

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0728022

הרחבת אזור ספורט-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

תכנית זו באה להסדיר הרחבת אזור ספורט בצמוד לאזור ספורט המשמש כיום מגרש כדורגל לקיום משחקי ליגה ואימונים, ההרחבה המבוקשת תשמש בעיקר מגרשי אימונים וקיום פעילויות ספורט בכדי לשמור על המגרש הגדול במצב תקין, תכנית זו מותאמת ועולה בקנה מידה עם תכנית המתאר החדשה של אעבלין.



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבת אזור ספורט-אעבלין

מספר התכנית 261-0728022

1.2 שטח התכנית 16.605 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (3), 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
קואורדינאטה X	219150
קואורדינאטה Y	748220

1.5.2 תיאור מקום

המקום נמצא צפונית לדרך מס 781 בצמוד למגרש כדורגל מאושר .

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אעבלין - חלק מתחום הרשות :

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12205	מוסדר	חלק		19, 24-25, 83

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

משגב, שפלת הגליל



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון 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
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו מחליפה את כל הוראות תכנית ג/ 21904 בתחום גבול תכנית זו.	החלפה	ג/ 21904
15/07/1999	4742	4784	תכנית זו מחליפה את כל הוראות תכנית ג/ 8687 בתחום גבול תכנית זו.	החלפה	ג/ 8687
14/06/2012	4703	6431	תכנית זו מחליפה את כל הוראות תכנית ג/ 15453 בתחום גבול תכנית זו.	החלפה	ג/ 15453



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פרג עטאריה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פרג עטאריה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח חניה ותנועה 1: 500	18: 49 25/03/2020	איהאב פאהום	12/02/2020	1		מנחה	חניה
לא	נספח ניקוז	18: 59 15/03/2020	עזאלדין ריאן	10/08/2019	41		מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי סביבתי	19: 02 15/03/2020	יסמין מחול	10/03/2019	17		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי-בינוי קני"מ 1: 250	19: 03 25/03/2020	יסמין מחול	09/03/2020	1		מנחה	סביבה ונוף
לא	מצב מאושר קני"מ 1: 1000	11: 38 20/04/2021	פרג עטאריה	12/02/2019	1	1: 1000	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית אעבלין	אעבלין	(1)		04-9866594	04-9866594	simaan.zahr an@gmail.c om

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אעבלין.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית אעבלין	אעבלין	אעבלין		04-9866594	04-9866594	simaan.zahr an@gma il.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				ר.מ.י.	נוף הגליל	(1)		04-6558211	04-6558213	

(1) כתובת: מלון פלאזה, רחוב כרמל פינת חרמון, ת.ד. 580, נצרת עילית 170000.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	פרג עטאריה	84116		שפרעם	אלעין (1)	48	04-9500148	04-9500148	9500148@gm ail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	יועץ נופי	יסמין מחול	35760		נצרת	(2)		04-6466401	04-6467119	yas.makhoul@gmail.com
מהנדס תחבורה ותנועה	יועץ תחבורה	איהאב פאהום		ח.פאהום ושות' שירותי הנדסה בע"מ	חיפה	(3)		04-8513050	04-8513054	fahoum@kfa houm.co.il
הידרולוג	יועץ	עזאלדין ריאן		הדרומאפ בע"מ	כאבול	(4)		04-6999775	04-6999775	hydromap10@gmail.com

(1) כתובת: שכונת אלעין 48/510, שפרעם 2020000.

(2) כתובת: רחוב אלבשארה 7031, נצרת 1600000.

(3) כתובת: רחוב הבנקים 14, ת.ד. 33717, חיפה מיקוד 31336.

(4) כתובת: רחוב ביר אלמיר 11, ת.ד. 9537, נצרת.



משרד
תכנון ופיקוח



משרד
תכנון ופיקוח

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

הרחבת אזור ספורט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א- הרחבת אזור ספורט על שטח חקלאי
ב- שינוי קווי הבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

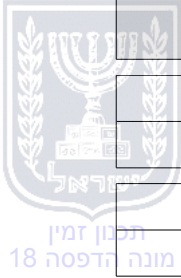
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
ספורט ונופש	100
סימון בתשריט	יעוד
ציר נחל	ספורט ונופש
תאי שטח כפופים	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
77.53	12,870	אזור ספורט
22.47	3,730	שטח חקלאי
100	16,600	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	16,605.98	ספורט ונופש
100	16,605.98	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	ספורט ונופש
4.1.1	שימושים
	4.1.1 אזור ספורט :- ישמש לבניית מתקנים ומבנים למטרת הספורט ולפתוח שטחים למטרת ספורט כמו מגרשי כדור-רגל וכו'.
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה 1-בהתאם לטבלת זכויות הבניה. 2- איסור בניה והגבלות :- 2.1- לא ינתן היתר בניה ולא ישמש שום בנין או קרקע הנמצא בתחום התכנית לשום מטרה אלה לזו המפורטת ברשימת תכליות זו . 2.2- הגישה של רכבים למגרש הספורט תהיה אך ורק מהדרך המאושרת בתכנית ג/8687 תיבנה גדר חי בגבול מגרש הספורט לכביש 781 כדי להבטיח אי מעבר כלי רכב למגרש הספורט ישירות מדרך 781 .



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				מעל הכניסה הקובעת								
				קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7.5	25	6	34	16605.98	100	ספורט ונופש	ספורט ונופש

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>א-הבקשה להיתר הבניה תכלול חזיתות של המבנים המוצעים במגרש , ובהן יפורטו חומרי הגמור והגוונים .</p> <p>ב-התקנת צנרת חשופה של חשמל , מים , גז , טלפון , מזוג אוויר וארובות לחימום תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטוני שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג-התקנת שלטי פרסום תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטוני לחזיתות שתכלול הבקשה להיתר הבניה.</p> <p>ד-חזות : תכנית הבינוי תכלול תכנון נאות של עבודות חפירה ומילוי כולל שיקום נופי לשביעות רצון הוועדה . תוגש לשם כך תוכנית נוף שתוכן ע"י אדר' נוף .</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 סביבה ונוף</p> <p>1- לנטיעת עצים יש להשתמש במינים ארץ ישראלים .</p> <p>2- יש לשמור על הימנעות מפגיעה בערוץ הנחל או מעביר המים.</p> <p>3- יש להגביל תאורה לתחומי המגרש ולחייב מפסק כיבוי אוטומטי בשעה שתוגדר כסיום פעילות .</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 הפקעות ו/או רישום</p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p>6.5 חשמל</p> <p>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.תחנות השנאה :</p> <p>1-מיקום תחנת השנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2-בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים</p> <p>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.</p> <p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה</p> <p>מציר הקומהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן 3.00 מ'קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף.א.</p>	<p>6.5</p>



6.5	חשמל
	<p>2.00 מיקו חשמל מתח נמוך תיל מבודדב. 5.00 מיקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופהג. 2.00 מיקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)ד. 20.00 מיקו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"וה. 35.00 מיקו חשמל מתח על- עליון 400 ק"וו. 0.50 מיכבלי חשמל מתח נמוךז. 3.00 מיכבלי חשמל מתח גבוהח. בתיאום עם חברת החשמלכבלי חשמל מתח עליונט. 1.00 מ'ארון רשתי. 3.00 מ'שנאי על עמודיא.</p> <p>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.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית 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 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</p>
6.6	ניקוז
	<p>תנאי למתן היתר בניה להרחבת אזור ספורט הינו ביצוע המובל בהתאם להנחיות נספח ניקוז ואישור רשות הניקוז.</p>
6.7	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשבועות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבניה.</p>

6.8	פסולת בניין
	<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנתה סביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>



6.9	פיקוד העורף
	<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.</p>

6.10	שרותי כבאות
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות רשות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.</p>

6.11	תשתיות
	<p>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. מים :- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית. תברואה :- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי 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.</p>



6.12	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>

6.13	בטחון ובטיחות
	<p>תנאי למתן היתר בניה שמירה על בטיחות המשתמשים במתקני הספורט לרבות התקנת מדרכות, מיקום שערי האיצטדיון וכו'</p>



7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער למימוש התכנית מיד עם אישורה