

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

משרד הפנים  
מחוז הצפון ועדה מחוזית  
27-05-2015  
נ.ת.ק.פ.ג.  
נאכת ועלית

200002247-1

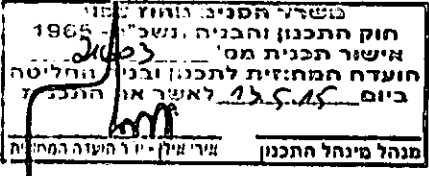
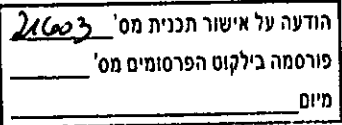
**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' ג/21603

שם תוכנית: הרחבת אזור מגורים - אעבלין

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
	
	

**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית זו היא תכנית מפורטת שמספרה ג/21603 השייכת לחלקה 71 גוש 12212 באעבלין.  
התכנית נערכה על מנת להרחיב אזור מגורים דרך שינוי יעוד מגרשים  $71/9 + 71/10 + 71/11 + 71/12$  מחקלאי למגורים. התכנית מציעה גם כן דרך גישה ברוחב 12 מ' לצורך גישה עתידית לשטחים המצויים ממזרח לשטח התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

הרחבת אזור מגורים - אעבלין	<b>שם התוכנית</b>	<b>שם התוכנית ומספר התוכנית</b>	<b>1.1</b>	יפורסם ברשומות
21603/ג	<b>מספר התוכנית</b>			
3643 מ"ר		<b>שטח התוכנית</b>	<b>1.2</b>	
• מתן תוקף	<b>שלב</b>	<b>מהדורות</b>	<b>1.3</b>	
1	<b>מספר מהדורה בשלב</b>			
23/05/2015	<b>תאריך עדכון המהדורה</b>			
• תוכנית מפורטת	<b>סוג התוכנית</b>	<b>סיווג התוכנית</b>	<b>1.4</b>	יפורסם ברשומות
• כן	<b>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</b>			
• ועדה מחוזית				
• לי"ר	<b>לפי סעיף בחוק</b>			
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	<b>היתרים או הרשאות</b>			
• ללא איחוד וחלוקה.	<b>סוג איחוד וחלוקה</b>			
• לא	<b>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</b>			

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גבעות אלונים
		קואורדינטה X	219125
		קואורדינטה Y	746740
1.5.2	תיאור מקום	דרום מזרח אעבלין	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מ.מ.אעבלין
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	עכו אעבלין דרומית לי"ר לי"ר

יפורסם  
ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12212	• מוסדר	• חלק מהגוש		71

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
9877/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/9877 ממשיכות לחול	5075	15/05/2002
8273/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/8273 ממשיכות לחול	4714	21/12/1998

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	סאמר תיים	23/05/2015	ל"ר	14	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	סאמר תיים	23/05/2015	1	ל"ר	1 : 500	• מחייב	תשריט התוכנית

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

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם תואר
לי"ר		0776560042	0522471573	9867529	אעבלין 30012 מקוד 103	לי"ר	לי"ר	לי"ר	054437231	אבראהים נשאשיבי	לי"ר

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם תואר
judinashashibi@gmail.com	0776560042	0522471573	9867529	אעבלין 30012 תד 103	לי"ר	לי"ר	לי"ר	054437231	אבראהים נשאשיבי	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	שם תואר	נעלים
tzafonitichnun@mmi.gon.il	6558213	לי"ר	6558211	נצרת עלית מקוד 17105 580 תד	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם תואר	עורך ראשי
tayyem@bezeqint.net	049500549	0504328152	049861615	אעבלין 30012 תד 2244	לי"ר	לי"ר	766	057581589	סאמר תיים	מודד	עורך ראשי
tayyem@bezeqint.net	049500549	0504328152	049861615	אעבלין 30012 תד 2244	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
ועדה מקומית	גבעות אלונים - שפרעם
ועדה מחוזית	מחוז הצפון – נצרת עילית

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**

הרחבת אזור מגורים

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד מחקלאי למגורים ב'.
2. שינוי יעוד מחקלאי לדרך מוצעת.
3. קביעת זכויות והוראות בניה באזור מגורים ב'.
4. קביעת שימושים מותרים באזור מגורים ב'.
5. קביעת הוראות למתן היתר בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3.643
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3859		+ 3859	0	מ"ר	מגורים
	19		+ 19	0	מס' יחיד	

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'
	1	דרך מוצעת

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	מ"ר	יעוד
% 88.28	3216	3643	שטח ללא תכנית מפורטת
% 11.72	427		
% 100.00	3643	3643	סה"כ



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א</b>	בתי מגורים בני 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת או 4 קומות ללא קומת עמודים, משרדים לבעלי מקצוע חופשי, מוסכים פרטיים שטחי חניה ומוסכים משותפים, מסחר קמעונאי באישור הועדה המקומית.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	כמפורט בסעיף 5
<b>ב</b>	קומת העמודים בבתי המגורים יכולה להכיל מחסן ביתי וחניה לרכב פרטי
<b>ג</b>	מבני עזר : לפי תכנית מס' ג/8273 (פרק 3 סעיף 3.1)
<b>ד</b>	שאר הוראות התכנית בהתאם להוראות הרלבנטיות לאזור מגורים א' שבתכנית ג/8273.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א</b>	מעבר כלי רכב, מעבר רגלי, תשתיות תת-קרקעיות ומתקני דרך.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	אסורה הבניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך
<b>ב</b>	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

מגורים ב'	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מינמלי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים						מגורים ב'								
			שטח לבנייה הקובעת		מתחת לבנייה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)									
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות											
10	400	120 %	24 %	-	-	-	144 %	36	3	6	15 (1)	4	0	3	3	3	3

הערה: (\*) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחתיו ובתנאי שלא יוגדל לפי השטח המותר לפי טבלה זו.

(1) גובה המבנה כולל עליית גג בחדר המדרגות.

**6. הוראות נוספות****6.1. 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.

**ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל**

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

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
	5.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה
	2.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'		קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35.00 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.50 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3.00 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
		כבלי חשמל מתח עליון
	1.00 מ'	ארון רשת
	3.00 מ'	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.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן 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 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 עברם.

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

**6.2. הריסת מבנים, גדרות, קירות**

מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המגרש הרלוונטי.

**6.3. תשתיות****מיס:**

אספקת מיס תהיה מרשת המיס המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.

**ניקוז:**

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

**ביוב:**

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

**6.4. אשפה**

סידורי סילוק האשפה יהיו ליפ הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**6.5. היטל השבחה**

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

**6.6. חניה**

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

**6.7. הוראות הג"א**

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

**6.8. כיבוי אש**

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

**6.9. חלוקה**

תנאי למתן היתר בניה מכוח תוכנית זו – הסדרת חלוקה כנדרש בחוק.

**6.10. 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.

**6.11. רישום**

בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

**6.12. פיתוח תשתית :**

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס המועצה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ד. אישור אגף המים הי"ע. בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

לשם ביצוע תוכנית זו  
 נוסדו אגף המים הי"ע  
 אגף המים הי"ע


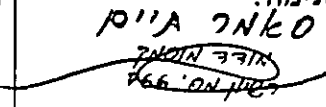
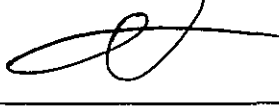
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

<b>תאריך:</b> 23/05/2015	<b>חתימה:</b> 	<b>שם:</b> אברהם נשאיבי	<b>מגיש התוכנית</b>
<b>מספר תאגיד:</b>	<b>תאגיד/שם רשות מקומית:</b>		
<b>תאריך:</b> 23/05/2015	<b>חתימה:</b> סאמר תיים 	<b>שם:</b> סאמר תיים	<b>עורך התוכנית</b>
<b>מספר תאגיד:</b>	<b>תאגיד:</b> לי"ר		
<b>תאריך:</b> 23/05/2015	<b>חתימה:</b> 	<b>שם:</b> אברהם נשאיבי	<b>יזם בפועל</b>
<b>מספר תאגיד:</b>	<b>תאגיד/שם רשות מקומית:</b>		
<b>תאריך:</b> 23/05/2015	<b>חתימה:</b> לי"ר	<b>שם:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>מספר תאגיד:</b>	<b>תאגיד/שם רשות מקומית:</b> מנהל מקרקעי ישראל		