

הודעה על הפקדת תכנית מס'
 66/03/מק/אג
 מודסמה בלקוט פרסומים מס' 5262
 מיום 8/1/04

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים
 הפקדת תכנית מס' 66/03/מק/אג
 הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה להסגיר את התכנית
 1118/03
 מנהלס ועדה
 י"ד הועדה

מחוז צפון

נפת עכו

מרחב תכנון: ועדה מקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים

תחום שיפוט אעבלין

בסמכות: ועדה מקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים

ע"פ סעיף 62 א (א) 3

תוכנית מס' אג/מק/66/03 הרחבת שטח למבני ציבור מאושר.
 התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר מאושרת מס' ג/8273

חוברת הוראות והנחיות התוכנית "התקנון" הוכן על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 והתיקונים שנערכו לו מעת לעת.

המונחים, ההגדרות והפרשנות המוגדרים בחוק יהיו בתוקף בנוגע לתקנון זה.

אבו רומי אדריכלים, מהנדסים ויועצים בע"מ
 טלפון - 04/9948136 פקס - 04/9948135

הודעה על אישור תכנית מס'
 66/03/מק/אג
 מודסמה בלקוט פרסומים מס' 5298
 מיום 2924 26/18/5/04

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים
 אישור תכנית מס' 66/03/מק/אג
 הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה לאשר את התכנית
 05/04/04
 מנהלס ועדה
 י"ד הועדה

אוקטובר 2003

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: גבעות אלונים

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית אעבלין

סעיף א. פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר אג/מק/03/66 שינוי לתוכנית מספר ג/8273 מאושרת

1.2 מטרת התוכנית:

הרחבת השטח למבני ציבור. (שינוי ייעוד ממגורים לשטח למבנה ציבור)

1.3 מקום התוכנית:

אעבלין, שכונה צפונית.

נ.צ. מרכזי*	מזרח: 167750-167600	צפון: 248500-248350
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
12202		6

* נפ"י רשת ישראל החדשה.

1.4 שטח התוכנית:

9.627 דונם

1.5 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון.

יזם התוכנית: מועצה מקומית אעבלין, טל': 04-9866594 מיקוד: 30012

מגיש התוכנית: אדריכל אבו רומי מוסטפא, ת.ד. 55 תמרה,

מיקוד: 24930 טל': 04/9948136 פקס: 04/9948135

עורך התוכנית: אדריכל אבו רומי מוסטפא, רשיון מספר: 33767

ת.ד. 55 תמרה, מיקוד 24930 טל' 04/9948136, פקס 04/9948135

1.6 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מסי ג/8273 מאושרת.

תכנית זו מתייחסת לתכנית ג/12903 (טרום הפקדה)

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

כל ההוראות אשר לא שונו בתוכנית זו יקבעו על פי הוראות תוכנית מסי ג/8273.

1.7 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 10 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1000 מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי בקני"מ 1:250, מסמך מנחה

1.8 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
07/2003	הכנה
10/2003	עדכון 1
	עדכון 2

1.9 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.10 באור סימני התשריט:

גבול התוכנית	קו כחול.
גבול תוכנית מס' 8273/ג	קו כחול מרוסק.
גבול תוכנית מס' 12903/ג שבטרום הפקדה	קו כחול מרוסק מופרד על ידי נקודות בצבע כחול.
גבול גוש ומספרו	קו דק שחור ועליו משולשים מלאים שחורים. מספר הגוש מופיע מעל הקו, כל זה בצבע שחור.
גבול חלקה רשומה ומספרה	מספר החלקה מוקף בעיגול כאשר גבולה מופיע בקו אחד כאשר כול הפרטים בצבע ירוק.
אזור מגורים א'	שטח כתום.
שטח למבני ציבור	שטח חום הנתחם בקו חום כהה.
דרך קיימת ו/או מאושרת	שטח חום בהיר.
כביש מוצע לפי ת.מ. מס 12903/ג	קו אדום מרוסק
רוזטה	עיגול בצבע שחור המחולק ל-4 כאשר בחלקו העליון מצוין מספר הדרך, מצד ימין ושמאל מספר המציין את קו הבניין בחלקו התחתון המספר מציין את רוחב הדרך.

1.11 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים %	שטח (דונם)	אחוזים %	שטח (דונם)	
—	—	36.36	3.500	שטח למגורים א'
100.00	9.627	63.64	6.127	שטח למבנה ציבור
100.00	9.627	100.00	9.627	סה"כ שטח

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

הרחבת שטח למבני ציבור מאושר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

2.2.1 הרחבת שטח למבני ציבור תוך שינוי יעוד הקרקע ממגורים לשטח למבני ציבור.

2.2.2 כל ההוראות אשר לא שוננו בתוכנית זו יקבעו על פי הוראות תוכנית מסי ג/8273

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*
מבנה ציבור	$9,627 = 1.0 \times 9,627$

* סה"כ שטח יעוד הקרקע X אחוזי הבניה העיקריים בטבלת הזכויות

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בניין 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 הבניין.

3.1.1 שטח למבנה ציבור:

מיועד לבניית מבנה ציבור כהגדרתו בחוק.

3.1.2 זרכים:

ישמשו לתנועת כלי רכב, להולכי רגל ולהעברת תשתיות כמוגדר בחוק.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות והיתרים תשנ"ב 1992)

שם האזור שימושים עיקריים	גודל מגרש מיני (מ"ר)	קוי בנין			% אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					גובה בניה מקסימלי במטרים, ימדד מקו קרקע טבעית	
		קדמי	אחורי	צדדי	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכסוי הקרקע (תכסית)		סה"כ
					A	B	C	D	E	מס' קומות	במ'
מבנה ציבור	500	לפי תשריט	3	3	120	-	100	20	40	3	12

*הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי

שסה"כ אחוזי הבנייה נשמר.

3.3 - תשתיות:

3.3.1 מים:

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

3.3.2 ניקוז:

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

3.3.3 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב/ מציאת פיתרון לפינוי השפכים, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3.4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

3.4.1. 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 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'.

3.4.2. 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.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

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

3.5 אשפה:

- 3.5.1 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
- 3.5.2 לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
- 3.5.3 לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.6 הוראות כלליות

3.6.1 הפקעות:

- 3.6.1.1 השטחים שנועדו בתכנית זאת לצרכי ציבור נתונים להפקעה על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה (1965), וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), זאת מלבד האמור בסעיף 3.6.1.2.
- 3.6.1.2 מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3.6.2 מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

3.6.2.1 על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאת הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

3.6.2.2 מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

3.6.3 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.

3.6.4 היטל השבחה:

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

3.6.5 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.

3.6.6 עתיקות:

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

3.6.7 הוראות הג"א:

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

3.6.8 כיבוי אש:

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

3.6.9 סידורים לנכים:

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

3.6.10 הוועדה המקומית תפעל להריסת כל מבנה או בניה בתווי הדרך ו/או המסומן להריסה לפני מתן היתר.

3.6.11 תנאים למתן היתר בניה:

א. אישור תוכנית בינוי לשטח ע"י הוועדה המקומית.

ב. הבטחת ביצוע תשתיות

פרק 4 - מימוש התוכנית

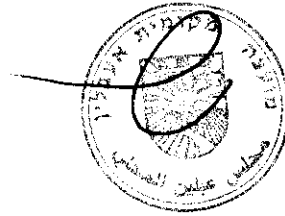
4.1 תקפות התוכנית:

תוכנית זו תקפה מזמן אישורה ועד אישור תוכנית אחרת על פי החלטת הרשויות.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל מחוז צפון.

יזם התוכנית: מועצה מקומית אעבלין, טל': 04-9866594 מיקוד: 30012



מגיש התוכנית: אדריכל אבו רומי מוסטפא, ת.ד 55 תמרה, מיקוד: 24930

טל': 04-9948136 פקס: 04-9948135

אבו רומי אדריכלים
מס' חברה 5-207542
מס' ת.ד 55-24930

עורך התוכנית: אדריכל אבו רומי מוסטפא, רשיון מספר: 33767

ת.ד 55 תמרה, מיקוד 24930 טל' 04-9948136, פקס: 04-9948135

אבו-רומי אדריכלים
מקומות וייעוץ בע"מ
מס' חברה 5-207542