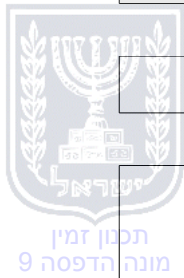


הוראות התכנית

תכנית מס' 301-1217579

הקטנת קווי בניין והגדלת אחוזי בניה - אבטן



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי זבולון

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

07/02/2024

להפקיד את התכנית

22/07/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005305978/310>

דברי הסבר לתכנית

- 1-הקטנת קווי בניין
- 2- הגדלת אחוזי בניה משטח עיקרי 99.5% בסמכות מקומית ל 140% בסמכות מחוזית. והגדלת אחוזי בנייה משטח שירות 13.3% בסמכות מקומית ל- 33% בסמכות מחוזית שה"כ אחוזי בניה 173% כולל הוספת קומה רביעית.
- 3-הסדרת בניה קיימת, לגליזציה עבור שימוש למגורים התוכנית נמצאת בכניסה בחלק הדרומי המזרחי של הכפר אבטן .



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	מספר התכנית	301-1217579
שטח התכנית	0.350 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
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	211180
קואורדינאטה Y	740661

1.5.2 תיאור מקום

שכונה חדשה מזרח אבטן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זבולון - חלק מתחום הרשות: אבטן

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אבטן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10460	מוסדר	חלק	156	

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 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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
17/06/2021		6833	9687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 301-0661173 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>301-0661173</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סעיד דהוד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סעיד דהוד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 34 06/06/2024	עלי אבו סאלח	15/12/2023		1: 100	רקע	בינוי
לא		09: 34 23/10/2023	סעיד דהוד	15/05/2022		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	סעיד שקור (1)			אבטין					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אבטין.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סעיד שקור			אבטין	(1)				saied- 2006@hotmail.com

(1) כתובת: אבטין.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סעיד דהוד	6485	סעיד דהוד	שפרעם	(1)				saied- 2006@hotmail.com
אדריכל	אדריכל	עלי אבו סאלח	154	עלי אבו סאלח	סחינין	(2)				m.h.mhndse m@gmail.com
מודד	מודד	חוסיין עבד אלחלים	934	חוסיין עבד אלחלים	כפר מנדא	כפר מנדא				

(1) כתובת: שפרעם 20200 רחוב 205/7.

(2) כתובת: סחינין.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

הקטנת קווי בנין, הגדלת אחוזי בניה והסדרת בנייה קיימת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- הסדרת קווי בנין

2- הגדלת אחוזי בניה

3- הסדרת בנייה קיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	39

תכנון זמין
מונה הדפסה 9**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	350	100
סה"כ	350	100

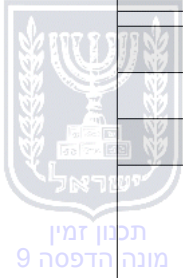
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	349.99	100
סה"כ	349.99	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1.מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. תותר הקמת מבנה חד משפחתי או הקמת מבנה בקיר משותף בשני תאי שטח סמוכים בו יותר קו בנין צידי אפס.</p> <p>2. תותר בניית פרגולה בקו בנין 0 בהתאם למצב הקיים בפועל.</p>
ב	<p>פיתוח ונוף</p> <p>העיצוב האדריכלי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות של הוועדה המקומית</p>



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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת									
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי		
(1)	(1)	(1)	(1)	4	13.5	2	45	173	33%	140%	350	אבטון	39	מגורים ב'	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה .

6.2

חלוקה ו/ או רישום

מיד אם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום עפ"י הוראות החוק .

7. ביצוע התכנית

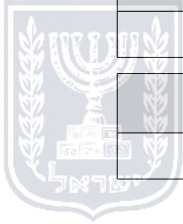
7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

עד 10 שנים מאשרה



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9