

פ38  
24.10.04

### מחוז הצפון

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

נפה - עכו

תכנית מס' ג/13050

"אלג'למה"

שינוי לתכנית מתאר אעבלין ג/984

ולתכניות מס' ג/2055 , ג/4532

ג/1750 , ג/3928 , ג/8273

קנ"מ 1250 : 1

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 13050/7

הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 9.7.03 לאייר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

סמנכ"ל לתכנון

הידעה על אישור תכנית מס. 13050/7

הודעתה בילקוט הפרסומים מס. 5861

מיום 27.7.03

יוזם התכנית : הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "גבעות אלונים"  
 עורך התכנית : סמיר סעד - אדריכל ומתכנן ערים - נצרת ת.ד. 2500 טל: 04-6565530 פקס: 04-6467066  
 יועץ תחבורה : אינג' חביב חדאד - ת.ד. 293 נצרת 16102 טל: 04-6555769 פקס 04-6552570.

## מחוז הצפון

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

נפה - עכו

תכנית מס' גו13050

"אלג'למה"

שינוי לתכנית מתאר אעבלין גו984  
 ולתכניות מס' גו2055, גו4532,  
 גו1750, גו3928, גו8273

## קנ"מ 1250 : 1

- |                   |  |
|-------------------|--|
| 1. יוזם התכנית:-  | הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "גבעות אלונים".<br>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<br>טל: 04-6565530 פקס : 04-6467066   |
| 4. יועץ תחבורה:-  | אינג' חביב חדאד - ת.ד. 293 נצרת 16102<br>טל: 04-6555769 פקס : 04-6552570   |
| 5. שם וחלות:-     | תכנית זו תיקרא תכנית מס' גו13050 "אלג'למה" 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 1:1250 על רקע צילום אוויר ממוחשב.<br>ב. הוראות התכנית "תקנון הכולל 10 דפים" כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד          |

מהתכנית.

227.662 דונם (מדוד במחשב).  
מס' יח"ד 1280

**7. שטח  
התכנית:-**

תכנון קטע אורבני המתוחם בקו כחול רצוף ע"ג  
התשריט , והסדרת השימוש בקרקעות  
שבתחום התכנית ע"י שינוי ייעודם ליעודים  
המצוינים להלן:-

**8. מטרת  
התכנית:-**

- א. מגורים  
ב. צורכי ציבור – דרכים, שבילים, שטחים  
למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים.  
ג. קביעת הוראות בנייה.

**9. מקום  
התכנית:-**

גוש 12200  
חלק מחלקות  
,110 ,107 ,83  
111

גוש 12201  
חלק מחלקות  
115 ,58

גוש 12202  
חלק מחלקות  
,20 ,14 ,12,11  
.56 ,23 ,22

חלקות שלמות  
,17 ,16 ,15 ,13  
,25 ,24 ,19 ,18  
,29 ,28 ,27 ,26  
,33 ,32 ,31 ,30  
,36 ,35 ,34  
,40 ,39 ,38,37  
,44 ,43 ,42 ,41  
,48 ,47 ,46 ,45  
,52 ,51 ,50 ,49  
,57 ,55,54 ,53  
,61 ,60 ,59 ,58  
,65 ,64 ,63 ,62  
,69 ,68 ,67 ,66  
,73 ,72 ,71 ,70  
,77 ,76 ,75 ,74  
,80 ,79 ,78

גוש 12203

49, 11, 10, 9	חלק מחלקות
10, 9, 3, 2, 1 .12, 11	גוש 12206 חלק מחלקות
9, 8, 5, 4, 2, 1 .105	גוש 12207 חלק מחלקות
80, 7, 5, 1	גוש 12210

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר אעבלין ג' 984 ולתכניות מס' ג' 1750, ג' 2055, ג' 3928, ג' 4532, ג' 8273 עם אשור תכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על הוראות כל תכנית אחרת אשר חלה על השטח הנכלל בה.

תכנית זו אינה מהווה שינוי לתכניות ג' 6085 ו ג' 7603, אשר נמצאות בתחומה.

**10. יחס לתכניות אחרות**

**11. באור הסימונים בתכנית**

פרוש הסימון	סימונים בתשריט	
קו כחול עבה רצוף	גבול התכנית	1.
קו כחול עבה ומרוסק	גבול תכנית מתאר אעבלין ג' 984	2.
קו כחול דק מרוסק	גבול תכנית מאושרת	3.
קו עבה משונן בצבע ירוק	גבול גוש ומספרו	4.
קו דק בצבע	גבול חלקה רשומה ומספרה	5.

ירוק ומספר בתוך עיגול.		
קו דק מרוסק בצבע ירוק.	גבול מגרש ומספרו	6.
צבע כתום.	אזור מגורים "א"	7.
צבע כתום עם פסים אלכסוניים בחום	אזור מגורים משולב במבני ציבור	8.
צבע סגול עם פסים אלכסוניים באפור.	אזור תעשייה ומלאכה	9.
צבע אפור מותחם בקו אדום.	שטח לתחנת תדלוק	10.
צבע חום מותחם בחום כהה.	שטח למבני ציבור	11.
צבע ירוק כהה	שטח ציבורי פתוח	12.
צבע ירוק מותחם בקו ירוק כהה.	שטח פרטי פתוח	13.
פסים אלכסוניים בירוק	שטח חקלאי	14.
צבע חום בהיר	דרך מאושרת (קיימת)	15.
צבע ורוד	דרך מוצעת או הרחב דרך קיימת	16.
צבע ירוק בהיר	דרך הלכי רגל	17.
קווים אלכסוניים באדום	דרך לביטול	18.
מבנה מסומן בצבע צהוב	מבנה להריסה	19.
ברבע העליון של העיגול/מעוין	מס' הדרך	20.
ברבעים הצדדיים של העיגול/המעוין	קו בניין קדמי	21.
ברבע התחתון של העיגול/מעוין	רוחב הדרך	22.

**12. טבלת שטחים :-**

מצב מתוכן			מצב קיים		
באחוזים	שטח בדונם	יעוד השטח	באחוזים	שטח בדונם	יעוד השטח
74.70%	170.050	מגורים "א"	63.95%	145.583	מגורים "א"
0.66%	1.51	מגורים משולב בשטח ציבורי	-	-	מגורים משולב בשטח ציבורי
1.0%	2.276	אזור תעשייה ומלאכה	18.78%	42.744	שטח לתעשייה
			0.52%	1.18	שטח למבני ציבור
0.41%	0.933	שטח למבני ציבור	2.1%	4.74	שטח חקלאי
1.77%	4.033	תחנת תדלוק	1.77%	4.033	תחנת תדלוק
11.36%	25.870	דרך קיימת	11.60%	26.426	דרך קיימת
8.77%	19.955	דרך מוצעת וואו הרחבת דרך קיימת			דרך מוצעת וואו הרחבת דרך קיימת
1.21%	2.747	דרך משולבת ש.צ.פ.	0.27%	0.621	דרך להולכי רגל
0.12%	0.288		0.72%	1.647	ש.צ.פ.
			0.30%	0.688	ש.פ.פ.
100%	227.662	סה"כ	100%	227.662	סה"כ

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

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

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

**13.02 אזור מגורים משולב מבני ציבור(צבע כתום/חום)**

שטח המיועד לבניית בתי מגורים בני שלוש קומות מעל קומת קרקע המיועדת לבניית גני ילדים (שתי כיתות גן לפחות), מתן היתרי בנייה באזור זה מותנה בהכנת תכנית בינוי שתציג את מיקום שטחי הציבור במבני המגורים.

**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 שטח לתחנת תדלוק**

שטח המיועד להקמת תחנות תדלוק. (רשימת התכליות וזכויות בנייה בהתאם לתכנית ג'6085).

**13.06 שטח לתעשייה ומלאכה**

האזור מיועד להקמת בתי מלאכה ומבני תעשייה זעירה ובלתי מזיקה, מוסכים לתיקון רכב פרטי, נגריות, מסגריות, מפעלים קטנים למיניהם.

**13.07 דרך**

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

**13.08 דרך להולכי רגל**

שטח המיועד למעבר הולכי רגל בלבד, בשטח זה לא תותר תנועה מוטורית כל שהיא, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

**13.09 דרך משולבת**

שטח המיועד למעבר הולכי רגל ולכניסת רכב פרטי לחניה, מעבר תשתיות מדרכות, וגינון. אסורה כל בניה בתחום הדרך המשולבת פרט למתקני דרך.

#### **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 זו.

#### **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 400 מ"ר עד 600 מ"ר לא תורשה בנייתו של יותר ממבנה אחד. בחלקה/מגרש ששטחם עולה על 600 מ"ר עד 1000 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 המותרות :-

- א. **כפיפות לתכליות והגבלות** :- הבנייה המותרת על מגרש בתחום תכנית זו תהייה כפופה לסיווג שנקבע ברשימת התכליות (סעיף 13 להלן) ולהגדרות לפי האזורים השונים.
- ב. **חישוב שטחי בנייה** :- בחישוב שטחי הבנייה המותרים יכללו כל חלקי המבנה לפי תקנות התכנון והבנייה (תיקון 33 לחוק התכנון והבנייה).
- ג. **תוכנית מדידה** :- לא תוגש לועדה תכנית 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 "189, 188, ו' 26".  
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
- 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 ו/או 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 ו/או 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 ומהנדס הועדה המקומית.

#### **20- ניקוז מי גשם:-**

ניקוז השטח ממני 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.
- הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת למבנים קיימים כחוק אך אינם שומרים על מרווחים שנקבעו ע"פ תכנית זו בתנאים הבאים:-
- א. המבנה הקיים אינו חודר לתחום דרך או שטח ציבורי.
  - ב. למבנה הקיים לא הוצאו צווי הריסה התלויים ועומדים וכן לא ננקטו הליכים משפטיים כנגד בעלי הזכויות בבניין ע"י רשויות הפיקוח.
  - ג. הועדה תאפשר לשכנים הגובלים למבנה להגיש התנגדות לבקשות להיתר ותפעל ע"פ הוראות סעיף 149 לחוק התכנון והבייה.

#### **25- מבנים להריסה**


הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

**26. טבלת יעודים וחכונות בנייה**

צפיפות נטו	גובה בניין מקסימלי		אחוזי בניה מקסימליים								קווי בניה				שם האזור
	מספר קומות	מספר קומות	לכיסוי קרקע	שטחי שירות	שימוש עיקרי	שימוש עיקרי	מפלס בנייה או מתחת או	מעל מפלס בנייה	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגרש	שם האזור		
6	12 מ'	4 קומות	36%	24%	120%	120%	*	144%	לפי תשריט	3 מ'	3 מ'	400 מ"ר	מגורים (שימושים עיקריים)		
6	12 מ'	4 קומות	36%	24%	120%	120%	*	144%	לפי תשריט	3 מ'	3 מ'	1000	מגורים משולב עם מבני ציבור		
<b>יעודים וחכונות בהתאם לתכנית מס, ג 6085</b>															
-	10 מ'	2 קומות	60%	20%	100%	*	120%	לפי תשריט	5 מ'	5 מ'	800 מ"ר	אזור תעשייה ומלאכה			
-	12 מ'	3 קומות	40%	30%	90%	*	120%	לפי תשריט	5 מ'	5 מ'	800 מ"ר	מבני ציבור			

\* במסגרת של היתר בנייה, הועדה המקומית רשאית להעביר אחוזי בנייה מעל מפלס הכניסה לתחת מפלס הכניסה בתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה בכל המפלסים לא יעלו על סה"כ אחוזי הבנייה המותרים.

## 27. חתימות

תאריך	חתימה	
13.10.04	 <p>הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעות אלונים اللجنة المحلية للتخطيط والبناء جسابة اولونيم</p>	<p>יוזם התכנית הוועדה 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>

Jalameh.doc

19/3/99  
17/11/99  
11/5/00  
26/6/00  
15/12/0  
15/07/04  
11/09/04