

276  
14.11.04

200753

מגירת הקניין: 25/07/2005  
מחוז הצפון ועדה מחוזית  
14-11-2007  
נתקבל  
נצרת עילית

מחוז: הצפון  
מרחב תכנון מקומי: גבעות אלונים  
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית אעבלין  
שם ישוב: אעבלין.

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית ג/ 15741:  
בתוכנית מס' ג/15741 שינוי יעוד משטח חקלאי לאזור מגורים, שינוי מערכת דרכים  
שינוי תוכניות ג/8273 מאושרת אעבלין.

מטרה עיקרית ומקום:

שינוי יעוד משטח חקלאי לאזור מגורים.  
שינוי מערכת דרכים לצורך איזון הפרשות לצורכי ציבור בין חלקות 14, 13 בגוש 12211.

1.2 מקום התוכנית:

שכונה דרומית אעבלין.

צפון: 746870		מזרח: 218430	נ.צ. מרכזי
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	
12211	13,14	11	

1.3 שטח התוכנית:

(א) שטח התוכנית הנו 5.879 דונם.  
(ב) מס' יחיד 32.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: סמיר נאסר דאוד ת.ז. 3533455  
אחרים לפי נסח רשום.  
אעבלין

יזם התוכנית: סמיר נאסר דאוד ת.ז. 3533455  
אחרים לפי נסח רשום.  
אעבלין

מגיש התוכנית: סמיר נאסר דאוד ת.ז. 3533455  
אחרים לפי נסח רשום.  
אעבלין

עורך התוכנית:

אסעד ג'רייס מהנדס ומודד מוסמך מס' 662  
ת.ד. 285 שפר-עם 20200 פקס 9867562 טל 9866677

Email:samirjer@netvision.net.il

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 1574114  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 7.8.07 לאשר את התכנית  
הועדה המחוזית  
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 1574114  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5759  
מיום 8.1.08

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכניות מס' ג/8273 מאושרת.

תוכנית זו עם אישורה תהיה עדיפה על כל תוכנית אחרת החלה על השטח, ובמקרה של ניגוד בין הוראות תוכנית זו והוראות תוכניות אחרות תקבענה הוראות תוכנית זו.

### 1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקניימ 1:500 - מסמך מחייב.

### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
23/07/2005	הכנה
04/04/2006	עדכון 1
25/04/2007	עדכון 2
10/07/2007	עדכון 3

### 1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

### 1.9 באור סימני התשריט:

1. קו רציף כחול.....גבול התוכנית.
2. קו מרוסק כחול.....גבול תוכנית מפורטת מאושרת/ מופקדת.
3. קו רציף שחור עם משולשים.....גבול גוש.
4. קו רציף שחור.....גבול חלקה.
5. צבע כתום.....מגורים א'.
6. צבע חום.....דרך מאושרת.
7. צבע אדום.....דרך מוצעת/הרחבת דרך.
8. קווים אדום באלכסון.....דרך לביטול.
9. צבע ירוק.....ש.צ.פ.
10. פסים ירוק לבן באלכסון.....שטח חקלאי.
11. צבע כתום כהה תחום בקו תום.....שטח מבני ציבור.
12. מבנה בצבע צהוב.....מבנה להריסה.
13. מספר שלם בצבע שחור בליפסה.....מס' גוש.
14. מספר שלם בצבע ירוק בתוך עיגול ירוק.....מס' חלקה.
15. ספרה ברביע העליון של העיגול.....מס' דרך.
16. ספרה ברביעים הצדדיים של העיגול.....קו בניין בחזית קדמי.
17. ספרה ברביע התחתון של העיגול.....רותב הדרך.

10 טבלת שטחים:

מצב מוצע			מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם)	יעוד	אחוזים	שטח (דונם)	יעוד
73.59%	4.326	מגורים א'	41.83%	2.459	מגורים א'
0.000%	0.000	שטח חקלאי	30.43%	1.789	שטח חקלאי
17.91%	1.053	דרך מאושרת	25.51%	1.500	דרך מאושרת
5.78%	0.340	דרך מוצעת	0.000%	0.000	דרך מוצעת
2.72%	0.160	ש.צ.פ.	2.23%	0.131	ש.צ.פ.
100.00%	5.879	סה"כ	100.00%	5.879	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- א. שינוי ייעוד משטח חקלאי לאזור מגורים.
- ב. שינוי מערכת הדרכים לצורך איזון הפרשות לצורכי ציבור בין חלקות 13 ו-14 מגוש 12211.
- ג. קביעת הוראות בניה לאזור מגורים בתחום התוכנית.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מגורים	$5191 = 120\% * 4326$ מ"ר	32

### פרק 3 - הוראות התוכנית

#### 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 המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

א. אזור מגורים א':

#### שימוש עיקרי

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 פרוגרמה למתחם אורבני. 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. תנויות מזון, קיוסקים, מספרות, פרחים, צעצועים, טבק, מצרכים שאינם מוכנים במקום וללא טיגון, אפיה או בישול, עיתונם, ספרים ומוצרי נייר, הנעלה, הלבשה אופטיקאי, מכבסה שלא על בסיס קיטור, סטודיו וצרכי צילום, אביזרי חשמל לרבות תיקונים, סניף בנק בית מרקחת, בית דואר, ומשרדים.
- 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. דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכירגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון ותנייה. אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
- ג. ש.צ.פ.: תשמש כדרך ציבורית.

#### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

##### 3.2.1 לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאם לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							***קווי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
			מס' קומות	סה"כ E	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות D	שטחים עיקריים C	מתחת למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה** A	קדמי	אחורי	צדדי**		
8	4	13	4	144%	36%	24%	120%		144%	3	3	3	400	מגורים א
			3+ קומת עמודים מפולשת	144%	36%	54%	90%		144%					

- \* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית.
- \*\* ניתן יהיה לבנות קווי בנין צדדי 0 בתנאים של קיר אטום בהסכמת בעלי קרקע סמוכים.
- \*\*\* הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר קווי בנין פחות מ-3 מ' למבנים המופיעים בתשריט ייעודי הקרקע של תוכנית זו.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### ב. תשתיות:

1. **מיים:**  
אספקת מיים תהיה מרשת המיים 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.
  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 יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי 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 /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 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 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:  
תנאי להוצאת היתר בניה- הסדרת נושא איחוד וחלוקה כפי שנדרש בחוק (סעיפים 122,121).
2. הפקעות:  
כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
3. רישום:  
לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
4. 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.
5. היטל השבחה:  
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6. 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.
7. עתיקות:  
בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
8. הוראות הג"א:  
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
9. כיבוי אש:  
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
10. מבנה להריסה:  
הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תוכנית זו.

פרק 5 - חתימות

חתימת בעלי העניין על הוראות התוכנית:



בעלי הקרקע

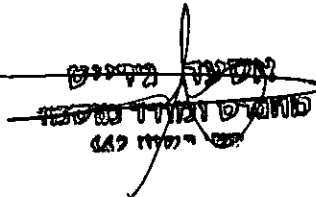


יוזמי התוכנית:



מגישי התוכנית:

13/11/07



החתימה  
מאשרת ומאשרת  
על יישום

עורך התוכנית: