

~34  
21.04.04

~~משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה  
1965  
אישור תכנית מס. 13234  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 21.04.04 לאשר את התכנית.  
שמואל ל. לתכנון  
יו"ר הועדה המחוזית~~

13234 הודעה על אישור תכנית מס.  
5342 פורשמה בילקוט הפרסומים מס.  
9.11.04 מיום

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה  
1965  
אישור תכנית מס. 13234  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 21.04.04 לאשר את התכנית.  
שמואל ל. לתכנון  
יו"ר הועדה המחוזית

# הוראות התכנית

(תקנון)

(56 יח"ד)

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : גבעות אלונים  
תחום שיפוט מוניציפלי : מ.מ. אעבלין  
(56 יח"ד)

פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית :

תכנית מפורטת מספר ג/13234

מטרת התוכנית : שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים א', דרך

משולבת ודרך מוצעת, ושינוי לתכנית מס' ג/8273

1.2 מקום התכנית: אעבלין דרום

נ.צ. מרכזי מזרח : 747000 צפון : 217650		
מס' גוש	חלקות	חלקי חלקות
12208	32	25,30,31,33,62
12210		26,27,28,29

1.3 שטח התוכנית : 9.953 דונום

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע : סאבא אליאס עואד-אעבלין

סלים אליאס ג'רג'ורה-אעבלין

סלמאן אליאס ג'רג'ורה-אעבלין

עורסאן אליאס עואד-אעבלין

יוזם התוכנית : מועין עואד –אעבלין, ת.ד.206, טל.9868898 - 04

עורך התוכנית: ג'מיל סלמאן-מהנדס אזרחי רשום מס'78035

אעבלין-ת.ד.76 –30012 טל.9866553-04, 053-760649

**1.5 יחס לתוכניות אחרות :**

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית ג/8273 מאושרת ותואמת תכנית ג/12905 .  
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת  
החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התוכנית :**

- א- תקנון בן 11 עמודים – מסמך מחייב .
- ב- תשריט בקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב .
- ג- נספח תחבורה מחייב קנ"מ 1:250

**1.7 תאריך הכנת התוכנית :**

תאריך	
11-3-2002	הכנה
29-7-2002	עדכון 1
30-5-2003	עדכון 2
14-8-2003	עדכון 3
29.6.2004	עדכון 4

**1.8 הגדרות ומונחים :** משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה  
כמשמעותם בחוק התכנון והבניה .

**1.9 באור סימני התשריט :**

- 1. גבול תכנית – קו כחול עבה.
- 2. גבול תכנית ג/8273 – קו כחול בהיר עבה מקוטע.
- 3. גבול גוש – קו ירוק משונן.
- 4. גבול חלקה ראשית-קו ירוק.
- 5. גבול מגרש- קו שחור מקוטע.
- 6. גבול חלקה ישן- קו ירוק עם קרוס שחור.
- 7. אזור מגורים א'- צבע כתום.

8. אזור חקלאי- פסים בצבע ירוק קהה.
9. דרך משולבת מוצעת –פסים בצבע ירוק אדום לסירוגין.
10. דרך קיימת/מאושרת-צבע חום.
11. דרך מוצעת/הרחבה-צבע אדום.
12. מספר חלקה רשומה- מספר בתוך עגול כפול.
13. מספר חלקה רשומה ישן-מספר בתוך עגול כפול עם קו אלכסוני.
14. מספר מגרש חדש-מספר בתוך אליפסה.
15. מספר מגרש ישן-מספר בתוך אליפסה עם קו אלכסוני.
16. מספר דרך-מספר ברבע העליון של רבוע או עגול המחולקים ל 4 רבעים.
17. רוחב דרך –מספר ברבע התחתון של ריבוע או עגול המחולקים ל 4 רבעים.
18. קו בניין-מספרים בשני הרבעים הצדדיים של ריבוע או עגול המחולקים ל 4 רבעים.

**1.10 טבלת שטחים :**

מצב מוצע		מצב קיים		האזור
אחוזים	שטח ( דונם )	אחוזים	שטח ( דונם )	
65.11%	6.481	43.23%	4.303	מגורים א'
14.47%	1.440	15.80%	1.572	דרך קיימת
3.24%	0.322	—	—	דרך משולבת
17.18%	1.710	—	—	דרך מוצעת
—	—	40.97%	4.078	אזור חקלאי
100%	9.953	100%	9.953	סה"כ

## פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית

שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים א', דרך משולבת ודרך מוצעת/הרחבה.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

\* שינוי יעוד משטח חקלאי לאזור מגורים, דרך משולבת ודרך מוצעת/הרחבה.

\* איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלי הקרקע.

\* קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע .

\* קביעת הוראות בניה – קביעת צפיפות , מרווחי בניה ,

וגובה בנינים .

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כללי : לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו , ברשימת השימושית המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין .

\* דרך : תשמש למעבר כלי רכב , מעבר הולכי רגל , מעבר תשתיות מדרכות , גינון וחניה , אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .

\* דרך משולבת : תשמש לגישה למגרשים בתחום התכנית, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות. אסורה כל בניה בתחום הדרך המשולבת פרט למתקני דרך.

**\*מגורים: בשטח זה תותר בניה ל:**

**א-בתי מגורים.**

**ב-מועדונים פרטיים וחברתיים.**

**ג-גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.**

**ד-משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.**

**ה-חנויות מזון וקיוסקים.**

**ו-מספרות ומכוני יופי.**

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה :

לא יינתנו חיתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות .  
 טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה  
 (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים תשי"ב 1992)

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפופות מס' יחיד למגורש מונימלי	גובה סנייה		אחוזי בנייה/שטח בניה מקסימלי							קווי בניין			גדל מארש מינימלי (ב'מ') עיקריים	שם האזור (שמושיים)
		במטרים	מס' קומות עמודים	סה"כ %	לכיסוי הקרקע (תכסית) %	שטחי שירות %	שטחים עיקריים %	מתחת למפלס הכניסה %	מעל מפלס הכניסה** %	קדמי	אחורי	צדדי			
8	4	14.5	4 ללא קומות עמודים	164	50	20	144	-	164	לפי תשריט	3	*3	400	מגורים א'	
			עמודים ע"פ ק"ו+3	164	50	56	108	-	164						

\* במגריש מס' 107 קו בניין צדדי (מזרחי) יהיה 0.0 מ'.

\*\* חוצדה המקומיות רשאית לנייז אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובהנאי שסה"כ אחוזי בנייה נשמר.

### 3.3 הוראות נוספות :

#### א- תשתיות :

##### 1- מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית , החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית .

##### 2- ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית , באשור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית .

##### 3- 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 .

##### 4- איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל :

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה .  
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' .  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' .  
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ' .  
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו ( עם שדות עד 300 מ' ) 11 מ' .  
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו ( עם שדות עד 500 מ' ) 25 מ' .  
הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר , יש לפנות לתברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.



2- אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא

במרחק הקטן :

מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו .

מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט .

ואין לחפור מעל ובקרוב כבלי חשמל תת קרקעיים אלא

לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל .

3- המרחקים האנכים והמינימליים מקוי חשמל עד לפני

כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם

חברת חשמל .

5- אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית .

לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח

מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה ,

לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי

פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .

ב- דרכים :

סלילת דרכים תהיה לפי נספח תחבורה והתשתיות כולל ניקוז יושלמו

בהתאם.

ג- הוראות כלליות

1- חלוקה

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט .

1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בנייה בהתאם לגודל מגרש מינימלי

המצוין בטבלת הזכויות.

1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו , עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה

המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום .

## **2- הפקעות :**

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות מקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה .

## **3- תנאים לביצוע התוכנית :**

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו , כולל עבודות עפר ופריצת דרכים , יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים , ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכן .

## **4- היטל השבחה :**

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

## **5- חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראת תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשמ"ג ( 1983 ) , או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר . תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .

## **6- הוראות הג"א :**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .

## **7- כיבוי אש :**

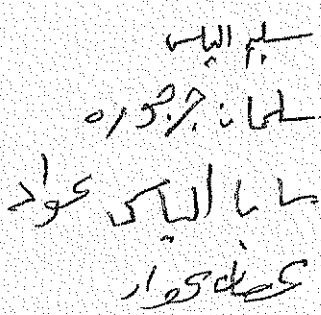
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות הכבאות ולשביעות רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .

## **פרק 4 – מימוש התוכנית**

### **4.1 תקפות התכנית :**


לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים , יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת .

פרק 5 - חתימות



Handwritten signature in Arabic script, likely belonging to the owner of the company.

\* בעל הקרקע :



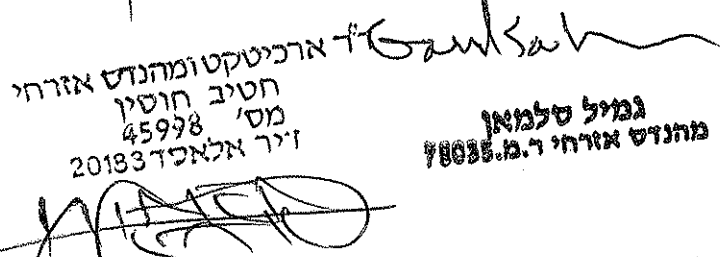
Handwritten signature in Arabic script, likely belonging to the technical manager.

יזם התוכנית :



Handwritten signature and stamp. The stamp contains the following text:   
מנהנדס אזרחי ר.מ. 78035  
גמיל שלמאן  
זיר אלאסד 20183 מס' 45998  
חטיב חוסין  
ארכיטקט ומנהנדס אזרחי

מגיש התוכנית :



Handwritten signature and stamp. The stamp contains the following text:   
מנהנדס אזרחי ר.מ. 78035  
גמיל שלמאן  
זיר אלאסד 20183 מס' 45998  
חטיב חוסין  
ארכיטקט ומנהנדס אזרחי

עורך התכניות :

\*חתימות בעלי הקרקע נסרקו מתקנון תכנית מס' ג/13234 מופקדת.