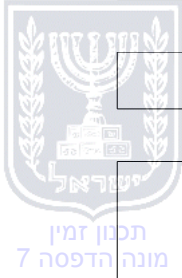


הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0687921

תכנית מפורטת מס' ג/24822 לשינויי ייעוד למוסדות דת - אעבלין



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/07/2019

להפקיד את התכנית

02/12/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת נקודתית לשינויי ייעוד מאזור מגורים ב' לאזור מוסדות דת פרטיים בצד הדרום מערבי של הכפר אעבלין בשכונה חדשה.

התכנית מציעה בניין הכולל קומת עמודים מפולשת וקומת חניון מתחת לכניסה הקובעת ומעליהם 3 קומות. התכנית מגדילה את שטח תכסית הקרקע מ- 40% ל- 60% ומקטינה את מס' הקומות ל- 3 קומות מעל הכניסה הקובעת, הקטנת שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת מ- 120% ל- 106%, הקטנת שטחי שירות מעל לכניסה הקובעת מ- 24% ל- 4%, הגדלת שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת מ- 0% ל- 70%.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
תכנית מפורטת מס' ג/24822 לשינויי ייעוד למוסדות דת - אעבלין	

מספר התכנית	261-0687921
-------------	-------------

שטח התכנית	0.745 דונם
------------	------------

סוג התכנית	תכנית מפורטת
------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
לי"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

קואורדינאטה X 217670

קואורדינאטה Y 746900

1.5.2 תיאור מקום

שכונה דרומית - אעבלין

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אעבלין - חלק מתחום הרשות: אעבלין

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
12208	מוסדר	חלק		35

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
261-0237420	20

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
261-0237420	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 261-0237420 ממשיכות לחול.	7119	133	24/09/2015



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				סאמר תיים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		סאמר תיים		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	22/09/2018	סאמר תיים	15: 30 07/11/2019		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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			קהילת האחים המשיחיים	אעבלין	(1)			04-9868496	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1292

אעבלין

מיקוד 3001200.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קהילת האחים המשיחיים	אעבלין	(1)			04-9868496	

(1) כתובת: ת.ד. 1292

אעבלין

מיקוד 3001200.

1.8.3 בעלי עניין בקרקעתכנון זמין
מונה הדפסה 7**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	יועץ	סאמר תיים	766		אעבלין	(2)		04-9861615		tayyem@bez eqint.net
מודד מוסמך	מודד	סאמר תיים	766		אעבלין	(1)		04-9861615		tayyem@bez eqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 2244

אעבלין

מיקוד 3001200.

(2) כתובת: ת.ד. 2244

אעבלין מיקוד 3001200.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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.



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 ייעוד מאזור מגורים ב' למוסדות דת פרטיים שלא להפקעה.
התכנית מציעה בניין הכולל קומת עמודים מפולשת וקומת חניון מתחת לכניסה הקובעת ומעליהם 3 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויי ייעוד מאזור מגורים ב' למוסדות דת פרטיים שלא להפקעה.
2. התכנית מציעה בניין הכולל קומת עמודים מפולשת וקומת חניון מתחת לכניסה הקובעת ומעליהם 3 קומות.
2. הגדלת תכסית קרקע .
3. הקטנת מס' קומות מעל הכניסה הקובעת .
4. הוספת שתי קומות מתחת לכניסה הקובעת המשמשות לשטחי שירות .
5. הגדלת שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת .
6. הקטנת שטח עיקרי ושטחי שירות מעל לכניסה הקובעת.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לדת	100
דרך מאושרת	111

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	111
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור לדת	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	111
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור לדת	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	117	15.71
מגורים ב'	628	84.30
סה"כ	745	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	117.05	15.70
מבנים ומוסדות ציבור לדת	628.64	84.30
סה"כ	745.69	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לדת
4.1.1	שימושים
	1. מבני תפילה. 2. מוסדות חינוך ותרבות לדת. 3. אולם, משרדים, מועדונים חברתיים המשרתים את מוסדות הדת ובית התפילה. 4. זיקת הנאה למעבר רגלי : זיקת הנאה זו הינה מעבר ציבורי להולכי הרגל. 5. זיקת הנאה למעבר ברכב : משמשת לטובת חנייה ניצבת לתא שטח 100 . 6. זיקות ההנאה יירשמו בפנקס המקרקעין.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח ניתן לתכנן רמפת ירידה לקומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת בקו בניין צדדי אפס.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	אזור זה מיועד לכלי רכב , להולכי רגל ולכל סוגי מערכות תת קרקעיות.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מבנים ומוסדות ציבור לדת	100	628	106	4		70	165	60		14 (1)	3	2 (2)	3	3	5	

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:

אפשר להעביר אחוזי בנייה מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא יעלה על סה"כ אחוזי הבניה המותר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מותר לחדר המדרגות ופיר המעלית לבלוט 2.50 מ' מעל לגובה המקסימלי..

(2) מתחת לקומת הקרקע (קומת הכניסה הקובעת) קומה אחת תשמש לחניה ושטחי שירות בלבד וקומות עמודים מפולשת מתחת לקומת החניה ..

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.
לא יינתן היתר בניה ללא מתן פתרון חניה תקני בתחום המגרש.
לא יינתן היתר בניה שלא יכלול קומת החניה ולא יינתן טופס אכלוס ללא ביצוע קומת החניה.

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, תעשיה 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.

6.2

חשמל

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.3

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

היתרי בנייה למבנים יוצאו רק לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות עפ"י תקנות התכנון והבנייה, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקוניו ות"י 1918, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.4

פסולת בניין

סידורי סילוק האשפה יהיו ליפ הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.5

פיקוד העורף

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.

6.6

תשתיות

מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך

6.7

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מתאריך אישור תכנית זו.

