

234 / 1.06.03

20/2/2002

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : גבעת האלוניים

תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה מקומית אעבלין

שם הישוב : אעבלין ג/ 12826

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

### 1.1 שם התכנית:

שינוי למתאר אעבלין מס' 984 ולתכנית מפורטת מס' ג/ 6720

**מטרה עיקרית ומיקום :** (1) הקטנת קו בניין נקודתי מ 4 מ' לאפס בין הכביש מס' 6 לבין בניין ההנדסאים הקיים על תת-חלקה מס' 81/13 במכללת מאר אליאס.

(2) הגדלת מספר קומות באגף המזרחי של הבניין מ 4 קומות ל 6 קומות, המבנה יהיה בצורה מדורגת. (האגף המערבי 4 קומות ואילו האגף המזרחי 6 קומות).

### 1.2 מקום התכנית :

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
12209 ✓		81 ✓

הודעה על אישור תכנית מס. 12826  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5268  
מיום 21.7.03

משרד הסנים מחוז הצפון  
1965 חוק התכנון והבניה תשכ"ה  
אישור תכנית מס. 12826  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 10.2.03... לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

### 1.3 שטח התכנית :

6.428 דונם ✓

### 1.4 בעלי העניין :

**בעל הקרקע :** אליאס שקור, כפר אעבלין, טלפון 04/9500713

**יזם התכנית :** אליאס שקור, כפר אעבלין, טלפון 04/9500713

**מגיש התכנית :** ניזאר אזרייק – אדריכל, כפר יסיף ת.ד. 542 מיקוד 24908  
טלפון : 04/9966133 פקס : 04/9563436

**עורך התכנית :** ניזאר אזרייק – אדריכל, כפר יסיף ת.ד. 542 מיקוד 24908  
טלפון : 04/9966133 פקס : 04/9563436

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מתאר מקומית : מהווה שינוי לתכנית מס' 984 מאושרת.

תכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתכנית מס' 6720/ג מאושרת בתאריך 30/10/1991.

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

### 1.6 מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 7 עמודים – מסמך מחייב.  
ב. תשריט בקני"מ ( 1 : 1250 ) ו ( 1 : 500 ) – מסמך מחייב.

### 1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

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

### 1.9 באור סימני התשריט:

- א) קו כחול רציף – גבול התכנית.  
ב) צבע חום - דרך קיימת / מאושרת.  
ג) צבע חום כהה מותחם בקו שחור – שטח למבני ציבור לצורכי חינוך.  
ד) ספרה בריבוע העליון של הרוזטה – מספר הכביש.  
ה) ספרות בריבועים הצדדיים של הרוזטה - קו בניין.  
ו) ספרה בריבוע התחתון של הרוזטה – רוחב הכביש.

### 1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים	
שטח (בדונם)	אחוזים	שטח (בדונם)	אחוזים
0.81	12.6 %	0.81	12.6 %
5.618	87.4 %	5.618	87.4 %
6.428	100 %	6.428	100 %

### פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה:

#### 2.1 מטרות התכנית:

- (1) הקטנת קו הבניין באופן נקודתי מארבעה מטרים ( 4 מ' ) לאפס בין הכביש מס' 6 לבין בניין ההנדסאים הקיים על תת-חלקה מס' 81/13 במכללת מאר אליאס באעבלין.  
(2) הגדלת מספר הקומות באגף המזרחי של אותו בניין מ 4 קומות ל 6 קומות, המבנה יהיה בצורה מדורגת ( האגף המערבי 4 קומות ואילו האגף המזרחי 6 קומות).

## 2.2 עיקרי הוראות התכנית :

הוראות תכנית מפורטת מסי' 6720/ג המאושרת בתאריך 30/10/1991 תחולנה גם על תכנית מפורטת זו, למעט מספר הקומות המקסימלי המותר וקו הנסיגה הקדמי מהכביש וזאת אך לגבי " בניין ההנדסאים " הקיים – ראה תשריט מצורף.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי במ"ר
מבני ציבור (חינוך)	$5618 \times 108 = 6067.4$

## פרק 3 - הוראות התכנית

### 3.1 רשימת התכליות והשימושים :

3.1.1 – מבני ציבור, אולם ספורט, כיתות לימוד, מעבדות, סדנאות, חדרי מורים, חדרי חוגים, חדרי הנהלה ואדמניסטרטיבה, חדרי מזכירות, שירותים ומחסנים.

3.1.2 – דרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרגות, גינון וחניה. כל בניה בתחום הדרך, פרט למתקני דרך, אסורה.

### 3.2 - טבלת זכויות והגבלות בניה :

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

### 3.2.1 הנחיות המשרד לאיכות הסביבה :

על היזם להקים מחיצה אקוסטית (על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה), וזאת כדי למנוע מטריד הרעש החורג מהתקן המותר באזור מגורים.  
לצורך תכנון המחיצה יידרש היזם להיעזר במומחה לנושא, אבל במידה, ולאחר בניית המחיצה יתברר במדידות, כי הרעש עדיין חורג מהמותר, יהיה על היזם לטפל בהסרת המטרד.

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

מספר יחידות סה"כ לדונם	צפיפות / מספר יח' למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קווי בנין			גודל מגרש	שם האזור (שימושים עיקריים)
		מספר קומות	במטרים	סה"כ	לכיסוי הקרקע	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מעל מפלס כניסה	קדמי לפי תשריט	אחורי	צדדי		
---	---	*	19	144 %	30 %	36 %	108 %	144 %	תשריט	3	3	5618	מבני ציבור

מינהל תכנון והבניה  
הלשכה המחוזית לתכנון

תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

\* באגף מזרחי, 6 קומות, באגף מערבי 4 קומות, המבנה יראה מבנה מדורג.

### 3.3 הוראות נוספות :

#### **א. – הוראות והנחיות נוספות :**

בסעיף זה ניתן להוסיף תתי סעיפים כגון : הוראות ארכיטקטורה, רשימת תנאים לקבלת היתר בניה, הוראות עיצוב אדריכלי, הנחיות לגבי גגות, גדרות, גינון ונטיעות וכו'...

#### **ב. – תשתיות :**

##### **1. מיס :**

אספקת מיס 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 התכנית, 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 :**

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 מטר.
  - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מטר .
  - בקו מתחת גבוה עד 33 ק"ו 5 מטר .
  - בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו ( עם שדות עד 300 מטר ) 11 מטר.
  - בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו ( עם שדות עד 500 מטר ) 25 מטר.

##### **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 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
  - מ – 1 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו .
  - מ – 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

##### **5. אשפה :**

סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית 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 מודר.

## ג. – הוראות כלליות

### 1. הפקעות :

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

### 2. רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 מחוק התכנון והבניה.

### 3. תנאים לביצוע התכנית :

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

### 4. היטל השבחה :

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

### 5. 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 לרשום בתקנון שהניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.

### 6. עתיקות :

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

### 7. הוראות הג"א :

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

### 8. כיבוי אש :

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

### 9. סידורים לנכים :

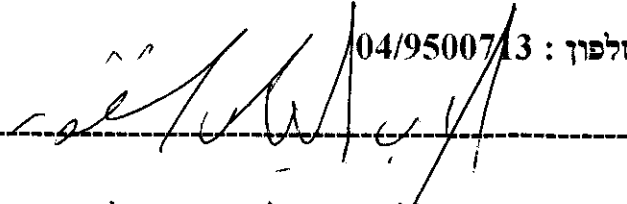
קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

**פרק 4 - התימות**

התימת בעלי העניין על הוראות התכנית .


**בעל הקרקע : אליאס שקור - מכללת מאר אליאס - אעבלין**

טלפון : 04/9500713



**יזם התכנית : אליאס שקור - מכללת מאר אליאס - אעבלין**

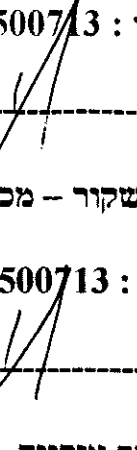
טלפון : 04/9500713



**מגיש התכנית : ניזאר אזרייק - אדריכל**

כפר יסיף - מיקוד 24908 , ת.ד. 542


טלפון : 9966133 , פקס : 04/9563436

  
ניזאר אזרייק  
מיקוד 24908  
ת.ד. 542

**עורך התכנית : ניזאר אזרייק - אדריכל**

כפר יסיף - מיקוד 24908 , ת.ד. 542

טלפון : 9966133 , פקס : 04/9563436

  
ניזאר אזרייק  
מיקוד 24908  
ת.ד. 542