

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 261-1270800

תכנית לשינויי קווי בניין בגוש 12208 חלקה 29 מגרש 206 - אעבלין



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
גבעות אלונים  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005338900/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית לשינויי קווי הבניין לפי המצב הקיים בשטח .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית לשינויי קווי בניין בגוש 12208 חלקה 29 מגרש  
206 - אעבלין

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

261-1270800 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.410 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

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
	קואורדינאטה X	217830
	קואורדינאטה Y	747085

1.5.2 תיאור מקום שכונת סלמון בצד הדרומי מערבי של הכפר 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 סלמון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12208	מוסדר	חלק		28-29

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
261-0524462	25

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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
<u>261-0524462</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 261-0524462 ממשיכות לחול.	11778	1010		08/11/2023



## 1.7 מסמכי התכנית

## 1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					סאמר תיים		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		סאמר תיים		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

## 1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע	נספח בינויי	1: 250	1	15/03/2024	גודאת חורי	21:06 15/04/2024	לא
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר	1: 250	1	02/02/2024	סאמר תיים	10:20 06/07/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

**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	דוא"ל
	פרטי	סוהיל ג'רג'ורה (1)			אעבלין				Ibraheemjar123@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1445

אעבלין.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	סוהיל ג'רג'ורה			אעבלין	(1)			Ibraheemjar123@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1445

אעבלין.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	סאמר תיים			אעבלין	אעבלין		04-9861615	tayyem@bezeqint.net
הנדסאי בניין	הנדסאי	גודאת חורי	34964		שפרעם	(1)			Khoury817@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 6678 שפרעם.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

הסדרת קווי בניין לפי תוואי בניין קיים בחריגה לצורך הסדרת מסגרת תכנונית והכשרת בנייה קיימת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הקטנת קווי בניין לפי סעיף 62א (א) (4).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	206	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ב'	206
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	206

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,410	100
סה"כ	1,410	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,397.02	100
סה"כ	1,397.02	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. בתי מגורים .</p> <p>ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים שגרים באותו בניין , חנויות מזון , קיוסקים , מספרות , פרחים , צעצועים , טבק , מצרכים שאינם מוכנים במקום וללא טיגון , אפיה או בישול , עיתונים , ספרים ומוצרי נייר , הנעלה , הלבשה , אופטיקאי , מכבסה שלא על בסיס קיטור , צרכי צילום , אביזרי חשמל לרבות תיקונים .</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>מסחר</b></p> <p>יותר השימושים המסחריים המופיעים בסעיף 4.1.1 תת סעיף ב' בשיעור של עד 15% מהשטחים העיקריים המאושרים בייעוד מגורים .</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מעל הכניסה הקובעת								
							קדמי	אחורי	צידני- שמאלי	צידני- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3	4	15	8	3	40	144	24 מ"ר	120 (1)	400	206	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

## הוראות טבלה 5:

בסמכות הוועדה המקומית לנייד זכויות בניה ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע.  
קו הבניין התחתי מתייחס לשתי הקומות התחתונות הקיימות בשטח.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר, הערה: יותרו שימושים מסחריים עד 15% מהשטחים העיקריים המאושרים.
- (2) או לפי תשריט מצב מוצע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות תכנוניות</b>
<b>6.1.1</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<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 לפינוי פסולת הבניה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר .</p> <p>- יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו מפגעי תברואה , ריחות מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים .</p> <p>- מתקנים לאצירת פסולת יוצבו בתחומי המגרשים בלבד ומקומם יסומן בהיתרי הבניה .</p> <p>- לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר באישור מהנדס הוועדה המקומית .</p> <p>- הפסולת לסוגיה (ביתית , יבשה גושית רעילה) תפונה לאתרים מסודרים בלבד לפי הוראות המשרד לאיכות הסביבה .</p> <p>- בשטחים הציבוריים ביישוב וכן בשטח התעסוקה ובשטחי המוסדות יקבעו מקומות למתקני איסוף ומחזור בשטח המאפשר הפרדת פסולת במקור ומבטיח נגישות לרכבי איסוף הפסולת ולרכבי התושבים .</p>
<b>6.1.2</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית .</p> <p>2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה , הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית , ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית .</p> <p>3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה , חיבור למערכת הביוב של היישוב , באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך .</p> <p>4. פתרון הקצה לביוב יחובר למט"ש חיפה או למט"ש אחר באישור הגורמים המוסמכים .</p>
<b>6.2</b>	<b>מקרקעין</b>
<b>6.2.1</b>	<b>תשריט חלוקה</b>
	תכנית זו כפופה לתשריט חלוקה מס' ח-106/23 .

**7. ביצוע התכנית**

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	זמן משוער למימוש התכנית הינו מייד עם אישור התכנית .