

תכנית מפורטת מס' ג/13415

עילבון – אזור מלאכה – מגרש 300

המהווה שינוי לתכנית מתאר ג/5516 (בתוקף), ולתכניות
מפורטות ג/2907 ומק/גמ/2907/234 (בתוקף)

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 13415
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 9.6.03 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 13415
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5224
מיום 14.9.03

יולי 2002	לדיון בועדה מקומית	:	מהדורה 1
נובמבר 2002	הפקדה	:	מהדורה 2
אוגוסט 2003	מתן תוקף	:	מהדורה 3

מחוז הצפון

נפה : כנרת

מרחב תכנון מקומי : גליל מזרחי

תחום שיפוט מוניציפלי : מו"מ עילבון

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית מפורטת מס' ג/ 13415 -
"עילבון - אזור מלאכה - מגרש 300"
המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/5516 (בתוקף) ולתכניות
מפורטות מס' ג/2907 ומק/גמ/2907/234 (בתוקף).

1.2 מקום התכנית:

עילבון - אזור מלאכה - בדרום-מזרח הישוב.

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 238425	צפון: 748600
מספר גוש	חלקי חלקות	
15412	48,37	

1.3 שטח התכנית:

4.84 דונם (עפ"י תכנית מודד)

1.4 בעלי ענין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 580, נצרת עילית 17105
טל. 04-6558211, פקס: 04-6560521

זום ומגיש התכנית: אבו זייד אלומיניום בע"מ
ת.ד. 277, עילבון 16972
טל. 04-6786702, פקס: 04-6784534

עורך התכנית:

אדרי' דפנה נבו, רשיון מס' 27022
מוסמכת לארכיטקטורה ובינוי ערים
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
יעד, ד.נ. משגב 20155
טל. 04-9902215, פקס: 04-9909990

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התכנית תואמת לתמ"א 31 -
תשריט ייעודי קרקע: שטח עירוני בנוי.
הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות:
אזור משאבי מים ואזור משאבי טבע.

ת.מ.מ. 2 -

התכנית תואמת לת.מ.מ. 2.
יעוד לפי תשריט ייעודי הקרקע:
שטח ישוב עירוני.

תכנית מתאר מקומית: התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/5516 (בתוקף).

תכנית מפורטת מקומית: התכנית מהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' ג/2907 ומק/גמ/2907/234 (בתוקף).

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

- 1.6 מסמכי התכנית:**
- תקנון בן 8 עמודים – מסמך מחייב.
 - תשריט בקני"מ 1:500 – מסמך מחייב.
 - נספח בינוי וחניה בקני"מ 1:500 – מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
יולי 2002	עדכון 1
נובמבר 2002	עדכון 2
אוגוסט 2003	עדכון 3

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

- 1.9 באור סימני התשריט:**
- אזור מלאכה : סגול
 - דרך קיימת/מאושרת : חום
 - שטח חקלאי : פסים אלכסוניים בירוק ולבן
 - גבול גוש ומספרו : קו ומשולשים משני צדדיו לסרוגין ומספר בצבע אדום
 - גבול חלקה ומספרה : קו רציף ומספר בצבע ירוק
 - גבול מגרש ומספרו : קו רציף ומס' בתוך עיגול מוצע / קיים / בצבע שחור / מס' בין סוגריים מרובעים / מס' בין סוגריים מרובעים עם קו אלכסוני
 - מספר דרך : מצוין ברבע עליון של עיגול
 - קו בנין : מצוין ברבע שמאל/ימני של משמאל/מימין לגבול הגדרת הדרך
 - רוחב הדרך : מצוין ברבע תחתון של עיגול
 - גבול התכנית : מסומן בקו כחול עבה
 - גבול תכנית מאושרת : מצוין בקו כחול מקוטע

1.10 טבלת שטחים:

מצב קיים / מוצע		יעוד השטח
שטח (דונם)	אחוזים	
4.84	100.00	אזור מלאכה
4.84	100.00	
		סה"כ:

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

- 2.1.1 הוספת תכליות ושימושים במגרש עבור מסחר.
- 2.1.2 הגדלת גובה המבנה, מספר הקומות ואחוזי הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- 2.2.1 קביעת תכליות ושימושים מותרים ליעודי הקרקע בתכנית.
- 2.2.2 קביעת הוראות בניה: שטח המבנים, גובהם, מרווחי הבניה.
- 2.2.3 קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- 2.2.4 קביעת תנאים לביצוע התכנית.

2.2.5 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
אזור מלאכה	2905	

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש 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 אזור מלאכה:

- א. מבני מלאכה כגון נגריות, מסגריות, עיבוד והרכבה של מוצרי אלומיניום.
- ב. מסחר.
- ג. משרדים.
- ד. מבני חניה הכוללים שרות לרכב כגון רחיצה ומכירת אביזרי רכב.
- ה. שטחי שרות לשימושים הנ"ל.
- ו. דרכי גישה, גינות ונטיעות.
- ז. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל אם אין הן מהוות מטרד אחת לשניה ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בינוי.
- ח. ניתן לבנות במגרש שני מבנים.

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)

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קוי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					גובה בניה מקסימלי (2)	
		צדדי	אחורי	קדמי (גובל בדרך)	מפלס מעל הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכסוי הקרע (תכנית)	סה"כ	מס' קומות (3)
אזור מלאכה	4842	3 מ'	3 מ'	4 מ'	150%	(1)	60%	90%	60%	150%	3 קומות + קומת עמודים ממלשת / מרתף

- (1) תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- (2) הגובה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת למבנה (0.00).
- (3) ניתן לבנות על הגג מבני שרות למתקנים טכניים כגון חדרי מכונות למעליות, מסתורים למערכות מיזוג אויר, יציאה מחדרי מדרגות, תרנים ואנטנות. מבנים אלה לא יכללו במנין הקומות של המבנה.

3.3 תוראות נוספות:

א. תוראות והנחיות נוספות:

1. תכנית בקשה להיתר בניה תכלול פירוט חומרי הגמר של המבנים.
2. פיתוח – כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש שתכלול: מיקום הבנין, פתרון חניה, פירוט מתקני אשפה, מתקני דלק, 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.

ב. תשתיות:

1. מים:
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.
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:

כל חיבורי החשמל והתקשורת 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 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) 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 לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות

1. היטל השבחה:

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

2. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש 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.

3. הוראות הג"א:

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

4. כיבוי אש:

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

5. 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 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעלי הקרקע

אבו ויד-אל-מויניח בע"מ
טל/פקס: 06-186782
עילבון-הנד 277

יזם ומגיש התכנית

יעד אדריכלים
ומתכנני ערים ונוף
בע"מ

עורך התכנית