

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0948539

שינויי בקו בנין-גוש 12211 חלקה 16 מגרש 7 - 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

שינויי בקו בנין בגוש 12211 חלקה 16 מגרש 7 לצורך יצירת מסגרת תכנונית מיטבית למגרש צר יחסית .



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 בקו בנין-גוש 12211 חלקה 16 מגרש 7 - אעבלין

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

261-0948539 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.500 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

218630 קואורדינאטה X

746950 קואורדינאטה Y

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 שכונה דרומית - אעבלין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12211	מוסדר	חלק		16

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



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
בינוי	מנחה	1: 100	1	28/08/2021	סאמר תיים	18: 16 29/03/2022	נספח בינויי וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	05/02/2021	סאמר תיים	18: 17 29/03/2022	מצב מאושר	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	סאיב אבו גנימה (1)			אעבלין					tayyem@bezeqint.net

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	סאיב אבו גנימה			אעבלין		(1)			tayyem@bezeqint.net

(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@bezeqint.net
	מודד	סאמר תיים	766	סאמר תיים	אעבלין	אעבלין		04-9861615		tayyem@bezeqint.net



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

- שינוי בקווי בניין .
- העלאת מס' קומות .
- העלאת גובה בניין לצורך יצירת מסגרת תכנונית לבניין בן 5 קומות הכולל 5 יח"ד .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי בקווי בניין .
- העלאת מס' קומות .
- העלאת גובה בניין .
- שינויי הוראות בדבר בינויי או עיצוב .



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'	167	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	167

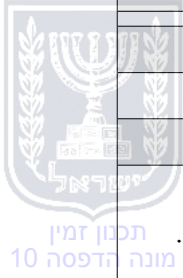
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	500	100
סה"כ	500	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	494	100
סה"כ	494	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	השימושים המותרים באזור זה בתי מגורים, מסחר קמעונאי.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הוועדה רשאית לאשר מסחר קמעונאי, מותנה באישור לשכת הבריאות ובסידור חנייה נאות. מותר הקמת שני מבנים נפרדים במגרש אחד אשר המרחק ביניהם לפחות 6 מ'.



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							צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות									
מגורים ב'	167	500	120	24	144	30	5	16 (1)	5	1.5	2	3	3

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, הוועדה 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) מותר לחדר המדרגות ופיר המעלית לבלוט 3.0 מ' מעל לגובה המקסימלי ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1	חניה																																				
	<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>																																				
6.2	חשמל																																				
	<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 ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, 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> <table border="1" data-bbox="191 1164 1260 1769"> <thead> <tr> <th data-bbox="191 1164 319 1209">מחיר הקו</th> <th data-bbox="319 1164 766 1209">מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</th> <th data-bbox="766 1164 1260 1209"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="191 1254 319 1299">--</td> <td data-bbox="319 1254 766 1299">3.00 מ'</td> <td data-bbox="766 1254 1260 1299">א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td data-bbox="191 1299 319 1344">--</td> <td data-bbox="319 1299 766 1344">2.00 מ'</td> <td data-bbox="766 1299 1260 1344">ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td data-bbox="191 1344 319 1388">--</td> <td data-bbox="319 1344 766 1388">5.00 מ'</td> <td data-bbox="766 1344 1260 1388">ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td data-bbox="191 1388 319 1433">--</td> <td data-bbox="319 1388 766 1433">2.00 מ'</td> <td data-bbox="766 1388 1260 1433">ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="191 1433 319 1478">20.00 מ'</td> <td data-bbox="319 1433 766 1478">--</td> <td data-bbox="766 1433 1260 1478">ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</td> </tr> <tr> <td data-bbox="191 1478 319 1523">35.00 מ'</td> <td data-bbox="319 1478 766 1523">--</td> <td data-bbox="766 1478 1260 1523">ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td data-bbox="191 1523 319 1568">--</td> <td data-bbox="319 1523 766 1568">0.50 מ'</td> <td data-bbox="766 1523 1260 1568">ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td data-bbox="191 1568 319 1612">--</td> <td data-bbox="319 1568 766 1612">3.00 מ'</td> <td data-bbox="766 1568 1260 1612">ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td data-bbox="191 1612 319 1657">--</td> <td data-bbox="319 1612 766 1657">בתיאום עם חברת החשמל</td> <td data-bbox="766 1612 1260 1657">ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> </tr> <tr> <td data-bbox="191 1657 319 1702">--</td> <td data-bbox="319 1657 766 1702">1.00 מ'</td> <td data-bbox="766 1657 1260 1702">י. ארון רשת</td> </tr> <tr> <td data-bbox="191 1702 319 1747">--</td> <td data-bbox="319 1702 766 1747">3.00 מ'</td> <td data-bbox="766 1702 1260 1747">יא. שנאי על עמוד</td> </tr> </tbody> </table> <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>	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'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"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	--	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
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'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"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																																			
--	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																																			

<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: center;">6.2</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>	
<p style="text-align: right;">הוראות פיתוח</p>	<p style="text-align: center;">6.3</p>
<p>1. גדרות לאורך גבולות צידיים 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 בניה.</p> <p>2. חובת התקנת גדר בקו רחוב :</p> <p>א. על מבקש היתר הבניה 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 מטר.</p> <p>ב. בסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע הוראות מיוחדות לגדרות כאשר השימוש הגובל הינו אתר לבניין ציבורי או שטח ציבורי פתוח ובלבד שהגדר תוקם על - קו הרחוב המאושר.</p> <p>אי הקמת גדר כאמור, תהווה סטייה מהיתר הבנייה.</p> <p>ג. בסמכותה של הוועדה המקומית להתנות מתן היתר בנייה בסלילה על ידי מבקש ההיתר ועל חשבונו, הן של קטע הדרך הגובל במגרש והן של חיבור קטע זה אל הכביש הסלול הקרוב ביותר.</p> <p>הסלילה תכלול התקנת תיעול מי-גשם, כדרוש לניקוז הדרך ..</p>	
<p style="text-align: right;">פסולת בניין</p>	<p style="text-align: center;">6.4</p>
<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינויי פסולת הבניה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>פסולת בניין ועודפי חפירה :</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינויי פסולת הבניה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.</p>	
<p style="text-align: right;">פיקוד העורף</p>	<p style="text-align: center;">6.5</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.</p>	
<p style="text-align: right;">תשתיות</p>	<p style="text-align: center;">6.6</p>
<p>מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6.6	תשתיות
	<p>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>
6.7	תנאים בהליך הרישוי
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.8	הוראות בינוי
	<p>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 מ'. מיקומו יהיה בקומת העמודים של המבנה העיקרי, במבנה ללא קומת עמודים יותר מבנה עזר בתחום קו הבניין.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לתחילת מימוש התכנית הינו מידי לאחר אישור תכנית זו .



תכנון זמין
מונה הדפסה 10