

03-07-2000

# מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי : גליל מזרחי

## תחום שיפוט מוניציפלי : עילבון

שם ישוב : **עילבון**

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

#### 1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/ 13934  
מטרה עיקרית ומקום: חלוקה למגרשים והקמת שכונת מגורים משולבת במסחר

#### 1.2 מקום התוכנית:

כפר עילבון שכונה דדומית

מספר גוש	מזרח : 748700	צפון : 238200	נ.צ. מרכזי
15412	38	חלקי חלקות	מספר גוש
		----	

#### 1.3 שטח התוכנית:

23.978 דונם חשבו אנליטית ע"י מחשב

#### 1.4 בעלי עניין:

##### בעל הקרקע:

שם : סרור פהמי ואחרים  
כתובת : עילבון 16972 ת.ד. 17  
טלפון : 04-6786103

##### זום התוכנית:

שם : סרור פהמי ואחרים  
כתובת : עילבון 16972 ת.ד. 17  
טלפון : 04-6786103

##### מגיש התוכנית:

שם : נאססא מדידות והנדסה בע"מ  
כתובת : עילבון 16972 ת.ד. 788  
טלפון : 04-6782431

##### עורך התוכנית: שם

תואר : נאדר יוסף  
מספר רשיון : 890  
כתובת : עילבון 16972 ת.ד. 203  
טלפון : 04-6782431  
פקס : 04-6783021

דואר אלקטרוני : [NASSA@NETVISION.NET.IL](mailto:NASSA@NETVISION.NET.IL)

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשפ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 13934  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 11.06.07... לאשר את התכנית  
חליל גרזי  
יו"ר הועדה המחוזית  
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 13934  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5643  
מיום 22.3.07

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

**תוכנית מפורטת מקומית:** מהווה שינוי לתוכנית מסי' 5516/ג מאושר. תוכניות גובלות ג/9132, ג/2907 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

### 1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן --8-- עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב באשר למיקום גישות למגרשים, כיווני תנועה ומספר מקומות החניה. תקנון החניות במגרשים יהיה מנחה.
- ג. נספח תנועה - מסמך מנחה.
- ד. נספח בנוי - מסמך מנחה.

### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
30-06-2000	הכנה
12-08-2001	עדכון 1
20-9-2002	עדכון 2
10-02-2003	עדכון 3
10-01-2007	עדכון 4

1.8 **הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

### 1.9 באור סימני התשריט:

קוו כחול עבה	גבול תכנית
צבע חום	דרך קיימת
ירוק מטויט אדום	דרך להלכי רגל
צבע אדום	דרך מוצעת
צבע ירוק	שטח ירוק
כתום מטויט שחור	אזור משולב מגורים מסחרי
צבע כתום	אזור מגורים א'
צהוב מטויט שחור	אזור לתכנון בעתיד
קו חום דק	גבול מגרש
מספר דרך	מספר ברבוע העליון של העיגול
רוחב דרך	מספר ברבוע התחתון של העיגול
קו בנין מינימאלי קדמי	ספרות ברבעים הצדדים של העיגול
מספר בו 5 ספרות	מספר גוש
מספר בתוך סוגריים	מספר מגרש מוצע
מספר בתוך מעגל	מספר חלקה

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	
0%	0	98.1%	23.522	שטח לתכנון בעתיד
35.12%	8.422	0%	0	אזור משולב
41.01%	9.832	0%	0	מגורים א'
1.9%	0.456	1.9%	0.456	דרך קיימת
16.00%	3.837	0%	0	דרך מוצעת
0.58%	0.139	0%	0	דרך גישה מוצעת
5.39%	1.292	0%	0	שטח ציבורי פתוח
100%	23.978	100%	23.978	סה"כ

**פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

**2.1 מטרות התוכנית:**

חלוקה למגרשים והקמת שכונת מגורים משולבת במסחר

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית:**

- שינוי יעוד למגורים א' משולב במסחר

**2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:**

מספר יח"ד	יעוד הקרקע
60	מגורים א'
51	משולב מגורים ומסחר
111	סה"כ

**פרק 3 - הוראות התוכנית**

**3.1 רשימת התכליות ושימושים:**

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

- דרך: תשמש למעבר כלי דכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
- שצ"פ: בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, תחנות טרנספורמציה.
- מגורים: בשטח זה יותר בנית יחידות דיור בלבד.
- מגורים משולב במסחר: בשטח זה יותר בניה יחידות דיור ומסחר. במגרשים ששטחם עולה על 600 מ"ר תותר הקמת שני בניינים נפרדים בתנאי שהמרחק בינם לא יפחת מ 6 מ.
- במגרשים המשולבים מגורים ומסחר, המסחר יותר רק בקומת קרקע, בקומה א' תותר הקמת משרדים או מגורים, בקומה ב' רק מגורים

- תנאי להוצאת היתר בניה במגרשים 9-1, 13, 15, 11, הוא תכנון גישה וחנייה ביחס לדרך מס' 1 ע"י מהנדס תנועה, במטרה להסדיר גישות וחניות בצורה בטיחותית ועל פי התקן ליעוד של מסחר ומגורים. זאת מבלי לגרום סיכונים בטיחותיים בדרך מס' 1. יש לשקול התווית דרך שירות בקטע זה.

### **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 בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

מס' יח"ד סה"כ לדגום	צפיפות / מס' יח"ד למגרש מינומלי	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קוי בנין			שם האזור (שימושים עיקריים)		
			סה"כ E	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות D	שטחים עיקריים C	מתחת למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה** A	קדמי	אחורי		צדדי	
6	3		100% E	36% 36%	12% לכל קומה D	88% C	- B	100% A	3	3	3	450	מגורים א'
6	3		120% E	42% 42%	20% 20%	100% C	20% B	100% A	5	3	3	450	משולב מסחר ומגורים

**הערה:**

\*ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי בניה נשמר

\*\* במגרשים המשולבים יינתן התר בניה בתנאי תכנון קומת חניה תת קרקעית מתחת למפלס האפס או הצגת חניה על פי התקן (ביתס לשטח מסחר מבוקש), זאת בתחום המגרש

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. - תשתיות:

##### 1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

##### 2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.

##### 3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית.

##### 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 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. קווי חשמל בשטח התוכנית יהיו תת קרקעיים ו/או עיליים זאת בהתאם לתוואי השטח ויקבעו בכל מקרה לגופו בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות ובאישור, קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל ייעשה עפ"י דין וע"פ תקנות התכנון והבניה (הסדרה הולכה חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח-1998.

4. תחנות טרנספורמציה תוקמנה בחדרים המיועדים לכך. הקמת חדרי טרנספורמציה תותר בשטח ציבורי פתוחה. במידה ולא ניתן לבצע חדרי טרנספורמציה, רשאי מהנדס המועצה לאשר תחנות טרנספורמציה על עמודים.

##### 5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

## ב. הוראות כלליות

### 1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

### 2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

### 3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

### 4. היטל השבחה:

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

### 5. חניה:

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

### 6. הוראות הג"א:

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

### 7. כיבוי אש:

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

### 8. תנאים לביצוע התוכנית:

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

## פרק 4 - מימוש התוכנית

### 4.1 שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע בשלב אחד

### 4.2 תקפות התוכנית:

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

## פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית: