

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-1160704

תכנית ג/27584- שינויי ייעוד מאזור מגורים א' למגורים ומסחר-אעבלין



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 261-1160704

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 01/04/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הועדה המחוזית החליטה ביום :

23/03/2023

להפקיד את התכנית

15/11/2023

י"ר הועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת לשינויי ייעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים ומסחר ושינויי בהוראות הבניה בגוש 12209 חלקה 69 מגרש 1, שינויי בקווי הבניין, הוספת שימושים והוספת אחוזים והוספת שטחי שירות תת קרקעיים (חניה). התכנית מגדילה את אחוז שטחי הבניה העיקרי והשירות מ- 144% ל- 365% מתוכם עד 55% שטח עיקרי למסחר ו- 17% שטחי שירות ו- 75% שטח שירות לחניה תת קרקעית. הגדלת מסי יח"ד מ- 4 ל- 8 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית ג/27584-שינויי ייעוד מאזור מגורים א' למגורים ומסחר-אעבלין

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

261-1160704

מספר התכנית

0.652 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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
קואורדינאטה X	218310
קואורדינאטה Y	747085

1.5.2 תיאור מקום

שכונת אלג'סר - קרובה למכללת מאר אליאס - 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 אלג'סר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12209	מוסדר	חלק		69

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 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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
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
24/10/2017		599	7605	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גא/ מק/ 02/ 17 ממשיכות לחול.	החלפה	גא/ מק/ 02 /17



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	תשריט מצב מאושר	10: 47 17/12/2022	סאמר תיים	10/11/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 8

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	(1)		שענינה השקעות ונדלן בע"מ	אעבלין			053-7782390		yousef_habi b@yahoo.c om

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מיקוד 3001200

אעבלין.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שענינה השקעות ונדלן בע"מ	אעבלין	(1)		053-7782390		yousef_habib@yaho o.com

(1) כתובת: מיקוד 3001200

אעבלין.

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
יועץ תנועה	יועץ	גסאן מזאווי	79631		נצרת	(1)		04-6566475		mgassan@za hav.net.il

(1) כתובת: שיכון שנילר - נצרת.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 ייעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים ומסחר .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויי ייעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים ומסחר .
2. הגדלת אחוזי הבניה .
3. שינויי בקווי הבניין .
4. הוספת שטחי שירות בקומה התת קרקעית .



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

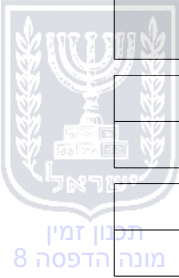
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ומסחר	691	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	691

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	652	100
סה"כ	652	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	653.15	100
סה"כ	653.15	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים קומת הקרקע תשמש למסחר, השימושים במסחר יהיו: חנויות למסחר, משרדים, מרפאות, מסחר קמעונאי וסיטונאי, מסעדות, חנויות, קיוסקים, תצוגה וכו'. שאר הקומות מעל הקומה הקובעת (קומת המסחר) ישמשו למגורים. תות הקמת קומת חניה תת קרקעית.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה 1. החניון יתוכנן בתת הקרקע ותקרתו לא תבלוט מעל מפלס המגרשים השכנים יותר מ- 1.3 מ' בקטעים שהיא תבנה בקו בניין פחות מ- 2 מטר. 2. תקרת החניון לא תבלוט בכלל מעל מפלס הדרך הסמוכה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (% מתא שטח)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(1)	(1)	(1)	1	4	20	8	75	365	365	75		50	240	652	691	מגורים ומסחר



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (1)	691	מגורים	מגורים ומסחר

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:

היקף המסחר עד 55% שטח עיקרי ו- 17% שטחי שירות מתוך סה"כ אחוזי הבניה המותרים .

הוועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ובתנאי שסי"ה אחוזי הבניה לא יעלה על אחוזי הבניה המותרים .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט מצב מוצע ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

- א. לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה .
- ב. לא תאושר בקשה להיתר בניה שלא תכלול חניון תת קרקעי אשר תכיל לפחות 10 מקומות חנייה .

6.2**ניהול מי נגר**

תותר תכסית לא בנויה בהיקף של 15% משטח המגרש לצורך חלחול והחדרה של מי תהום . שטח זה יהיה מגונן וניתן להשתמש בחומרים נקבוביים כגון אבני משתלבת .

6.3**פסולת בניין**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי 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.

6.4**תשתיות**

מים :
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.
ניקוז :
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית .
ביוב :
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב .

6.5**תנאים למתן היתרי בניה**

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית הוא 5 שנים מיום אישורה .