

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 261-0320044

שינוי יעוד ממגורים למגורים ומסחר ושינוי בהוראות הבניה - ג/24047



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	גבעות אלונים
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית נערכה לצורך שינוי יעוד ממגורים א' המאושר לפי ג/13051 לאזור מגורים ומסחר במגרש 100 התכנית מתבססת בחלוקת המגרשים על תכנית גא/מק/04/06 התכנית משנה בהוראות וזכויות הבניה במגרש 100 לצורך מתן לגיטימציה למבנה קיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שינוי יעוד ממגורים למגורים ומסחר ושינוי בהוראות הבניה - ג/24047		
מספר התכנית	261-0320044	
שטח התכנית	1.544 דונם	1.2
סיווג התכנית	תכנית מפורטת	1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"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

נושא התכנית



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גבעות אלונים
	קואורדינאטה X	217425
	קואורדינאטה Y	747950
1.5.2 תיאור מקום	צפון מערב אעבלין	

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

אעבלין - חלק מתחום הרשות: אעבלין

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה צפון מערב אעבלין

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12210	מוסדר	חלק		2

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

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/08/2003	3712	5213	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13051 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13051
22/06/1992	3717	4019	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6141 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6141
09/11/2008		5864	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גא/ מק/ 04/06 ממשיכות לחול.	שינוי	גא/ מק/ 04 /06



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סאמר תיים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סאמר תיים		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21: 36 13/12/2015	סאמר תיים	13/12/2015	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**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
	פרטי	וסאם דאוד נאצר			אעבלין	(1)		04-9861615		
	פרטי	סמיר דאוד נאצר			אעבלין	(2)		04-9504004	04-9504010	

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ת.ד. 1253

אעבלין

מיקוד 3001200.

(2) כתובת: ת.ד. 2385

אעבלין

מיקוד 3001200.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	באסם עאמר עודה			אעבלין	(1)		052-6899651		

(1) כתובת: ת.ד. 267

אעבלין

מיקוד 3001200.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סאמר תיים	766	סאמר תיים	אעבלין	(1)		04-9861615	04-9500549	tayyem@bez eqint.net
מודד מוסמך	מודד	סאמר תיים	766	סאמר תיים	אעבלין	(1)		04-9861615	04-9500549	tayyem@bez eqint.net

(1) כתובת : ת.ד. 2244

אעבליןמיקוד 3001200.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	מחוז צפון
ועדה מקומית	גבעות אלונים

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**

שינוי יעוד ושינוי בהוראות וזכויות הבניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ומסחר בתא שטח 100.
- קביעת שטחי הבניה המרביים באזור מגורים ומסחר.
- הסדרת קווי בניה לפי תשריט מצב מוצע.
- הגדלת תכסית קרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
מגורים ומסחר	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	100

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	222	14.38
מגורים א'	1,322	85.62
<b>סה"כ</b>	<b>1,544</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	225.8	14.62
מגורים ומסחר	1,318.2	85.38
<b>סה"כ</b>	<b>1,544</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב, מעבר רגלי, מתקני דרך ותשתיות תת-קרקעיות
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> אסורה הבניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך
<b>4.2</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים במסחר יהיו : חנויות למסחר, משרדים, מסחר קמעונאי וסיטונאי, מסעדות, חנויות, קיוסקים, תצוגה וכו'. השימושים למגורים יהיו : בתי מגורים מעל קומות חניה ומסחר.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b> תנאי למתן היתרי בניה הינו מתן פתרונות חניה בהתאם לתקנות החניה.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	2	0	12	0	60	76	76%	0%	0%	0%	1322	100	חניון	מגורים ומסחר	
(1)	(1)	(1)	(1)	0	3	12	7	60	100	0%	0%	15%	85%	1322	100	מגורים	מגורים ומסחר	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	12	0	60	68	2%	24%	7%	35%	1322	100	מסחר	מגורים ומסחר	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערה ברמת הטבלה:

- מותר לנייד אחוזי בניה מתחת לכניסה הקובעת למעל מפלס הכניסה הקובעת בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא יעלה על סה"כ אחוזי הבניה הכוללים.
- תותר הקמת משרדים עד 15% משטח המסחר.
- שטחי השירות לחניה תת קרקעית לא יעלה על 1000 מ"ר.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט מצב מוצע..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>																																					
		<p>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.</p>																																				
<b>6.2</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>																																					
		<p>כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח"ה וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>																																				
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>																																					
		<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1- מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים</p> <p>3- על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה</p> <table border="1" data-bbox="191 1344 1260 1971"> <thead> <tr> <th>מחיר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>--</td> <td>3.00 מ'</td> <td>א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>2.00 מ'</td> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>5.00 מ'</td> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>2.00 מ'</td> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td>20.00 מ'</td> <td>--</td> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>35.00 מ'</td> <td>--</td> <td>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>0.50 מ'</td> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>3.00 מ'</td> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>בתיאום עם חברת החשמל</td> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>1.00 מ'</td> <td>י. ארון רשת</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>3.00 מ'</td> <td>יא. שנאי על עמוד</td> </tr> </tbody> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות</p>	מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן		--	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף	--	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד	--	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה	--	2.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)	20.00 מ'	--	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	35.00 מ'	--	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	--	0.50 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	--	3.00 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	--	בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון	--	1.00 מ'	י. ארון רשת	--	3.00 מ'	יא. שנאי על עמוד
מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן																																					
--	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף																																				
--	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד																																				
--	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה																																				
--	2.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)																																				
20.00 מ'	--	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו																																				
35.00 מ'	--	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																																				
--	0.50 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך																																				
--	3.00 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה																																				
--	בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון																																				
--	1.00 מ'	י. ארון רשת																																				
--	3.00 מ'	יא. שנאי על עמוד																																				

חשמל	6.3
<p>ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	



תכנון זמין  
הדפסה 13

ניהול מי נגר	6.4
<p>13.3 תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה 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. כל זאת ללא פגיעה בתפקיד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>13.4 בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.5
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413</p>	

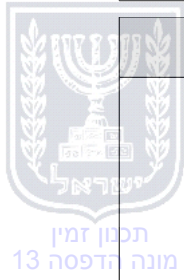


תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

פיקוד העורף	6.6
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.</p>	

פיתוח תשתית	6.7
<p>סידורי סילוק האשפה יהיו ליפ הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	

<b>6.8</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.



<b>6.9</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>

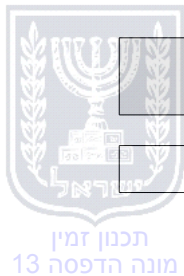


<b>6.10</b>	<b>מבנים קיימים</b>
	<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים מופיעים בתשריט יסודי קרקע ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו.</li> <li>2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.</li> <li>3. ננחט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר.</li> <li>4. תוספת למבנים כאלה יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי בניין הקבועים בתכנית.</li> </ol>

<b>6.11</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------



<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה