

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0919746

שינויי בהוראות בניה במגרש 12 חלקה 13 בגוש 12210-אעבלן



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 לשינויי בהוראות הבנייה במגרש ע"י הקטנת קווי הבניין.
מוצעת הקטנת קו בניין קדמי - לצורך הצעת מרפסת בתהליך היתר בנייה מכיוון שתכנון המבנה הקיים לא מאפשר תוספת בשאר החזיתות .



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית
 שינויי בהוראות בניה במגרש 12 חלקה 13 בגוש 12210-אעבלן

מספר התכנית 261-0919746

1.2 שטח התכנית 0.791 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) (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

217565 קואורדינאטה X

747635 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה מערבית בכפר 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 מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12210	מוסדר	חלק		13

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/12/1998		1398	4714	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8273 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 8273

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לתכנית המופקדת 261-0524462 לכשתאושר מלבד בנושא קווי הבניין.



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 עצים בוגרים	19: 45 29/03/2022	סאמר תיים	05/02/2021	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		17: 51 22/09/2021	סאמר תיים	13/11/2020	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	ראידה מוחסן			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	ראידה מוחסן			אעבלין	(1)				

(1) כתובת: אעבלין מיקוד 3001200.

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	סאמר תיים		סאמר תיים	אעבלין	אעבלין		04-9861615		tayyem@bez eqint.net
מודד מוסמך	יועץ	סאמר תיים	766	סאמר תיים	אעבלין	אעבלין		04-9861615		tayyem@bez eqint.net
מודד מוסמך	מודד	סאמר תיים	766	סאמר תיים	אעבלין	אעבלין		04-9861615		tayyem@bez eqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

הקטנת קו בניין לצורך הסדרת חריגת בנייה ולצורך אפשרת תוספת של מרפסת בקו בניין קדמי במסגרת היתר בניה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הקטנת קווי הבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	791	100
סה"כ	791	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	790.54	100
סה"כ	790.54	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	באזור זה תותר בנית בתי מגורים, בני שלוש קומות מעל קומת עמודים מפולשת או ארבע קומות ללא קומת עמודים. קומת העמודים יכולה להכיל מחסן ביתי וחניה לרכב פרטי .
4.1.2	הוראות
א	מסחר
	הוועדה רשאית לאשר מסחר קמעונאי, מותנה באישור לשכת הבריאות ובסידור חניה נאות .



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי		
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	12	4 (1)	36	144			24	120	400	1	מגורים ב'	מגורים ב'
(2)	3	3	3	4												

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, הועדה המקומית רשאית להעביר אחוזי בנייה ממעל מפלס הכניסה למתחת מפלס הכניסה בתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה בכל המפלסים לא יעלו על סה"כ אחוזי הבנייה המותרים .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 4 יח"ד למגרש מינימלי ..

(2) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר הסדרת פתרון לחניה בתחום גבולות המגרש בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה על פי תקן החניה תשע"ו 2016 .

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

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'	--
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'	--
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו		--	20.00 מ'
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו		--	35.00 מ'
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'	--

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.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי

<p>חשמל</p>	<p>6.2</p>
<p>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>	
<p>חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p>6.3</p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413. מבנה עזר : 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 מטר . מיקומו יהיה בקומת העמודים של המבנה העיקרי , במבנה ללא קומת עמודים יותר מבנה עזר בתחום קו הבניין .</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.4</p>
<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>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.5</p>
<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>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.6</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.7</p>
<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>	



6.8	מקלטים
	כל מבנה חייב בבניית מקלט (או מרחב מוגן) בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית תשי"א 1951 על תיקוניו והתקנות שהותקנו על פיו .



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6.9	פיתוח סביבתי
	הרחקת אשפה : סידורי ריכוז האשפה והרחקתה יקבעו בתאום עם מהנדס הרשות המקומית באישורו ולשביעות רצונו .

6.10	הוראות בינוי
	<p>1. מבנה עזר :</p> <p>א. השימושים המותרים למבנה יהיו מחסן דירתי וחניה מקורה לרכב פרטי.</p> <p>ב. גודל מבנה עזר לא יעלה על 30.0 מ"ר או 6% משטח המגרש נטו.</p> <p>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> <p>2. מס' מבנים מותר בחלקה/מגרש :</p> <p>על כל חלקה/מגרש ששטחם קטן מ- 600 מ"ר לא תורשה בנייתו של יותר ממבנה אחד . בחלקה/מגרש ששטחם גדול מ- 600 מ"ר תורשה בנייתם של שני מבנים נפרדים או בנייתו של מבנה אחד נוסף למבנה קיים בתנאים כדלקמן :</p> <p>א. סה"כ של שטחי הבנייה של כל המבנים לא יעלה על המותר בתכנית .</p> <p>ב. המרחק בין כל שני בניינים במגרש יהיה לפחות 6.0 מטרים .</p> <p>ג. המרווחים הצידדיים יהיו ע"פ תשריט המצב המוצע .</p> <p>ד. המרווח האחורי יהיה ע"פ תשריט המצב המוצע .</p> <p>ה. כל בקשה להיתר בנייה תיחתם על ידי בעל הנכס הרשום .</p> <p>ו. מתן היתר בנייה למבנה שלישי או יותר מותנה באישור תכנית חלוקה כחוק .</p> <p>3. גדרות לאורך גבולות צידדיים ואחוריים :</p> <p>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 בנייה .</p> <p>4. חובת התקנת גדר בקו רחוב :</p> <p>א. על מבקש היתר הבנייה להקים , עד תום הבנייה המבוקשת ועל חשבונו גדר על קו הרחוב המאושר על פי תכנית זאת .</p> <p>הגדר תבוצע מבטון מצופה אבן לקט . גובה הגדר לא יעלה על 1.20 מטר ולא יפחת מ- 0.60 מטרים .</p> <p>ב. בסמכותה של הועדה 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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

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

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



מייד עם אישור התכנית .



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9