

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 261-0353458

בית עלמין לנוצרים-אעבלין



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
גבעות אלונים  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית חלה על בית העלמין לנוצריים החדש והיא באה לשנות רק את נספח הבינוי שהיה מחייב והשינוי בהתאם לצרכים של העדה מבחינה סידור הקברים, שבילים ומיקום הכניסה ואולם התנחומים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בית עלמין לנוצרים-אעבלין

מספר התכנית 261-0353458

1.2 שטח התכנית 7.370 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גבעות אלונים
	קואורדינאטה X	219204
	קואורדינאטה Y	746588

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

אעבלין - חלק מתחום הרשות:

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12212	מוסדר	חלק		71, 76

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**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/12/2020		1786	9262	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמל/ 1092. הוראות תכנית תמל/ 1092 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמל/ 1092
15/05/2002		2378	5075	כל הוראות תכנית ג/9877 שלא שוננו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול על תכנית זו.	שינוי	ג/ 9877



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמאד יעקוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמאד יעקוב		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 58 28/01/2023	עמאד יעקוב	28/12/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		13: 41 25/11/2022	עמאד יעקוב	04/08/2022		1: 500	רקע	מצב מאושר

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה מקומית אעבלין	אעבלין			04-9866594	04-9869192	simanz@ibl lin.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז הכפר.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון		עמותת ועדי הווקף הנוצריים לניהול בתי הקברות הנוצרי	אעבלין	(1)		04-9866815	04-9503017	

(1) כתובת: בית מס' 8 - אעבלין.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמאד יעקוב		עמאד יעקוב מהנדס בניין ומודד מ	אעבלין	אעבלין		049503017		ya.emad@gm ail.com
נספח בינוי	מהנדס	עמאד יעקוב	77060	עמאד יעקוב מהנדס בניין ומודד מ	אעבלין	אעבלין		04-9503017		ya.emad@gm ail.com
מהנדס גאודיזיה	מודד	עמאד יעקוב	868		אעבלין	(1)		04-9503017		ya.emad@gm ail.com

(1) כתובת: כביש ראשי מול כנסייה כתולית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



**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
בית קברות	בהתאם לשטח בית עלמין בתוכנית ג/9877

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 משתמעת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

1- שינוי נספח בינוי לשטח בית עלמין לעדה הנוצרית באעבלין.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1- שינוי נספח בינוי לשטח בית עלמין לעדה הנוצרית באעבלין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	40
דרך מאושרת	31, 30
חניון	20
בית קברות	10

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	445	5.97
בית קברות	5,910	79.31
דרך מאושרת	392	5.26
חניון	705	9.46
<b>סה"כ</b>	<b>7,452</b>	<b>100</b>

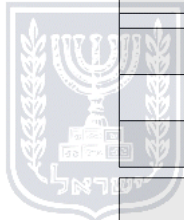
**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	5,779.13	78.42
דרך מאושרת	840.1	11.40
חניון	716.68	9.72
קרקע חקלאית	33.99	0.46
<b>סה"כ</b>	<b>7,369.9</b>	<b>100</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>חניון</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>בית קברות</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	5	5	5	0	(1)	0	5	5779	10	משק עזר	בית קברות
אחורי	5	5	5	0	(1)	0	5	5779	10	משק עזר	בית קברות
צידי- ימני	5	5	5	0	(1)	0	5	5779	10	משק עזר	בית קברות
צידי- שמאלי	5	5	5	0	(1)	0	5	5779	10	משק עזר	בית קברות
מעל הכניסה הקובעת	1	(2) 5	5	0	(1)	0	5	5779	10	משק עזר	בית קברות

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) במסגרת היתר בניה ראשית להעביר אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחתית ובתנאי שסך אחרי הבניה לא יעלה על סה"כ אחוז הבניה המותר.

(2) חוץ ממגדל הפעמון שיהיה בגובה 11.5 ממפלס הכניסה הקובעת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>עתיקות</b></p>
	<p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
	<p>החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
	<p>6.2.2. הוראות בנושא חשמל</p> <p>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</p> <p>ב. תחנת השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל .</p> <p>2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה , ככל האפשר , בשטחים ציבוריים או המיועדים מתקנים הנדסיים .</p> <p>3 על אף האמור בסעי' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול המגרש , או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים .</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים , מסחר , תעשייה ומלכה , תירות ומבנה ציבור , בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים , אלא במרחקים המפורטים להלן :</p> <p>1- קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ' מהתיל הקיצוני ו 2.25 מציר הקו</p> <p>2- קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ' מהתיל הקיצוני ו 1.75 מציר הקו</p> <p>3-קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מהתיל הקיצוני</p> <p>4- קו חשמל מתח עליון עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>5- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' מציר הקו</p> <p>6- קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' מציר הקו</p> <p>7- כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהכבל</p> <p>8- כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' מהכבל</p> <p>9 כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל</p> <p>10- ארון רשת 1.0 מ' מהארון</p> <p>11 שנאי על עמוד 3.0 מ' מהשנאי</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין . להקמת מבנה תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל .</p>





<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
<p>בתוכניות מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל, אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוהה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, מונה הדפסה 16</p> <p>אלא לאחר שינתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים? קווי מתח על ועליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תוכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<b>6.4</b>	<b>ניקוז</b>
<p>פתרון הניקוז יהיה בהתאם לנספח הניקוז ובאישור רשות הניקוז.</p>	
<b>6.5</b>	<b>ביוב</b>
<p>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>	
<b>6.6</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל מערכת הניקוז העירונית.</p>	
<b>6.7</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
<p>לא יינתן היתרי בניה למבני ציבור אלא לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
<b>6.8</b>	<b>פסולת בניין</b>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם התכנית לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>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 בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטח, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ תכנית, יוגדרו בזמן העובדות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<b>6.9</b>	<b>פיקוד העורף</b>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<b>6.10</b>	<b>שרותי כבאות</b>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

<b>6.11</b>	<b>תשתיות</b>
	6.2.1. מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור חב' מקורות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
<b>6.12</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	כל השטחים המיועדים עפ"י תוכנית זו לדרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188,189,190 בפרק ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.



## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

### **7.2 מימוש התכנית**

מידע.

