

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0687632

הקלה בקו בניין-גוש 12211 חלקה 16 - 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

הקלה בקו בנין בגוש 12211 חלקה 11, הקמת שני בניינים במגרש אחד במרווח של 6 מ' ביניהם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|--|---|-----|
| שם התכנית | שם התכנית ומספר התכנית | 1.1 |
| שם התכנית | הקלה בקו בניין-גוש 12211 חלקה 16 - אעבלין | |
| מספר התכנית | 261-0687632 | |
| שטח התכנית | 0.797 דונם | 1.2 |
| סיווג התכנית | תכנית מתאר מקומית | 1.4 |
| האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | כן | |
| ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | מקומית | |
| לפי סעיף בחוק | 62א (א) (4) | |
| 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

218610 קואורדינאטה X

746905 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה דרומית, אעבלין

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אעבלין - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 12211 | מוסדר | חלק | | 16 |

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 21/12/1998 | 1398 | 4714 | תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 8273 בתחום של תכנית זו. | החלפה | ג/ 8273 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|-------------------------------|-------------------|------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------------|
| כן | | | סאמר תיים | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | סאמר תיים | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח בינויי וחניה | 08: 50 29/07/2019 | סאמר תיים | 22/09/2018 | 1 | 1: 100 | מנחה | בינוי |
| לא | תשריט חלוקה מאושר מס' ח-48/16 | 14: 28 04/10/2018 | סאמר תיים | 10/06/2016 | | 1: 500 | רקע | חלוקה לתאי שטח |
| לא | | 13: 36 03/05/2019 | סאמר תיים | 24/04/2019 | 1 | 1: 250 | מנחה | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | | 08: 48 29/07/2019 | סאמר תיים | 20/09/2018 | | 1: 250 | 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

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 | מנאל אבו שחאדה | | | אעבלין | (1) | | | | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אעבלין

מיקוד 3001200.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----------------|---------------|----------|--------|------|-----|-------|-----|-------|
| פרטי | מנאל אבו שחאדה | | | אעבלין | (1) | | | | |

(1) כתובת: אעבלין

מיקוד 3001200.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|-------------------|---------------|----------|--------|------|-----|-------|-----|-------|
| בעלים | | מנאל אבו שחאדה | | | אעבלין | (1) | | | | |

(1) כתובת: אעבלין

מיקוד 3001200.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-----------|---------------|----------|--------|------|-----|------------|-----|-------------------------|
| מודד מוסמך | עורך ראשי | סאמר תיים | 766 | | אעבלין | (1) | | 04-9861615 | | tayyem@bez eqint.net |



| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-----------|---------------|----------|--------|------|-----|------------|-----|-------------------------|
| מודד מוסמך | מודד | סאמר תיים | 766 | | אעבלין | (1) | | 04-9861615 | | tayyem@bez eqint.net |

(1) כתובת : ת.ד. 2244

אעבליןמיקוד 3001200.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

| מונח | הגדרת מונח |
|--------------|--------------|
| וועדה מחוזית | מחוז צפון |
| וועדה מקומית | גבעות אלונים |

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

שינויי קווי הבניין במגרש 16/6

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינויי וקביעת קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ב' | 166 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----|--------|
| מגורים א' | 797 | 100 |
| סה"כ | 797 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ב' | 794.06 | 100 |
| סה"כ | 794.06 | 100 |



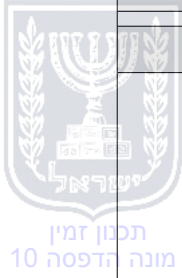
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ב' |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>השימושים המותרים באזור זה בתי מגורים, מסחר קמעונאי. מבנה עזר:</p> <p>א. השימושים המותרים למבנה יהיו מחסן דירתי וחניה מקורה לרכב פרטי. ב. גודל מבנה עזר לא יעלה על 30.0 מ"ר או 6% משטח המגרש נטו. ג. גובה רום פנימי של מבנה העזר לא יעלה על 2.30 מ'. מיקומו יהיה בקומת העמודים של המבנה העיקרי, במבנה ללא קומת עמודים יותר מבנה עזר בתחום קו הבניין.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מבנה מגורים משלוש קומות מעל קומת עמודים מפולשת או ארבע קומות ללא קומת עמודים. קומת העמודים יכולה לכלול מחסן ביתי וחניה לרכב פרטי. הוועדה רשאית לאשר מסחר קמעונאי, מותנה באישור לשכת הבריאות ובסידור חנייה נאות. מותר הקמת שני מבנים נפרדים במגרש אחד אשר המרחק ביניהם לפחות 6 מ'.</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) (שטח) | שטחי בניה (% מתא שטח) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | | | | | |
|---------------|------------|------------------------------------|-------------------|-----------|-------------------------|-----------------------|-------|-------------------|-------|-----------------|---------|-------|------|-------|----|-----|-----|-----|-----------|-----------|
| | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | | | | | | |
| אחורי (3) | מפל | צידי- ימני (2) | צידי- שמאלי (2) | 4 | 12 | 8 (1) | 4 (1) | 36 | 144 | סה"כ שטחי בניה | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | 24 | 120 | 400 | 166 | 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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

במסגרת של היתר בנייה, הוועדה המקומית רשאית להעביר אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה למתחת מפלס הכניסה בתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה בכל המפלסים לא יעלו על סה"כ אחוזי הבניה המותרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 4 יח"ד למגרש מזערי..
- (2) לפי תשריט מצב מוצע..
- (3) לפי תכנית מצב מוצע..



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1

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.

6.2

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.
 ב. תחנות השנאה:
 1- מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
 2- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים
 3- על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה

| מחיר הקו | מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן | |
|----------|----------------------------|--|
| -- | 3.00 מ' | א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף |
| -- | 2.00 מ' | ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד |
| -- | 5.00 מ' | ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה |
| -- | 2.00 מ' (כא"מ) | ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד |
| 20.00 מ' | -- | ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו |
| 35.00 מ' | -- | ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו |
| -- | 0.50 מ' | ז. כבלי חשמל מתח נמוך |
| -- | 3.00 מ' | ח. כבלי חשמל מתח גבוה |
| -- | בתיאום עם חברת החשמל | ט. כבלי חשמל מתח עליון |
| -- | 1.00 מ' | י. ארון רשת |
| -- | 3.00 מ' | יא. שנאי על עמוד |

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.
 להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

| | |
|---|--|
| <p style="text-align: right;">חשמל</p> <p>6.2</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> | |
| <p style="text-align: right;">הוראות פיתוח</p> <p>6.3</p> <p>1. גדרות לאורך גבולות צידיים ואחוריים : גובה גדרות אלה לא יעלה על 1.50 מטר. ייבנו מחומרים כגון רשתות וסבכות פלדה, בטון, אבן, עץ בתכנית אשר תוגש ותאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. חובת התקנת גדר בקו רחוב : א. על מבקש היתר הבניה להקים, עד תום הבנייה המבוקשת ועל חשבונו גדר על קו הרחוב המאושר על פי תכנית זאת. הגדר תבוצע מבטון מצופה אבן לקט. גובה הגדר לא יעלה על 1.20 מטר ולא יפחת מ- 0.60 מטר.</p> <p>ב. בסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע הוראות מיוחדות לגדרות כאשר השימוש הגובל הינו אתר לבניין ציבורי או שטח ציבורי פתוח ובלבד שהגדר תוקם על - קו הרחוב המאושר. אי הקמת גדר כאמור, תהווה סטייה מהיתר הבנייה.</p> <p>ג. בסמכותה של הוועדה המקומית לפטור מהוראות סעיף 3.15 א' של תכנית ג/8273, במקרה של מגרש אשר חזיתו מוגדרת בתשריט כחזית מסחרית.</p> | |
| <p style="text-align: right;">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.4</p> <p>בשטח הפרוייקט יועתקו 8 עצים לפי הנספח לעצים בוגרים על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"</p> <p>יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.</p> <p>ד. ביצוע העבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין.</p> <p>עצי חורש שיעודם העתקה, יועתקו בין החודשים דצמבר-פברואר ועצים אחרים בין חודשי פברואר-אפריל. כל העצים יועתקו למקומות הקבועים מראש בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות.</p> | |
| <p style="text-align: right;">פסולת בניין</p> <p>6.5</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית</p> | |

| | |
|------------|---|
| 6.5 | פסולת בניין |
| | <p>אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה . לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינויי פסולת הבניה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר. פסולת בניין ועודפי חפירה :</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינויי פסולת הבניה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970 .</p> |
| 6.6 | פיקוד העורף |
| | <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.</p> |
| 6.7 | תשתיות |
| | <p>מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך</p> |
| 6.8 | היטל השבחה |
| | <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p> |



| | |
|------------|---|
| 7 | ביצוע התכנית |
| 7.1 | שלבי ביצוע |
| 7.2 | מימוש התכנית |
| | <p>תוך 10 שנים מתאריך אישור התכנית.</p> |