנית	קו כחול עבה.
2. גבול גוש	קו דק רצוף משונן.
3. גבול תכנית ג/8273,10618 (בתוקף)	קו כחול עבה מרוסק.
4. גבול חלקה	קו ירוק דק ורצוף.
5. אזור מגורים א'	צבע כתום.
6. דרך קיימת / מאושרת	צבע חום.
7. דרך מוצעת	צבע אדום.
8. דרך לביטול	פסים אלכסוניים באדום.
9. שטח חקלאי	פסים אלכסוניים בירוק.
10. שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק.
11. מסי חלקה	מספר ירוק בתוך עגול ירוק.
12. מסי דרך	מסי ברבע העליון של העיגול.
13. קו בניין	מסי ברבעים הצדדיים של העיגול.
14. רוחב דרך	מסי ברבע התחתון של העיגול.

1.10 טבלת שטחים:

מוצע	מוצע	קיים	קיים	האזור	
אחוזים	שטח (דונם/מטר)	אחוזים	שטח (דונם/מטר)		
47.1%	9.776	42.3%	8.778	אזור מגורים "א"	1.
34.7%	7.186	44.0%	9.123	אזור חקלאי	2.
05.5%	1.145	06.3%	1.297	שטח ציבורי פתוח	3.
12.7%	2.627	07.4%	1.536	דרך	4.
100%	20.734	100%	20.734	סה"כ	

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית:

שנוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים א', התווית דרכים וקביעת הוראות בניה.

2.2 עיקרי התכנית:

שנוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים א', והתווית דרכים.

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי:

לא יינתן היתר להקמת בנין, ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים ומותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

א- מגורים א':

1. בתי מגורים בני ארבע קומות ללא קומת עמודים מפולשת או שלוש קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
2. מועדונים פרטיים וחברתיים.
3. גני ילדים, פעוטונים, מעון או משפחתון, מרפאה שכונתית, תחנה לבריאות המשפחה, מועדון קשישים לפי פרוגראמה למתתם אורבאני. בנית מוסדות לפי סעיף זה יכול שתהיה במבנה עצמאי או כחלק ממבנה משולב, בקומת הקרקע שלו.
4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
5. מסחר קמעונאי בקומת הקרקע. חנויות מזון, קיוסקים, מספרות, פרחים צעצועים, טבק, מצרכים שאינם מוכנים במקום וללא טיגון, אפיה או בישול, עיתונים, ספרים, ומוצרי נייר, הנעלה, הלבשה, אופטיקאי, מגבסה שלא על בסיס קיטור, צרכי צילום, אביזרי חשמל לרבות תיקונים, סניף בנק, בית מרקחת ומשרדים.

6. מגרשי משחקים.

7. גנים ושטחי חניה.

רשאית הוועדה המקומית להתיר שימוש לתכלית מן התכליות המפורטות בסעיפים 2-5 לעיל כהקלה, שאינה משנה את אופי אזור המגורים, ובתנאי שתפורסם הקלה לפי סעיף 149 בפרק ה' לחוק והגשת תכנית בינוי ונספח חניה כחוק.

ב- שטח ציבורי פתוח (ש.צ.פ):

באזור זה יותרו השימושים הבאים:

1. משטחי גינון, נטיעות, שבילים להלכי רגל, מסלולי אופניים וגשרים.
2. שטחים מרוצפים לכיכרות, למתקני ספורט ומשחק, ולמתקני נופש.
3. בתי שימוש ציבוריים, מקלטים ציבוריים ומקלטים משותפים.
4. תחנות טרנספורמציה ותשתיות ועל קרקעיות ומתקנים הנדסיים שונים באישור הוועדה.
5. תחנות לחלוקת דואר.

ג- דרכים:

תשמנה לדריים לרכב, לדרכים משולבות לתנועה מוטורית ורגלית, לשבילי הולכי רגל, לשטחים מרוצפים, לטיילות, לגשרים, לשבילי אופניים, לנטיעות, לחנייה לרכב, לתחנות לחלוקת דואר, לרחבות לתחנות אוטובוסים, למתקני אשפה, למעבר לקווי תשתית עילית ותת קרקעית בכפוף לדיני התעבורה.

אין להקים על כל קרקע שהיא מקום לדרך, כל בניין או לעשות עליה על עבודה למעט לעבודות הקשורות לסלילת הדרך, החזקתה, תיקונה או עבודות, הקשורות באספקת שירותים הנדסיים, או הקמת מבנים המפורטים לעיל בסעיף זה. לא יונח בתוך דרך כל צינור מים, ביוב, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך – אלא אם נתקבל רישיון לכך מאת האדם שהוסמך לכך ע"י הוועדה המקומית.

דרך משולבת תשמש לנגישות למגרשים ורכב חירום.

ד- אזור חקלאי:

השימוש באזור חקלאי כאמור בתוספת הראשונה בחוק.

3.2 טבלת זכויות והגבלות :
לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאם לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1982)

משרד הפנים
מנהל מחוז תל אביב
הלשכה המחוזית לתכנון

מס' יחידת שטח לחנם	צפיפות מס' יחיד למגרש מינימאלי	גובה בנין מקסימאלי		אחוז בניה / שטח בניה מקסימאלי						קווי בניין			שם האזור (שימושים עיקריים)	
		מס' קומות	סה"כ	מפלס כניסה	מפלס מתחת הכניסה	שטח שטחים עיקריים	שטח שירות	לכיסוי הקרקע (תכנית)	קדמי	אחורי	צדדי			
8	4	13	4	144	36	24	120	---	144	לפי תשריט	3	3	400	מגורים א'
			3 + ק. עמודים מפולשת	144	36	54	90	---	144					

הערות:

1. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית.

3.3 הוראות נוספות-

א. תנאים למתן היתר בניה:

- 1.א לא יינתן היתר בניה בשטח אלא לאחר אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית ערוך ע"י מודד מוסמך, ובכפוף לטבלת זכויות והגבלות בניה בסעיף 3.2. לא יינתן היתר בנייה לבניין מוצע או קיים על יותר מחלקה רשומה אלא לאחר אישור תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה של חלקות.
- 2.א כל בקשה להיתר בניה חייבת בתשריט פיתוח שיוגש ע"י עורך הבקשה למגרש וסביבתו המפרט כללים לפיתוחו של השטח (כולל הגדרת חומרים), כגון: גדרות וקירות תומכים, פרגולות, קווי ניקוז, ביוב, מים, תקשורת וחשמל, תאורת רחוב, מתקני אשפה, מתלי כביסה, ספסלים, מזרקות, מיקום תחנות אוטובוסים ועיצובן (לבניה ציבורית), חניה בהתאם לתקן והנחיות משרד התחבורה, מפלס כניסה ומפלס סופי של הדרך. כמו כן מיקום ועיצוב כל אלמנט הדרוש לקביעת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתן בהתאם להיקף התכנון ולפי דרישת הוועדה.
- 3.א באזורים שבהם נדרשת הכנת תוכנית בינוי יש להכינה והגשתה בקני"מ 1:250 בהתאם להנחיות הוועדה המקומית.

ב. תשתיות:

1. מים:
אספקת מים 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, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב:
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
4.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 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 והמינימאליים המותרים.

4.2 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.

4.3 המרחקים האנכים והמינימאליים 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 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. חלוקה:

- 1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם המצוין בתשריט.
- 1.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו ע"פ סעיף 143 תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רשום.

2. הפקעות:

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

3. רישום:

רישום בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. היטל השבחה:

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

5. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבני בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו פתרון מיגון (מקלט או מרחב מוגן) בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחיים. לא תוצא תעודת שימוש בבניין וטופס 4 לחיבור חשמל אלא אם פתרון המיקלוט בוצע לפי כל התקנים ובהתאם לאישורים.

6. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. כיבוי אש:


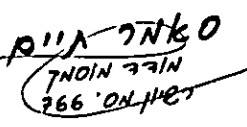
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

8. ביצוע התכנית:

8.1 מימוש התכנית-

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

חתימות

אחרים	בעל הקרקע	עורך התכנית	יוזם התכנית	ועדה מקומית
		 <p>סאחר גויים מזכיר מוסד ד.ש.מ.ס. 366</p>	