

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 261-0790592

הקטנת קווי בניין והצעת דרך גישה למגרש-אעבלין



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
גבעות אלונים  
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת הינה באה לשנות קווי בניין לבית קיים ולתת גישה לקומת עמודים מדרך גישה מזרחית למגרש ע"י הרחבתה עד גבול המגרש נושא התכנית.  
החלוקה מסתמכת על חלוקה מאושרת. תכניות מס' ג/10427 ו ג/18543 חלות על השטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

261-0790592 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 1.037 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (1) (2)

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

219150 קואורדינאטה X

747729 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** שכונה מזרחית אעבלין**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

אעבלין - חלק מתחום הרשות:

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12212	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**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/07/2001	3295	5001	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10427 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 10427
28/09/2016	10298	7352	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ג/18543 בתוך גבול תכנית זו.	החלפה	ג/ 18543



**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				עמאד יעקוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עמאד יעקוב		תשריט מצב מוצע	לא
חניה	מחייב	1: 250	1	20/06/2019	דיאנה יעקוב	18: 59 04/10/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	17/09/2020	עמאד יעקוב	11: 35 14/01/2021		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



**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	אחמד מוריסאת			אעבלין	(1)				
	פרטי	חוסין מוריסאת			אעבלין	(2)				

**הערה למגיש התכנית:**

- (1) כתובת: שכונה מזרחית צפונית . שכונת משפת מריסאת.  
 (2) כתובת: שכונה מזרחית צפונית שכונת משפחת מריסאת.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אחמד מוריסאת			אעבלין	(1)				
פרטי	חוסין מוריסאת			אעבלין	(2)				

- (1) כתובת: שכונה מזרחית צפונית . שכונת משפת מריסאת.  
 (2) כתובת: שכונה מזרחית צפונית שכונת משפחת מריסאת.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמאד יעקוב		עמאד יעקוב מהנדס בניין ומודד מ	אעבלין	אעבלין		049503017		ya.emad@gmail.com
	יועץ תחבורה	דיאנה יעקוב	83226		אעבלין	(1)		04-9503017		ya.emad@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	עמאד יעקוב	868	עמאד יעקוב מהנדס בניין ומודד מ	אעבלין	אעבלין		04-9503017		ya.emad@gmail.com

(1) כתובת : אעבלין- שכונה דרומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

הסדרת מסגרת תכנונית למתן היתר בנייה לבניין קיים במגרש 35/7/2

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הרחבת דרך גישה למגרש 35/7/2 מהדרך המשולבת בצד המזרחי למגרש.
- 2- שינוי בקווי בניין וקביעת קו בניין תחתי.
- 3- קביעת הוראות להריסת מבנים המסומנים להריסה וחורגים לתוואי הדרך.
- 4- שינוי בהוראות הבנייה בעניין תכסית קרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	10
דרך משולבת	40, 41

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך משולבת	41

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	421	38.77
מגורים	405	37.29
שטח ציבורי פתוח	260	23.94
<b>סה"כ</b>	<b>1,086</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	682.9	62.89
מגורים ב'	403.01	37.11
<b>סה"כ</b>	<b>1,085.91</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים בלבד.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בניוי</b> א. מועדונים פרטיים וחברתיים. ב. גני ילדים, פעוטונים, מגרש משחקים, גנים ושטחי חניה. ג. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. ד. מספרות ומכוני יופי.
<b>4.2</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש לדרכים לרכב, לדרכים משולבות לתנועה מוטורית ורגילה לשבילי הולכי רגל, לחנייה לרכב, ותשתיות תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים שונים באישור הועדה המקומית.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (% שטח)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	4	12	4	50	144	מ"ר	מ"ר	24	120	400 מ"ר	10	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>הריסה המסומן להריסה כתנאי למתן היתר בניה .</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות , התשל"ח - 1978.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חניה</b></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 הכשרת החניות המוצעות בנספח החניה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>6.1.1. הוראות בנושא 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.תחנת השנאה 1.מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל . 2.בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה , ככל האפשר , בשטחים ציבוריים או המיועדים מתקנים הנדסיים . 3 על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול המגרש , או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים . ג.איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים , מסחר , תעשייה ומלכה , תיירות ומבנה ציבור , בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים , אלא במרחקים המפורטים להלן : 1- קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ' מהתיל הקיצוני ו 2.25 מציר הקו 2- קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ' מהתיל הקיצוני ו 1.75 מציר הקו 3- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מהתיל הקיצוני 4- קו חשמל מתח עליון עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' מהתיל הקיצוני 5- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' מציר הקו 6- קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' מציר הקו 7- כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהכבל 8- כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' מהכבל 9 כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל 10- ארון רשת 1.0 מ' מהארון 11 שנאי על עמוד 3.0 מ' מהשנאי על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין . להקמת מבנה תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל . בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה , הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל , אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל . לא יינתן היתר לחפירה , חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוהה / 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 תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים ? קווי מתח על ועליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עברום . על אף האמור בכל תוכנית , כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה .</p>	<p><b>6.4</b></p>

<b>6.5</b>	<b>ביוב</b>	תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
<b>6.6</b>	<b>ניקוז</b>	תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, אישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
<b>6.7</b>	<b>פסולת בניין</b>	אשפה :  סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן העתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
<b>6.8</b>	<b>פיקוד העורף</b>	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
<b>6.9</b>	<b>תשתיות</b>	אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור חב' מקורות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
<b>6.10</b>	<b>תשתיות</b>	1. מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
<b>6.11</b>	<b>היטל השבחה</b>	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
<b>6.12</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	כל השטחים המיועדים עפ"י תוכנית זו לדרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188,189,190 בפרק ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
<b>6.13</b>	<b>הריסות ופינויים</b>	תנאי למתן היתר בנייה הריסת המסומן להריסה.
<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>	
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>	
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11