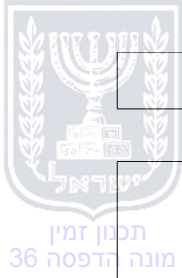


הוראות התכנית

תכנית מס' 301-0661173

אבטין הרחבה מזרחית



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי זבולון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
23/09/2019
להפקיד את התכנית
10/08/2020
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית לשכונת מגורים חדשה בחלקו המזרחי של היישוב, ובסמיכות לכביש 6. התכנית כוללת 86 יח"ד, בצפיפות של כ-7.5 יח"ד לדונם, במגרשים לבניה חדשה בהם מתוכננות 4 יח"ד למגרש. התכנית כוללת מערכת כבישים חדשה, שטחי ציבור פתוחים, מבני ציבור. בנוסף, שטח לבית קברות בהיקף של כ-2 דונם (שטח אשר נגרע מתכנית מאושרת 301-0194621 מורדות צפוניים איבטין).

התכנית כוללת שטח למגרשי השלמה, מבני משק וקרקע חקלאית. בשטח המיועד למבני משק תתאפשר הקמת כ-5 מתחמים לגידול בעלי חיים.

שטח בייעוד מגורים א' מהווה מגרש השלמה לחלקות המגורים מס' 86-71 ו-115-114 בגוש 10460. אין בחלקות אלו תוספת/שינוי בזכויות ובהוראות הבנייה ביחס לתכניות המאושרות החלות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	אבטין הרחבה מזרחית
-----	------------------------	-----------	--------------------

	מספר התכנית	301-0661173
--	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	805.950 דונם
-----	------------	--------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	זבולון
קואורדינאטה X	210981
קואורדינאטה Y	740490

1.5.2 תיאור מקום

שכונה חדשה הממוקמת בחלק המזרחי של אבטין, ממערב לכביש 6 ומצפון לדרך 762.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זבולון - חלק מתחום הרשות: אבטין

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מזרח איבטין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10385	מוסדר	חלק		37
10386	מוסדר	חלק	25	1-24, 26
10393	מוסדר	חלק		5, 8
10394	מוסדר	חלק	4-9, 11	2-3, 12
10395	מוסדר	חלק		2, 5
10460	מוסדר	חלק	4-8, 10-60, 62-86, 88-92, 94-105, 110, 114-115, 119-123, 125, 128-129, 132, 135, 137, 139, 142-143, 153-163	118
10461	מוסדר	חלק	7	4, 6, 10-11
12380	מוסדר	כל הגוש	2-172, 174-177, 179-183, 185, 187-188	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



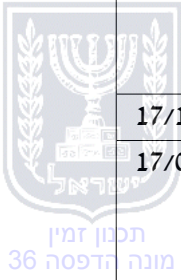
תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/10/2012	250	6482		כפיפות	תמא/ 31 / א / 3
17/02/1994	2352	4193	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/ 74 / א ממשיכות לחול.	שינוי	זב/ 74 / א
23/02/2015	3794	6995	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 301-0145474 ממשיכות לחול.	שינוי	301-0145474
26/06/2014	6419	6826	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 301-0176321 ממשיכות לחול.	שינוי	301-0176321
15/12/2016	1542	7401	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 301-0194621 ממשיכות לחול.	שינוי	301-0194621
19/03/2019	8895	8160	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 301-0665307 ממשיכות לחול.	שינוי	301-0665307
30/11/1987	396	3505	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/ 79 ממשיכות לחול.	שינוי	זב/ 79
06/04/2009	3278	5939	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/ 79 / ז ממשיכות לחול.	שינוי	זב/ 79 / ז



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילה רונאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		אילה רונאל			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		13: 41 06/08/2020	אילה רונאל	06/08/2020			מחייב	דברי הסבר בערבית
לא	נספח ניקוז	09: 00 23/07/2020	ענבל אברהם	20/07/2020			מנחה	ניקוז
לא	טבלאות סיכום	09: 11 23/07/2020	אוהד פלש	20/07/2020			מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	טבלת עצים	09: 13 23/07/2020	אוהד פלש	20/07/2020			מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח נוף-התייחסות לסביבה	11: 17 17/03/2020	אילה רונאל	17/03/2020	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי גיליון 1/1	11: 54 16/07/2020	אילה רונאל	16/07/2020	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	08: 52 23/07/2020	מוחמד עמרו	22/07/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	חוות דעת איכות אוויר	17: 29 16/03/2020	יוסף באזיס	16/03/2020	1		מנחה	איכות הסביבה
לא	דוח אקוסטיקה	15: 33 16/03/2020	ערן יופה	16/03/2020			מנחה	אקוסטיקה
לא	נספח סביבתי	08: 56 23/07/2020	עזר פישלר	22/07/2020			רקע	חוות דעת סביבתית
לא	תשריט נספח ניקוז	09: 02 23/07/2020	ענבל אברהם	20/07/2020		1: 1250	מנחה	ביוב וניקוז
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	09: 03 23/07/2020	ענבל אברהם	20/07/2020			מנחה	ביוב וניקוז
לא	תשריט נספח מים וביוב	09: 05 23/07/2020	ענבל אברהם	20/07/2020		1: 1250	מנחה	ביוב וניקוז
לא	טבלה מרכזת	09: 08 23/07/2020	אוהד פלש	20/07/2020			מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים	09: 10 23/07/2020	אוהד פלש	20/07/2020		1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	14: 54 27/07/2020	אילה רונאל	27/07/2020		1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630860	04-8630860	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630860	04-8630860	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילה רונאל		רונאל אדריכלים	תל אביב- יפו	המרץ	6	03-5248806		ronela@netvi sion.net.il
מהנדס	מהנדס	ענבל אברהם	118405		מסד	מסד		04-6778733	153-4-6778733	
יועץ איכות אוויר	יועץ	יוסף באזיס	308849116	א.א.א ייעוץ סביבתי	.	(1)		050-7991664		bazesje@gma il.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ אקוסטי	יועץ אקוסטי	ערן יופה		אתוס אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503636		
מודד	מודד	מחמוד מחאמיד	882		אום אל- פחם	אום אל-פחם		04-6310021	04-6310021	
כבישים	מהנדס	מוחמד עמרו	2937877		ירושלים	בן שדאד ענטרה	8	02-6275463		haitham@yarden-eng.com
יועץ סביבתי	יועץ	עזר פישלר	41234	עזר פישלר	נהריה	(2)	16	072-2520216		
סוקר עצים	סוקר עצים	אוהד פלש	133401	אוהד פלש אדריכלות נוף	רמת השופט	(3)		050-6547223		ohadfleshla@gmail.com

(1) כתובת: ללא כתובת רשומה.

(2) כתובת: קק"ל 16, נהריה.

(3) כתובת: 1923800.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 36

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת מערכת כבישים חדשה, שטחים ציבוריים פתוחים ומבני ציבור, וכוללת קרקע חקלאית ושטח למבני משק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד קרקע משטח ציבורי פתוח, חניון, בית קברות ויער לייעוד מגורים א', מגורים ב', שטח למבנים ומוסדות ציבור, מבני משק ודרך.
- ב. קביעת השימושים המותרים, הוראות וזכויות הבנייה בכל יעוד קרקע.
- ג. קביעת שטח למבני משק לצורך גידול בעלי חיים.
- ד. קביעת שטח לבית קברות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 36תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	127 - 110
מגורים ב'	26 - 11, 9, 8, 6, 5, 3, 2
מתקנים הנדסיים	891
מבני משק	138
מבנים ומוסדות ציבור	61
קרקע חקלאית	55
שטח ציבורי פתוח	892, 137, 136, 105, 104
דרך מוצעת	98, 78, 77
דרך משולבת	49 - 47
דרך ו/או טיפול נופי	600
שביל	322, 134 - 132, 95 - 93, 91
בית קברות	422
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	800

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	בית קברות	422
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	800
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	127 - 110
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	55
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	134 - 132
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	892
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	78, 77
דרך /מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	800
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	22, 21, 19, 15
דרך /מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	891
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	136
זיקת הנאה למעבר ברכב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	800
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבני משק	138
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	55
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	136

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

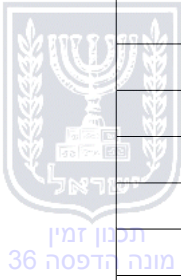
יעוד	מ"ר	אחוזים
בית קברות	2,193	3.03
דרך מאושרת	2,050	2.83
דרך משולבת	267	0.37

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
2.01	1,456	חניון
4.11	2,974	יער
2.46	1,781	מבנים ומוסדות ציבור
0.40	290	מגורים א'
33.99	24,618	קרקע חקלאית
0.27	195	שביל
50.53	36,598	שטח ציבורי פתוח
100	72,422	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.24	1,944.34	בית קברות
0.02	160.86	דרך ו/או טיפול נופי
0.40	3,184.18	דרך מוצעת
0.17	1,360.3	דרך משולבת
91.84	740,155.96	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
1.06	8,509.7	מבני משק
0.25	2,051.18	מבנים ומוסדות ציבור
0.45	3,659.5	מגורים א'
1.47	11,885.7	מגורים ב'
0.03	277.22	מתקנים הנדסיים
2.20	17,769.07	קרקע חקלאית
0.10	830.96	שביל
1.76	14,159.5	שטח ציבורי פתוח
100	805,948.47	סה"כ



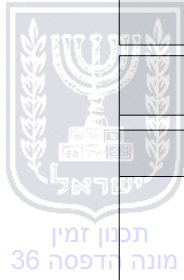
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. חנויות קטנות
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תאי שטח 110-127 ביעוד מגורים א' מהווים מגרשי השלמה לחלקות המגורים מס' 71-86 ו-115-114 בגוש 10460. אין בחלקות אלו תוספת/שינוי בזכויות ובהוראות הבנייה ביחס לתכנית המאושרות החלות.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	1. מגורים 2. בקומת הקרקע יותרו שימושים מסחריים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים אשר אינם מהווים מטרד לסביבתם. 3. יותרו שימושים לצרכי ציבור לחינוך, קהילה, רווחה ובריאות.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי השימושים הציבוריים והמסחריים ימוקמו בקומת הקרקע ובחזית מבני המגורים הפונה לרחוב. לשימושים אלו תוקצה כניסה נפרדת, ככל הניתן, מהכניסה למגורים. מיקום סופי של שטחי הציבור והמסחר יקבע בתכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה המקומית כתנאי להיתר בנייה.
ב	הנחיות מיוחדות א. בתאי שטח 4-9 קיימים מבנים יבילים המשמשים למגורים זמניים על פי תכנית מאושרת 301-0176321 מגורים במזרח איבטין. מבנים יבילים אלו מיועדים לדיר זמני עבור משפחות שהתפנו מבתיהן בעקבות סלילת כביש 6 ממזרח לאיבטין. ב. לאחר בניית בתי הקבע במגרשי המגורים הכלולים בתכנית 301-0176321 מגורים במזרח איבטין, יפונו המבנים היבילים בהתאם לשלביות הביצוע שנקבעה בתכנית 301-0176321.
4.3	מתקנים הנדסיים
4.3.1	שימושים
	תחנת טרנספורמציה
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי תנאי להגשת בקשה להיתר לתחנת טרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להיתר להתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה לעניין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.

4.4	מבני משק
4.4.1	שימושים
	מיועד למבני משק לשימוש דירי צאן בלבד ולמבנים נלווים הדרושים לתפעול המתחם כגון: מתבן, מיכלים לאחסון מזון וכלים למיכון חקלאי. כמו כן יותרו מתקני תשתית ומתקנים הנדסיים התומכים באתר כגון: מתקן טיפול בשפכי האתר וכדומה.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	מיקום מבני המשק יהיה, ככל הניתן, כמסומן בנספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זו ועל פי סעיף 6.7 (תנאים למתן היתר בניה)
4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	מבנים ומוסדות ציבור לצרכי חינוך, דת, ספורט, רווחה, בריאות ומוסדות קהילתיים.
4.5.2	הוראות
4.6	קרקע חקלאית
4.6.1	שימושים
	יותר עיבוד חקלאי בלבד. לא תותר בניית מבנים חקלאיים.
4.6.2	הוראות
4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
	1. שטח פתוח ציבורי לרווחת התושבים הכולל: גינון, פיתוח שבילים, פינות ישיבה, מתקני משחקים, תאורה, מערכות השקיה, פינות תצפית וכדומה. 2. תותר העברת קווי תשתיות תת קרקעיות בלבד. 2. בתא שטח 136 תתאפשר זיקת הנאה למעבר כלי רכב, כמסומן בתשריט, לצורך גישה אל מתחם מבני המשק (תא שטח מס' 138) ואל הקרקע החקלאית (תא שטח מס' 55).
4.7.2	הוראות
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 למעט מסילת ברזל. תותר העברת קווי תשתיות תת קרקעיות בלבד.
4.8.2	הוראות
4.9	דרך משולבת
4.9.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 למעט מסילת ברזל. תותר העברת קווי תשתיות תת קרקעיות בלבד.
4.9.2	הוראות
4.10	דרך ו/או טיפול נופי
4.10.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 למעט מסילת ברזל.



4.10	דרך ו/או טיפול נופי
	גינון, תאורה, מערכות השקיה ומקומות ישיבה. תותר העברת קווי תשתיות תת קרקעיות בלבד.
4.10.2	הוראות
4.11	שביל
4.11.1	שימושים
	שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד. לא יותר מעבר רכב ממונע. גינון, ריהוט רחוב, תאורה. תותר העברת קווי תשתיות תת קרקעיות בלבד.
4.11.2	הוראות
4.12	בית קברות
4.12.1	שימושים
	שטח המיועד לקבורה, מבני שירות ומתקנים נלווים לצרכי בית הקברות. דרכים, שבילים וגינון.
4.12.2	הוראות
א	הוראות בנין היעוד בתכנית זו הינו יעוד מתארי. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה אישור תכנית מפורטת לבית הקברות בהתאם להוראות תמ"א 19 על שינוייה. תנאי לאישור תכנית מפורטת לבית קברות יהיה, במידת הצורך, בחינת ההקלה הנדרשת בקווי בנין מדרך אזורית מס' 762.
4.13	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.13.1	שימושים
	השימושים וההוראות לתא שטח זה יהיו על פי התכניות המאושרות התקפות.
4.13.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
																שרות	עיקרי
	5 (1)	5	5	5	1	8			30	1250	250	1000	7402	138	אחר	מבני משק	
	3	3	3	3	4	(3) 16			50	(2) 168	28%	140%	2019	61	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
													110 - 127		מגורים	מגורים א'	
(9) 12	(8) 3	3	3	3	(7) 5	18	7.2	(6) 3	50	(5) 160	(5) 25	(4) 135	406	3 - 2		מגורים ב'	
(9) 12	(8) 3	3	3	3	(7) 5	18	7.2	(10) 4	50	(5) 160	(5) 25	(4) 135	406	5 - 8, 6 - 9, 26 - 11		מגורים ב'	
										50		(11) 50	69	891		מתקנים הנדסיים	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד ששך זכויות הבניה לא ישתנו.
- תאי שטח ביעוד מגורים א' (110-127) מהווים מגרשי השלמה לחלקות מס' 86-71 ו-115-114 בגוש 10460. תאי שטח אלו מהווים הגדלה של שטח קרקע למגורים בלבד וללא תוספת/שינוי בזכויות הבנייה המאושרות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- כמסומן בתשריט מצב מוצע..
- אחוז מתא שטח.
- הערך מתייחס למקסימום.
- ליח"ד אחת. השטח אינו כולל את השטח העיקרי למרפסות. השטח העיקרי המצוין בטבלה כולל שימושים למסחר, משרדים וצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 4.2.1, בהיקף של עד 100 מ"ר למגרש..
- ליח"ד אחת..
- 3 יח"ד לתא שטח. בסה"כ בתכנית 86 יח"ד..
- קומת חניה (גם אם אינה כוללת שטח למגורים) תהיה חלק ממניין הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- כמסומן בתשריט מצב מוצע.

(9) שטח עיקרי ליחיד אחת.

(10) 4 יחיד לתא שטח. בסה"כ בתכנית 86 יחיד..

(11) זכויות אלה ישמשו לצורך הקמת תחנת טרנספורמציה בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות

6.1	חלוקה ו/ או רישום
	מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום עפ"י הוראות החוק.
6.2	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>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/א הקרוב ביותר של המבנה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן 2. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד: 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה: 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן 4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אורירי מבודד (כא"מ): 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן 5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.00 מ' מציר הקו 6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו 7. כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן 8. כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן 9. כבלי חשמל מתח עליון: בתאום עם חברת החשמל 10. ארון רשת: 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן 11. שנאי על עמוד: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>



שמירה על עצים בוגרים	6.3
<p>הוראות לנטיעת עצים חדשים :</p> <p>1. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו, ככל הניתן, בעצים בריאים בגודל 8 לפחות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח, ככל הניתן, נפח מינימלי אפקטיבי ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו כ- 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>3. שטחים ציבוריים פתוחים :</p> <p>ב. שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן ככל הניתן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>4. שינוי סטטוס עצים- שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית :</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחדשת למוסדות התכנון.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.4
<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) :</p> <p>ב. עצים לשימור :</p> <p>לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן :</p> <p>בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	
ניהול מי נגר	6.5
<p>א. שטחי פיתוח- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי כמפורט להלן :</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרשים ע"י השהייה והחדרה של מי הנגר לתת הקרקע באמצעות שטחים מגוננים מונמכים והכוונת מרזבים של המבנים לשטחים מגוננים בהיקף המבנים.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.</p>	

ניהול מי נגר	6.5
<p>ד. בכל מגרשי המגורים, שיעור השטחים החדירים בהיקף המבנים יהיה 20% לפחות. השטחים החדירים יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף, ויאפשרו חלחול מים לתת הקרקע.</p> <p>ה. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ו. שטחים ציבוריים פתוחים - התכנון יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, ובתנאי שלא תהיה פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ז. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים למים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים משוקעים יחסית לפני הקרקע בסביבה, שיקטינו את כמויות הנגר וירסנו את ספיקות השיא על-ידי השהיה.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>1. היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכניות בינוי ופיתוח שתאושרנה ע"י הוועדה מקומית.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח כללית לשטח התכנית, אשר תפרט:</p> <p>(א) תאור העמדת המבנים, גבהים, נגישות למבנים, חניה, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר,</p> <p>(ב) מערכות התשתיות: מים, ביוב, תיעול וניקוז, חשמל, טלפון, טל"כ, אשפה.</p> <p>(ג) דרכים כבישים ומדרגות, סימון דרכי שירות ושבילים פנימיים, אישור תכניות כלליות להסדרי תנועה מפורטות ע"י הרשות המוסמכת.</p> <p>(ד) תאורת רחוב.</p> <p>(ה) הנחיות פיתוח עקרוניות בדבר מיקום וגובה של: גדרות, קירות תומכים, גינות וחניה.</p> <p>(ו) אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>3. בקשה להיתר בניה למבנה משק חקלאי תלווה בפרשה טכנית מפורטת אשר תכלול התייחסות לסוג וגודל הדיר המבוקש ופירוט האמצעים להפחתת מפגעי ריח ואבק לסביבה וטיפול בשפכים ובפסולת הדיר. הבקשה תועבר להתייחסות הרשות הסביבתית המוסמכת, אשר תבחן האם נדרשת הכנת סקר ריחות ו/או התקנת אמצעים נוספים למניעת מטרידים סביבתיים.</p> <p>4. אישור תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית ומערכת הניקוז האזורית המושפעת ממנה ע"י מהנדס הוועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית יהוו תנאי להיתרי בנייה.</p> <p>5. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.</p> <p>6. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה ראשון למגורים (או מבנה ציבור רגיש לרעש) בתכנית הינו הגשת דוח אקוסטי מפורט, אשר יקבע אילו תאי שטח נדרשים למיגון אקוסטי דירתי. הדוח יפרט מהי רמת המיגון האקוסטי הנדרשת בכל קומה, בכל חזית של המבנים ובאילו דירות. הדוח המועדכן יועבר לקבלת חוות דעת איגוד ערים מפרץ חיפה- הגנת הסביבה.</p> <p>7. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה בייעוד מבני משק:</p> <p>א. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי הגמר, פרטי הגדרות, גינות, סידורים לאחסנה, לסילוק אשפה, לחניה, תאורה וכל פרט אחר שיידרש- באישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תאום עם משרד החקלאות.</p> <p>ג. תאום עם משרד הבריאות.</p>	



תשתיות	6.7
<p>א. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכות אספקת המים לשתייה, לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפה וכו'. הפרדה זו תבוצע ע"י התקנת מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח). ההתקנות יבוצעו ע"פ הנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ב. השכונה תתחבר למערכת הביוב העירונית הקיימת. תכנית הביוב תתואם ותאושר ע"י המועצה</p> <p>ג. כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות. כל מערכות התשתיות יהיו בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ד. תתוכנן תכנית פיתוח ותשתיות כלליות לרבות קווי ביוב ו/או קווי ניקוז, ו/או תאי ביוב, ו/או דרכים, ו/או עמודי תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל, וכד' (להלן עבודות התשתיות) המצויים בתחום התכנית. כל בניין ו/או מבנה יחובר לרשת ביוב עירונית ולא יותרו פתרונות של בורות סופגים וכיו"ב. באישור מהנדס המועצה ו/או מהנדס הוועדה המקומית יותר מעבר צנרת ניקוז וביוב ממגרש למגרש. (וזאת בטרם הוצאת היתרי בניה).</p> <p>ה. מים: אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>ו. תא שטח 55- יש לשמור על רצועה פתוחה ברוחב 5 מטר לטובת תעלת ניקוז מקומית (תעלת איבטין).</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

חומרי חפירה ומילוי	6.8
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>a. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>b. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>c. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>a. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>b. בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	

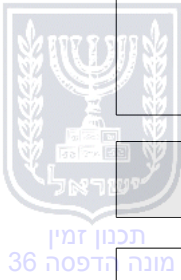


תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

<p>6.9 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.9</p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p>	
<p>6.10 עתיקות</p>	<p>6.10</p>
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 22908/0 "אבטן, ח' (דרום)" י"פ: 4976 עמ" 2148 מיום 28/03/2001 ; 16098/0 "אבטין, ח" י"פ: 4786 עמ" 4799 מיום: 19/07/1999 ; 2423/0 "אבטן, ח" י"פ: 1091 עמ" 1378 מיום: 18/05/1964 ; 2422/0 "פר, תל" י"פ: 1091 עמ" 1378 מיום 18/05/1964 הינו/ננס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), הן יבוצעו כפי שנקבע כדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p>6.11 חניה</p>	<p>6.11</p>
<p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	



<p>7. ביצוע התכנית</p>		
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>		
<p>התנייה</p>	<p>תאור שלב</p>	<p>מספר שלב</p>
	<p>פיתוח המגורים ומתן היתרי בניה יתקיימו לאחר ובהתאם לפיתוח התשתיות הנדרשות עבור מבני הציבור והשטחים הפתוחים בשטח התכנית.</p>	<p>1</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p>		



מلاحظات توضيحية للتخطيط

מوقع التخطيط موجود بالجزء الشرقي للبلد وعلى مقربة من شارع 6. التخطيط يقترح بناء حي سكني جديد يحتوي على 86 وحدة سكنية، وبكثافة 7.5 وحدة سكنية للدونم الواحد، في القطع المخطط بها بناء 4 وحدات سكنية. التخطيط يشمل انشاء نظام طرق جديد، مساحة عامة مفتوحة، ومباني عامة. بالإضافة الى ذلك، مخططة مساحة مخصصة لانشاء مقبرة بمساحة 2 دونم (هذه المساحة تم اخذها من الخريطة المعتمدة للمنحدرات الشمالية في ابطن، رقم 301-0194621).



التخطيط يشمل مساحة مخصصة لمباني مزرعة، قطع مكملة، وارض زراعية. في المساحة المخصصة لمباني المزرعة، من الممكن انشاء ما يقارب 5 مجمعات لتربية الحيوانات. القطع الموجودة في المساحة المصنفة كمساحة سكنية أ هي قطع مكملة للقسائم السكنية رقم 71-86 و 114-115 في الكتلة رقم 10460. التخطيط لا يتم بتغيير او اضافة في حقوق البناء وتعليمات الخرائط المعتمدة في هذه القسائم.

