

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-1020502

שינוי קו בניין - גוש 12208 - חלקה 34 - מגרש 34/4 - 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 מציעה הקטנת קווי בניין לצורך הסדרת חריגות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 שינוי קו בניין - גוש 12208 - חלקה 34 - מגרש 34/4 - אעבלין

מספר התכנית 261-1020502

1.2 שטח התכנית 0.563 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 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

217807 קואורדינאטה X

746942 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה דרומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אעבלין - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה עין עאפיה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12208	מוסדר	חלק		34

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

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 את קביעותיה של תכנית מתאר מס' ג/8273 בתחומה של תכנית זו .	החלפה	ג/ 8273



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמאד יעקוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמאד יעקוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 00 25/05/2022	עמאד יעקוב	30/03/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	עביד ג'רג'ורה (1)			אעבלין			055-6628814		ya.emad@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : שכונת אלעין.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עביד ג'רג'ורה			אעבלין	(1)		055-6628814		ya.emad@gmail.com

(1) כתובת : שכונת אלעין.

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
	מודד	עמאד יעקוב	868		אעבלין	(1)		04-9503017		ya.emad@gmail.com

(1) כתובת : שכונת דרומית.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 לצורך הסדרת חריגת בנייה בבניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	10



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	563	100
סה"כ	563	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	563.27	100
סה"כ	563.27	100



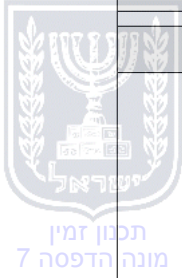
תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. הוועדה רשאית לאשר מסחר קמעונאי, מותנה באשור לשכת הבריאות ובסידור חניה נאות.</p> <p>ג. מבנה עזר:</p> <p>1- השימושים המותרים למבנה יהיו מחסן דירתי וחניה מקורה לרכב פרטי.</p> <p>2- גודל מבנה עזר לא יעלה על 30.0 מ"ר או 6% משטח המגרש נטו.</p> <p>3- גובה רום פנימי של מבנה העזר לא יעלה על 2.3 מטר.</p> <p>מיקומו יהיה בקומת עמודים של המבנה העיקרי, במנה ללא קומת עמודים יותר מבנה עזר בתחום קו הבניין.</p> <p>ד. חובת התקנת גדר בקו הרחוב:</p> <p>1- על המבקש היתר הבנייה להקים, עד תום הבנייה המבוקשת ועל חשבונו גדר על קו הרחוב המאושר לפי 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>2- בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע הוראות מיוחדות לגדרות כאשר השימוש הגובל הינו אתר לבניין ציבורי או שטח ציבורי פתוח ובלבד שהגדר תוקם על קו רחוב מאושר.</p> <p>אי הקמת גדר כאמור, תהווה סטייה מהיתר הבנייה.</p> <p>3- בסמכותה של הועדה המקומית לפטור מהוראות סעיף ד 1 דלעיל, במקרה של מגרש אשר חזיתו מוגדרת בתשריט כחזית מסחרית.</p> <p>ה. מספר מבנים מותר במגרש:</p> <p>על מגרש ששטחו קטן מ 600 מ"ר לא תורשה בנייתו של יותר ממבנה אחד.</p>
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (% מתא שטח)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מזערי	
(1)	3	3	3	4	12	4	36	144	24	120	400	10	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

הוראות טבלה 5:

א- במסגרת של היתר בניה, הועדה 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) כפי שמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>1-החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה תשע"ו 2016 , או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר .</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>2- לא תותר הקמת מוסך נפרד לחניית רכב באיזור כלשהו. אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת קרקע של הבנין.</p> <p>3- גובהו של מוסך נפרד לא יעלה עד 2.20 מ'.</p> <p>4- במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להיתר את הקמתו של מוסך להחניית רכב על גבול המגרש עם מרווח קידמי של מטר אחד בלבד.</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 תחנות ההשנאה יעשו בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימקמו תחנות ההשנאה, ככל שאפשר, בשטחים ציבוריים או מיועדים 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 מגורים.</p> <p>ג. 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 להלן:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח עליון - 110 - 160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון - 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת - 1 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>שנאי על עמוד - 3 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</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 מבנה תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p>



חשמל	6.2
<p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המיעדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן ביתר בניה 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 עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת 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>	
ביוב	6.3
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
ניקוז	6.4
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, אישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p>	
איחוד וחלוקה	6.5
<p>התכנית מסתמכת על תשריט חלוקה מס' ח-82/12 מאושר.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>א- הוועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסויימים 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 לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכס.</p> <p>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>	
פיקוד העורף	6.7
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
שרותי כבאות	6.8
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
תשתיות	6.9
<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור חב' מקורות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת מימוש התכנית הינו מידי לאחר אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7