

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 261-0855650

**תכנית מפורטת לחלוקה בהסכמה ושינויי בהוראות הבניה**



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

תכנית לחלוקה בהסכמה, הקטנת קווי בנין והגדלת מס' יחידות דיור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית מפורטת לחלוקה בהסכמה ושינויי בהוראות הבניה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

261-0855650

מספר התכנית

0.905 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (8)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

גבעות אלונים

קואורדינאטה X 217730

קואורדינאטה Y 748500

**1.5.2 תיאור מקום** שכונה צפונית של הכפר אעבלין**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

אעבלין - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה שכונה צפונית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12202	מוסדר	חלק		6

**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 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/07/2015	7063	7069	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21005 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 21005



**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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה-תקנה 5	09: 26 02/11/2020	סאמר תיים	11/09/2020	2		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	תשריט חלוקה בהסכמה - חתום	09: 48 12/09/2020	סאמר תיים	21/05/2020	1	1: 250	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא		08: 33 07/10/2020	סאמר תיים	02/04/2020	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	אוסאמה גביס			אעבלין	(1)				
	פרטי	מוחמד גביס			אעבלין	(1)				
	פרטי	מרואן גביס			אעבלין	(1)				
	פרטי	סלאם גביס			אעבלין	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 314

אעבלין

מיקוד 3001200.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סלאם גביס			אעבלין	(1)				

(1) כתובת: ת.ד. 314

אעבלין

מיקוד 3001200.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

1. חלוקה בהסכמה
2. הקטנת קווי בניין הכל לפי מצב מוצע.
3. הגדלת מסי יח"ד בתא שטח 65A מ- 3 יח"ד ל- 4 יח"ד ובתא שטח 65B מ- 2 יח"ד ל- 3 יח"ד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה בהסכמה
2. שינויי קווי בניין.
3. הוספת מספר יחידות דיור במגרש.
4. שינויי גובה מבנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

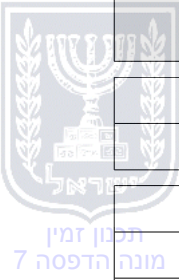
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
65A, 65B		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
65A, 65B	מגורים ב'	חזית מסחרית
65A, 65B	מגורים ב'	להריסה
65B	מגורים ב'	מבנה להריסה

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	905	מגורים ב'
100	905	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	906.05	מגורים ב'
100	906.05	סה"כ



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. באזור זה תותר בניית בתי מגורים בני ארבע קומות. ב. בחזית מסחרית ניתן לבנות מבנים שמיועדים למסחר ולעסקים פרטיים, משרדים למיניהם בקומת הקרקע ומעליה בתי מגורים, עסקים שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים למגורים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> א. כמפורט בסעיף 5 בתכנית ג/21005. ב. הגישה לאזור המגורים תהיה בדרך 37 ולא בדרך ארצית 781. ג. תאסר כל נגישות ישירה לרכב ולהולכי רגל מדך מס' 781 אל ומתחום התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
								שרות					עיקרי		
קדמי	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל			
3	3	(3)	(3)	4	18 (2)	8	4 (1)	40	144	144	24	120	400	65A	מגורים ב' ומסחר
(5)	(3)	(3)	(3)	4	18 (2)	8	3 (4)	40	144	144	24	120	400	65B	מגורים ב' 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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

ועדה מקומית רשאית להעביר אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה למתחת מפלס הכניסה בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה בכל המפלסים לא יעלו על סה"כ אחוזי הבניה המותרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 4 יח"ד למגרש..

(2) כולל חדר מדרגות ופיר מעלית.

(3) לפי תכנית מצב מוצע..

(4) 3 יח"ד למגרש..

(5) 3.

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**6.2****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. תחנות השנאה:

1- מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.

2- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים

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.

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה

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' (כא"מ)	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד
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

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 ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

<p align="center"><b>חשמל</b></p>	<p align="center"><b>6.2</b></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>	
<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p align="center"><b>6.3</b></p>
<p>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, 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 בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים ולדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	
<p align="center"><b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה למבנה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>	
<p align="center"><b>פסולת בניין</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי 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>	
<p align="center"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.</p>	
<p align="center"><b>שרותי כבאות</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>1. לא יינתנו היתרי בניה לבתים חדשים עד להסדרת פתרון הקצה לביוב של היישוב.</p> <p>2. מתן היתרי בניה לבתים חדשים מכוח תכנית זו יותנה בקידום פתרון הקצה לסילוק שפכי השכונה על שלושה מרכיביו :</p> <p>א. פתרון הקצה לסילוק שפכי אעבלין (ת"ש ראשית+קו סניקה ראשי משותפים גם לעיריית שפרעם).</p> <p>ב. שדרוג תחנת שאיבה לביוב של אעבלין עפ"י תכנית הנדסית מאושרת ע"י משרדי הבריאות והגנת הסביבה .</p>	

<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.8</b>
<p>ג. השלמת מערכת ביוב פנימית בשכונה עפ"י תכנית מאושרת / נספח בנוי.</p> <p>3. לא יינתנו היתרי בניה לבתים חדשים מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שימלאו התנאים הבאים :</p> <p>א. תחילת עבודות להקמת תחנת השאיבה הראשית לביוב, אליה יוזרמו שפכי העיר שפרעם וכפר אעבלין .</p> <p>הפעלת תחנת השאיבה לביוב הנ"ל יהיה תנאי לאיכלוס המבנים.</p> <p>ב. השלמת עבודות שדרוג תחנת השאיבה לביוב של אעבלין והשלמת כל עבודות הביוב הנדרשות לצורך חיבור שפכי השכונה לפתרון הקצה האזורי המאושר.</p> <p>4. לא יינתנו היתרי בניה אלה לאחר התחלת סלילתה של דרך הגישה הפנימית ולא יוצא טופס 4 ו/או לא יאוכלס היתר בניה ע"פ תכנית זו אלא לאחר פתיחתה לתנועה של הדרך הפנימית.</p>	



<b>תשתיות</b>	<b>6.9</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>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>	<b>6.10</b>
מבנים וגדרות המסומנים להריסה יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.	

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

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

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

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

תוך 10 שנים מיום אישורה.

