

תכנית מס' 21604/ג
 מס' 8936
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 19-03-2015
 נתקבל
 נצרת עילית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

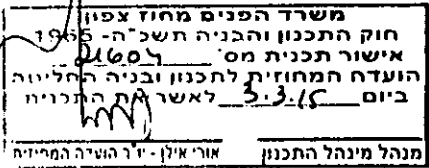
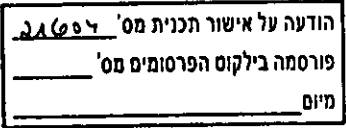
הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21604

שם תוכנית: ביטול קטע דרך והסדרת קווי בניה - אעבלין

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

זוהי תכנית מפורטת מס' ג/21604 בסמכות ועדה מחוזית לתכנון ובניה מחוז הצפון
התשנית שייכת למגרש 51/1/1 חלקה 51 גוש 12209 באעבלין
התכנית נערכה למטרת ביטול קטע מדרך (שטח של 2 מ"ר) וגם להסדרת קווי בניה תכנוניים
והגדלת תכסית קרקע למתן לגיטימציה למבנה הקיים במגרש 51/1/1 המאושר בחלוקה במשרדי
הועדה המקומית לתכנון ובניה "גבעות אלונים"

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
ביטול קטע דרך והסדרת קווי בניה - אעבלין	שם התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
21604/ג	מספר התוכנית	ומספר התוכנית	
640 מ"ר	מספר התוכנית	1.2	
• מתן תוקף	שלב	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב	מהדורות	
13/03/2015	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	סיווג התוכנית	
• ועדה מחוזית	לפי סעיף בחוק		
• ל"ר	היתרים או הרשאות		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	סוג איחוד וחלוקה		
ללא איחוד וחלוקה.	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
•	לא		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים
 - קואורדינטה X 218668
 - קואורדינטה Y 747110
- 1.5.2 תיאור מקום אעבלין – דרום מזרח
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.מ.אעבלין
 - התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
 - נפה עכו
 - יישוב אעבלין
 - שכונה דרומית
 - רחוב ל"ר
 - מספר בית ל"ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12209	• מוסדר	• חלק מהגוש		51

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
984/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/984 ממשיכות לחול	3258	17/10/1985
6794/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/6794 ממשיכות לחול	4075	14/01/1993

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עדיכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	סאמר תיים	13/03/2015	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	סאמר תיים	13/03/2015	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים הגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית

1.8.1

גוש / חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	tayyem@bezeqint.net	049500549	054-7324026	לי"ר	אעבלין 30012	לי"ר	לי"ר	לי"ר	028241719	ג'מלאת זידאן חיליל	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
tayyem@bezeqint.net	049500549	054-7324026	לי"ר	אעבלין 30012	לי"ר	לי"ר	028241719	לי"ר	ג'מלאת זידאן חיליל	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
tayyem@bezeqint.net	049500549	054-7324026	לי"ר	אעבלין 30012	לי"ר	לי"ר	028241719	ג'מלאת זידאן חיליל ואחרים	לי"ר	• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
tayyem@bezeqint.net	049500549	0504328152	049861615	אעבלין 2244 תד 30012	לי"ר	לי"ר	766	057581589	סאמר תיים	מודד	• עורך ראשי
tayyem@bezeqint.net	049500549	0504328152	049861615	אעבלין 2244 תד 30012	לי"ר	לי"ר	766	057581589	סאמר תיים	מודד	• מודד

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
מגורים ב'	כמשמעם בתכנית תקפה ג/6794 עבור אזור מגורים א'

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

הצרה נקודתית של הדרך ומתן לגיטימציה למבנה הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הסדרת קווי בניה כמסומן בתשריט
2. שינוי יעוד מדרך לאזור מגורים ב'
3. הגדלת תכסית קרקע מ- 36% ל- 51%
4. קביעת התנאים להריסת קירות בתחום שצ"פ.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	0.640
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	530		+ 2	528	מ"ר	מגורים
	4		+ 0	4	מס יח"ד	

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
	לי"ר	10	מגורים ב'	
	לי"ר	1	שצ"פ	

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
69.06%	442	68.75%	440
30.94%	198	0.31%	2
		30.94%	198
		-----	-----
100.00%	640	100.00%	640

		יעוד	
		מגורים א'	
		דרך מאושרת	
		שביל / שצ"פ	

		סה"כ	640

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב
4.1.1	שימושים
.א.	באזור זה תותר בניית בתי מגורים בני ארבע קומות.
.ב.	גני ילדים, פעוטונים ושטחי חניה.
.ג.	משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון וקיוסקים.
4.1.2	הוראות
.א.	לפי טבלה 5.
.ב.	

4.2	שם ייעוד: שצ"פ
4.2.1	שימושים
.א.	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה.
.ב.	
.ג.	
4.2.2	הוראות
.א.	הגדרות והפיתוח הקיימים בתחום השצ"פ והמסומנים להריסה בתשריט ייהרסו בזמן פיתוח השצ"פ ע"י המועצה המקומית.
.ב.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי צידי-שמאלי	צידי-ימני	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד מספר בניה אחוזי כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
		קדמי	אחורי	מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת					שטחי בניה	עיקרי שדות	עיקרי שדות				
		0	4	4	15	51	8	4	144	-	-	24	120	442	10	מגורים ב
כמסומן בתשריט																

* ועדה מקומית רשאית להעביר אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה למתחת מפלס הכניסה בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה בכל המפלסים לא יעלו על סה"כ אחוזי הבניה המותרים.

6. הוראות נוספות**א. תשתיות:**

6.1 מים:
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום באישור 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 האיזורית.

6.3 ביוב:
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.4 הוראות בנושא חשמל:

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

- 1- מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
- 2- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים
- 3- על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה
	2.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'		ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35.00 מ'		ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.50 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3.00 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
		ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1.00 מ'	י. ארון רשת
	3.00 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב. הוראות כלליות**1. חלוקה:**

תנאי למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים – הסדרת נושא איחוד וחלוקה כפי שנדרש בחוק (סעיפים 122, 121).

2. הפקעות:

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.

3. רישום:

בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים להריסה:

הגדרות הקיימים בתחום השצ"פ המסומנות להריסה יורסו בפועל בזמן פיתוח השצ"פ ע"י המועצה המקומית.

5. 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 לכך.

6. היטל השבחה:

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

7. חניה:

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

8. הוראות הג"א:

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

9. כיבוי אש:

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

10. עודפי עפר ופסולת בנין

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנתה סביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

11. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 13/03/2015	חתימה: ח'ליל גמלאות	שם: ג'מלאת זידאן ח'ליל	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך: 13/03/2015	חתימה: סאמר גיים	שם: סאמר גיים	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:		

תאריך: 13/03/2015	חתימה: ח'ליל גמלאות	שם: ג'מלאת זידאן ח'ליל	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד:		

תאריך: 13/03/2015	חתימה: ח'ליל גמלאות	שם: ג'מלאת זידאן ח'ליל ואחרים	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		