

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0819565

שינוי וקביעת קווי בניין במגרש 25/8/1A - אעבלין



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
גבעות אלונים
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת הנה באה לשנות קווי בניין לבית קיים
החלוקה מסתמכת על חלוקה מאושרת. תכניות מס' ג/8273 חלה על השטח.



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 ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי וקביעת קווי בניין במגרש 25/8/1A - אעבלין
מספר התכנית	מספר התכנית	261-0819565
שטח התכנית	שטח התכנית	0.416 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	62א (א) (4)
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

217614 קואורדינאטה X

747244 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה דרומית מערבית לכפר אעבלין

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אעבלין - חלק מתחום הרשות: אעבלין

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12210	מוסדר	חלק		25

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון 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
21/12/1998	1398	4714	תכנית זו מחליפה את כל הוראות תכנית ג/ 8273 בתחום תכנית 261-0819565.	החלפה	ג/ 8273



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמאד יעקוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמאד יעקוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		07: 58 05/11/2020	דיאנה יעקוב	10/08/2020	1	1: 250	מחייב	תנועה
לא		07: 57 05/11/2020	עמאד יעקוב	24/09/2020	1	1: 250	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
	פרטי	מארון חיליל			אעבלין	(1)				ya.emad@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה דרום מערב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מארון חיליל			אעבלין	(1)				ya.emad@gmail.com

(1) כתובת: שכונה דרום מערב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		סלים חיליל			אעבלין	(1)				ya.emad@gmail.com

(1) כתובת: מרכז הכפר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמאד יעקוב		עמאד יעקוב מהנדס בניין ומודד מ	אעבלין	אעבלין		049503017		ya.emad@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	דיאנה יעקוב	83226		אעבלין	(1)		04-9503017		ya.emad@gmail.com
	מודד	עמאד יעקוב	868		אעבלין	(2)		04-9503017		ya.emad@gmail.com

(1) כתובת: שכונה דרומית אעבלין.

(2) כתובת: שכונה דרומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

קביעת מסגרת תכנונית לצורך גליזציה לחריגות מקווי הבניה ומתן היתרי בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעה ושינוי של קווי הבניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

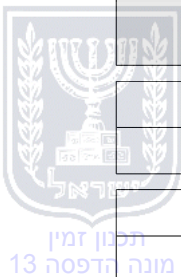
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	10	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	409	100
סה"כ	409	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	408.71	100
סה"כ	408.71	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
באזור זה תותר בניית בתי מגורים, בני שלוש קומות מעל קומת עמודים מפולשת או ארבע קומות ללא קומת עמודים. קומת העמודים יכולה להכיל מחסן ביתי וחניה לרכב פרטי.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
שטח מזערי של מגרש - 400 מ"ר, או כפי שקיים בחלקה רשומה, הקטן ביניהם. אחוז בנייה מותר כולל בשיעור של 144% משטח המגרש נטו. אחוז בנייה מירבי מותר בקומה בשיעור של 36% משטח המגרש נטו. הועדה רשאית לאשר מסחר קמעונאי, מותנה באישור לשכת הבריאות ובסידור חניה נאות.	
היקף אחסון	ב
א. השימושים המותרים למבנה יהיו מחסן דירתי וחניה מקורה לרכב פרטי. ב. גודל מבנה עזר לא יעלה על 30.0 מ"ר או 6% משטח המגרש נטו ג. גובה רום פנימי של מבנה העזר לא יעלה על 2.3 מ'. מיקומו יהיה בקומת העמודים של המבנה העיקרי, במנה ללא קומת עמודים יותר מבנה עזר בתחום קו הבנין.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(1)	(1)	(1)	(1)	4	12	4	36			24	120	400	10	מגורים ב'

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

במסגרת של היתר בניה, הועדה רשאית להעביר אחוזי בנייה ממעל מפלס הכניסה למתחת מפלס הכניסה בתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה בכל המפלסים לא יעלו על סה"כ אחוזי הבנייה המותרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p>6.3</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>סידורי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלה לאחר שיובטח מקום למיכלי אשפה בשטח המגרש ויסומן בבקשה להיתר בנייה. לא יינתן היתר בניה אלה לאחר התחייבות המבקש לפינוי פסות הבנייה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר.</p>
<p>6.4</p>	<p>חשמל</p> <p>6.1.1. הוראות בנושא חשמל 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 ב.תחנת השנאה 1.מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל . 2.בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים מתקנים הנדסיים . 3 על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים . ג.איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלכה, תיירות ומבנה ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: 1- קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ' מהתיל הקיצוני ו 2.25 מציר הקו 2- קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ' מהתיל הקיצוני ו 1.75 מציר הקו 3- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מהתיל הקיצוני 4- קו חשמל מתח עליון עד 33 ק"ו - כבל אורני מבודד (כא"מ) 2.0 מ' מהתיל הקיצוני 5- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' מציר הקו 6- קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' מציר הקו 7- כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהכבל 8- כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' מהכבל 9 כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל 10- ארון רשת 1.0 מ' מהארון 11 שנאי על עמוד 3.0 מ' מהשנאי על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבנה תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכניות מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי 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, אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות</p>



6.4	חשמל
	<p>מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל . לא יינתן היתר לחפירה , חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוהה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו , אלא לאחר שינתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין . על אף האמור לעיל , בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים ? קווי מתח על ועליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עברום . על אף האמור בכל תוכנית , כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה .</p>

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

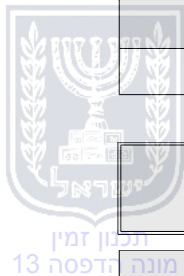
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>תנאי למתן היתר בניה :</p> <p>1- לפנות ולנקות את השטח מהציוד המאוחסן בתוכו. 2- הריסת הקיר המסומן להריסה. 3- הכשרת מקומות חנייה לפי נספח חניה.</p>



6.7	תשתיות
	<p>1. מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. 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. 3. ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, אישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p>

6.8	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

6.9	הריסות ופינויים
	<p>תנאי למתן היתרי בניה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מן משוער למימוש תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13