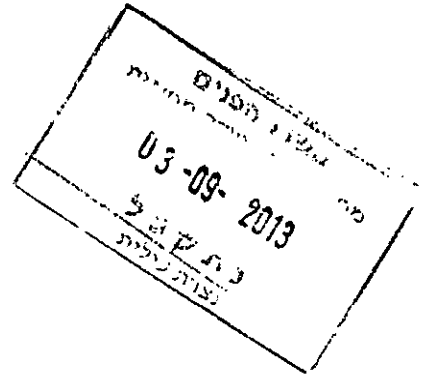


2086315-1



מחוז הצפון

משרד הפנים מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי - גליל מזרחי
חוק התכנון והבניה תש"ח 1965
אישור תכנית מס' 10675/6
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החלטת
ביום 27.6.12 לאשר את התכנית
מנהל מינהל התכנון
אלכס שפול, אדר' מ.מ. י"ר הועדה המחוזית

נפה - טבריה

תכנית מפורטת מס' ג/ 10675

כביש שרות - עילבון

הודעה על אישור תכנית מס' 10675/6
ורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

ושינוי רוחב רצועת דרך 806

מהווה שינוי לתכניות ג/5516 (מתאר עילבון), ג/962, ג/2907, ג/2908 ו-ג/3613 שבתוקף.

- מס' יח"ד מוצע : 78
- בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון
קרית הממשלה נצרת עילית
טל: 04-6558211, פקס: 04-6560521 ואחרים
- יוזם ומגיש התכנית : המועצה המקומית עילבון
ת.ד. 1, עילבון 16972
- עורך התכנית : טל: 04-6786407, פקס: 04-6785550
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
מושב יעד, ד.ג. משגב 20155
- יועץ תנועה : טל: 04-9902215, פקס: 04-9909990
אינג' מנחם גולדרייך
- אמי מתום - אדריכלים, מהנדסים, יועצים ומודדים בע"מ
רח' יבנה 3, ת.ד. 4579 חיפה
טל: 04-8681111, פקס: 04-8681112

מרהורה: מרס	1999	- לדיון בועדה המקומית
יוני	1999	- לדיון בועדה המחוזית
אוקטובר	1999	- לדיון חוזר בועדה המחוזית
יוני	2002	- לדיון חוזר בועדה המחוזית
מאי	2003	- לדיון חוזר בועדה המחוזית
ספטמבר	2003	- לדיון חוזר בועדה המחוזית
יוני	2004	- לדיון בולקחש"פ
מאי	2005	- לדיון בולקחש"פ (עדכון)
יוני	2005	- לדיון בועדה משנה להקלה מקווי בנין
מאי	2006	- להפקדה
יולי	2008	- עדכון עפ"י ועדת התנגדויות
דצמבר	2010	- עדכונים לפי תיאום מחודש עם מע"צ
אפריל	2011	- למתן תוקף
ספטמבר	2012	- למתן תוקף
יוני	2013	- למתן תוקף

פרק א' - התכנית

1. המקום : מחוז : צפון
נפה : טבריה
ישוב : עילבון

חלקי חלקות	גושים וחלקות:	
	גוש	חלקות
74,75,82-85,87,126,128-130,151,154,157	149,150,152, 153,155,156	15408
51,57,59,63,65,68,69,74	-	15409
29,33-38,49	-	15410
1-3,13,14,27-29,57,58,60	30	15411
44,45,58	-	15412

2. גבול התכנית : כמותחם בקו כחול בתשריט.
3. שם התכנית : תכנית מפורטת מס' ג/10675 - כביש שרות עילבון ושינוי רוחב רצועת דרך 806.
4. חלות התכנית : התכנית תחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתכנית.
5. מסמכי התכנית :
 1. הוראות התכנית : 11 עמודים.
 2. תשריט הכולל :
 תכנית מצב קיים בק.מ. 1: 1,250
 תכנית מצב מוצע בק.מ. 1: 1,250
 תרשים סביבה בק.מ. 1: 20,000
 מפה מצבית בק.מ. 1: 2,500
 3. תכנית גושים וחלקות.
 4. נספח מס' 1 :
 נספח תנועה - מסמך מחייב.
 שינויים בנספח התנועה באישור משרד התחבורה והתבררה הלאומית לדרכים, לא יהוו שינוי לתב"ע.
 5. נספח מס' 2 :
 קטע בינוי עקרוני - מסמך מנחה.
6. שטח התכנית : 61.12 דונם.
7. יוזם ומגיש התכנית : המועצה המקומית עילבון
 ת.ד. 1, עילבון 16972
 טל. : 04-6782123 , פקס : 04-6785550
8. עורך התכנית : אדריכל דורון רוהטין
 יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
 מושב יעד, ד.נ. משגב 20155
 טל. : 04-9902215 , פקס : 04-9909990
- יועץ תנועה : אמי מתום - מהנדסי ויועצים בע"מ
 יבנה 3 ת.ד 4579 חיפה 33104
 טל : 04-8681111 , פקס : 04-8681112

9. **בעל הקרקע** : מנהל מקרקעי ישראל – מחוז צפון
ת.ד. 580, נצרת עילית 17105
טל.: 06-6558211, פקס: 06-6560521
ואחרים.
10. **מטרת התכנית** : צמצום רוחב רצועת דרך אזורית - כביש 806, הוספת דרך
שירות ממזרח לה, וקביעת רצועה משולבת למסחר ומגורים
לצידה.
11. **יחס לתכניות אחרות** : שינוי לתכנית מתאר עילבון ג/5516 שבתוקף, ותכניות מפורטות
ג/962, ג/2907, ג/2908 ו-ג/3613 שבתוקף.
הוראות תכנית ג/5516 יחולו גם על תכנית זו, ובמקומות בהם
יש סתירה בין שתי התכניות הוראות תכנית זו גוברות.
התכנית תואמת את הוראות תמ"א/34 ו-תמ"א/34/ב/4

פרק ב' - הגדרות ופרוש מונחים

1. כללי :
- פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק", אלא אם כן הוגדרו
במפורט בתכנית זו.
2. הגדרות ופרושים :
- 2.1. החוק :
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, על תיקונו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות
התקנות בדבר הכנת תשריטים.
- 2.2. התכנית :
תכנית מסי ג/10675 (כולל התשריטים וההוראות).
- 2.3. הועדה :
הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל מזרחי.
- 2.4. דרך :
כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

פרק ג' - באור סימני התשריט וגווניו

1. מגורים א'	-	צבע כתום
2. מגורים ב'	-	צבע תכלת
3. מגורים משולב מסחר	-	פסים אלכסוניים אפורים וכתומים לסרוגין
4. מלאכה ותעשייה	-	צבע סגול
5. שטח ציבורי פתוח	-	צבע ירוק
6. שטח פרטי פתוח	-	צבע ירוק תחום בירוק
7. שטח חקלאי	-	פסים ירוקים אלכסוניים
8. דרך קיימת	-	צבע חום בהיר
9. דרך מוצעת	-	צבע אדום
10. דרך להולכי רגל	-	פסים ירוקים ואדומים לסרוגין
11. דרך לביטול	-	קוים חוצים אדומים אלכסוניים
12. מספר הדרך	-	מצויין ברבע עליון של העיגול
13. קו בנין משמאל לדרך	-	מצויין ברבע שמאלי של העיגול
14. קו בנין מימין לדרך	-	מצויין ברבע ימני של העיגול
15. רוחב הדרך	-	מצויין ברבע תחתון של העיגול
16. גבול גוש	-	קו אדום עם משולשים אדומים משני צדדיו
17. גבול חלקה	-	קו ירוק רציף ומס' החלקה בירוק
18. גבול התכנית המוצעת	-	קו כחול עבה
19. גבול תכנית מאושרת	-	קו כחול מרוסק עבה ומספר התכנית לצידו
20. ציר רצועת דרך 806	-	קו נקודה שחור.
21. קו בנין מדרך 806 / דרך שרות	-	קו מרוסק שחור.
22. תעלת מים	-	רשת אלכסונית שחורה צפופה

פרק ד' - שימושים ותכליות

1. השימוש בקרקע ובמבנים:

לא ישמשו קרקע או בנין בתחום התכנית לכל תכלית, אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות להלן.

2. טבלת שטחים ואחוזים:

מס'	יעוד קרקע	מצב קיים		מצב מוצע	
		שטח בדונם	אחוז מסה"כ	שטח בדונם	אחוז מסה"כ
1	מגורים א'	4.25	6.95%		
2	אזור מגורים משולב מסחר	1.50	2.46%	12.86	21.04%
3	מלאכה ותעשייה			1.69	2.76%
4	שטח ציבורי פתוח	0.74	1.21%	2.09	3.41%
5	שטח פרטי פתוח			1.04	1.71%
6	אזור חקלאי	19.19	31.39%		
7	דרך קיימת / מאושרת	35.26	57.69%	29.23	47.83%
8	דרך מוצעת			13.94	22.81%
9	דרך להולכי רגל	0.18	0.30%	0.27	0.44%
	סה"כ	61.12	100.00%	61.12	100.00%

3. דרך קיימת ומוצעת

- 3.1 תשמש למעבר כלי רכב וחניה.
- 3.2 תכלול מדרכות, מעברים להולכי רגל, עגלות, אופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים.
- 3.3 מערכות תשתית כגון חשמל, מים, תקשורת, ביוב, ניקוז וכו'.
- 3.4 אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.

4. דרך להולכי רגל.

- 4.1 תשמש למעבר הולכי רגל, עגלות ואופניים.
- 4.2 תכלול נטיעות ציבוריות.
- 4.3 מערכות תשתית כגון חשמל, מים, תקשורת, ביוב, ניקוז וכו'.
- 4.4 אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.

5. אזור מגורים משולב מסחר :

5.1 שימושים מותרים :

- א. מגורים.
- ב. חנויות ובתי מלאכה.
- ג. מועדונים פרטיים וחברתיים.
- ד. משרדים.
- ה. בתי קפה ומסעדות.
- ו. בתי קולנוע.
- ז. מלאכה זעירה שלדעת הועדה אינה גורמת מטרד לאזור כגון : חייטות, מאפיה, נגרות ומסגרות ללא מיכון, מאפיה וכיוצ"ב.

5.2 תנאים להוצאת היתר בניה :

- א. תנאי להוצאת היתרי בניה הוא הכנת תכנית בינוי מפורטת ואישורה בועדה המקומית. התכנית תציג חלוקה למגרשים, בינוי מוצע, דרכי גישה לתנועה מוטורית.
- ב. המרחק בין 2 מבנים חדשים באותו מגרש לא יקטן מ- 5 מ'.
- ג. במקרים של הצגת פתרון חניה כפולה בין 2 מבנים המרחק ביניהם לא יקטן מ- 17 מ', אלא אם החניה בקומת העמודים ובאישור ועדה מקומית.
- ד. מספר מבנים ומספר כניסות/גישות לרכב יהיה כמפורט בטבלה להלן :

טבלת מבנים וכניסות/גישות לרכב

מס' כניסות/גישות לרכב מירבי לחלקה	מס' מבנים מירבי לחלקה	גוש 15411
1 מחלקה 2	1	חלקה 1
1 מדרך שרות	1	חלקה 2
1 מחלקה 2	1	חלקה 3
1 מדרך שרות ו- 2 מדרך פנימית מס' 103	3	חלקה 13
1 מחלקה 13 ו- 1 מדרך מס' 10	2	חלקה 14
1 מדרך מס' 10	1	חלקה 27
3 מדרך שרות	3	חלקה 28
1 מדרך שרות ו- 1 מדרך משולבת מס' 102	2	חלקה 29
4 מדרך שרות ובנוסף 1 מדרך משולבת מס' 102 ו- 1 מדרך מס' 1	6	חלקה 30

הערה : בנוסף יתכנו חניות ניצבות כדוגמת החניות בנספחי הבינוי.

6. אזור תעשיה ומלאכה :

שימושים מותרים :

- 6.1 כל מלאכה ותעשיה כגון מוסכים, נגריות, מסגריות, תעשיית בלוקים, בתי בד, תחנות קמח להוציא תעשיות המזיקות לבריאות הציבור.

- 6.2 תחנות לכיבוי אש.

7. שטח ציבורי פתוח ושטח פרטי פתוח :

אסורה כל בניה עקב קרבתו למוביל הארצי, למעט גינון ושבילי גישה.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בנין (מ) (1*)			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					גובה בניה מקסימלי		צפיפות נטו מס' יחיד לדונם / מגרש	
		קדמי (גובל ברחוב)	אחורי	צדדי	שימושים עיקריים	מעל למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	שטחי שרות	לכסוי קרקע	סך הכל	מס' קומות		במטרים מעל לקרקע מתוכננת
אזור מגורים משולב מסחר	400	2	0 (2*)	3	90%	110%	—	10%	50% (1*)	150%	3 מעל קומת עמודים מפולשת חלקית או קומת מרתף.	15 מ' (מסדים בשיפוע)	6 יחיד ולא פחות מ- 2 יחיד למגרש
					30%	40%	20%	מסחר					
הכל ע"פ תכנית מאושרת ג/5516												תעשייה ומלאכה	

(1*) - בקומת קרקע (עמודים) התכסית לא תעלה על 40%.
(2*) - אלא אם סומן אחרת בתשריט.

פרק ה - תשתיות

1. מים:

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

2. ניקוז:

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

3. 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.

4. חשמל תקשורת וטל"כ

מערכות החשמל יבוצעו באופן הבא: רשת חשמל מתח גבוה תבוצע באופן עילי. שנאים יבוצעו על פי תאום עם חברת החשמל ע"ג עמודי המתח הגבוה. תקשורת, טל"כ רשת המתח הנמוך, רשת תאורת הרחובות וקווי ההזנה למבנים יהיו תת קרקעיים.

5. 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.

6. 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.

7. עודפי עפר:

כתנאי למתן היתר סלילת דרך 806 במלוא רוחבה יוגש לאישור הוועדה המקומית מסמך לטיפול בחומרי חפירה מילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

פרק ו' - הוראות כלליות

1. איסור בניה:

- (1) לא תבוצע כל בניה בתחום רצועת דרך מס' 806 אלא לאחר קבלת אישור החברה הלאומית לדרכים.
- (2) בתחום שבין קצה רצועת דרך אזורית מס' 806 וקו הבנין תיאסר כל בניה לרבות חניה ולמעט דרכים כמסומן בתשריט.

2. 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 :

- א. מקרקעין הדרושים להסדרת חיבורים לדרכים שאינן מוגדרות סטטוטורית כדרך (קיימת או מוצעת) יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש מדינת ישראל. אין בסעיף זה כדי למנוע הפקעת מקרקעין אלו ע"י כל גוף המוסמך לכך לפי כל דין.
- ב. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור לא כולל דרך 806 יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י הוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.
- ג. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה לא כולל דרך 806 יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום :

תוך 8 חודשים 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.

4. 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.

5. תנאים לביצוע התכנית:

- (1) תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה :
תאום הסדרי התנועה מול מע"צ.
- (2) אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- (3) מיגון אקוסטי במידה ויידרש עבור תוספת יח"ד הנובע מתכנית זו יהיה באחריות היזם ועל חשבונו.
- (4) תנאי לסלילת הדרך במלוא רוחבה הגשת נספח נופי, חתכים, נספח ניקוז ונספח תנועה אשר יתייחסו לטיפול בחציבות ובנטיעות לאורך הדרך.

6. היטל השבחה:

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

7. 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.

8. עתיקות:

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

9. הוראות הג"א:

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

10. כיבוי אש:

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

11. סידורים לנכים:

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

חתימות

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. התימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון מאז כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידנו הסכם בנין חשטה הכלול בתכנית אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם תאמור ואנו ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מין זכויות כלשהן בשטח, ואנו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן התימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

תאריך: 3, 9, 13. רשות מקרקעי ישראל - מרחב צפון

בעל הקרקע:

Handwritten notes:
 רמת גילה
 קהילה
 מועצה
 מועצה

היום ומגיש התכנית: מישאל יוסאב מחנן מנחם מחנן מנחם



מועצה מקומית עילבון
מהנדס המועצה
 المجلس المحلي عيلبون

Handwritten signature: Abdullah Al-Jarrah

ועדה מחוזית:

הדריכלים
 מונכנני ערים ונוף
 בע"מ

Handwritten signature: [Signature]

המתכנן:
