

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-1064617

הקלה בקו בנין והגדלת אחוזי בניה - אעבלין

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת להסדרת קווי הבניין ואחוזי הבנייה ע"פ המצב הקיים .



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

הקלה בקו בנין והגדלת אחוזי בניה - אעבלין

261-1064617

מספר התכנית

0.384 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 62 א (א) (9)

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	גבעות אלונים
	קואורדינאטה X	217940
	קואורדינאטה Y	746900

1.5.2 תיאור מקום

בצד הדרומי של הכפר אעבלין מערבית לכביש המחבר בין העיר שפרעם ואעבלין.

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 עין אלתינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12208	מוסדר	חלק		37

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/12/1998		1398	4714	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/8273 בתחומה של תכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/8273 ממשיכות לחול.	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			סאמר תיים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סאמר תיים		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינויי	10: 29 04/03/2023	גיודי נשאשיבי	03/03/2023	1	1: 100	מנחה	בינויי
לא	נספח חנייה	11: 21 01/04/2023	אגואד חאזם	28/02/2023	1	1: 250	מחייב	חנייה
לא	תשריט מצב מאושר	10: 20 04/03/2023	סאמר תיים	22/01/2022	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	אמאל רדואן (1)			אעבלין			050-6349535		Xyz_amara@yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אעבלין

ת.ד. 2064.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמאל רדואן			אעבלין	(1)		050-6349535		Xyz_amara@yahoo.com

(1) כתובת: אעבלין

ת.ד. 2064.

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	766	סאמר תיים	אעבלין	אעבלין		04-9861615	04-9500549	tayyem@bezqint.net
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אגואד חאזם	44566076	חאזם מהנדסים	שפרעם	(1)		04-6332314		ajwadkhazem@gmail.com
אדריכל	יועץ	גיודי נשאשיבי	11927364		אעבלין	(2)		058-4007704		Judinashashi@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 347

שכונת אלמידאן

שפרעם.

(2) כתובת : אעבלין.ד. 103.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

שינויי קווי הבניין ע"פ המצב הקיים ושינויי בהוראות וזכויות הבניה בתא שטח 372 .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינויי קווי הבניין ע"פ המצב הקיים .

הגדלת אחוזי הבניה עד 20% משטח המגרש .

הקטנת גודל מגרש מינימאלי .

הגדלת תכסית הקרקע .

התכנית משנה הוראות בדבר בינויי , תתאפשר בניית קיר תומך בצד המזרחי של התכנית בגובה של עד 5 מ' .

הוספת שטחי שירות תת קרקעיים עבור חניה מכנית .



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	372	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	372
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	372

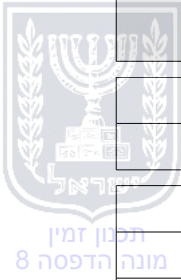
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	384	100
סה"כ	384	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	383.4	100
סה"כ	383.4	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים באזור זה תותר בנית בתי מגורים, בני שלוש קומות מעל קומת עמודים מפולשת או ארבע קומות ללא קומת עמודים. קומת העמודים יכולה להכיל מחסן ביתי וחניה לרכב פרטי. הוועדה רשאית לאשר מסחר קמעונאי, מותנה באישור לשכת הבריאות ובסידור חניה נאות.
4.1.2	הוראות א בינוי ו/או פיתוח 1. מבנה עזר : א. השימושים המותרים למבנה יהיו מחסן דירתי וחניה מקורה לרכב פרטי. ב. גודל מבנה עזר לא יעלה על 30.0 מ"ראו 6% משטח המגרש נטו. ג. גובה רום פנימי של מבנה העזר לא יעלה על 2.30 מטר. מיקומו יהיה בקומת העמודים של המבנה העיקרי, במבנה ללא קומת עמודים יותר מבנה עזר בתחום קו הבניין. 2. גדרות לאורך גבולות צידיים ואחוריים : גובה גדרות אלה לא יעלה על 1.50 מטר. ייבנו מחומרים כגון רשתות וסבכות פלדה, בטון, אבן, עץ בתכנית אשר תוגש ותאושר במסגרת הבקשה להיתר בנייה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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	שימוש	יעוד			
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					שרות		
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	13 (1)	4	40	172	20	30	122	384	372	מגורים ב'	מגורים ב'
(2)	3	(2)	(2)	1	3										

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

הוראות טבלה 5:

א. שטח השירות מתחת לכניסה הקובעת ישמש לחניה תת קרקעית לפתרון חניה טכנולוגי.

ב. הכניסה הקובעת היא הכניסה בגובה ($0.00 = +121.27$).

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מותר לחדר המדרגות ופיר המעלית לבלוט 1.50 מ' מעל הגובה המקסימלי ..

(2) לפי תשריט מצב מוצע ..

6. הוראות נוספות



6.1	חניה																																				
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר תעודת גמר או טופס אכלוס, הינו ביצוע בפועל מקומות החנייה המוצגות בנספח החנייה. בתכנית מוצעים 6 חניות, 2 חניות רגילות ו- 4 חניות מכניות (שני מכפילי חנייה) אחת מעל לשנייה לפי נספח החניה המתוכנן.</p>																																				
6.2	חשמל																																				
	<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 ינתן 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 1254 1260 1859"> <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' (כא"מ)</td> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד</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 ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</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' (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
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																																			

חשמל	6.2
<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>	
ניהול מי נגר	6.3
<p>13.3 תכנון שטחים בתחום התוכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא גגיעה בתפקיד ובשימושים של שטחים אלה.</p>	
פיקוד העורף	6.4
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.</p>	
פיתוח תשתית	6.5
<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 ערפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
שרותי כבאות	6.6
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.</p>	
תשתיות	6.7
<p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב: 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>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>תנאי למתן הגשת בקשה להיתר בנייה, ביצוע ההריסה בפועל של האלמנטים המסומנים</p>	

6.8

תנאים למתן היתרי בניה

בתשריט להריסה .
תנאי למתן היתר תעודת גמר או טופס אכלוס , הינו ביצוע בפועל מקומות החנייה המוצגות
בנספח החנייה .

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו מיידי עם אישורה .

