

15/04/2024

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

18/08/2024

תכנית מס' 301-1028489

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

אבטין- מרכז הישוב

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי זבולון

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005188402/310>

דברי הסבר לתכנית

ועדה מקומית זבולון יוזמת תוכנית זו אשר מטרתה לקבוע הוראות בנייה עדכניות למרכז הוותיק והבנוי של הישוב אבטין.

התכנית קובעת בייעודי המגורים את גבולות המגרשים וקווי הבנין, מגדילה את זכויות הבניה וגובה המבנים ומגדירה את צפיפות המגורים נטו לפי המצב הקיים. בנוסף, התכנית מאפשרת עירוב שימושים במגרשי המגורים למסחר שכונתי, למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים ואירוח כפרי.

התכנית מסדירה את שטח מבני הציבור במרכז היישוב ומגדילה בהם את זכויות הבנייה, ומסדירה את מערך הדרכים.

התכנית משלבת השלמת שטחים במגרשי מגורים בכפוף לשני נושאים:
1. הסדרת חריגות בנייה לדרך מאושרת.
2. הסדרת מגרשים בהמשך לתכנית מאושרת מס' 301-0661173.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	אבטין- מרכז הישוב
		מספר התכנית	301-1028489
1.2	שטח התכנית		261.162 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	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



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

זבולון

קואורדינאטה X

210931

קואורדינאטה Y

740752

1.5.2 תיאור מקום

מרכז הישוב הוותיק והבנוי

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10386	מוסדר	חלק		385
10394	מוסדר	חלק		2-3, 23
10460	מוסדר	חלק	4-8, 10-60, 62-86, 96-101, 105, 110, 114-115, 153	88-91, 94-95, 102-104, 137, 139, 160-161
10461	מוסדר	חלק		10
12380	מוסדר	חלק	2-11, 13-144, 147-165, 167-169, 171-172, 174-177, 179-183, 185, 187-188, 192-194	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>301-0194621</u>	ללא שינוי	תוכנית זו אינה משנה את קביעותיה של תוכנית מס' 301-0194621 איבטין- מורדות צפוניים.	7401	1542		15/12/2016
<u>301-0145474</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 301-0145474 ממשיכות לחול.	6995	3794		23/02/2015
<u>זב / 79 / ז</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב / 79 / ז איבטין ממשיכות לחול.	5939	3278		06/04/2009
<u>תמא / 1</u>	כפיפות	תכנית זו אינו פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/1. הוראות תכנית תמ"א/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	נחלים	12/02/2020
<u>תמא / 12 / 1</u>	כפיפות	תכנית זו אינו פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/1. הוראות תכנית תמ"א/12 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
<u>301-0661173</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 301-0661173 ממשיכות לחול.	9687	6833		17/06/2021
<u>301-1027366</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 301-1027366 ממשיכות לחול.	11494	7923		17/07/2023

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דניאל כהנא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			דניאל כהנא		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דניאל כהנא		תשריט מצב מוצע 1	לא
דברי הסבר בערבית	רקע		1	08/01/2024	דניאל כהנא	11: 28 08/01/2024	דברי הסבר בערבית	כן
תנועה	רקע	1: 500	1	21/09/2023	יהודה אשד	07: 20 26/09/2023	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	01/10/2023	דניאל כהנא	11: 18 01/10/2023	רקע תכנוני קיים	לא

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		הוועדה המקומית לתכנון ובניה זבולון	כפר המכבי			04-8478105	04-8478151	etiib@zvulun.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מ.א. זבולון.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	דניאל כהנא	78363	דניאל כהנא תכנון נגיש בע"מ	.	(1)		04-9990321	04-9991321	galit@danka-arc.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	יהודה אשד	8379		חיפה	הולנד	28	04-8251149		eshedy@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	שאדי חאג'י	1119		חיפה	טשרניחובסקי	35	04-8704343		sh0528272706@gmail.com

(1) כתובת: א.ת. תרדיון משגב.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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 הוראות בנייה עדכניות ותוספת שימושים למרכז הוותיק והבנוי של הישוב אבטין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד ממגורים א' ומגורים ב' 1 למגורים ב', שינוי יעוד ממסחר ומבני ציבור ל"מבנים ומוסדות ציבור", שינוי יעוד משצ"פ לדרך מוצעת.
- תוספת שימושים, קביעת זכויות והוראות בניה והגדרת צפיפות מגורים נטו.
- קביעת גבולות מגרשים וקווי בנין.
- הסדרת מערך הדרכים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1002 - 1011, 1013 - 1026, 1029 - 1069, 1072 - 1157, 204 - 210, 208 - 217, 219 - 2202, 2222 - 2224, 2239 - 224, 2240, 2241, 225, 226, 228 - 230, 232 - 235, 240 - 244, 250 - 254, 262 - 269, 288 - 291, 3000, 3110 - 3127, 4000, 5000 - 5025, 5027 - 5052, 5054 - 5066
מתקנים הנדסיים	304
מבנים ומוסדות ציבור	1000, 2000, 2010
קרקע חקלאית	132, 133, 135
שטח ציבורי פתוח	300 - 303, 7002
דרך מאושרת	1174, 1175, 1185 - 1188, 401
דרך מוצעת	1190 - 1197, 1199 - 1204
שביל	1171, 1172, 452, 454, 456, 8305, 8306, 8309 - 8311, 8326, 8329
מגורים ומסחר	1165 - 1167, 161, 2100 - 2105, 5026

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1174, 1175, 1185 - 1188, 401
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	1191, 1192, 1194, 1196, 1197, 1201, 1202, 1204
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	1002 - 1011, 1040 - 1058, 1078 - 1144, 1146 - 1150, 204 - 206, 210 - 212, 214 - 2202, 2219 - 2224, 2241 - 226, 229, 230 - 232, 235 - 240, 244 - 250, 253 - 288, 291, 3000, 3111 - 3127, 5018 - 5025, 5027 - 5032, 5036 - 5045, 5052, 5054 - 5056, 5065
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ומסחר	1165, 1166, 161, 2100 - 2105, 5026
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	132, 133, 135
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	452, 454, 456, 8306, 8309, 8311, 8326, 8329
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	7002
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	1000, 2000
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	213, 2224, 290, 291, 5000 - 5025, 5027 - 5052, 5054 - 5059, 5064 - 5066
דרך /מסילה לביטול	מגורים ומסחר	5026
דרך /מסילה לביטול	שביל	8306, 8309, 8310, 8326
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים ב'	1045 - 1047
להריסה	דרך מאושרת	1174, 1175, 1185 - 1188, 401
להריסה	דרך מוצעת	1190, 1192, 1200

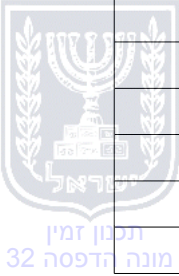
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2000
להריסה	מגורים ב'	1002 - 1005, 1017, 1018, 1024, 1025, 1033 - 1035, 1038, 1040, 1041, 1053 - 1056, 1065, 1067, 1072, 1077, 1079, 1081, 1083, 1090, 1091, 1100, 1101, 1134, 211, 213, 2203, 2206, 2209, 2213, 2217, 2219, 2221, 2222, 2224, 2229 - 2232, 2235 - 2239, 2241, 225, 228, 229, 235, 240, 244, 250, 263, 267 - 269, 289, 290, 3000, 5003 - 5010, 5012, 5015, 5018, 5019, 5023, 5034, 5043, 5055
להריסה	מגורים ומסחר	1166, 2102, 2103, 2105
להריסה	שביל	1171, 1172, 452, 454, 456, 8305, 8306, 8309 - 8311, 8326, 8329
להריסה	שטח ציבורי פתוח	301, 302
שטח להשלמה	מגורים ב'	3110 - 3127, 5000 - 5025, 5027 - 5052, 5054 - 5066
שטח להשלמה	מגורים ומסחר	5026

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	50,185	19.22
חניון	420	0.16
מבנים ומוסדות ציבור	23,880	9.15
מגורים	40	0.02
מגורים א'	166,055	63.59
מגורים ב'1	1,220	0.47
מגורים ומסחר	9,415	3.61
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4,025	1.54
מתקנים הנדסיים	277	0.11
קרקע חקלאית	10	0
שביל	2,750	1.05
שטח ציבורי פתוח	2,859	1.10
סה"כ	261,136	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	47,001.22	18
דרך מוצעת	1,856.21	0.71
מבנים ומוסדות ציבור	27,804.17	10.65

מצב מוצע		
ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	169,873.56	65.05
מגורים ומסחר	9,507.99	3.64
מתקנים הנדסיים	98.03	0.04
קרקע חקלאית	465.54	0.18
שביל	2,671.26	1.02
שטח ציבורי פתוח	1,882.64	0.72
סה"כ	261,160.62	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מבני מגורים. ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה. ג. מסחר שכונתי במפלס הרחוב בלבד, ובתנאי שלא יהווה מטרד לסביבה. ד. אירוח כפרי.
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות שימוש לאירוח כפרי יהיה על פי התקנים הפיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון של משרד התיירות. 1. יחידות האכסון בישוב כפרי יהיו בצמוד דופן לבינוי הקיים. 2. הבניה תהיה נמוכה ובעלת אופי כפרי, המשתלב באופי המקום, ובהתאם לגובה הבניה ולצפיפות השכיחה בסביבה או בתחום הישוב.
ב	השלמת מגרשים סימון מהתשריט: שטח להשלמה תאי שטח 3110-3127, 5000-5025, 5027-5052, 5054-5066 מהווים מגרשי השלמה למגרשי המגורים אליהם הם צמודים.
ג	זכות מעבר לרכב סימון מהתשריט: זכות מעבר למעבר ברכב 1. בתאי שטח 1045, 1046, 1047 תתאפשר זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמסומן בתשריט, לצורך גישה לתאי שטח אלו ביעוד מגורים וכן לתא שטח 1044. 2. המיקום הסופי של זיקת ההנאה יקבע בתכנית הבינוי שתוגש בשלב הרישוי באישור הוועדה המקומית. 3. תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין לגבי זיקת הנאה זו.
ד	בינוי ו/או פיתוח שימוש למסחר שכונתי כחלק ממבנה המגורים ימוקם במפלס הרחוב בלבד. פתרון הבינוי יכלול הפרדה בכניסות לשימושים השונים והפרדה בפתרון טיפול אשפה.

4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	א. מבני מגורים. ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וסדנאות לאומנים, ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה. ג. מסחר שכונתי במפלס הרחוב בלבד, ובתנאי שלא יהווה מטרד לסביבה. ד. אירוח כפרי.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח שימוש למסחר שכונתי כחלק ממבנה המגורים ימוקם במפלס הרחוב בלבד. פתרון הבינוי יכלול הפרדה בכניסות לשימושים השונים והפרדה בפתרון טיפול אשפה.
ב	השלמת מגרשים



מגורים ומסחר	4.2
תא שטח 5026 מהווה מגרש השלמה למגרש המגורים אליו הוא צמוד.	
הנחיות מיוחדות שימוש לאירוח כפרי יהיה על פי התקנים הפיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון של משרד התיירות. 1. יחידות האכסון בישוב כפרי יהיו בצמוד דופן לבינוי הקיים. 2. הבניה תהיה נמוכה ובעלת אופי כפרי, המשתלב באופי המקום, ובהתאם לגובה הבניה ולצפיפות השכיחה בסביבה או בתחום הישוב.	ג
מבנים ומוסדות ציבור	4.3
שימושים	4.3.1
א. שימושים ציבוריים לצרכי חינוך, תרבות, קהילה, רווחה, דת, בריאות, ספורט ונופש, תחנת משטרה ושירותי חירום. ב. גינות נוי, מגרשי משחק וספורט על מתקניהם. ג. מעבר קווי תשתית ציבוריים תת קרקעיים.	
הוראות	4.3.2
שטח ציבורי פתוח	4.4
שימושים	4.4.1
א. גינון ונטיעות, שבילים להולכי רגל ואופניים, פינות ישיבה, מתקני משחק וספורט, תאורה, פינות תצפית. ב. מעבר קווי תשתית ציבוריים תת קרקעיים.	
הוראות	4.4.2
שביל	4.5
שימושים	4.5.1
שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד. גינון, ריהוט רחוב, תאורה. תותר העברת קווי תשתיות תת קרקעיות בלבד.	
הוראות	4.5.2
דרך מאושרת	4.6
שימושים	4.6.1
דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל. קווי תשתית אשר אין בהם כדי לפגוע ברציפות ובאיכות הדרך. שבילי אופניים וחניות.	
הוראות	4.6.2
דרכים לא תותר כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך, מלבד סלילתה, אחזקתה והשימושים המותרים בה.	א
דרך מוצעת	4.7
שימושים	4.7.1
דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.	

4.7

דרך מוצעת

קווי תשתית אשר אין בהם כדי לפגוע ברציפות ובאיכות הדרך.
שבילי אופניים וחניות.

4.7.2

הוראות

א

דרכים

לא תותר כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך, מלבד סלילתה, אחזקתה והשימושים המותרים בה.

4.8

קרקע חקלאית

4.8.1

שימושים

יותר עיבוד חקלאי בלבד.

4.8.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

לא תותר בניית מבנים חקלאיים.

4.9

מתקנים הנדסיים

4.9.1

שימושים

תחנת טרנספורמציה.

4.9.2

הוראות

א

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

תנאי להגשת בקשה להיתר לתחנת טרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להיתר להתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה לעניין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי	אחורי	קדמי	צידי		
			עיקרי	שרות												
מגורים ב'	1144	360	(1) 140	33	50	223	50	3	8	17	5	1	(2) 3	(2) 5	(2) 3	(3) 15
מגורים ב'	,1102 ,1113 2218 ,1127	400	(1) 140	33	50	223	50	3	8	17	5	1	(2) 3	(2) 5	(2) 3	(3) 15
מגורים ב'	,210 ,208 ,219 - 217 ,254 ,253 ,1053 ,268 1081 ,1078 ,1085 - - 1089 ,1101 ,1103 1107 ,1104 1112 -	400	(1) 140	33	50	223	50	4	8	17	5	1	(2) 3	(2) 5	(2) 3	(3) 15
מגורים ב'	,1114 ,1115 ,1117 ,1118 ,1120 ,1121 ,1123 1128 ,1126 ,1134 - - 1139 1143	400	(1) 140	33	50	223	50	4	8	17	5	1	(2) 3	(2) 5	(2) 3	(3) 15
מגורים ב'	,2214 2239 ,2217 2241 -	400	(1) 140	33	50	223	50	4	8	17	5	1	(2) 3	(2) 5	(2) 3	(3) 15
מגורים ב'	,207 - 205 ,214 - 211 ,225 ,224 ,235 - 233 ,244 - 240 ,252 - 250 ,267 - 262 269	400	(1) 140	33	50	223	50	5	8	17	5	1	(2) 3	(2) 5	(2) 3	(3) 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
			מגדל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	אחורי	קדמי	צידי		
			עיקרי	שרות												
מגורים ב'	1029 - 1034, 1048, 1051, 1052, 1054 - 1058, 1060 - 1065, 1067, 1069, 1075 - 1077, 1086, 1079	400	(1) 140	33	50	223	50	5	8	17	5	1	(2) 3	(2) 5	(2) 3	(3) 15
מגורים ב'	1105, 1106, 1116, 1122, 1124, 1135, 1125, 1138 - 1145, 1147, 1151, 1149, 1155 -	400	(1) 140	33	50	223	50	5	8	17	5	1	(2) 3	(2) 5	(2) 3	(3) 15
מגורים ב'	2208 - 2213, 2215, 2216, 2219, 2220, 2226, 2224, 2233 - 2235, 2238	400	(1) 140	33	50	223	50	5	8	17	5	1	(2) 3	(2) 5	(2) 3	(3) 15
מגורים ב'	226, 204, 230, 229, 1002, 232, 1008, 1005, 1011 - 1014, 1018, 1021, 1022	400	(1) 140	33	50	223	50	6	8	17	5	1	(2) 3	(2) 5	(2) 3	(3) 15

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	
			גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	אחורי	קדמי		צידי
	1035 ,1026 1044 -					223	50	6	8	17	5	1	(2) 3	(2) 5	(2) 3	(3) 15	
מגורים ב'	,1046 ,1047 ,1050 ,1059 1072 ,1066 ,1074 - ,1080 ,1087 ,1088 ,1146 1150 ,1148	400	(1) 140	33	50	223	50	6	8	17	5	1	(2) 3	(2) 5	(2) 3	(3) 15	
מגורים ב'	,2202 ,2203 ,2206 ,2207 2234 ,2225	400	(1) 140	33	50	223	50	6	8	17	5	1	(2) 3	(2) 5	(2) 3	(3) 15	
מגורים ב'	,1003 ,228 ,1004 ,1006 ,1007 ,1013 ,1019 1023 ,1020 ,1025 - ,1045 ,1049 ,1119 1157 ,1156	400	(1) 140	33	50	223	50	7	8	17	5	1	(2) 3	(2) 5	(2) 3	(3) 15	
מגורים ב'	,2205 2222 ,2221	400	(1) 140	33	50	223	50	7	8	17	5	1	(2) 3	(2) 5	(2) 3	(3) 15	
מגורים ב'	2204	400	(1) 140	33	50	223	50	8	8	17	5	1	(2) 3	(2) 5	(2) 3	(3) 15	
מגורים ב'	3000	400	(1) 140	33	50	223	50	10	8	17	5	1	(2) 3	(2) 5	(2) 3	(3) 15	
מגורים ב'	4000	400	(1) 140	33	50	223	50	21	8	17	5	1	(2) 3	(2) 5	(2) 3	(3) 15	
מגורים ב'	288	400	(4) 140	33	50	223	50	8	8	17	5	1	(2) 3	(2) 5	(2) 3	(3) 15	
מגורים ב'	289	400	(1) 140	33	50	223	50	23	8	17	5	1	(2) 3	(2) 5	(2) 3	(3) 15	
מגורים ב'	290	400	(1) 140	33	50	223	50	41	8	17	5	1	(2) 3	(2) 5	(2) 3	(3) 15	
מגורים ב'	291	400	(1) 140	33	50	223	50	45	8	17	5	1	(2) 3	(2) 5	(2) 3	(3) 15	
מגורים ומסחר	1166	500	(5) 140	33	50	223	50	5	8	17	5	1	(2) 3	(2) 5	(2) 3	(3) 15	
מגורים	,1165 ,161	500	(5) 140	33	50	223	50	6	8	17	5	1	(2) 3	(2) 5	(2) 3	(3) 15	

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	
			גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	אחורי	קדמי		צידי
				עיקרי	שרות												
ומסחר	2100, 2103					223	50	7	8	17	5	1	3	5	15		
מגורים ומסחר	2104	500	140 (5)	33	50	223	50	10	8	17	5	1	3	5	15		
מגורים ומסחר	2101	500	140 (5)	33	50	223	50	11	8	17	5	1	3	5	15		
מגורים ומסחר	1167	500	140 (5)	33	50	223	50	12	8	17	5	1	3	5	15		
מגורים ומסחר	2102	500	140 (5)	33	50	223	50		8	17	6	1	3	5	15		
מבנים ומוסדות ציבור	1000, 2010, 2000	1800	270	30	50	350	60			24			3	6			
מגורים ב'	3110 - 3127		(7)	(7)	(7)								3	5	15		
מגורים ב'	5000 - 5027, 5025 - 5052, 5054 - 5066		(8)	(8)	(8)								3	5	15		
מגורים ומסחר	5026		(9)	(9)	(9)								3	5	15		

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:

- ניתן לנייד שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד.
- ניתן לנייד שטחי בניה מעיקרי לשירות ובתנאי שלא יעברו את סה"כ שטחי הבניה המותרים בתא השטח.
- במקרה של חלוקת מגרש, מספר יחידות הדיוור המותר בכל חלק מהמגרש יחושב ע"י הכפלת הצפיפות (יח"ד לדונם) המצוינת בטבלה, בגודל חלק המגרש בדונמים. במידה ותוצאת החישוב איננה מספר שלם, התוצאה תעוגל למספר השלם הקרוב ביותר.
- בתאי השטח ביעוד מגורים ב' וביעוד מגורים ומסחר ואשר להם מוצמד תא שטח המסומן כ"שטח השלמה" בתשריט מצב מוצע - זכויות הבניה יחושבו משטח המגרש ללא שטח ההשלמה.
- גובה מבנה: במקרה של הריסה ובניה מחדש גובה המבנה יהיה על פי הקבוע בטבלה 5. למבנים קיימים תותר חריגה מהגובה המירבי המותר על פי תכנית זו שלא תעלה על 2 מ'. הגובה המירבי המצוין בטבלה לא כולל מתקנים טכניים.
- מבני עזר: תותר הקמת פרגולות ומבני עזר חד-קומתיים (עד 2.6 מ' גובה) במרווחים שבין קו הבניין לגבול מגרש. שטח בנוי של מבני עזר לא יעלה על 10% משטח המגרש ומהווה חלק מהשטח שרות

המותר בטבלה.

ז. בייעוד מגורים ב' ובייעוד מגורים ומסחר תותר הקמת יחידות אירוח כפרי בשטח שלא יעלה על 140 מ"ר. שטח הבניה עבור יחידות אירוח יהיה כחלק מזכויות הבנייה העיקריים שנקבעו בטבלה זו.

ח. קווי בנין: במגרשים הנמצאים מתחת למפלס הכביש (מגרשים יורדים): קו בנין קידמי אפס, ע"פ המסומן בתשריט, הינו עבור כל הקומות אשר מתחת למפלס הרחוב. קו בנין עילי, ע"פ המסומן בתשריט בצבע תכלת, הינו עבור הקומה שבמפלס הרחוב והקומות שמעליה.

ט. סה"כ יחידות האירוח לאכסון מלונאי בישוב לא יעלה על 100. סה"כ יחידות הקיט (צימרים) בתכנית מאושרת בישוב לא יעלה על 400.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר שימוש למסחר ומשרדים בשטח שלא יעלה על 15%. השטח יחושב מתוך סה"כ השטחים עיקרים המותרים.

(2) או ע"פ תשריט. במקרה של הריסה ובניה מחדש קווי הבנין יהיו על פי הקבוע בטבלה 5 ולא על פי המסומן בתשריט מצב מוצע. יותר לבנות בקו בנין 0.0 מ', בקווי בנין צידיים ואחוריים בלבד, בהסכמת שכנים בלבד.

(3) ליחידת דיור.

(4) יותר שימוש למסחר ומשרדים בשטח שלא יעלה על 160 מ"ר (לפי תכנית מאושרת 301-1027366). השטח יחושב מתוך סה"כ השטחים עיקרים המותרים.

(5) יותר שימוש למסחר ומשרדים בשטח שלא יעלה על 26%. השטח יחושב מתוך סה"כ השטחים עיקרים המותרים.

(6) או ע"פ תשריט.

(7) תאי שטח אלה מהווים מגרשי השלמה למגרשי המגורים אליהם הם צמודים (2224-2241).

(8) תאי שטח אלה מהווים מגרשי השלמה למגרשי המגורים אליהם הם צמודים.

(9) תא שטח זה מהווה מגרש השלמה למגרש 1165.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות**6.1****חלוקה ו/ או רישום**

במסגרת התצ"ר מגרשי השלמה המהווים תאי שטח נפרדים בתוכנית זו יאוחדו עם המגרשים אליהם הם צמודים ויהוו לבסוף חלקה אחת.

6.2**עתיקות**

ככל ויימצאו עתיקות בשטח התכנית והיה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבינוי ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.3**ניהול מי נגר**

א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש.
 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.
 ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 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.
 ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.
 ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.
 ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.4**השלמת מגרשים**

תאי השטח המסומנים בתשריט תוכנית זו כשטח להשלמה מיועדים להשלמת מגרשי המגורים הגובלים באותו תא שטח, כמסומן בתשריט.

6.5**חניה**

לשימושים למסחר יינתן פטור מתקן החנייה.

6.6**תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לשימושים למסחר יהיה קבלת התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה.
 2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ של 1: 500 או מפורט יותר לתא שטח שלם או למבנן שלם. תכנית הבינוי תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
 א. הצגת מיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויח"ד במגרש.
 ב. העמדת המבנים במגרש, מרחק בין מבנים, מפלס פני הקרקע לכל מגרש ויחס בין מפלסים, נגישות למבנים, קירות תומכים, גדרות.
 ג. כניסות למגרשים, פתרון החנייה, מערכות התשתית.
 3. כאשר תוגש בקשה להיתר בניה בתחום החופף עורק משני של "תעלת איבטין", ישקול מהנדס הוועדה המקומית את הצורך בהעברת הבקשה לחוות דעת רשות הניקוז קישון.

6.7	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. ב. תנאי בהיתר הבנייה יהיה הריסת המבנה/הגדר בתא השטח בו הם מצויים. ג. אישור תחילת עבודות יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים להריסה.

7.	ביצוע התכנית
----	---------------------

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלבנטי	לא רלבנטי

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

זמן מעושר לביצוע תכנית זו - 20 שנים מיום אישורה.
--





ועדה מקומית זבולון יוזמת תוכנית זו אשר מטרתה לקבוע הוראות בנייה עדכניות למרכז הוותיק והבנוי של הישוב אבטין.

התכנית קובעת בייעודי המגורים את גבולות המגרשים וקווי הבנין, מגדילה את זכויות הבניה וגובה המבנים ומגדירה את צפיפות המגורים נטו לפי המצב הקיים. בנוסף, התכנית מאפשרת עירוב שימושים במגרשי המגורים למסחר שכונתי, למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים ואירוח כפרי.

התכנית מסדירה את שטח מבני הציבור במרכז הישוב ומגדילה בהם את זכויות הבנייה, ומסדירה את מערך הדרכים.

התכנית משלבת השלמת שטחים במגרשי מגורים בכפוף לשני נושאים:

1. הסדרת חריגות בנייה לדרך מאושרת.
2. הסדרת מגרשים בהמשך לתכנית מאושרת מס' 301-0661173.



لجنة المحلية زفولون هي التي أطلقت هذه الخارطة، والغرض منها هو وضع تعليمات البناء الحالية للمركز القديم والمبني لمستوطنة ابطين.

ويحدد المخطط حدود القطع وخطوط البناء في التعينات السكنية ويزيد من حقوق البناء وارتفاع المباني ويحدد صافي الكثافة السكنية حسب الوضع القائم. بالإضافة إلى ذلك، تسمح الخارطة بمزيج من الاستخدامات في المناطق السكنية للتجارة المجاورة ومكاتب العاملين لحسابهم الخاص والضيافة الريفية.

وينظم المخطط مساحة المباني العامة في وسط المستوطنة ويزيد من حقوق البناء فيها، وينظم نظام الطرق.

يجمع البرنامج بين استكمال المساحات في القطع السكنية الخاضعة لمسألتين:

1. تنظيم الانحرافات الإنشائية للطريق المعتمد.
2. تسوية القطع وفق المخطط الموافق عليه رقم 301-0661173.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

