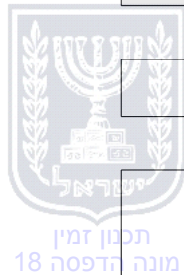


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0369439

תוכנית מפורטת לשינוי דרכים, שצ"פים ויעודי בניה - מרכז הכפר- אעבלין



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	גבעות אלונים
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

27/07/2016

להפקיד את התכנית

01/03/2017

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



דברי הסבר לתכנית

התוכנית באה להסדיר מצב קיים עשרות שנים במרכז הכפר , והיא כוללת ביטול חלק מדרך והצעת דרך משולבת, שינוי מיקום השצ"פ , שינוי יעודי בניה,קווי בניה ואחוזי בניה.
התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר אעבלין מס' ג/984 שחלה במרכז הכפר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית **שם התכנית**
 תוכנית מפורטת לשינוי דרכים, שצ"פים ויעודי בניה
 -מרכז הכפר- אעבלין

מספר התכנית 261-0369439

1.2 שטח התכנית 6.399 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תוכנית מפורטת

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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

218284 קואורדינאטה X

747413 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח בנוי מרכז הכפר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אעבלין - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מרכז הכפר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9999	לא מוסדר	חלק		9999

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עמאד יעקוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		עמאד יעקוב		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מחייב	1: 250		20/03/2016	דיאנה יעקוב	11/01/2017	נספח התנועה מחייב מבחינת הסדרי תנועה וניתן לשנות אותו באשור משרד התחבורה.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	15/03/2016	עמאד יעקוב	27/09/2016		לא

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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		מ.מ.אעבלין	אעבלין	(1)		04-9866594	04-9866191	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מועצה מקומית אעבלין מרכז הכפר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ.אעבלין	אעבלין	(1)		04-9866594	04-9866191	

(1) כתובת: מועצה מקומית אעבלין מרכז הכפר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרעי ישראל	נצרת עילית	כרמל		04-6558211	04-6558213	
בעלים	ג'ובראיל דעים			אעבלין	(1)		04-9860325	04-9866123	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים

(1) כתובת: שכונה דרומית אעבלין.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי ומודד מוסמך	עורך ראשי	עמאד יעקוב	868	עמאד יעקוב מהנדס בניין ומודד מ	אעבלין	אעבלין		04-9503017		ya.emad@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת אזרחית	יועץ תחבורה	דיאנה יעקוב	83226		אעבלין	(1)		04-9503017	04-9503017	ya.emad@gmail.com

(1) כתובת : שכונה דרומית אעבלין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת ייעודי הקרקע ומערכת הדרכים בגרעין הכפר הישן, אעבלין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1-הסדרת יעודי קרקע בהתאם לקיים בפועל לרבות שינוי זכויות והוראות הבניה.
- 2-הסדרת מערכת הדרכים וקביעת הסדרי תנועה.
- 3-הקצאת שטח לחניון ציבורי.
- 4- קביעת הוראות למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

6.399

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
בקירוב במצב המאושר : בייעוד מסחר ומלאכה זעירה 50% ישמש למסחר, 25% למשרדים ו 25% למבני ציבור.			-678	678	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
		20	+14	6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
		2,682	+1,852	830	מ"ר	מגורים (מ"ר)
בקירוב במצב המאושר : בייעוד מסחר ומלאכה זעירה 50% ישמש למסחר, 25% למשרדים ו 25% למבני ציבור. במצב מוצע בייעוד מגורים ומסחר , 50% מקומות קרקע תשמש למשרדים ו 50% למסחר.		988	-367	1,355	מ"ר	מסחר (מ"ר)
בקירוב במצב המאושר : בייעוד מסחר ומלאכה זעירה 50% ישמש למסחר, 25% למשרדים ו 25% למבני ציבור. במצב מוצע בייעוד מגורים ומסחר , 50% מקומות קרקע תשמש למשרדים ו 50% למסחר.		216	-462	678	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

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
דרך מאושרת	41, 40
דרך מוצעת	31, 30
חניון	70
מגורים ב'	25 - 20
מגורים ומסחר	12 - 10
מסחר	60
שביל	52 - 50

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	41, 40
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	24 - 22
דרך / מסילה לביטול	מסחר	60
דרך / מסילה לביטול	שביל	50
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	40
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	30
הנחיות מיוחדות	חניון	70
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	22
הנחיות מיוחדות	מגורים ומסחר	12 - 10
הנחיות מיוחדות	מסחר	60
הנחיות מיוחדות	שביל	52 - 50
מבנה להריסה	דרך מאושרת	40
מבנה להריסה	דרך מוצעת	31, 30
מבנה להריסה	מגורים ב'	22
מבנה להריסה	מסחר	60
מבנה להריסה	שביל	50
קו בנין עילי	דרך מוצעת	30
קו בנין עילי	מגורים ב'	20
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	12
קו בנין עילי	שביל	51

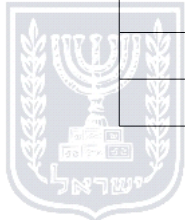
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,553	39.90
מגורים ב'	519	8.11
מגורים א'	36	0.56
מסחר ומלאכה זעירה	2,710	42.35
שטח לבניני ציבור	82	1.28
שטח ציבורי פתוח	499	7.80
סה"כ	6,399	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,354.56	21.16
דרך מוצעת	1,178.72	18.42
חניון	127.46	1.99
מגורים ב'	1,504.76	23.51
מגורים ומסחר	631.02	9.86
מסחר	643.73	10.06
שביל	959.94	15
סה"כ	6,400.19	100

3.3 ישויות פוליגוניות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
832.48	דרך /מסילה לביטול
959.94	הנחיות מיוחדות
115.74	מבנה להריסה



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

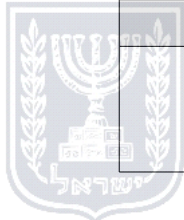


תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1. תאי שטח 21,25 ישמשו למגורים. 2. תאי שטח 20,,23,24 יהיו לפי התכנית המאושרת מספר ג/6794 וכמפורט להלן : א. בתי מגורים. ב. מועדונים פרטיים וחברתיים. ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה. ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. ה. חנויות מזון וקיווסקים. ז. מספרות ומכוני יופי.
4.1.2	הוראות
4.2	מסחר
4.2.1	שימושים
	יותר חניות למסחר, בתי קפה ומסעדות.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.4.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	תותר בליטת שתי מרפסות מתא שטח 12 לתחום הדרך המוצעת בתא שטח 30, בתנאי קיום גובה מינימלי של 3 מטרים מעל המדרכה.
4.5	שביל
4.5.1	שימושים
	תותר בו תנועה להולכי רגל ונגישות מוטורית למגרשים.
4.5.2	הוראות
4.6	חניון
4.6.1	שימושים
	תשמש חניה לכל כלי רכב לפי חניון בתכנית מתאר ג/6794 בתוקף. כמו כן תשמש חניה למגרשים שבקרבתו.
4.6.2	הוראות
4.7	מגורים ומסחר

מגורים ומסחר	4.7
שימושים	4.7.1
יותר חנויות למסחר ומשרדים בקומת קרקע ומגורים בקומות העליונות.	
הוראות	4.7.2
תנאים למתן היתרי בניה	א
בתאים 10-12 לא יינתנו היתרי בניה לתוספות בניה מעבר לקיים.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי		
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	12		50	150	0%	0%	30%	120%	(1)	24 ,20	מגורים ב'	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	3	12		50	150	0%	0%	30%	120%	194	25 ,21	מגורים ב'	מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)	3	12	(3) 9	50	150	0%	0%	30%	120%	(1)	23 ,22	מגורים ב'	מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)	4	12	(5) 4	36	144	0%	0%	24%	120%	(1)	12 ,10	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
(4)	(4)	(4)	(4)	3	12	(6) 6	85	255	0%	0%	27%	228%	220	11	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
(4)	(4)	(4)	(4)	3	12	1	75	150	0%	0%	30%	120%	103	60	מסחר	מסחר
(4)	(4)	(4)	(4)	3	12		50	150	0%	0%	30%	120%	643			

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) תאי שטח אלה יצורפו למגורשים מאושרים צמודים להם ..

(2) תא שטח 24 לפי תשריט ותא שטח 20 לפי תכנית מאושרת מס' ג/6794 ..

(3) 6 יח"ד לתא שטח 21 , 3 יח"ד לתא שטח 25 ..

(4) לפי תשריט.

(5) 3 יח"ד לתא שטח 22 , ואחת יח"ד לתא שטח 23 ..

(6) 2 יח"ד לתא שטח 10 ו 4 יח"ד לתא שטח 12.



6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>1. בתאי שטח 10 ו 12 לא יינתנו היתרי בניה לתוספת מעבר לקיים . 2. לא יינתן היתר בניה מכוח תכנית זו ללא ביצוע מערכת הדרכים המוצעים והסדרי התנועה המוצעים כנדרש בכל דין תוך נקיטת אמצעי הבטיחות הנדרשים לפי הנחיות יועץ בטיחות.</p>	
<p>6.2 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות , התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין , העולה על 10%.</p>	
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p>6.4 חשמל</p> <p>6.3. הוראות בנושא חשמל</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל וקבלת האישור שלהם.</p>	
<p>6.5 ביוב</p> <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>	
<p>6.6 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה .</p>	
<p>6.7 תשתיות</p> <p>1. מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>6.8 מבנים קיימים</p> <p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופעים בתשריט של תוכנית זו ושלא עומדים בקווי בנין בתנאים הבאים : א-עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית. ב-לא חודרים לדרכים ושטחים צבוריים.רק בתא שטח מס' 12 יותר קיומן של המרפסות מעל המדרכה בלבד ובגובה 3 מטרים מעל המדרכה. ג-ננקט הליך עפ"י סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר. ד-תוספת למבנים כאלו תאושר רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת החורגת מקונטור הבניין תעמוד בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	

6.9 היטל השבחה	6.9
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

6.10 הפקעות לצרכי ציבור	6.10
כל השטחים המיועדים עפ"י תוכנית זו לדרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפם 188,189,190 בפרק ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.	

7. ביצוע התכנית	7.
------------------------	-----------

7.1 שלבי ביצוע	7.1
-----------------------	------------

7.2 מימוש התכנית	7.2
-------------------------	------------

זמן משוער למימוש תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.	
--	--



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מ.מ.אעבלין 30012	רשות מקומית	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מ.מ.אעבלין 30012	רשות מקומית	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרעי ישראל 1	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: גיבראיל דעים	בעלים	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עמאד יעקוב מהנדס בניין ומועד מ	עורך ראשי	חתימה:

