

2000370563-1

תכנית מס': 261-0341073 - שם התכנית: שינוי יעוד ממגורים למגורים ומסחר במגרש 16/3 - אעבלין

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

מינהל התכנון מחוז צפון  
התקבל  
27-12-2016  
תכנית מס' 261-0341073  
היכנית מס' \_\_\_\_\_  
השריט נרסה

שינוי יעוד ממגורים למגורים ומסחר במגרש 16/3 - אעבלין

מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

261-0341073

הודעה על אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_

מינהל התכנון - מחוז צפון  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
261-0341073  
הועדה המוועדת לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 20/11/16 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טעויה אישור שר  
 התכנית נקבעה טעויה אישור שר  
בניהל מינהל הונכנון יו"ר הועדה המחוזית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## דברי הסבר לתכנית

תכנית לצורך שינוי יעוד מאזור מגורים אי לאזור מגורים ומסחר התכנית מגדילה את אחוזי הבניה ומשנה הוראות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

שינוי יעוד ממגורים למגורים ומסחר במגרש 16/3 -  
אעבלין

261-0341073

0.354 דונם

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית  
1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

סוג התכנית  
1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מחוזית

לפי סעיף בחוק  
ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים **מרחב תכנון מקומי** גבעות אלונים

218141 קואורדינאטה X

747182 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום **גרעין הכפר אעבלין**

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אעבלין - חלק מתחום הרשות: אעבלין

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה **גרעין הכפר אעבלין**

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12208	מוסדר	חלק		16

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
גא/מק/04/16	16/3

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 6794	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6794 ממשיכות לחול.	4075	1240	14/01/1993
ג/ 984	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 984 ממשיכות לחול.	3258	518	17/10/1985

הערה לטבלה:

שינוי לתכנית גא/מק/16/04  
 תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גא/מק/16/04 ממשיכות לחול.  
 תאריך 25/09/2007 י.פ. 5722



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



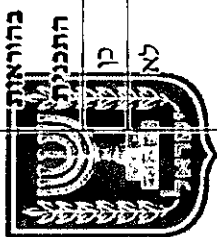
תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

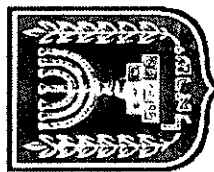
## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכיל
הוראות התכנית	מחייב				סאמר תיים			בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		סאמר תיים		תשריט מצב מוצע	כן
מצב מאושר	רקע	1:250	1	15/07/2015	סאמר תיים	15/07/2015	חתום להפקדה	לא



תנון זמין  
מזנה הדפסה 5

כל מסמכי התכנית 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 המנחים יגברו המנחים.

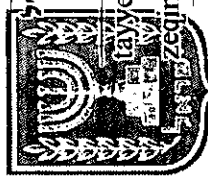


תכנון זמין  
מזנה הדפסה 5

# 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

## 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
tayyem@bczeqint.net	04-9500549	04-9861615	(1)	אעבלין (1)	אעבלין			סאמר תיים	פרטי	



הערה למגיש התכנית:   
 (1) כתובת: ת.ד. 2244.

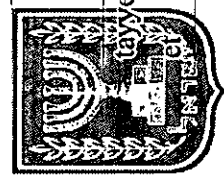
## 1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
tayyem@bczeqint.net	04-9500549	04-9861615	(1)	אעבלין (1)	אעבלין			סאמר תיים	פרטי

(1) כתובת: ת.ד. 2244.

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
tayyem@bczeqint.net	04-9500549	04-9861615	(1)	אעבלין (1)	אעבלין			סאמר תיים	בעלים



הערה למגיש התכנית:   
 (1) כתובת: ת.ד. 2244.

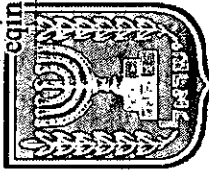
## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
tayyem@bczeqint.net	04-9500549	04-9861615	(1)	אעבלין (1)	אעבלין		766	סאמר תיים	עורך ראשי	מודד מוסמך

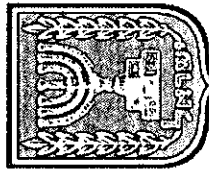
תכנית מס': 261-0341073 - שם התכנית: שינוי יעוד ממגורים למגורים ומסחר במגרש 16/3 - אעבלין

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
tayyem@bez egiml.net	04-9500549	04-9861615		אעבלין (1)	אעבלין	סאמר תיים	766	סאמר תיים	מודד	מודד מוסמך

(1) כתובת: ת.ד. 2244.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



## 1.9 הגדרות בתכנית

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



מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	מחוז צפון
ועדה מקומית	גבעות אלונים

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת: תאריך: 5 מונה הדפסה 5 משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

שינוי יעוד ממגורים למגורים מעורב במסחר לצורך הוספת שימושים מסחריים במגרש מגורים מאושר

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ומסחר

קביעת קווי בנין כפי שמסומן בתשריט מצב מוצע

קביעת שטחי הבניה המירביים באזור מגורים ומסחר - 305% מתוכם 172% (43% מסחר + 129% מגורים)

שטחים עיקריים ועוד 48% שטחי שירות ועוד 85% שטחי שירות לצורך קומת חניה תת-קרקעית

שינוי בהוראות בניה.

קביעת הוראות למתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.354



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4			4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מגורים בקומות העליונות	456		-53	509	מ"ר	מגורים (מ"ר)
מסחר בקומת קרקע בלבד	152		+152		מ"ר	מסחר (מ"ר)

תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	3

סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים ומסחר	3

תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	354	100
סה"כ	354	100


מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	353.18	100
סה"כ	353.18	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

**4. יעודי קרקע ושימושים**

	<b>מגורים ומסחר</b>	<b>4.1</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
 <p>מסחר בקומת הקרקע בקומות העליונות יותרו בתי מגורים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים באותו מבנה. קומת חניה מתחת לכניסה הקובעת עד 85% משטח המגרש</p>		
	<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b> לא יוצא היתר בניה ללא קומת החניה, וכן תנאי לטופס 4 יהיה ביצוע בפועל של קומת החניה. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור נספח בינוי וחניה על ידי הועדה המקומית.</p>		<b>א</b>

תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



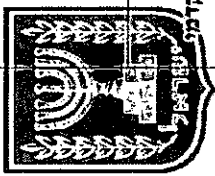
תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי כוללים בניה (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		מסגרת
									מתחת לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	אחורי	צדדי- ימני	
מגורים ומסחר	מגורים	3	354	129%	305	(2) 55	4	(3) 15.25	(4) 1	(4) 1	(5) 2	(5) 2	מגורים ומסחר
									עיקרי שדות	עיקרי שדות	אחורי	צדדי- ימני	
מגורים ומסחר	מסחר	3		43%									מגורים ומסחר



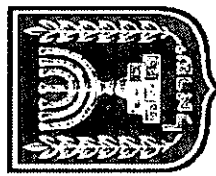
תכנון זמין  
מנהל תדפיס 5

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: חניה תת-קרקעית. יותר בה קו בנין 0 בחלקה התת-קרקעי מתחת לקרקע טבעית.
- (2) תותר תכנית עד 85% מתחת לבניסה הקובעת לצורך קומת חניה תת-קרקעית.
- (3) ועוד 2.5 מ' מתחת למפלס הכניסה לצורך קומת חניה תת-קרקעית.
- גובה המבנה כולל צינאה לגג ומתקנים טכניים..
- (4) חניה תת-קרקעית.
- (5) קו הבניין בחלק המבנה התת קרקעי מתחת לקרקע טבעית יהיה 0.



תכנון זמין  
מנהל תדפיס 5

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**חניה**

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

**6.2**

**חלוקה ו/ או רישום**

התכנית מתבססת על תכנית חלוקה מאושרת מס' גאי'מק/16/04 רישום : בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

**6.3**

**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

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

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

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

<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>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: תכנון זמין הדפסה 5 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.</p>	
<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 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.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>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.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>פיקוד העורף</b></p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>שרותי כבאות</b></p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>לא יוצא היתר בניה ללא קומת החניה, וכן תנאי לטופס 4 יהיה ביצוע בפועל של קומת החניה. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור נספח בינוי וחניה על ידי הועדה המקומית.</p>	<p><b>6.8</b></p>



תכנון זמין  
הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
הדפסה 5

	<b>היטל השבחה</b>	<b>6.9</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.		
	<b>הריסות ופינויים</b>	<b>6.10</b>
מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.		
	<b>ביצוע התכנית</b>	<b>.7</b>
	<b>שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
	<b>מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
זמן משוער לממוש תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

8. חתימות



מגיש התכנית	שם: סאמר תיים	סוג:	תאריך: 6/12/16
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	חתימה: סאמר תיים
זים	שם: סאמר תיים	סוג:	תאריך: 6/12/16
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	חתימה: סאמר תיים
בעל עניין בקרקע	שם: סאמר תיים	סוג: בעלים	תאריך: 6/12/16
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	חתימה: סאמר תיים
עורך התכנית	שם: סאמר תיים	סוג: עורך ראשי	תאריך: 6/12/16
	שם ומספר תאגיד: סאמר תיים	חתימה:	חתימה: סאמר תיים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5