

93 ה  
28.06.03

### מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "גבעות אלונים"  
תחום שיפוט מוניציפלי "מ.מ. אעבלין"

נפה - עכו

תכנית מס' ג/13051

"אם אלשתווייה"

שינוי לתכנית מתאר אעבלין ג/984  
ולתכניות מס' ג/5293, ג/6141, ג/6890 (מופקדת)

קנ"מ 1250 : 1

משרד הפנים מחוז הצפון	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס.	13051/2
...ועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב	
ביום	28.5.03
לאשר את התכנית.	
י"ר הועדה המחוזית	סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס.	13051/2
פורסמה בלוקט הפרסומים מס	5213
מיום	6.8.03

**מחוז הצפון**  
**מרחב תכנון מקומי "גבעות אלונים"**  
**תחום שיפוט מוניציפלי "מ.מ. אעבלין"**  
**נפה – עכו**

**תכנית מס' ג'13051**  
**"אם אלשתווייה"**

**שינוי לתכנית מתאר אעבלין ג'984**  
**ולתכניות מס' ג'5293 , ג'6141 , ג'6890 (מופקדת)**

**קנ"מ 1250 : 1**

1. **יזום התכנית:-** הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "גבעות אלונים". שפרעם טל: 04-9502021 פקס: 04-9501526.
2. **בעלי הקרקע:-** מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.
3. **עורך התכנית :-** סמיר סעד – אדריכל ומתכנן ערים - ת.ד. 2500 נצרת 16124 טל: 04-6565530 פקס: 04-6467066
4. **יועץ תחבורה:-** אינג' חביב חדאד - ת.ד. 293 נצרת 16102 טל: 04-6555769 פקס: 04-6552570
5. **שם וחלות:-** תכנית זו תיקרא תכנית מס' ג'13051 "אם אלשתווייה" והיא תחול על השטח המתחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן התשריט) והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
6. **מסמכי התכנית:-** א. תשריט ערוך בקנ"מ 1250:1 על רקע צילום אוויר ממוחשב.  
ב. הוראות התכנית "תקנון הכולל 9 דפים" כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
7. **שטח התכנית:-** 228.60 דונם (מדוד במחשב). מס' יח"ד 1608
8. **מטרת התכנית:-** תכנון קטע אורבני המתוחם בקו כחול רצוף ע"ג התשריט, והסדרת השימוש בקרקעות שבתחום התכנית ע"י שינוי ייעודם ליעודים המצוינים להלן:-  
א. מגורים  
ב. צורכי ציבור – דרכים, שבילים, שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים.  
ג. קביעת הוראות בנייה.

## 9. גושים וחלקות :

גוש 12200	
חלק מחלקות	94, 97, 98, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 109, 110, 111.
גוש 12201	
חלקות שלמות	55, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 66, 67.
חלקי חלקות	28, 27, 47, 51, 52, 53, 54, 56, 65, 68, 73, 75, 76, 78, 79, 115.
גוש 12202	
חלקי חלקות	16, 17, 29, 30.
גוש 12210	
חלקות שלמות	1, 2, 3, 4, 5, 6.
חלקי חלקות	7, 9, 10, 12, 80.

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר אעבלין ג984 ו לתכניות מס' ג5293, ג6141, ג6890 (מופקדת) עם אשור תכנית זו, תוכנית זו אינה משנה את תכנית מס' ג13205 המאושרת, הוראות תכנית זו יהיו עדיפות על הוראות כל תכנית אחרת אשר חלה על השטח הנכלל בה.

## 10. יחס לתכניות אחרות

11. באור הסימונים  
בתכנית

סימונים בתשריט	פרוש הסימון
1. גבול התכנית	קו כחול עבה רצוף
2. גבול תכנית מאושרת	קו כחול דק מרוסק
3. אזור מגורים "א"	צבע כתום.
4. אזור מגורים מיוחד	צבע כתום מותחם בקו שחור
5. אזור מגורים עם חזית מסחרית	צבע כתום עם קו סגול בחזית.
6. שטח למבני ציבור	צבע חום מותחם בחום כהה.
6. שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק כהה
7. שטח חקלאי	פסים אלכסוניים בירוק
8. דרך מאושרת (קיימת)	צבע חום בהיר
9. דרך מוצעת או הרחב דרך קיימת	צבע ורוד
10. דרך הלכי רגל	צבע ירוק בהיר
11. דרך לביטול	קווים אלכסוניים באדום
12. מסי הדרך	ברבע העליון של העיגול/מעוין
13. קו בניין קדמי	ברבעים הצדדיים של העיגול/המעוין
14. רוחב הדרך	ברבע התחתון של העיגול/מעוין
15. גבול גוש ומספרו	קו עבה משונן + ספרות בולטות בשחור
16. גבול חלקה רשומה ומספרה	קו דק בצבע ירוק ומספר בתוך עיגול.
17. גבול מגרש ומספרו	קו דק בצבע שחור
18. מבנה להריסה	מבנה מסומן בצבע צהוב

**12. טבלת שטחים :-**

מצב מתוכנן			מצב קיים		
באחוזים	שטח בדונם	יעוד השטח	באחוזים	שטח בדונם	יעוד השטח
72.11%	164.864	מגורים "א"	32.70%	74.735	מגורים "א"
12.77%	29.196	דרך קיימת	14.28%	32.650	דרך קיימת
7.35%	16.806	דרך מוצעת	-	-	דרך מוצעת
0.72%	1.653	שטח חקלאי	49.56%	113.494	שטח חקלאי
0.69%	1.587	דרך להולכי רגל	0.78%	1.790	דרך להולכי רגל
4.67%	10.678	שטח למבני ציבור	2.59%	5.931	שטח למבני ציבור
1.69%	3.816	ש.צ.פ	-	-	ש.צ.פ
100%	228.60	סה"כ	100%	228.60	סה"כ

**13. רשימת התכליות :****13.01 אזור מגורים "א" (צבע כתום)**

באזור זה תותר בניית בתי מגורים בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת או חמש קומות ללא קומת עמודים, קומת העמודים יכולה להכיל מחסן ביתי וחניה לרכב.

**13.02 אזור מגורים עם חזית מסחרית (צבע כתום עם פס סגול)**

באזור זה תותר בניית בתי מגורים בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת או חמש קומות ללא קומת עמודים, קומת העמודים יכולה להכיל מחסן ביתי וחניה לרכב.

הועדה רשאית לאשר שימוש למסחר קמעונאי בקומת הקרקע, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מותנה באישור לשכת הבריאות ובסידור חנייה נאות.

**13.03 שטח למבני ציבור**

האזור מיועד להקמת מבנים לשירות הציבור, מבני חינוך, תרבות, בריאות, חברה ורווחה.

**13.04 שטחים ציבוריים פתוחים**

שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים להקמת גנים שכונתיים למיניהם, בשטחים ציבוריים פתוחים לא תותר בנייה כל שהיא למעט מתקני משחק לילדים למיניהם.

**13.05 דרך להולכי רגל**

שטח המיועד למעבר הולכי רגל בלבד, בשטח זה לא תותר תנועה מוטורית כל שהיא.

**14. הגדרות ופרשנות:-****14.01 הגדרות לפי חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965**

לכל מונח שהוזכר בתכנית זו, על כל נספחיה, משמעות שנתנה למונח זה בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, והתקנות על פיו שהם בתוקף, וכן התיקונים לחוק ולתקנות כפי שיכנסו לתוקפן מזמן לזמן.

**14.02 תשריט**

התשריט הצבוע מיועד לאתר את השטחים השונים ע"פ יעודם.

**14.03 פירוש מונחים**

- א. גובה בניין :- הגובה יימדד בכל נקודה של הבניין אנכית ביחס לפני הקרקע הטבעיים.
- ב. קומה :- ע"פ ההגדרה בחוק התכנון והבנייה.
- ג. הועדה :- הועדה המקומית הממונה על יישום חוק התכנון והבנייה בשטח תכנית ז.

**15 . חלוקת מגרשים :-**

- לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית בחלקה ששטחה עולה על דונם אחד אלא לאחר הכנת תשריט חלוקה ערוך על ידי מודד מוסמך בתנאים הבאים :-
- א. שטחים לצורכי ציבור אשר הוטלו ע"פ תוכנית זו יופרשו מאותה חלקה כחוק, יועברו ויירשמו ע"ש הרשות המקומית.
- ב. לא יפגעו זכויות המעבר לחלקות אחרות, ולא ישונו דרכי הגישה לחלקות אחרות כמסומן בתשריט ונגזר בהוראות תכנית זו.
- ג. לא ישונו הוראות השימוש המוגדרות ברשימת התכליות, המסומנות בתשריט ונגזרות מהוראות תכנית זאת.
- ד. לא יאושר תשריט חלוקה ללא דרכי גישה לכל המגרשים ברוחב פחות מ 4.0 מ'.

**16. מספר מבנים מותר בחלקה/מגרש:-**

בחלקה/מגרש ששטחם קטן מ-600 מ"ר לא תורשה בנייתו של יותר ממבנה אחד. בחלקה/מגרש ששטחם עולה על 600 מ"ר תורשה בנייתם של שני בניינים נפרדים או בנייתו של מבנה נוסף למבנה קיים בתנאים הבאים:-

- א. סה"כ שטח הבנייה של כל המבנים לא יעלה על המקסימום המותר בהתאם לתכנית זו.
- ב. המרחק בין שני הבניינים יהיה לפחות 5 מ'.
- ג. שמירה על הוראות תכנית זו לגבי קווי בניין קדמי, אחורי וצדדי.
- ד. מתן היתר לבניין שלישי או יותר מותנה בהכנת תשריט חלוקה ואישורו ע"י הועדה.

**17. התניות הבנייה המותרת :-**

- א. **כפיפות לתכליות והגבלות** :- הבנייה המותרת על מגרש בתחום תכנית זו תהייה כפופה לסיווג שנקבע ברשימת התכליות (סעיף 14 להלן) ולהגדרות לפי האזורים השונים.
- ב. **חישוב שטחי בנייה** :- בחישוב שטחי הבנייה המותרים יכללו כל חלקי המבנה לפי חוק התכנון והבנייה (תיקון 33 לחוק התכנון והבנייה).
- ג. **תוכנית מדידה** :- לא תוגש לועדה תכניות בקשה להיתר בנייה אלא לאחר הכנת תוכניות מדידה (מפה מצבית) ערוכה ע"י מודד מוסמך כחוק.
- ד. **הפקעה לצורכי ציבור** :- כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בחוק, בהתאם לתכנית זו יופקעו ויירשמו ע"ש הרשות המקומית ע"פ חוק התכנון והבנייה פרק ח' סעיפים "188, 189 ו 26".
- ה. **היטל השבחה** :- היטל השבחה יוטל כחוק.
- ו. **מקלטים** :- כל מבנה חייב בבניית מקלט (או מרחב) מוגן בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית תשי"א 1951 על תיקונו והתקנות שהותקנו על פיו.

**18. אישור בנייה בקרבת קווי חשמל:-**

לא יינתן היתר לבניין או לחלק ממנו מתחת וואו בקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בנייה לבניין בקרבת קווי חשמל יינתן רק אם התקיימו המרחקים המינימליים המפורטים להלן בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני ביותר של קווי חשמל לבין החלק הבולט וואו הקרוב ביותר אל המבנה:-

מרחק מינימלי מקו מתח נמוך	2 מ'
מרחק מינימלי מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5 מ'
מרחק מינימלי מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו	8 מ'
מרחק מינימלי מקו מתח עליון עד 150 ק"ו	10 מ'

לא תותר בנייה כל שהיא מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים, מרחק מינימלי מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה 2 מ' לפחות.

**19- אספקת מים:-**

אספקת המים תהיה מרשת המים של חברת מקורות בתיאום עם משרד הבריאות והמועצה המקומית.

**20- ניקוז מי גשם:-**

ניקוז השטח ממי גשמים יהיה באמצעות חלחול טבעי, ניקוז וזרימה בתעלות עיליות ובצינורות תת קרקעיים ע"פ תוכנית ניקוז שתאושר ע"י מהנדס הועדה ומהנדס הראשות המקומית ותבוצע לשביעות רצונם.

**21- הרחקת אשפה:-**

סידורי ריכוז האשפה והרחקתה ייקבעו עם מהנדס הרשות המקומית באישורו ולשביעת רצונו.

**22- ביוב:-** מתן היתר בנייה לבניין כל שהוא יותנה בהגשת פתרון לביוב מאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.

**23- חנייה:-** לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר הסדרת פתרון לקומות חנייה בתחום גבולות המגרש בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה 1983).

**24- תנאים למתן היתר בנייה לבניינים קיימים:-**

מבנים קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 1965) בקו בניין הקטן ממה שנקבע ע"פ תכנית זו יאושרו.

הוועדה המקומית רשאית לאשר תוספת למבנים קיימים כחוק אך אינם שומרים על מרווחים שנקבעו ע"פ תכנית זו בתנאים הבאים:-

- המבנה הקיים אינו חודר לתחום דרך או שטח ציבורי.
- למבנה הקיים לא הוצאו צווי הריסה התלויים ועומדים וכן לא ננקטו הליכים משפטיים כנגד בעלי הזכויות בבניין ע"י רשויות הפיקוח.
- הוועדה תאפשר לשכנים הגובלים למבנה להגיש התנגדות לבקשות להיתר ותפעל ע"פ הוראות סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה.



(8)

פרק מס' 5

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

מס' יחיד לדונם	צפיפות נטו מספר יחיד למגרש	גובה בניין מקסימלי		אחוזי בניה מקסימליים *										קווי בניה			גודל מגרש	האיור
		במטרים	מספר קומות	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שירות	שימוש עיקרי	שטח למפלס	מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי	מגורים "א"	מגורים עם חזית מסחרית	מבני ציבור			
10	4	15 מ'	4 ק' + קומת עמודים	168%	42%	60%	108%	-	168%	3 מ' או לפי תשריט	3 מ'	3 מ'	3 מ'	400	(שימושים עיקריים)			
			5 ק' ללא ק' עמודים	168%	42%	24%	144%	-	168%	3 מ' או לפי תשריט	3 מ'	3 מ'	3 מ'	400				
10	4	16 מ'	5 קומות עמודים	168%	42%	24%	144%	-	168%	3 מ' או לפי תשריט	3 מ'	3 מ'	3 מ'	400	מגורים עם חזית מסחרית			
			5 קומות	168%	42%	24%	90%	-	120%	5 מ' או לפי תשריט	5 מ'	5 מ'	5 מ'	500				
-	-	12 מ'	3 קומות	120%	40%	30%	90%	-	120%	5 מ' או לפי תשריט	5 מ'	5 מ'	5 מ'	500	מבני ציבור			

תאריך	חתימה	
		<p>יוזם התכנית הועדה המקומית לתכנון ובנייה "גבעות אלונים"</p>
		<p>עורך התכנית סמיר סעד אדריכל ומתכנן ערים</p>
		<p>יועץ תחבורה אינג' חביב חדאד</p>
		<p>הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז הצפון</p>

Shatwyi  
19/3/99  
17/11/99  
11/5/00  
26/6/00  
15/12/02