

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 261-0923318

שינויי בהוראות וזכויות הבניה במגרש 1 בשטח הבנויי באעבלן



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

התכנית משנה בזכויות והוראות הבנייה במגרש בשטח הבנויי באעבלין , בנוסף לקביעת הוראות בדבר הריסת מבנים לצורך ניצול והכשרת השטח לבנייה חדשה .



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

שינויי בהוראות וזכויות הבניה במגרש 1 בשטח הבנויי באעבלן

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

261-0923318

מספר התכנית

0.239 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) (19), 62א (א) (4), 62א (א) (7), 62א (א) (4)

לפי סעיף בחוק

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

218575 קואורדינאטה X

747410 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום במרכז הכפר אעבלין בשטח הבנויי.

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 מרכז הכפר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

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
14/01/1993	1240	4075	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6794 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 6794
17/10/1985	518	3258	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 984 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 984
26/06/2011	5106	6255	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18807 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 18807



## 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	10: 34 11/12/2021	סאמר תיים	10/12/2021	1	1: 100	מנחה	בינויי
לא	תשריט מצב מאושר	14: 08 05/12/2020	סאמר תיים	03/12/2020	1	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	פריד עואד			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	פריד עואד			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		אחרים אחרים			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	אעבלין	(1)	04-9861615	04-9500549	tayyem@bez eqint.net
מודד מוסמך	מודד	סאמר תיים	766		אעבלין		(1)	04-9861615	04-9500549	tayyem@bez eqint.net

(1) כתובת: אעבלין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 בהוראות וזכויות הבנייה וקביעת הוראות בדבר הריסת מבנים לצורך ניצול והכשרת השטח לבנייה חדשה .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- . הוספת אחוזי בנייה .
- . שינויי בקווי הבניין .
- . הקטנת שטח מגרש מינימלי .
- . הגדלת תכסית קרקע .
- . קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים .
- . קביעת גובה מבנה מקסימלי .



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'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

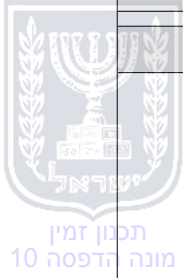
**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	239	100
סה"כ	239	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	238.97	100
סה"כ	238.97	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>א - בתי מגורים .</p> <p>ב - מועדונים פרטיים וחברתיים .</p> <p>ג - גני ילדים , פעוטונים , מגרשי משחקים , גנים ושטחי חנייה .</p> <p>ד - משרדים של בעלי מקצוע חופשיים .</p> <p>ה - מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית .</p> <p>ו - חנויות מזון וקיוסקים .</p> <p>ז - מספרות ומכוני יופי .</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>זיקת הנאה כמסומן בתשריט תירשם כזיקת הנאה ברשם המקרקעין ולא יותר כל שינויי או בניה בתחומה .</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			
(2)	0	(2)	3	4	(1) 12	50	164	164	239	1	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) מותר לחדר המדרגות ופיר המעלית לבלוט 3.0 מ' מעל לגובה המקסימלי..

(2) לפי תשריט מצב מוצע..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בינוי**

- א. מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באזור מגורים .  
במגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר עד 800 מ"ר יהיה מותר להקים שני בתים עם קיר משותף .  
ב. על אף האמור בסעיף א.6.1 דלעיל , יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר .

**6.2****עתיקות**

- "אתר עתיקות" כמשמעותו בחוק העתיקות - תשל"ח .  
לפי הגדרת ה- "שטח הבנוי" במפת הגוש .  
לא יינתן היתר להריסה או בניה לפי פרק זה וכן לא יעשה אדם ולא יותר לו לעשות אחד מאלה ללא אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות ובהתאם לתנאיה : הריסה , בניה , סלילה , הקמת מתקן , חפירה , כריה , שינוי תיקון או תוספת כעתיקה וכן כל הגמנה בחוק העתיקות - תשל"ח סעיף 29א' .

**6.3****חניה**

- א. לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקן החניה תשע"ו 2016 .  
ב. לא תותר הקמת מוסך נפרד להחניית רכב באזור כלשהו . אם אפשר , לדעת הוועדה המקומית , להתקינו בקומת הקרקע של הבניין .  
ג. גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מ' .  
ד. במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הוועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחניית רכב על גבול המגרש עם רווח קידמי של מטר אחד בלבד .

**6.4****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, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

- א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.00 מ' --  
ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.00 מ' --



6.4	חשמל
--	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'
--	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ'
20.00 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו --
35.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו --
--	ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ'
--	ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ'
--	ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל
--	י. ארון רשת 1.00 מ'
--	יא. שנאי על עמוד 3.00 מ'
<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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</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>	

6.5	פסולת בניין
	<p>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.</p>

6.6	פיקוד העורף
	<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו פתרון מיגון ( מקלט או מרחב מוגן ) בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. לא תוצא תעודת שימוש בבניין וטופס 4 לחיבור חשמל אלא אם פתרון המקלוט בוצע לפי כל התקנים ובהתאם לאישורים.</p>

6.7	פיתוח תשתית
	<p>נטיעת עצים ושמירתם :</p> <p>א. הוועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים אחרים המפריעים לדרך .</p> <p>ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאית הוועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה, ולמטרה זו להיכנס</p>

<b>6.7 פיתוח תשתית</b>	<b>6.7</b>
<p>לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים .                  ג. הוועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם , לנטוע עצים חדשים , שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים .</p>	
<b>6.8 שרותי כבאות</b>	<b>6.8</b>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.</p>	
<b>6.9 תשתיות</b>	<b>6.9</b>
<p>מים :                  אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה 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</p>	
<b>6.10 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>	<b>6.10</b>
<p>מבנים וגדרות המסומנים להריסה יהרסו לאחר קבלת היתר להריסה , והיתר לבנייה יינתן רק לאחר הריסת כל המסומן להריסה .</p>	
<b>6.11</b>	<b>6.11</b>
<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**

זמן משוער לתחילת מימוש התכנית הינו מידי עם אישורה .

