

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' ג/21702

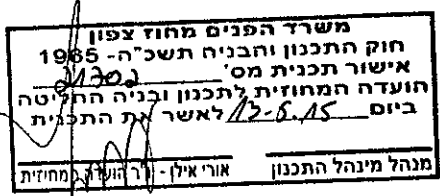
שם תוכנית: שנוי בהוראות וזכויות הבניה – אעבלין

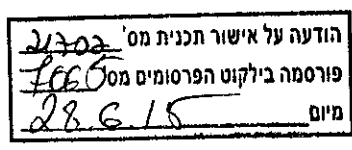
מחוז: הצפון  
מרחב תכנון מקומי: גבעות אלונים  
סוג תוכנית: מפורטת

משרד הפנים  
ועדה מחוזית  
מחוז הצפון ועדה מחוזית  
27-01  
נתיב  
גבעות אלונים

אישורים

מתן תוקף      הפקדה

	
--	--

	
---	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

זוהי תכנית מפורטת מס' ג/21702 בסמכות ועדה מחוזית לתכנון ובניה מחוז הצפון  
התכנית שייכת למגרש 17/2/2 חלקה 17 גוש 12202 באעבלין  
התכנית נערכה לצורך שינוי יעוד ממגורים למגורים משולב המסחר והגדלת אחוזי בניה המותרים  
במגרש מ- 144% (לפי ג/13050) ל- 210% והגדלת תכסית קרקע מ- 36% ל- 45% והסדרת קווי  
בניה למתן לגיטימציה למבנה קיים בן 4 קומות ועוד קומת חניה תת קרקעית.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שינוי בהוראות וזכויות הבניה - אעבלין

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

21702/ג

מספר התוכנית

481 מ"ר

**1.2 שטח התוכנית**

• מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 15/05/2015

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות

• כן

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

• ועדה מחוזית

• לי"ר

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איתוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים**

קואורדינטה X 217560  
קואורדינטה Y 748060

**1.5.2 תיאור מקום אעבלין – כניסה ראשית****1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית**

התייחסות לתחום הרשות  
• חלק מתחום הרשות

נפה  
יישוב  
שכונה  
רחוב  
מספר בית

עכו  
אעבלין  
מערבית  
לי"ר  
לי"ר

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12202	• מוסדר	• חלק מהגוש		17

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
------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
984/ג ✓	שינוי	משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 984/ג ממשיכות לחול	3258	17/10/1985
13050/ג ✓	שינוי	משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 13050/ג ממשיכות לחול	5361	27/01/2005

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	סאמר תיים	15/05/2015	1	לי"ר	1: 250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	סאמר תיים	15/05/2015	לי"ר	14	לי"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	יעקוב - עוויד דיאנה	11/2014	1	לי"ר	1: 250	• מחייב*	נספח תנועה 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.

\* נספח תנועה והחניה מחייב בחישוב מקומות חניה והסדרי תנועה במגרש.

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

**מגיש התוכנית**

**1.8.1**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
לי"ר	סמיר נגיב ח'ורי	053696068	לי"ר	לי"ר	לי"ר	אעבלין 30012	049861615	לי"ר	049500549	tayyem@bezeqint.net	לי"ר

**1.8.2 יזם בפועל**

**1.8.2**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	סמיר נגיב ח'ורי	053696068	לי"ר	לי"ר	לי"ר	אעבלין 30012	049861615	לי"ר	049500549	tayyem@bezeqint.net

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.3**

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	לי"ר	סמיר נגיב ח'ורי ואחרים	053696068	לי"ר	לי"ר	אעבלין 30012	049861615	לי"ר	049500549	tayyem@bezeqint.net

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.4**

עורך ראשי	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	מודד	סאמר תיים	057581589	766	לי"ר	לי"ר	אעבלין 30012 תד 2244	049861615	0504328152	049500549	tayyem@bezeqint.net
• מודד	מודד	סאמר תיים	057581589	766	לי"ר	לי"ר	אעבלין 30012 תד 2244	049861615	0504328152	049500549	tayyem@bezeqint.net
• יועץ תנועה	מוהנדס תחבורה	יעקוב דיאנה עוויד	028154839	83226	לי"ר	לי"ר	אעבלין 30012	049503017	0523221288	153-4-9503017	diana_2000200@yahoo.com

**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	הועדה המקומית לתכנון ובניה "גבעות אלונים" - שפרעם
ועדה מחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה "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**

מתן לגיטימציה למבנה הקיים במגרש

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד ממגורים א' לאזור מגורים ומסחר
2. הסדרת קווי בניה הקבועים בתכנית.
3. הגדלת אחוזי בניה מ- 144% ל- 210% (75% שירות + 135% עיקרי מתוכם 65% מסחר ו- 70% מגורים).
4. הגדלת תכסית קרקע מ- 36% ל- 45%.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.481
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		337	- 240	577	מ"ר	מגורים
		2	- 1	3	מס יח"ד	
במידה ולא ינוצל אחוז התעסוקה ניתן להעבירו למגורים		162	+ 162	0	מ"ר	תעסוקה
		150	+ 150	0	מ"ר	מסחר

**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
			ל"ר	מגורים ומסחר	2/2
			ל"ר		
			ל"ר		
			ל"ר		
			ל"ר		

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100.00%	481	מגורים ומסחר		100.00%	481	מגורים א'
-----	-----	-----		-----	-----	-----
100.00%	481	סה"כ		100.00%	481	סה"כ

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ומסחר</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	באזור זה תותר בניית מסחר בקומת קרקע וקומה ראשונה, ושתי קומות מעליהם לבתי מגורים + קומת חניה תת קרקעית
ב.	במסחר יותר הקמת עסקים פרטיים, עסקים שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים למגורים. ומשרדים למיניהם
ג.	ניתן לנייד זכויות בנייה בקומה השנייה בין מסחר לבין מגורים לצורך הקמת בתי מגורים בקומה ההיא לפי הצורך.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	עפ"י טבלת זכויות
ב.	
ג.	

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

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ומסחר	2/2	481	65% מסחר* 70% מגורים 135% סה"כ	37	0	38	2	-	45	16 מ' 2.5+ עליה לגג	4	1	כמסומן בתשריט				

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

בקומה השנייה (קומה א') ניתן להעביר אחוזי בניה משימוש משרדים לשימוש מגורים לצורך הקמת קומת מגורים במקום קומת משרדים (בקומה א' בלבד).

\* 65% מסחר (31.3% שמושים מסחריים, 33.7% שמושים משרדיים)

**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 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**  
לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	3.0 מ' .
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מ' .
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ' .
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	20 מ' .
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	35 מ' .
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ' .
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ' .

אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח גבוה

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

המרחקים האנכים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

**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:**

1.1 החלוקה בהתאם לתשריט חלוקה מאושר מס' ח-7/09.

**2. רישום:**

בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

3. **חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה:**  
היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

4. **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.

תנאי לאכלוס, ביצוע מערכת רמזורים בהפעלתה משלט רחוק.

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

6. **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.

7. **הוראות הג"א:**  
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

8. **כיבוי אש:**  
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

9. **סידורים לנכים:**  
קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

10. **פסולת בנין**  
היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפני פסולת בנין ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.

7. **ביצוע התכנית**

## 7.1 מימוש התכנית

מידית.

## 8. חתימות

תאריך: 15/05/2015	חתימה: 	שם: סמיר נגיב ח'ורי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך: 15/05/2015	חתימה: 	שם: סאמר תיים	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך: 15/05/2015	חתימה: 	שם: סמיר נגיב ח'ורי	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך: ל"ר	חתימה: 	שם: סמיר נגיב ח'ורי ואחרים	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		