

2000231039-1

תכנית מס' ג/18/2011

מכאיית 2006

מפניו חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18/2011

שם תוכנית: שינוי יעוז מגוריים למבנים ומוסדות ציבור לדת באבלין.

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

אישוריהם

הפקדה מתו תוקף

<p>משוזן אפניפס מהוזעטן חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 אישור תוכנית מס' 1014-8 הועודה מהוזעטן לתכנון ובניה רוחנית ביום 6.11.13 לאישור את התוכנית מנהל מינהל התכנון אלכס טפל אדר י"ר הוועדה המחוקקת</p>	
---	--

<p>הזועה על אישור תוכנית מס' 8/14-8 פורסמה בילקוט הפרטומים מס' מיום</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית באה לשנות עוד המגרש משטח למגורים לשטח לבני ציבור לדת על מנת לאפשר הקמת מבנה ذات שיתן מענה ושרות לתושבי האזור.

התוכנית מהוות שינוי לתוכנית ג/13051

ז' הסביר מהוות רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכתה הstattוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינויי יעד מוגוריים לבניינים ומוסדות ציבור לדת
באבלין

מספרם
ברשותה 1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

מספר התוכנית
2011/ג

0.783

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

שלב • מילוי תנאים למtan תוקף
מספר מהדורה בשלב 1

1.3 מהדורות

תאריך עדכון המהדורה 01/12/2013

סוג התוכנית
• תוכנית מפורשת
האם מכילה הוראות
• כן
של תוכנית מפורשת
מוסד התכנון המוסמך
• ועדה מחוזית להפקיד את התוכנית

1.4 סיווג התוכנית
מספרם
ברשותה

לפי סעיף בחוק
• לא רלוונטי
היתרים או הרשות
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשות.

סוג איחוד
וחלוקה
• ללא איחוד וחלוקת.

האם כוללת הוראות
לעיגן תכנון תלת מימדי
• לא

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתוניים כלליים**

מרחוב תכון מקומי

217075	קוואורדיינטה X
748100	קוואורדיינטה Y

שכונת אום אל שתויה בכניסה המערבית
לأعلين**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשות מקומית בתוכנית**

- חלק מתחום הרשות

עכו	נפה
أعلين	יישוב
אום אל שתויה	שכונה
	רחוב
	מספר בית

יפורסם
ברשומות**1.5.4 כתובות שבין חלה
התוכנית.**

1.5.5: גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספר יחידות במחלקות	מחלקה
54	• מוסדר	• חלק מהגוש		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקוו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תא שטח מתוכניות קדומות. שלא נרשם כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
	ل.ر.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ل.ر.

1.6 יחס בין תוכניות לבין תוכניות מאושرات קדומות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
6.8.2003	5213	תכנית זו משנה את המפרט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכנית ג/13051 ממשיכות לחול.	שינויי	ג/13051

17. מאנר ווינטער

השתראיטים.

1.8 בעלי עניין / בעלים בחלוקת/עיר התוכניות ובבעל מקצוע מיטענו

שם פרטי / שם משפחה		שם מלא	טלפון	כתובת	שם מלא	שם פרטי / שם משפחה	שם מלא	
שם פרטי	שם משפחה	שם פרטי	שם משפחה	שם פרטי	שם המשפחה	שם פרטי	שם המשפחה	שם פרטי
וואן	אליאס	וואן אליאס	04-9501526	טלגרמי	טלגרמי	וואן אליאס	וואן אליאס	וואן אליאס
valoneem@jual.org.il		valoneem@jual.org.il	04-9502021	טלגרם	טלגרם	טלגרם	טלגרם	טלגרם

שם פרטי / שם משפחה		שם מלא	טלפון	כתובת	שם מלא	שם פרטי / שם המשפחה	שם מלא	
שם פרטי	שם המשפחה	שם פרטי	שם המשפחה	שם פרטי	שם המשפחה	שם פרטי	שם המשפחה	שם פרטי
וואן	אליאס	וואן אליאס	04-9501526	טלגרמי	טלגרמי	וואן אליאס	וואן אליאס	וואן אליאס
valoneem@jual.org.il		valoneem@jual.org.il	04-9502021	טלגרם	טלגרם	טלגרם	טלגרם	טלגרם

שם פרטי / שם המשפחה		שם מלא	טלפון	כתובת	שם מלא	שם פרטי / שם המשפחה	שם מלא	
שם פרטי	שם המשפחה	שם פרטי	שם המשפחה	שם פרטי	שם המשפחה	שם פרטי	שם המשפחה	שם פרטי
וואן	אליאס	וואן אליאס	04-9501526	טלגרמי	טלגרמי	וואן אליאס	וואן אליאס	וואן אליאס
valoneem@jual.org.il		valoneem@jual.org.il	04-9502021	טלגרם	טלגרם	טלגרם	טלגרם	טלגרם

שם פרטי / שם המשפחה		שם מלא	טלפון	כתובת	שם מלא	שם פרטי / שם המשפחה	שם מלא	
שם פרטי	שם המשפחה	שם פרטי	שם המשפחה	שם פרטי	שם המשפחה	שם פרטי	שם המשפחה	שם פרטי
וואן	אליאס	וואן אליאס	04-9501526	טלגרמי	טלגרמי	וואן אליאס	וואן אליאס	וואן אליאס
valoneem@jual.org.il		valoneem@jual.org.il	04-9502021	טלגרם	טלגרם	טלגרם	טלגרם	טלגרם

1.9 הגדרות בתוכנית

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

הגדרת מונח	מונח
	ל.ר.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנтונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

שינויי יעוד משטח למגורים א לשטח למוסדות ציבור ודת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד מאזרע למגורים א לשטח למוסדות ציבור ודת.
- ב. קביעת התכליות והשימושים המותרים במגרש.
- ג. קביעת זכויות הבניה במגרש ל-230% אחוזי בניה מתחם 145% לשטחים עיקריים.
- ד. קביעת קווי הבניין במגרש ומספר הקומות.
- ה. תוספת אחוזי בניה.

2.3 נתוני כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.783

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתאריך				
	0		842-	842	מ"ר	מגורים
	0		8-	8	מ"ס יח"ד	
	1135		1135+	-	מ"ר	מבנה ציבור

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

ε· Απόλυτη γένεσις της αρχής είναι η μόνη σύγχρονη

3.1 שיטות סבליות

ՀԱՅ ԱՌԵՎ ԽԵՂԱՋԻ ՏԵՐԵ	Դ			
ԱՐՄ	ԱԿԱ ՊԱՍ			

ବୁଦ୍ଧିମତ୍ତା କରେ ଅନ୍ତର୍ଗତ ହାତରେ ଥିଲା - ଏହା ଅନ୍ତର୍ଗତ ଗୁଣ ପାଇବାରେ କରନ୍ତୁ କିମ୍ବା
କିମ୍ବା ଆଶିଷ କରିବାରେ କରନ୍ତୁ - ଏହାରେ କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା

3.2 טבלת שטחים

תאזרחים		תאזרחים		תאזרחים	
טראנספורט		טראנספורט		טראנספורט	
טראנספורט	טראנספורט	טראנספורט	טראנספורט	טראנספורט	טראנספורט
טראנספורט	טראנספורט	טראנספורט	טראנספורט	טראנספורט	טראנספורט
טראנספורט	טראנספורט	טראנספורט	טראנספורט	טראנספורט	טראנספורט

4 ייעודי קרקע ו שימושים

שם ייעוץ: מבנים ומסודות ציבור לדת		4.1
	שימושים	4.1.1
א.	מבנה מסגד לקיים תפילות	א.
ב.	חדרי חוגים, ספרייה, אולטם ישיבות וכל הנדרש לקיום מבנה ציבור לצרכי דת	
ג.	מתחת למפלס הכנסיה הקובעת תורת חניה תת קרקעית בכו בנין אף כמסומן בתשייט	
	תנאיות	4.1.2
א.	הפקעות השטח למוסדות דת אינו מיועד להפקעה.	
ב.	תנאי למתן היתר קיום נגישות למוגבלים נידות בשטח המגרש לשבעית רצון מהנדס הוועדה.	
	בנייה	ג.

5. טבליות זיכרונות והוראות ברכיה – מרב מציג

6. הוראות נוספות

6.1. תשתיות

א. מים

אספקת מים תהיה מרשות המים המקומית. החיבור לרשות המים יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

ב. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורי (תכנית נקודתית)

ג. ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ומשרד הבריאות.

6.2. חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטיקוויי חשמל עליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקוויי חשמל עליים ותת קרקעיים קיימים ומתקנים.

ב. תחנות השנהה:

1. מיקום תחנות השנהה יעשה בתואם עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזרור מגורים חדש יМОוקמו תחנות השנהה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכונניים למוקם את התחנות השנהה במרוחקים שבין קווי בנין לנבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבנה המגורים.

ג. איסור בניה מתחת לקו חשמל עליים
לא ניתן היתר בניה לשימושים כדוגמם מסחר, תעשייה ומלאה, תיירות ובני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרוחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מחטייל הקיזוני מהcabl/ המתנקן
	א. קו חשמל מתחת נמוך – תיל חסוף 3.00 מ'
	ב. קו חשמל מתחת נמוך – תיל מבודד 2.00 מ'
	ג. קו חשמל מתחת גובה עד 33 ק"ו – תיל חסוף או מצופה. 5 מ'
	ד. קו חשמל מתחת גובה עד 33 ק"ו – כבל 2 מ'
20.00 מ'	אורי מבודד (כא"מ) 110-160 ק"ו
35.00 מ'	ה. קו חשמל מתחת עלילון 400 ק"ו
	ו. כבלי חשמל מתחת נמוך 0.5 מ'
	ז. כבלי חשמל מתחת גובה 3 מ'
	ח. כבלי חשמל מתחת גובה 1.00 מ'
	ט. כבלי חשמל מתחת עלילון 3.00 מ'
	י. ארון ראשית על עמוד

על אף האמור לעיל תאפשר הרקמות של מבנים ואו מתKENI חשמל במרוחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברות החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחלסלות ובכפוף לכל דין, להקמת מבני תשתיות יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הרקמות של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המיועדים לדלקה או לפיצוץ תיכلل הוראה, הקובעת כי לא ניתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית

המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנינה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלים חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא ניתן היתר לחרפיה, חציבה או כרייה למרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתוך עಲזיוו על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתוך גבולה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזמנות לחות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצואה למעבר קווי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עبورם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקי חשמל יותרו בכפוף למוגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.3 אשפה

סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ניתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיזובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש שיסומן בבקשת היתר בניה.
תנאי למtan היתר בניה, התcheinיות היוזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.4 רישום וחלוקת

רישום : בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק.

6.5 היטל השבחה

- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- לא יוצא היתר בניה במרקעין קודם לשולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אוטם מקרעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.6 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם תקנות התקנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאתה ההיתר.
תנאי למtan היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.7 פיקוד העורף

תנאי למtan היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.8 שירותיםubb

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות השירותיםubb.

6.9. מבנים להריסה

מבנה המסגד הזמני אשר מסומן להריסה בתחום התכנית יחרס רק לאחר השלמת בניית מבנה תפילה חלופי קבוע בהתאם להוראות תכנית זו. בשעתה המוקומית נדרוש התcheinיות בכתב להריסת המבנה במידת הצורך ועל פי ראות עיניה, רשאית הוועדה המקומית לדרוש התcheinיות בכתוב להריסת המבנה הזמני עם סיום בניית המבנה החדש.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תיאור שלב	התגיה
ל.ר		

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – עד 10 שנים

8. חתימות

תאריך: מספר תאגיך:	חתימה: <u>נאות אגמון אשען</u> שם רשות מקומית: <u>המועצה אזורית אלוניות</u> ולודה מקומית לתכנון ובניה גבעות אלוניות	שם: מגיש התוכנית
<u>01/12/13</u>	חתימה: <u>חוויות דעוף אובייבן ווינט-פנינים הגדרה אובייבן ווינט מטי רענן</u> שם רשות מקומית: <u>המועצה אזורית אלוניות</u> ולודה מקומית לתכנון ובניה גבעות אלוניות	שם: עוורך התוכנית
תאריך: מספר תאגיך:	חתימה: <u>נאות אגמון אשען</u> שם רשות מקומית: <u>המועצה אזורית אלוניות</u> ולודה מקומית לתכנון ובניה גבעות אלוניות	שם: יום בפועל
<u>01/12/13</u>	חתימה: <u>עמותת בני עובילן</u> שם רשות מקומית: <u>המועצה אזורית אלוניות</u> ולודה מקומית לתכנון ובניה גבעות אלוניות	שם: בעל עניין בקשר
מספר תאגיך: מספר תאגיך:	תאגיד: <u>580526929</u> מספר תאגיך:	תאגיד: <u>ר.מ. 580526929</u>

תצהיר עתודה תוכניתית

3-07-2013

אני החתום מטה חוגיגאת דעף (שם), מס' זהות 026185363

מצהיך בזאת כל קפין,

1. אני עורכתי את תוכנית מס' ג/18/2012 שמה שינוי יעוד מגורים ומוסדות ציבור
לדעת בעליין (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכרה מקצועית בתחום אדריכלות
והנדסת בניין מס' רשיון 34362.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיווע ועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיווע יועץ
א. _____
ב. _____
ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר
שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוספת.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעותי המקצועית, נתונים התוכנית שהגשתי, כמפורט
בסעיף 4, נכונים ותואימים את החוק, התקנות, מבנה אחד לתוכנית והנסיבות
מוסדות התכנון.
6. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב
ידיעתי ושיפוטי.
אני מצהיר כי השם דלעיל הואשמי, החתימה דلمת היא חתימת, וכי תוכן
תצהيري זה אמת.

חוגיגאת דעף
אדריכלות ועיצוב פנים
הנדסה אזרחית ומכניקה
ס. רשיון 34362
מתכנן האדריכלי

01/12/2013
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מס'ר זהה _____ מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ שמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש بيدي תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
3. אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגבי חובת רישוי.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתך המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתך המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותן ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הואשמי, החתימה דلمת היא חתימתי, וכי תוכן תצהيري זה אמת.

חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהוות נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שעריך את המדידה המהוות רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שעריך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושירה עדכניות ל人脉ה הטופוגרפית/המצビת, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: 20118

רמת דיווק, הקו הכהול והקדسطר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) בrama אנגלית.
- מדידה אנגלית מלאה ברמת תציג (כולל הקו הכהול).

1. המדידה המקורי

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצビת המהוות רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 25/06/2013 והיא הוכנה לפי הוראות נהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.
 דיווק הקו הכהול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) בrama אנגלית/ מדידה אנגלית מלאה ברמת תציג (כולל הקו הכהול).

01/12/2013
תאריך

766
מספר ראשון

סamer תנאים
שם המודד

*סאל אלין
ניבת איסקל
- חתימה*

2. עדכניות המדידה

הרini מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצビת המהוות רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנת ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

תאריך

חתימה

מספר ראשון

שם המודד