

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מחוזי - מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - גליל מזרחי

תכנית מפורטת מס' ג/ 11112

**תחנה דרומית לשאיבת שפכים  
עילבון**

המהווה שינוי לתכניות מתאר ג/5516

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

**אישור תכנית מס. 11112**

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
 ביום..... 15.10.03 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

היוזם והמגיש : מועצה מקומית עילבון  
 טל.: 06-6782123, פקס: 06-6785550

עורך התכנית : יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ  
 יעד, ד.נ. משגב 20155  
 טל.: 04-9902215, פקס: 04-9909990

הודעה על אישור תכנית מס. 11112

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4925

מיום 5.10.2003

אוקטובר 1998 – לעיון המועצה המקומית  
 נובמבר 1998 – לדיון בוועדה מחוזית  
 מאי 1999 - לדיון בוועדה מחוזית  
 יולי 1999 – לאישור הועדה המחוזית  
 נובמבר 1999 – להפקדה  
 יולי 2000 – למתן תוקף

**פרק א' - התכנית**

1. המקום: בתחום שיפוט המועצה המקומית עילבון.  
גוש: 15412 חלקי חלקה: 48
2. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.
3. שם התכנית: תחנת דרומית לשאיבת שפכים - עילבון.
4. חלות התכנית: התכנית תחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתכנית.
5. מסמכי התכנית: א. הוראות התכנית הכוללות 7 דפים.  
ב. תשריט בק.מ. 1:500
6. שטח התכנית: 4.374 דונם.
7. מגיש התכנית: המועצה המקומית עילבון
8. עורך התכנית: יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ  
יעד, ד.נ. משגב 20155  
טל.: 04-9902215, פקס: 04-9909990
9. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל  
מחוז הצפון
10. מטרות התכנית: שינוי יעוד מחקלאי ושצ"פ להקצאת שטח להקמת תחנה  
לשאיבת שפכים ודרך גישה לשרות אוכלוסית עילבון.
11. יחס לתכניות אחרות: התכנית מהווה חלק מתכנית מתאר עילבון מס' ג/5516 ומוסיפה תכלית לאזור שיעודו קרקע חקלאית ושצ"פ.

**פרק ב' - הגדרות ופרוש מונחים**

1. כללי:
- פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק", אלא אם כן הוגדרו במפורש בתכנית זו.
2. הגדרות ופרושים:
- 1.2. החוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, על תיקונו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות התקנות בדבר הכנת תשריטים.
- 2.2. התכנית: תכנית מס' \_\_\_\_\_ (כולל התשריטים וההוראות).
- 3.2. הועדה: הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל מזרחי.

**פרק ג' - שימושים ותכליות****1. שימוש בקרקע ובמבנים:**

לא ישמשו שום קרקע או מבנה הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או המבנה.

**2. טבלת אזורים ושטחים:**

מוצע		קיים		סימון בתשריט	האזור
% מסה"כ	שטח בדונם	% מסה"כ	שטח בדונם		
25.56%	1.118	25.63%	1.121	כתום	מגורים
5.53%	0.242	—	—	סגול תחום בסגול כהה	שטח למתקנים הנדסיים
17.57%	0.637	14.57%	0.637	חום	דרך קיימת
14.36%	0.628	—	—	אדום	דרך מוצעת
39.98%	1.749	56.22%	2.459	פסים ירוקים באלכסון	שטח חקלאי
—	—	3.58%	0.157	ירוק	שטח ציבורי פתוח
100.00%	4.374	100.00%	4.374		סה"כ

**רשימת שימושים ותכליות:****א. אזור מגורים:**

שטחים אלה מיועדים למגורים, באופן שיפורט במסגרת תכנית מפורטת, ורק לאחר הכנתה ואישורה ניתן להוציא אישורי בניה לאזור זה.

**ב. שטח למתקנים הנדסיים:**

- תחנה לשאיבת שפכים.
- מבנה גנרטור.
- מתקנים נלווים, כגון צנרות אספקה, יציאה וניקוז.

**ג. דרכים קיימות ומוצעות:**

דרכים ציבוריות כולל מדרכות, מעברים להולכי רגל, עגלות, אופניים ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים.

**ד. שטח חקלאי:**

באזור זה יותרו עיבוד חקלאי, מרעה, יעור, עבודות עפר להכשרת דרכים, קוי ביוב, מים, חשמל, ניקוז או כל עבודה ושימוש אחר המותרים בהתאם לתוספת הראשונה לחוק. הקמת מבנים חקלאיים בהתאם להוראות תכנית ג/ 6540.

**פרק ד': טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות  
ובהיתרים תשנ"ב 1992**

גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בנין (מ')			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור
במטרים	מס' קומות	סה"כ במ"ר	לכיסוי קרקע	שטחי שרות	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	שימושים עיקריים	קדמי	אחורי	צדדי		
	3 קומות מעל קומת מרתף/עמודים מפולשת	280	36%	לפי תכנית ג/5516				4	3	3	400	אזור מגורים
4 מ'	1	50 מ"ר	50 מ"ר	-	50 מ"ר	-	50 מ"ר	3	3	3	800	מתקן הנדסי

**פרק ה' – תקנות כלליות**

**1. הפקעות ורישום לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים עפ"י תכנית זאת לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וירשמו על שם מועצה מקומית עילבון.

**2. כיבוי אש**

לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא אם אישרה הועדה המקומית לתכנון ולבניה כיסוי ברשת הידרנטים לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

**3. שירותים**

**כללי:**

לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תכנית תשתיות וחבורים למערכות הר"מ. התכנית טעונה אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ומחלקת הנדסה של המועצה המקומית.

א. מים – מקור מי השתיה יהיה חבור לרשת המים של הישוב, המים יסופקו למבנים באמצעות צנורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות, וכפוף להוראת הל"ת.

ב. ביוב – ראה הנחיות בנושא איכות הסביבה. היתר בניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ובניה.

ג. סילוק אשפה – לפי הוראות המועצה האזורית.

ד. חשמל – מערכות החשמל יבוצעו באופן הבא: רשת חשמל מתח גבוה תבוצע באופן תת-קרקעי, שנאים יבוצעו על פי תאום עם חברת החשמל במבנה שימוקם בש.צ.פ. או בשטח שמיועד לבניית מגורים. רשת המתח הנמוך וקווי ההזנה למבנים יהיו תת-קרקעיים.

ה. רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת-קרקעיים.

ו. 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 עפ"י הנחיות מהנדס המועצה.

תכניות מפורטות של המתקנים ההנדסיים יועברו לאישור רשות ניקוז כנרת – מנהלת הכנרת כתנאי למתן היתרי בניה.

## 4. חניה

יש להקצות, בתחום המגרש, מקומות חניה מתאימים, עפ"י דרישות תקן החניה המופיע בתקנות התכנון והבניה – התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983. פתרונות החניה יתואמו עם מחלקת ההנדסה של המוא"ז.

## 5. עבודות פיתוח ותשתיות

- א. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ותכנית פיתוח בליווי אדריכל נוף, בין אם כמסמכים הכלולים בבקשה להיתר בניה ובין אם כמסמכים נפרדים המקדימים לבקשה להיתר בניה.
  - ב. בכל שטח התכנית לא תותר בניית קירות תומכים בגובה מעל 3 מ'. הפרש גובה של יותר מ-3 מ' יחייב בניית קיר נוסף במרחק מינימלי של 1.5 מ' מהקיר הראשון.
  - ג. כל הקירות התומכים וכל הגדרות הבנויות וקירות כלשהם הדרושים לפיתוח השטח יבנו מאבן מקומית מקצוות של גושי סלע (קליפת הסלע) בגוון אפור, ללא סיתות. בנוסף או לחילופין, ניתן לגדר באמצעות רשתות מתכת או עץ עפ"י פרט שיאושר על ידי הועדה המקומית.
  - ד. בכל בניה של מבנה כלשהוא בשטח התכנית בשטח בו השיפוע הצידי עולה על 30% ייבנה קיר תומך בחלק התחתון של המגרש במרחק של עד 7 מ' מהמקום המיועד של המבנה, לפני תחילת עבודות העפר לצורך בניית המבנה. על מנת למנוע דירדור סלעים ויצירת שפך עפר.
  - הועדה המקומית רשאית לחייב בניית קיר תומך במרחק הקטן מ-7 מ', על פי תנאי השטח במגרש ומיקומו.
  - ה. תכנית הפיתוח תכלול את תכנית מערכת הביוב ושילובה במערך ובמתקני הביוב הקיימים. כמן כן תכלול תכנית הפיתוח מערכת ניקוז מי גשמים.
  - ו. עודפי קרקע יפוננו, עפ"י אישור הרשות המקומית, למקום שמיועד לכך, או למקומות מאושרים עפ"י צרכים המשתנים מעת לעת בתחומי מו"עילבון, ובשום מקרה לא יערמו במקומות בהם יהוו הפרעה או מטריד חזותי.
  - יאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מלאי סלעים מחוץ למגרש שבתחומו מתבצעת עבודת בניה, אלא רק במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.
- ז. גידור ונטיעות:
- כדי להבטיח הפרדה פיזית וחזותית של האתר מסיבתו הקרובה תבוצענה הפעולות הבאות:
- באחריות היוזם לדאוג לגידור האתר, בהתאם להנחיות הועדה המקומית.
- ח. שיקום סביבתי:
- היוזם בניה בתחום התכנית יחדש את הצמחיה הטבעית באזור. המדרונות אשר ייפגעו במשך תהליך הבניה ישוקמו לפי תכנית שתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתכנית הפיתוח.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע נטיעות בחזית הפונה לכביש.

6. הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל

א. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בנין לבין היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצוינים 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 יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת-קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין 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.

ג. חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מעמודי חשמל מתח נמוך	-	2.5 מ'
מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו	-	5 מ'
מעמודי חשמל במתח עליון	-	10 מ'

ד. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מכבל חשמל תת-קרקעי	-	10 מ'
מעמודי חשמל מתח נמוך	-	5 מ'
מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	-	5 מ'
מעמודי חשמל מתח עליון	-	10 מ'

ה. בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

7. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

8. חלוקה ורישום

א. הקרקע הכלולה בשטחי התכנית תחולק בהתאם למסומן בתשריט. במידה ותהיינה סטיות המותרות עפ"י חוק המודדים, הנובעות ממדידה, הן תאושרנה ע"י יו"ר הועדה המקומית.

ב. החלוקה תיושם בשטח לפני אישור בקשה להיתר בניה.

ג. עם קבלת תוקף יוגש תשריט חלוקה כחוק, על רקע מפת מודד מוסמך.

חתימות

חתימת העורך

חתימת המגיש

תאריך

תאריך

חתימת בעל הקרקע

תאריך