

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
07-01-2014
ג ת ק ג ל
גדרת עולות

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גא/מק/14/12

שם תוכנית: שינוי בקוי בניין - אעבלין

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: גבעות אלונים
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים אישור תכנית מס' גא/מק/14/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה לאשר את התכנית ביום 18.9.2012</p> <p>א.ד.י. אילון ארעבי מנהל תוכנית מ.מ. מנהל תוכנית המקומית גבעות אלונים</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' גא/מק/14/12 פורסמה בילקום פרסומים מס' 6713 חיים 11.12.2013 2067</p>	

דברי הסבר לתוכנית

שינוי בקוי בניין – אעבלין במגרש מס' 102

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שינוי בקוי בניין – אעבלין

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

גא/מק/14/12

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 29/10/2013

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• תוכנית מפורטת

• כן/לא

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מקומית

• 62 א(א) סעיף קטן 4 ,

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 747875
קואורדינטה Y 218250

1.5.2 תיאור מקום כפר אעבלין מרכז הכפר

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית אעבלין

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית אעבלין

ימורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12206	• מוסדר	• חלק מהגוש		8

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
17/10/85	3258	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/984 ממשיכות לחול	• שינוי	ג/984
14/1/93	4075	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/6794 ממשיכות לחול	• שינוי	ג/6794
23/2/97	4494	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/8115 ממשיכות לחול	• שינוי	ג/8115

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	איאד שגאוי	20/4/2013		15	-	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	איאד שגאוי	20/4/2013	1		250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	איאד שגאוי	20/4/2013	1		250	• מנחה	נספח בינוי וחניה

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקת(*)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				052-7555932	052-7555932	כפר אעבלין			028272862	עזאלי יאסר	

1.8.2 יזם צמיעל											
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		052-7555932	052-7555932	כפר אעבלין				028272862	עזאלי יאסר ואחרים		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Eiad-eng@zahav.net.il	04-9863144	052-5588442	04-9864006	כפר-מנדא 17907 ת.ד. 1600			111827-1101	033981762	איאד שגאוי		<ul style="list-style-type: none"> • מודד • יועץ • תנועה

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקטנת קווי בניין למגרש 102 לפי המסומן בתסריט

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי בקווי בניין למגרש 102

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 0.863 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
				לפי ג/6794 ללא שינוי	מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	
					מ"ר	דיוור מיוחד
					מס' יח"ד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות / מלונאות
					מ"ר	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		102	מגורים
103		103	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של שתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על הוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
82.9%	716	82.9%	716
17.1%	147	17.1%	147

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א		4.1
שימושים		4.1.1
לפי מגורים א' בתוכנית ג/6794 מאושרת		.א.
		.ב.
		.ג.
הוראות		4.1.2
		.א.
		.ב.
		.ג.

שם ייעוד: דרך מאושרת		4.2
שימושים		4.2.1
לפי תוכנית ג/8115 מאושרת		.א.
		.ב.
		.ג.
הוראות		4.2.2
		.א.
		.ב.
		.ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות לזונום (יחיד צפונם נטו)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה מולטים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת לתחתית הקובעת							מעל לתחתית הקובעת	מתחת לתחתית הקובעת			
														102	מגורים
לפי תוכנית ג/6794 מאושרת															
לפי תשריט															

6. הוראות נוספות**6. הוראות נוספות****6.1 מים**

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

6.2 ניקוז

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

6.3 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.

6.4 חשמל

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :
לא יינתן היתר בניה לבנין 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 הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מטר
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מטר
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מטר מציר הקו
בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מטר מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מטר

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.5 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 בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינויי פסולת הבניה ופינויי עודפי

עפר לאתר מוסדר.

6.6 איחוד וחלוקה

א. תנאי להוצאת היתר בניה הינו קיומה של חלוקה מאושרת כדין.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

6.10 הריסה

תנאי למתן היתר בניה ביצוע ההריסה

6.11 הוראות הג"א

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

6.12 כיבוי אש

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

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל.ר	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינו מיד עם אישורה.

8. חתימות

שם: עוואלי יאסר	חתימה:	תאריך: 20/4/2013	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:	
שם: איאד שנאוי	חתימה:	תאריך: 20/4/2013	עורך התוכנית
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: עוואלי יאסר	חתימה:	תאריך: 20/4/2013	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: אחרים	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	

משרד הארץ והגנת הטבע
 מנהל רישום מקרקעין
 מס' רישום 11184
 תאריך: 20/4/2013