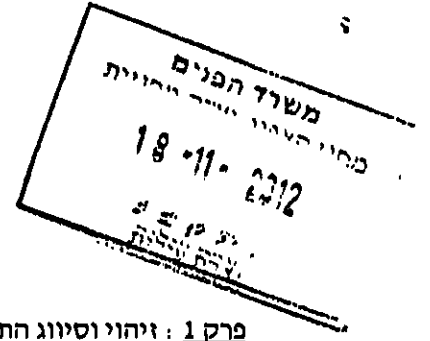


מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : גליל מזרחי

תחום שיפוט מוניציפאלי : מ.מ. עילבון

שם יישוב : עילבון



פרק 1 : זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית :

תוכנית מס' 16188/ג המהווה שינוי לתוכנית מס' 5516/ג-ו-7419/ג המאושרת. הסדרת מערכת כבישים חדשה והתאמת מערכת הדרכים בהתאם ובהתחשב במצב בשטח.

1.2 מקום התוכנית :

דרום מזרח עילבון

נ.צ. מרכזי	מזרח : 188000	צפון : 249000
מספר גוש	15424	חלקי חלקות
15412	.....	46,50
15412	.....	9,10,26,27,32,33,54,55,56,57

1.3 שטח התוכנית :

23.490 ד' המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך ורקע של תכנית מדידה פוטוגמטרית חדשה.

1.4 בעלי עניין :

בעל חקרקע : מועצה מקומית עילבון

מיקוד 16972 ת.ד. 1 טל. 04-6782123 פקס. 04-6785550 ו מ.מ. ישראל.

יום התוכנית : מועצה מקומית עילבון

מיקוד 16972 ת.ד. 1 טל. 04-6782123 פקס. 04-6785550

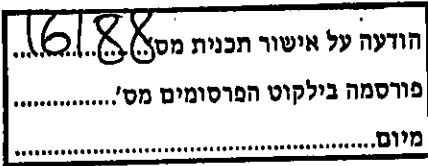


עורך התוכנית : קודסי רוחי, משרד מדידות ותכנון כבישים

נצרת כביש מס' 3001/20 ת.ד. 4045

טל. 04-6551378 פקס. 077-5270630

E-MAIL : Rohi_k@017.net.il



1.5 יחס לתוכניות אחרות :

תוכנית מתאר מקומית : התוכנית מחווה שינוי לתוכנית מס' 5516/ג-ו-7419/ג המאושרת. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לחוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית :

- א. תקנון בן 10 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - כולל תרשים סביבה בקני"מ 1:5000 מסמך מחייב.
- ג. נספח תנועה בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב בהתאם לתוכנית מופקדת - מאושר ממשרד התחבורה שמספרה 2026-2-2 מתאריך 7.12.2011 ונספח משלים לגבולות מפורטת
- ד. חתך לאורך הכביש מאושר ממשרד התחבורה מתאריך 7.11.2012 שמספרו 2026-3 בקני"מ 1:100/1000.

- ה. חתכים לרוחב הכביש מאושרים ע"י משרד התחבורה מתאריך 7.11.2012 תוכנית שמספרה 4-2026 בקני"מ 1:100 וחתכים לרוחב משלים לגבולות התוכנית
- ו. מסמך ניקוז בקני"מ 1:2500 – מסמך מנחה, רביזיה לתוכנית אב – מאושר מרשות הניקוז.
- ז. תוכנית תנוחה וקווי ניקוז בקני"מ 1:500 ואישור רשות הניקוז מיום 30.05.2012

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנת
17.03.2005	הכנת
19.01.2006	עדכון 1
03.04.2006	עדכון 2
14.02.2007	עדכון 3
08.05.2007	עדכון 4
28.06.2007	עדכון 5
15.11.2011	עדכון 6
23.07.2012	עדכון 7- למתן תוקף
16.10.2012	עדכון 8 – למתן תוקף
25.10.2012	עדכון 9 – למתן תוקף
12.11.2012	עדכון 10-למתן תוקף

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

1.9 באור סימני התשריט:

- א. גבול תכנית: קו כחול רצוף
- ב. גבול תכנית מאושרת: קו כחול מרוסק.
- ג. אזור מגורים א': צבע כתום.
- ד. אזור מגורים – מוסדות: כתום חום לסירוגין.
- ה. אזור מגורים משולב עם מסחר ומלכה זעירה: כתום אפור לסירוגין.
- ו. דרך מאושרת – צבע חום.
- ז. דרך מוצעת: צבע אדום.
- ח. דרך לחולכי רגל: ירוק וירוק כהה לסירוגין.
- ט. שטח למבנה ציבור: חום מותחם בחום כהה.
- י. ש.צ.פ.: צבע ירוק.
- יא. להריסה: צבע צהוב.
- יב. דרך לביטול: קווים אדומים.
- יג. מסי חלקה רשומה: מספר בצבע ירוק.
- יד. גבול חלקה: קו ירוק.
- טו. גבול גוש רשום: קו כחול עם משולשים.
- טז. מסי גוש רשום: מספר בכחול.
- יז. גבול מגרש: קו כחול.
- יח. מסי מגרש: מסי בתוך עיגול.
- יט. בית מדוד בשטח: בית מנוקד בשחור.
- כ. מספר הדרך: ספרה ברבע עליון של העיגול.
- כא. קו בניין מינימאלי: ספרות ברבעים הצדדים של העיגול.
- כב. רוחב הדרך: ספרה ברבע התחתון של העיגול

טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		ייעודי קרקע
שטח(דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח(דונם, מ"ר)	אחוזים	
1.811	7.71%	0.130	0.55%	אזור מגורים א'
.....	.....	0.480	2.04%	אזור מגורים- מוסדות
0.388	1.66%	4.712	20.06%	אזור מגורים משולב עם מסחר ומלאכה זעירה
4.400	18.73%	6.392	27.21%	דרך מאושרת
13.211	56.24%	.....	.....	דרך מוצעת
0.068	0.29%	.....	.....	דרך לחולכי רגל
.....	.....	0.686	2.92%	שטח למבנה ציבור
3.55	15.11%	11.028	46.96%	ש.צ.פ.

0.26%	0.062	0.26%	0.062	דרך גישה
100%	23.490	100%	23.490	סה"כ

פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- הסדרת מערכת כבישים חדשה בכל שטח התשריט
- להתאים את מערכת הדרכים בהתאם ובהתחשב במצב השטח.
- הסדרת ייעודי קרקע גובלים בדרך.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי ייעוד מ-ש.צ.פ. למגורים א', דרך ודרך להולכי רגל.
- שינוי ייעוד מדרג למגורים א', מגורים משולב עם מסחר, אזור ספורט ונופש, ש.צ.פ.
- התוויתן של דרכים חדשים וכן התוויתן, הרחבתן, שינוין וביטולן של דרכים קיימות.
- קביעת חוראות וזכויות בניה.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מ"ר	ייעוד קרקע
7	651.96	מגורים א'
4	134	מגורים משולב עם מסחר

פרק 3

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.

- אזור מגורים א': השימושים יהיו עפ"י תוכנית מתאר מס' 5516/ג המאושרת.
- ש.צ.פ.: השימושים יהיו עפ"י תוכנית מתאר מס' 5516/ג המאושרת.
- ש.צ.פ. ישמש לגישה למגרשים הגובלים, מיקום הגישה או המעבר למגרשים בתיאום מלא עם מהנדס המועצה.
- דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינן וחניה.
- דרך מוצעת: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינן וחניה.
- אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
- דרך להולכי רגל לפי הוראות תוכנית מס' 7419/ג.
- איזור מגורים משולב מסחר לפי הוראות תוכנית מס' 7419/ג.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה :
 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות החכונן והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ובהיתרים תשי"ב 1992)
 לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות

מס' יחיד סה"כ לדגם	צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימאלי	גובה בניה מקסימאלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימאלי						גודל מגרש מינמלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
		מס' במטרים	קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה			קדמי	אחורי	צדדי
זכויות בניה יהיו עפ"י ג/5516 המאושרת												
זכויות בניה עפ"י תוכנית ג/7419 המאושרת												
זכויות יהיו עפ"י תוכנית ג/5516 המאושרת												
											אזור מגורים א'	
											אזור מגורים + מסחר	
											ש.צ.פ.	

הוראות נוספות :

א. הוראות והנחיות נוספות :
לא יינתנו היתרי בניה בתחום תוכנית זו אלא לאחר ביצוע תשתיות עיקריות כמו דרכים, ביוב וכד'.

ב. תשתיות :

- מיס :**
1. אספקת מיס תהיה מרשת המיס המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ניקוז :**
2. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- ביוב :**
3. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל /מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	
כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	
כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל	
ארון רשת	1 מ'	
שנאי על עמוד	3 מ'	

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יתרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6. ניצול מירבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום :

תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התוכנית יבטיח בין השאר קליטה, השהייה, והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחול ישירים או מתקני החדרה, מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

בתכנון דרכים וחנייות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

7. שטח למניעת זיהום מים:

יוקמו מערכות הולכה וטיהור שפכים, באופן שימנע את זיהום המים העיליים באגן ההיקוות של הכנרת ואת זיהום המי התהום

ג. הוראות כלליות:

1. איחוד וחלוקה:

לא יינתן היתר בניה ללא תוכנית חלוקה מוסמכת ומאושרת ע"י הועדה המקומית למגרשים הגובלים לכביש אלא לאחר ביצוע תוכנית האיחוד והחלוקה לתוספת השטחים כתוצאה מתוכנית זו.

2. הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"י ממ"י. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנוזכר לעיל יופקעו על פי חוק התכנון והבניה. הרשות המקומית רשאית להפקיע את זכות השימוש וההחזקה במקרקעי ישראל המיועדים לצרכים בלבד- על פי תוכנית זו, לתקופה קצובה.

3. רישום:

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לוועדה מקומית תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק תכנון ובניה.

4. מבנים קיימים:

1. מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965:
על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
2. מבנים קיימים: ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים:
 - א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית.
 - ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.
 - ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.
 - ד. תוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים ייעמדו בקווי הבניין הקבועים בתוכנית.

5. מבנים להריסה:

1. מבנה / גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה. המבנה / הגדר יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
2. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה / גדר.
3. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

6. תנאים לביצוע התוכנית:
תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכנית כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
7. היטל השבחה:
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
8. חניה:
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תש"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
9. עתיקות:
בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
10. הוראות הג"א:
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן, כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
11. כיבוי אש:
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
12. סידורים לנכים:
קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
13. פיצויים:
במידה ותחויב הוועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק הת"ב יום התוכנית מתחייב בזאת לשפות את הוועדה המקומית בכל סכום שתחוייב.

פ ר ק 4 – מימוש התוכנית

- 4.1 תקפות התוכנית:
לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

15.11.12



בעל הקרקע:

מ.מ.י:

15.11.12



יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

15/11/12

רוחי מ. קדיסי
מהנדס ומורד מוסמך
מ.ר. 590 - בצרת

עורך התוכנית: