

2-1992

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - הגליל המזרחי

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס' 9132/4  
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
 ביום 2.12.96 לאשר את התכנית

י"ר הועדה המחוזית

שטח שיפוט מוניציפלי - עילבון

תכנית מס': ג/9132

ג/1230-מהווה שינוי לתכנית מתאר

הודעה על הפקדת תכנית מס' 9132/4  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4483  
 מיום 26.1.97

התכנית הזו כוללת הצעה לבניית 102 יח"ד חדשות ושני מבני ציבור.

המגיש: מ.מ.י מחוז הצפון

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס' 9132/4  
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
 ביום 6.5.96 להפקיד את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

יולי 1995

הודעה על הפקדת תכנית מס' 9132/4  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4483  
 מיום 13.10.96

תאריכי עדכון התכנית:

- 1. 21.07.96
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

72.9.95

73.9.95

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס' 9132/4  
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
 ביום 26.1.97

י"ר הועדה המחוזית

פרק א' - כללי

1.א מחזור: הצפון.

2.א מרחב תכנון מקומי: גליל מזרחי.

3.א שטח שיפוט מוניציפלי: עילבון.

4.א קנ"מ: 1,250 : 1

5.א גושים וחלקות:

גוש	חלקות
15412	48 (ח)

6.א שטח התכנית ומס. יחידות הדיור המתוכננות:

44.37 דונם נמדד וחושב באופן גרפי באמצעות מספרות מחשב. בתחום התכנית מתוכננות 102 יח"ד ושני מבני ציבור.

7.א שם ותחולה:

תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מס. ג/9132, עילבון - יעוד שטח למגורים ומבני ציבור" להלן התכנית.

התכנית מהווה שינוי ופירוט לתכנית מתאר עילבון ג/1230 ולתכנית ג/5516.

התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, התשריט הוא בקנ"מ 1,250 : 1.

8.א מסמכי התכנית:

התכנית כוללת את מסמך "הוראות התכנית" להלן התקנון הכולל 11 עמודים, תשריט צבוע בקנ"מ 1:1,250 ונספח בינוי בקנ"מ 1:500 שישמש כמסמך מנחה.

9.א יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי ופירוט לתכנית מתאר עילבון ג/1230 ולתכנית ג/5516.

במקרה של סתירה בין תכנית זאת לבין כל תכנית מפורטת אחרת קודמת לתכנית זו והמתייחסת לשטחים הכללולים בתחומי תכנית זאת תקבע תכנית זאת ותהיה לה עדיפות על קודמותיה.

10.א גבולות התכנית:

הגבולות המסומנים ע"ג התשריט בקו כחול עבה.

11.א בעל הקרקע: מ.מ.י.

12.א יוזם ומגיש התכנית:

מ.מ.י. מחוז הצפון.  
קרית הממשלה ת.ד. 580 נצרת עילית 17100  
טל' 06-558-211 פקס' 06-560-521

13.א מתכננים:

עורך - רונון פלג - אדריכל, רח' הצפירה 6 חיפה 32713  
טל' 04-323-403 פקס' 04-323-403

פיתוח - לוי-שטרק - שדרות הנשיא 69, חיפה 31067  
ותנועה טל' 04-336-659 פקס' 04-336-628

14.א מטרת התכנית:

לתכנן את השטח התחום בקו כחול ולקבוע הנחיות תכנון,  
סייגים והוראות לתכנון כמפורט:

- א. לקבוע אזורים למגורים ואופן הבינוי בהם.
- ב. יעוד שטחים ציבוריים פתוחים לגינון, מגרשי משחקים, מעברים להולכי רגל ומערכות הנדסיות.
- ג. יעוד שטחים לשימוש כדרכים ציבוריות.
- ד. יעוד שטחים למבני ציבור.
- ה. חלוקת השטח.

ב.1 באור סימני התשריט:

1. גבול התכנית ..... קו כחול עבה.
2. דרך מוצעת ..... צבע אדום.
3. דרך רשומה או מאושרת ..... צבע חום בהיר.
4. מגורים א (בתים פרטיים) ..... צבע כתום.
5. מגורים ב (בניה טורית) ..... צבע צהוב.
6. מגורים ג (בניה מדורגת) ..... צבע תכלת.
7. מבני ציבור ..... צבע חום.
8. שטח ציבורי פתוח ..... צבע ירוק.
9. שבילים (להולכי רגל) ..... פסים אלכסוניים בצבעים אדום וירוק לסירוגין.
10. ספרה בתוך עגול ..... מס. מגרש מוצע.
11. קו שחור רצוף ודק ..... קו מגרש.
12. מספר דרך ..... מס. ברבע העליון של העגול.
13. רוחב דרך ..... מס. ברבע התחתון של העגול.
14. קו בנין מינימלי (קדמי) ... ספרות ברבעים הצדדיים של העגול.
15. מס. בן 5 ספרות ..... מס. גוש.

ב.1 טבלת שטחים ושמושים:

יעוד השטח	שטח בדונם	אחוז מסה"כ	מס. יח"ד
מגורים א' (13-25)	7.326	16.45	40
מגורים ב' (26-28)	4.999	11.22	14
מגורים ג' (1-12)	14.065	31.58	48
מ. ציבור (29-30)	3.721	8.35	—
ש.צ.פ. (31-36)	3.338	7.50	—
דרכים	10.870	24.40	—
שבילים	0.210	0.47	—

פרק ג' - רשימת התכליות

1.ג מגורים א' - מגרשים 25 - 13 :

מגורים בבתיים בודדים - בנין אחד לכל מגרש הכולל שלש יחידות מגורים.

הפרש הגובה בין הרצפה התחתונה לבין פני הקרקע הסופיים במגעם עם הבית בכל נקודה שהיא בהיקף הבנין - לא יעלה על 1 מטר והמרווח הזה יהיה סגור בחזיתות. לא תותרנה קומות עמודים מפולשות.

יותר שימושים נילווים כמשרדים לבעלי מקצועות חפשיים וכד' באזור מגורים זה, בתאום ואישור המועצה המקומית והועדה המקומית לתכנון ובניה.

ניתן יהיה לבנות חניה לרכב פרטי כחלק מהבית ובמסגרת שטחי השרות. במקרה של טופוגרפיה קשה תותר הקמת סככת חניה בעיצוב אחיד על קו 0 (קדמי וצדדי) ובמסגרת שטחי שרות.

הקמת סככת חניה על קו אפס תותר במגרשים ששיפועם עולה על 20% ובהסכמת בעל המגרש הסמוך. הוראות בניה לפי טבלה בעמ' 10.

2.ג מגורים ב' - מגרשים 28 - 26 :

מגורים בקוטג'ים טוריים - כמות קוטג'ים למגרש ע"פ נספח הבינוי.

הקוטג'ים הקיצוניים אינם צמודי קיר עם המגרשים השכנים.

הפרש הגובה בין הרצפה התחתונה לבין פני הקרקע הסופיים במגעם עם הבית בכל נקודה שהיא בהיקף הבנין - לא יעלה על 1 מטר והמרווח הזה יהיה סגור בחזיתות. לא תותרנה קומות עמודים מפולשות.

יותר שימושים נילווים כמשרדים לבעלי מקצועות חפשיים וכד' באזור מגורים זה, בתאום ואישור המועצה המקומית והועדה המקומית לתכנון ובניה.

ניתן יהיה לבנות חניה לרכב פרטי כחלק מהבית ובמסגרת שטחי השרות. במקרה של טופוגרפיה קשה תותר הקמת סככת חניה בעיצוב אחיד על קו 0 (קדמי וצדדי) ובמסגרת שטחי שרות.

הקמת סככת חניה על קו אפס תותר במגרשים ששיפועם עולה על 20% ובהסכמת בעל המגרש הסמוך. הוראות בניה לפי טבלה בעמ' 10.

3.ג מגורים ג' - מגרשים 12 - 1 :

מבני מגורים - ארבע יחידות דיור בדר"כ לכל מגרש.

חזיתות הבנינים הפונים לנוף (צפון) ידורגו בהתאמה לשיפוע הקרקע הכללי. גג שטוח של כל יחידת דיור יהוו מרפסות (ללא קרוי) ליחידת דיור שמעליה. הבנינים יתוכננו תוך מתן קווי מבט פתוחים לנוף (צפון) לכל מפלס ומפלס.

הפרש הגובה בין הרצפה התחתונה לבין פני הקרקע הסופיים במגעם עם הבית בכל נקודה שהיא בהיקף הבנין - לא יעלה על 1 מטר והמרווח הזה יהיה סגור בחזיתות. לא תותרנה קומות עמודים מפולשות.

יותר שימושים נילוויים כמשרדים לבעלי מקצועות חפשיים וכד' באזור מגורים זה, בתאום ואישור המועצה המקומית והועדה המקומית לתכנון ובניה.

ניתן יהיה לבנות חניה לרכב פרטי כחלק מהבית ובמסגרת שטחי השרות. במקרה של טופוגרפיה קשה תותר הקמת סככת חניה בעיצוב אחיד על קו 0 (קדמי וצדדי) ובמסגרת שטחי שרות.

הקמת סככת חניה על קו אפס תותר במגרשים ששיפועם עולה על 20% ובהסכמת בעל המגרש הסמוך. הוראות בניה לפי טבלה בעמ' 10.

#### 4.ג מבנה ציבור - מגרש 29:

ישמש להקמת מבנה ציבור אחד. יעוד המבנה ושימושו יהיה לגן ילדים/פעוטון ו/או שימוש ציבורי אחר עפ"י החלטת הרשות המקומית.

המבנה יחופה בחומר קשיח כדוגמת אבן או שיש (לא יותר גמר חיצוני של פסיפס). הבנין יהיה בעל אופי ציבורי המייצג את מיטב התרבות המקומית תוך התחשבות בנוף ובטבע הסובב. הוראות בניה לפי הטבלה בעמ' 10.

#### מבנה ציבור - מגרש 30:

ישמש להקמת מבנה ציבור אחד. המבנה ישמש כמרכז שכונתי כשהשימוש הספציפי, למטרות ציבור בלבד, יהיה עפ"י החלטת הרשות המקומית. המבנה יחופה בחומר קשיח כדוגמת אבן או שיש (לא יותר גמר חיצוני של פסיפס). הבנין יהיה בעל אופי ציבורי המייצג את מיטב התרבות המקומית תוך התחשבות בנוף ובטבע הסובב. הוראות בניה לפי הטבלה בעמ' 10.

#### 5.ג דרכים קיימות ומוצעות:

כוללות מדרכה ומעבר תשתיות. בדרכים המוצעות והקיימות הצבועות חום בהיר או אדום - תהיה הפרדה בין התנועה המוטורית והרגלית. המדרכות תבוצענה מאבן משתלבת עם אבני שפה מונמכות מבטון.

#### 6.ג שבילים (להולכי רגל):

יכללו מדרכה ומעבר לתנועת אדם בלבד. השבילים יבוצעו מאבן משתלבת עם אבני שפה מבטון.

#### 5.ג ש.צ.פ.:

ישמשו עבור ככרות וגנים, מגרשי משחקים, מגרשי ספורט, שבילים ומתקנים הנדסיים כגון תקשורת, ביוב, ניקוז וחשמל.

פרק ד' - הוראות כלליות

1. ד חניה:

יש להקצות שטחי חניה מתאימים ע"פ תקן חניה שנקבע בחוק התכנון - התקנת מקומות חניה תש"ג 1983. פתרון החניה בשטח כל הפרוייקט יהיה בתוך המגרשים עצמם.

2. ד תנאים מיוחדים:

- 2.1 לא תותר כל פעולה שיש בה פגיעה בשלמות החיצונית של הבניינים כולל צביעה וסיוד המרפסות וחלקים מהחזית.
- 2.2 לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
- 2.3 לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות ופתחים אחרים ללא היתר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- 2.4 יש לדאוג לשילובם הארכיטקטוני של דוודי השמש לחימום מים בגגות הבניינים באופן שיניח את דעתה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ע"י מסתור.
- 2.5 לא יותקנו חוטי טלפון וחשמל גלויים ע"ג קירות חיצוניים של הבניינים ובתחום המגרש הם יהיו תת קרקעיים.
- 2.6 לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים.
- 2.7 מיכלי דלק יותקנו אך ורק במקומות שיאושרו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
- 2.8 לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים, לכל הבניינים יתוכננו מקומות תליית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- 2.9 לא יוצב על הגגות שום מוט, תורן או כל יצוב אחר ללא אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
- 2.10 לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראווה על בנייני מגורים.
- 2.11 בקשות להיתרי בניה יכללו פירוט חומרי הגמר.
- 2.12 רשת הטלפונים, התקשורת וההזנות לחיבורי אנטנות טלוויזיה וטלוויזיה בכבלים - יהיו תת קרקעיות. רשת החשמל: תהיה תת קרקעית כולל חיבורים למבנים.
- 2.13 ניקוז: מתן היתר בניה בתחום התכנית יהא כרוך בתכנון וביצוע פתרונות נאותים לתפיסת מי נגר עילי והרחקתם אל מערכות ניקוז תת קרקעיות או הרחקה אל תוואי זרימה טבעיים ע"פ הנחיות מהנדס המועצה.
- 2.14 בגבולות הצידיים של המגרש לא תותר הקמת קירות העולים על גובה 2.5 מ' מפני הקרקע בשעת מסירת המגרש.
- 2.15 הקירות יהיו מאבן לקט מקומית עם פוגות שקועות. גגות משופעים: במידה וגג המבנה הוא גג בטון שטוח - תיאסר בנית גגות משופעים לחדרי מדרגות.

3.ד עבודות פיתוח:

כתנאי להוצאת היתר בניה תדרש הצגת תכנית פיתוח לכל מבנה בשלמותו.  
 א. עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו ע"פ תכנית מאושרת בוועדה לתכנון ולבניה ולשביעות רצונו של מהנדס הוועדה, לא תינתן תעודת גמר טרם הושלמו העבודות ע"פ התכנית המאושרת.  
 ב. בשטחים הציבוריים ובשבילים להולכי רגל יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחמרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך הצירים.  
 ג. תכנית הפיתוח תכלול את תכנית מערכת הביוב ושילובה במערך ובמתקני הביוב הקיימים, כמו כן תכלול תכנית הפיתוח מערכת ניקוז מי גשמים.  
 ד. לא יוחל האיכלוס בתחום התכנית טרם חיבורה למערכת העירונית הקיימת.

4.ד גינון וצמחיה:

עבור כל מבנן תוגש למהנדס הוועדה תכנית גינון והשקיה. אישור התכנית יהווה תנאי למתן בניה למבנן.

5.ד חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה לבניין או לחלק ממנו לקווי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בניין לבין היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצויינים להלן:

מרשת מתח נמוך -	2 מ' .
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו -	5 מ' .
מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו -	8 מ' .
מקו מתח עליון עד 161 ק"ח -	10 מ' .

ב. לא ינתן היתר בניה לבניין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת קרקעיים, הקרבה המותרת בין בניין לבין קו חשמל תת קרקעי לא תפחת מ - 2 מ'.  
 אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.  
 תחנות טרנספורמציה: יבנו בשטח תכנית זו ובתיאום עם חברת החשמל.  
 התחנות ימוקמו בשטחים המיועדים לשצ"פ לפי התכנית. על היזם לבוא בדברים עם חברת החשמל בקשר לתכנון תחנות טרנספורמציה הדרושות.

6.ד היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

7.ד אספקת מים:

תעשה ע"י אספקת מים עירונית.



8.ד כיבוי אש:

לא תותר כל בניה אלא לאחר קבלת אישור כיבוי אש, והגשת תכנית כיבוי אש לשביעות רצון הוועדה המקומית. מקור המים מהרשת העירונית באחריות המועצה המקומית.

9.ד ביוב:

יש לחבר את הבניינים המוצעים בשטח למערכת הביוב של הישוב או לקבל אישור הוועדה המקומית ומשרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לפתרון אחר.

10.ד הפקעות:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 188 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 על כל הצווים והתקנות הנוגעים לעניין.

11.ד מקלטים:

לכל מבני המגורים, המסחר ומוסדות הציבור יבנו מקלטים או מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות הג"א בתוקף.

12.ד סילוק אשפה:

יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לדרישות משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של המועצה המקומית.

13.ד חפירות בקרקע:

- באתר יתכנו חללים תת קרקעיים - טבעיים או מלאכותיים.
- חלק מהחמרים בשטח הינם פריכים ובעלי חוזק נמוך, במיוחד בתנאים של הגדלה בתכולת הרטיבות.
- סמוך לאתר העתק גיאולוגי, המגדיל את הבליה בקרקע/סלע, וכן מחייב הקפדה על חישובים לפי הכללים המקובלים עבור מצב של רעידת אדמה.
- מוצע להיזהר בביצוע חפירות עמוקות (מעל 3 מ'), ובכל עומק נחפר יש לשמור על כללי בטיחות מקובלים.

12.ד ביסוס:

הנחיות דיפון וביסוס לחלקות, בתאום עם יועץ קרקע מוסמך.

פרק ה'

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית והיתרים תשנ"ב-1992)

צפיפות	גובה		אחוזי בניה לשטח בניה מקסימלי ב-%						קו בנין במ'	גודל מגרש מינ. במ"ר	שם האזור (שימושים עיקריים) גוש: 15412 חלקה: 48 (ח)
	מס. יח"ד למגרש	מס. קומ	במ'	סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שמושים עקריים	מתחת למפלס כניסה			

											יעוד:	מגרש		
3	10.5	3	100	35	10	90	10	90	קדמי-5 צידי-4 אחורי-4	455	13-24	מג'ר	מג'ר	
4	10.5	3	100	35	10	90	10	90	קדמי-5 צידי-4 אחורי-4	850	25			

											יעוד:	מגרש		
4	7.5	2	70	40	10	60	40	30	קדמי-5 צידי-4 אחורי-4	1190	26	מג'ר	מג'ר	
5	7.5	2	70	40	10	60	40	30	קדמי-5 צידי-4 אחורי-4	1190	27-28			

											יעוד:	מגרש		
4	14.0	4	100	30	10	90	30	70	קדמי-5 צידי-4 אחורי-4	1045	1-12	מג'ר	מג'ר	

צפיפות	גובה		אחוזי בניה לשטח בניה מקסימלי ב-%					קו בנין במ'	גודל מגרש מינ. במ"ר	שם האזור (שימושים עיקריים) גוש: 15412 חלקה: 48 (ח)
	מס. יח"ד למגרש	מס. קומ	סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שמושים עקריים	מתחת למפלס כניסה			

יעוד	מגרש											
מבני ציבור	30	2400	קדמי- 5 ציד- 4 אחורי- 4	75	---	75	10	30	85	3	10.5	-----
	29	1190	קדמי- 5 ציד- 4 אחורי- 4	30	40	60	10	40	70	2	7.5	-----
שצ"פ	31	699	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-----
שצ"פ	32	714	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-----
שצ"פ	33	1099	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-----
שצ"פ	34	496	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-----
שצ"פ	35	143	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-----
שצ"פ	36	1457	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-----
דרך קיימת	37	3202	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-----
דרך חדשה	38	7677	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-----

הערה כללית: בידי מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה הזכות לאשר שינויים לגבי אחוזי הבניה המותרים מעל ומתחת למפלסי הכניסה, בהתאם לשיקול דעת תכנוני כל זאת בתנאי שלא תהיה חריגה מכלל אחוזי הבניה המותרים.

חתימות: