

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0354621

פנימיות לילדים במצב מצוקה - אעבלין מס' ג-22592



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	גבעות אלונים
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית באה להסדיר מצב קיים של פנימיות לילדים במצוקה ולתקן את הנזק שגרמה תוכנית המתאר ג/8273 שהציעה דרך על בניין הפנימיה שיש בו היתר בניה לפי תוכנית מתאר ג/984. כמו כן התוכנית באה להסדיר דרך חלופית שהית פתוחה היום.



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

פנימיות לילדים במצב מצוקה - אעבלין מס' ג-22592

שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית 261-0354621

42.719 דונם

שטח התכנית	1.2
------------	-----

תכנית מפורטת

סיווג התכנית	1.4
--------------	-----

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

219065 קואורדינאטה X

747429 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בצד הצפון מזרחי של שולי הישוב**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

אעבלין - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת ראס נעמה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12212	מוסדר	חלק		63

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

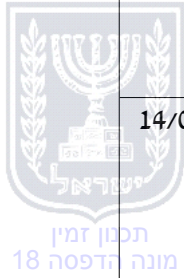
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/01/1993	1240	4075	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6794 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6794
21/12/1998	1398	4714	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8273 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 8273
17/10/1985	518	3258	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 984 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 984



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
דרכים	מנחה	1: 50	1	31/08/2015	דיאנה יעקרב	02/04/2016	נספח תנועה-חתך לאורך	לא
דרכים	מנחה	1: 500	1	31/08/2015	דיאנה יעקרב	02/04/2016	נספח תנועה-תנוחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	15/03/2016	עמאד יעקוב	02/04/2016		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
	פרטי	ג'וזיף נשאשיבי			אעבלין	(1)		04-9861150	04-9862637	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : שכונה מזרחית.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ג'וזיף נשאשיבי			אעבלין	(1)		04-9861150	04-9862637	

(1) כתובת : שכונה מזרחית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומודד מוסמך	עורך ראשי	עמאד יעקוב	868	עמאד יעקוב מהנדס בניין ומודד מ	אעבלין	(1)		04-9503017	04-9503017	ya.emad@gmail.com
מהנדסת אזרחית	יועץ תחבורה	דיאנה יעקרב	83226		אעבלין	(1)		04-9503017	04-9503017	ya.emad@gmail.com

(1) כתובת : רחוב הכנסיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעות אלונים
מגורים ב'	בהתאם למגורים א' בתוכניות המאושרות.

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 קרקע בחלקה 63 גוש 12212, באעבלין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הסדרת ייעודים הקרקע בהתאם לקיים, לרבות שינויי ייעוד ממגורים ושצ"פ לדיור מיוחד, חניון ודרכים.
- 2- הסדרת מיקום השצ"פ.
- 3- הגדרת זכויות והוראות בניה ביעוד דיור מיוחד.
- 4- קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		42.719			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
דיוור מיוחד (יח"ד)	יח"ד		+278	278	
דיוור מיוחד (מ"ר)	מ"ר		+10,500	10,500	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	352	-105	247	הערכה במצב מאושר
מגורים (מ"ר)	מ"ר	45,593	-18,963	26,630	במצב מאושר ומוצע חושב לפי 10% מסחר + 10% תעסוקה מתוך המגורים בהסתברות מימוש של 50%
מסחר (מ"ר)	מ"ר	2,533	-1,053	1,480	במצב מאושר ומוצע חושב לפי 10% מסחר מתוך המגורים בהסתברות מימוש של 50%
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	2,533	-1,053	1,480	במצב מאושר ומוצע חושב לפי 10% תעסוקה מתוך המגורים בהסתברות מימוש של 50%

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
דיוור מיוחד	71, 70
דרך מאושרת	32 - 30
דרך מוצעת	40
דרך משולבת	60
חניון	50
מגורים ב'	13 - 10
שטח ציבורי פתוח	23, 22

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דיוור מיוחד	71
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	32
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	60
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	11, 10
מבנה להריסה	דיוור מיוחד	71
מבנה להריסה	דרך מאושרת	30
מבנה להריסה	מגורים ב'	13, 10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	22

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,921	6.84
מגורים א	35,180	82.35
שטח ציבורי פתוח	4,618	10.81
סה"כ	42,719	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיוור מיוחד	10,423.31	24.40
דרך מאושרת	928.13	2.17
דרך מוצעת	1,965.2	4.60
דרך משולבת	519.88	1.22
חניון	345.02	0.81
מגורים ב'	24,658.91	57.72
שטח ציבורי פתוח	3,878.14	9.08
סה"כ	42,718.6	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. בתי מגורים. ב. מועדונים פרטיים וחברתיים. ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה. ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. ה. מוסכים פרטיים ומשותפים להחנית רכב או מכונה חקלאית. ו. חניות מזון וקיווסקים. ז. מספרות ומכוני יופי.
4.1.2	הוראות
4.2	דיור מיוחד
4.2.1	שימושים
	א. שטח המיועד לפנמיה בגודל של עד 139 חדרים לתא שטח 70 ו 139 חדרים לתא שטח 71 עבור ילדים במצוקה, הפרויקט נעשה בשיתוף עם משרד הרווחה. ב. יותר להקים מספר מבנים על אותו תא שטח.
4.2.2	הוראות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	תשמש לגנים ומתקני משחקים, גנים ציבוריים, שבילים להולכי רגל, מגרשי ספורט שכונתיים ציבוריים ומתקניהם, תשתית הנדסיים כמו מכון לשנאים ובוסטרים לקוי מים, ומקלטים ציבוריים.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
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
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.6.2	הוראות
4.7	חניון



4.7	חניון
4.7.1	שימושים
	תשמש לחנית כלי רכב , מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות וגנון הכל למגרש 70 . אסורה כל בניה בתחום החניה פרט למתקני חניה.
4.7.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
1.5	3	2.5	5	18		(4) 278	50	125	13000	(3) 2000	%	(2) 500	(1) 10500	2000	71 - 70	דיר מיוחד	דיר מיוחד	
3	3	3	4	12	10	(5) 4	36	144	648	%	%	24%	120%	400	13 - 10	מגורים ב'	מגורים ב'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3	71 - 70	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד
3	13 - 10	מגורים ב'	מגורים ב'

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

הערה ברמת הטבלה:

1- ניתן להעביר אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה למתחת מפלס הכניסה בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה אינם משתנים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 5250 מ"ר לכל מגרש ..

(2) 250 מ"ר לכל מגרש ..

(3) שטחים אלו מיועדים לחניה מבונה מתחת למגרשי הספורט תוך ניצול מריבי להפרשי הטופוגרפיה הקיימים..

(4) 139 חדרים למגרש 70 ו 139 חדרים למגרש 71.

(5) סה"כ יחידות דיוור בתכנית 247 יח'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים יחד עם התוספות, לפי הוראות ת"י 413.
6.2	עתיקות
	בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
6.3	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.
6.4	חשמל
	<p>6.1.1. 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.</p> <p>ב. תחנת השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים מתקנים הנדסיים. 3 על אף האמור בסעי' ב 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. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלכה, תיירות ומבנה ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: 1- קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ' מהתיל הקיצוני ו 2.25 מציר הקו 2- קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ' מהתיל הקיצוני ו 1.75 מציר הקו 3-קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מהתיל הקיצוני 4- קו חשמל מתח עליון עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' מהתיל הקיצוני 5- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' מציר הקו 6- קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' מציר הקו 7- כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהכבל 8- כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' מהכבל 9 כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל 10- ארון רשת 1.0 מ' מהארון 11 שנאי על עמוד 3.0 מ' מהשנאי 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. 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 עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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 גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, 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</p>

6.4	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 .
6.5	ניקוז	תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, אישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
6.6	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.
6.7	איחוד וחלוקה	א. תנאי למתן היתרי בניה מכוח תוכנית זו והסדרת נושא איחוד וחלוקה כפי שנדרש בחוק . ב. רישום : בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה .
6.8	פיקוד העורף	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6.9	שרותי כבאות	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.10	תשתיות	אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור חב' מקורות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
6.11	מבנים קיימים	עדה 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. 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.
6.12	היטל השבחה	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.13	הפקעות לצרכי ציבור	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור ככל שלא יוחכרו בכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 10 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18