

הודעה על אישור תכנית מס. 11603/16
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 1398
מיום 2.9.05

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה חש"ת - 1965
11603/16
אישור תכנית מס.
עדת המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 05/09/05 למשרד את התכנית.

תכנית מפורטת מס' ג/11603
עילבון – מגורים בחלקות 9-11
המהווה שינוי לתכנית מתאר ג/5516 (בתוקף)

אוקטובר 1999	לדיון בוועדה מקומית	:	מהדורה 1
נובמבר 1999	ועדה מחוזית	:	מהדורה 2
יוני 2001	ועדה מקומית	:	מהדורה 3
יולי 2001	ועדה מחוזית	:	מהדורה 4
נובמבר 2001	עדכון לוועדה מחוזית	:	מהדורה 5
מאי 2003	עדכון לוועדה מחוזית	:	מהדורה 6
ספטמבר 2003	ולנת"ע	:	מהדורה 7
ספטמבר 2004	הפקדה	:	מהדורה 8
ינואר 2005	מתן תוקף	:	מהדורה 9

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : גליל מזרחי

תחום שיפוט מוניציפלי : מו"מ עילבון

שם ישוב : **עילבון**

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

- 1.1 שם התכנית: תכנית מפורטת מס' ג/ 11603 - "עילבון - מגורים בחלקות 9-11" המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/5516 (בתוקף).
- 1.2 מקום התכנית:
- | | | |
|--------------|--------------------------|---------------|
| נ.צ. מרכזי : | מזרח : 238800 | צפון : 749700 |
| מספר גוש | חלקי חלקות | |
| 15422 | 1 | |
| 15424 | 8, 9, 10, 11, 19, 49, 55 | |
- 1.3 שטח התכנית: 63.61 דונם (במדידה ממוחשבת)
- 1.4 יח"ד: בתכנית 166 יח"ד.
- 1.5 בעלי עניין: בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ת.ד. 580, נצרת עילית 17105 טל. 04-6558211, פקס : 04-6560521 ואחרים
- יזם ומגיש התכנית : מועצה מקומית עילבון ת.ד. 1, עילבון 16972 טל. 04-6782123, פקס : 04-6785550
- עורך התכנית : אדר' דפנה נבו, רשיון מס' 27022 מוסמכת לארכיטקטורה ובינוי ערים יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ יעד, ד.ג. משגב 20155 טל. : 04-9902215, פקס : 04-9909990
- 1.6 יחס לתכניות אחרות: תמ"א 31 - התכנית תואמת לתמ"א. יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע : שטח עירוני בנוי, שמורה טבע. הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות : אזור משאבי מים וטבע.

ת.מ.מ. 2 - התכנית תואמת לת.מ.מ. 2.
יעוד לפי תשריט יעודי הקרקע:
שטח ישוב עירוני, קרקע חקלאית ושמורת
טבע.
ת.מ.מ. 2/9 - שטח שמורת טבע.

תכנית מתאר מקומית: התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/5516 מאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

- 1.7 מסמכי התכנית:**
- תקנון בן 10 עמודים - מסמך מחייב.
 - תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
 - נספח תנועה - מסמך מנחה.

1.8 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	תאריך	הכנה
מאי 2003	עדכון 5	אוקטובר 1999
ספטמבר 2003	עדכון 6	נובמבר 1999
ספטמבר 2004	עדכון 7	יוני 2001
ינואר 2005	עדכון 8	יולי 2001
		נובמבר 2001

1.9 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

- 1.10 באור סימני התשריט:**
- מגורים א' : כתום
 - שטח צבורי פתוח : ירוק
 - בית עלמין : צהוב עם קווים אלכסוניים מצולבים בירוק
 - שטח חקלאי : פסים אלכסוניים בירוק ולבן
 - דרך קיימת/מאושרת : חום
 - דרך חדשה/מוצעת : אדום
 - דרך גישה : פסים אלכסוניים באדום וירוק
 - דרך לביטול : קווים אדומים אלכסוניים
 - גבול גוש ומספרו : קו ומשולשים משני צדדיו לסרוגין ומספר בצבע אדום
 - גבול חלקה ומספרה : קו ירוק רציף ומספר ירוק
 - גבול מגרש ומספרו : קו רציף ומס' מגרש בתוך עיגול בצבע שחור
 - מספר דרך : מצוין ברבע עליון של עיגול
 - קו בנין : מצוין ברבע שמאלי/ימני של עיגול
 - הגדרת הדרך : משמאל/מימין לגבול
 - רוחב הדרך : מצוין ברבע תחתון של עיגול
 - מבנה קיים : קו שחור רציף
 - גבול התכנית : מסומן בקו כחול עבה
 - גבול תכנית מאושרת : מצוין בקו כחול מקוטע

1.11 טבלת שטחים:

מצב קיים		מצב מוצע		יעוד השטח
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
24.45	15.55	65.52	41.68	אזור מגורים א
0.97	0.62	5.87	3.73	שטח צבורי פתוח
--	--	4.45	2.83	בית עלמין
63.42	40.34	--	--	שטח חקלאי
11.16	7.10	9.67	6.15	דרך קיימת/מאושרת
--	--	12.81	8.15	דרך חדשה/מוצעת
--	--	1.68	1.07	דרך גישה
100.00	63.61	100.00	63.61	סה"כ:

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

- 2.1.1 תוספת שטחים למגורים.
- 2.1.2 הסדרת מערך הדרכים.
- 2.1.3 הסדרת בית עלמין קיים.

2.2 עיקרי הוראת התכנית:

- 2.2.1 שינוי יעוד משטח חקלאי למגורים, בית עלמין, שצ"פ ודרכים למיניהן.
- 2.2.2 קביעת תכליות ושימושים מותרים ליעודי הקרקע בתכנית.
- 2.2.3 קביעת הוראות בניה: שטח המבנים, גובהם, מרווחי הבניה, צפיפות.
- 2.2.4 קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- 2.2.5 קביעת תנאים לביצוע התכנית.

2.2.6 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
166	31,260	מגורים

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 מגורים א':

- א. בתי מגורים
- ב. משרדים של בעלי מקצועות חפשיים.
- ג. מוסכים פרטיים להחנית רכב.
- ד. מקלט או מרחב מוגן, הכל לפי הנחיות הג"א.
- ה. דרכי גישה.

3.1.2 דרך קיימת ומוצעת:

- א. השטח מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט ונטיעות.
- ב. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה, מותר להניח קוי תשתיות על/תת קרקעיים לסוגיהם, להקים מפרצי חניה, סככות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות עפ"י כל דין, באישור הועדה המקומית.

3.1.3 דרך גישה:

- א. תשמש למעבר להולכי רגל וכן גישה עבור רכב אך ורק אל המגרשים הגובלים בה.
- ב. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר להניח קוי תשתיות על/תת קרקעיים לסוגיהם.

3.1.4 שטח ציבורי פתוח:

- א. גנים, נטיעות, מתקני גן ומגרשי משחקים.
- ב. דרכים להולכי רגל.
- ג. מתקנים הנדסיים ותחנות טרנספורמציה.
- ד. דרכי גישה לרכב למתקנים הנדסיים.

3.1.5 בית עלמין:

תותר הקמת מבנים לצרכי פולחן דתי, מבני שרותים, דרכים, חניות, שבילים וגינון.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קוי בנין (3)			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		מס' קומות	במטרים	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה (1)	קדמי (נובל בדרך)	אחורי	צדדי		
4	2 במבנה אחד או במספר מבנים	2	11 מ'	120%	40% (2)	45%	75%	--	120%	5 מ' או לפי המסומן בתשריט	3 מ'	3 מ'	400	מגורים א'
		1	4 מ'	150 מ"ר	150 מ"ר	--	150 מ"ר		150 מ"ר	לפי המסומן בתשריט	3 מ'	3 מ'	400	שצ"פ
		1	4 מ'	5%	5%	1%	4%		5%	לפי המסומן בתשריט	3 מ'	3 מ'	600	בית עלמין

- (1) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- (2) סה"כ אחוזי הבניה לקומה 40% או 250 מ"ר, הקטן מביניהם.
- (3) מרווח בין מבנים במגרש לפחות 6 מ'.
- (4) במגרש 27 יותר קו בנין 0 בגבול המגרש הגובל בשצ"פ.

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

1. במגרשים בהם ניתן לבנות יותר ממבנה אחד תוגש יחד עם הבקשה להיתר בניה תכנית בינוי למגרש במימושו המלא. התכנית תציג את מספר המבנים במגרש, גודלם, צורתם, מיקומם ומערכת דרכים וחניה וכל פירוט אחר שיידרש ע"י הועדה המקומית.
2. תכנית בקשה להיתר בניה תכלול פירוט חומרי הגמר של המבנים.
3. לא תותר התקנת דוודי שמש לחימום מים על גגות הבנינים, אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
4. פיתוח – כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש שתכלול: מיקום הבנין, פתרון חניה, פירוט מתקני אשפה, מתקני דלק, תלית כביסה, חיבור תשתיות למערכות ציבוריות, גובה מפלסים סופיים לרבות ניקוז נגר עילי כך שלא תהיה זרימה למגרשי השכנים, קירות, גדרות וחומרי גמר. הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה המקומית.
5. על מבקש היתר בניה בתחום תכנית זו להקים עד תום הבניה המבוקשת, גדר על קו הרחוב המאושר ע"פ תכנית זו. הגדר תהיה בגובה שלא יפחת מ- 0.60 מ' ולא יעלה על 1.00 מ' ממפלס הדרך בקטע הגובל. אי הקמת גדר כאמור תהווה סטיה מהיתר הבניה.

ב. תשתיות:

1. דרכים:

על היתר הסלילה לפרט את מבנה הדרך, את מתקני הדרך ואת מתקני התשתית (כהגדרתם בחוק התכנון והבניה).

2. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית עילבון.

3. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

4. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
תנאי לפיתוח השטח התחלת הסדרת פתרון קצה לשפכים באישור משרד הבריאות.

5. חשמל, תקשורת וטל"כ:

כל חיבורי החשמל והתקשורת יהיו תת קרקעיים.

6. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	- 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	- 1.5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	- 5.0 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	- 11.0 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	- 25.0 מ'.

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2) אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3) המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

7. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה:

- (1) תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- (2) התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- (3) חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

(4) הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

3. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- (1) על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.
- (2) מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5. היטל השבחה:

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

6. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

8. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

9. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

10. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים למבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

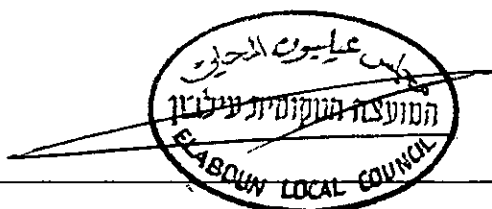
פרק 4 - מימוש התכנית

4.1 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעלי הקרקע



יזם ומגיש התכנית

יעד אדריכלים
ומתכנני ערים ונוף
בע"מ

עורך התכנית
