

תכנית מפורטת מס' מק/גמ/9132/263

עילבון – שכ' אבו הבר

תכנית תקנונית

המהווה שינוי לתכנית ג/9132

ועדה מקומית "גליל מזרחי"
אשור תכנית מס' 263/9132
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 108/07 מיום 30.11.03
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

263 / הודעה בדבר אישור תכנית מס' 9132/263
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5271
מיום 9.2.2004 עמ' 1848

- | | | | | |
|------|---------|---|--------------|------------|
| 2002 | אוקטובר | - | לעיון והערות | : 1 מהדורה |
| 2002 | נובמבר | - | ועדה מקומית | : 2 מהדורה |
| 2003 | מרץ | - | להפקדה | : 3 מהדורה |
| 2003 | דצמבר | - | למתן תוקף | : 4 מהדורה |

מחוז הצפון

נפה : כנרת

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 מספר מק/גמ/9132/263 עילבון – שכ' אבו הבר המהווה שינוי לתכנית מס' ג/9132.

1.2 מקום התכנית: בדרום הישוב עילבון, מערבית לאזור המלאכה.

נ.צ. מרכזי :	מזרח : 238100	צפון : 748600
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
15412		48

1.3 יח"ד: 102

1.4 שטח התכנית: 44.37 דונם (נמדד וחושב באופן גרפי באמצעות מחשב.)

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

יזם ומגיש התכנית : מועצה מקומית עילבון
ת.ד. 1 עילבון 16972
טל. : 04-6782123, פקס : 04-6785550

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

1.6 יחס לתכניות אחרות: תכנית מפורטת מקומית:
התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 9132 מאושרת.

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

1.7 מסמכי התכנית: א. תקנון בן 9 עמודים – מסמך מחייב.
ב. ניספח בינוי בקני"מ 1: 500 – מסמך מנחה.

1.8 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
2002 אוקטובר	הכנה
2002 נובמבר	עדכון 1
2003 מרץ	עדכון 2
2003 דצמבר	עדכון 3

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

1.10 סמכות התכנית: התכנית בסמכות ועדה מקומית על פי סעיף 62 א' (א).

1.11 באור סימני התשריט: לפי תכנית ג/9132 פרק ב'.

1.12 טבלת שטחים: לפי תכנית ג/9132 פרק ב'.

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

- לשנות הוראות בדבר בינוי במגרש כדי לקבל גמישות במספר המבנים ובהעמדתם, ללא שינוי במספר יחידות הדיור ובאחוזי הבניה.
- לשנות קווי בנין הקבועים בתכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת תכליות ושימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת התניות לבצוע ולמתן היתרי בניה.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד / מספר יח' ארוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
40	6,593	מגורים
14	3,000	מגורים ב'
48	12,660	מגורים ג'
102	22,253	סה"כ
	2,593	מבני צבור

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' – מגרשים 13-25:

מגורים בבתים בודדים – בנין אחד לכל מגרש, הכולל 3 יחידות מגורים. יותרו שימושים נילוויים כמשרדים לבעלי מקצועות חפשיים וכד' באזור מגורים זה, בתאום ואישור המועצה המקומית והועדה המקומית לתכנון ובניה. ניתן יהיה לבנות חניה לרכב פרטי כחלק מהבית ובמסגרת שטחי השרות. במגרשים ששיפועם עולה על 20% תותר הקמת סככת חניה בעיצוב אחיד על קו 0 קדמי וצדדי, בהסכמת בעל המגרש הגובל בחניה ובמסגרת שטחי השרות. ניקוז מבנה החניה לא יופנה למגרש השכן. במגרשים 18-24 בלבד תותר חניה בקומת עמודים פתוחה לכיוון הכביש מתחת למפלס הכניסה.

3.1.2 מגורים ב' – מגרשים 26-28:

מגורים בקוטג'ים בודדים או צמודים (טוריים). לא תותר בניה בקו בנין 0 בין מגרשים סמוכים. מרחק מינימלי בין מבנים במגרש – 4 מ'. יותרו שימושים נילוויים כמשרדים לבעלי מקצועות חפשיים וכד' באזור מגורים זה, בתאום ואישור המועצה המקומית והועדה המקומית לתכנון ובניה. ניתן יהיה לבנות חניה לרכב פרטי כחלק מהבית ובמסגרת שטחי השרות. במגרשים ששיפועם עולה על 20% תותר הקמת סככת חניה בעיצוב אחיד על קו 0 קדמי וצדדי, בהסכמת בעל המגרש הגובל בחניה ובמסגרת שטחי השרות. ניקוז מבנה החניה לא יופנה למגרש השכן.

3.1.3 מגורים ג' – מגרשים 1-12:

בכל מגרש 2 מבנים של 2 יח"ד בכל אחד. ניתן לחלק כל מגרש ל – 2 מגרשים כשבכל מגרש מבנה אחד ובו 2 יח"ד, באמצעות תכנית איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית שתסדיר זכויות חניה וגישה לכל יחידות הדיור. ניתן לדרג כל מבנה בהתאמה לשיפוע הקרקע. במקרה זה גג שטוח של יחידת דיור תחתונה יהווה מרפסת (ללא קירוי) ליחידת הדיור שמעליה. הבניינים יתוכננו תוך מתן קווי מבט פתוחים לנוף לכל מפלס ומפלס. מרחק מינימלי בין מבנים במגרש – 6 מ'. יותרו שימושים נילוויים כמשרדים לבעלי מקצועות חפשיים וכד' באזור מגורים זה, בתאום ואישור המועצה המקומית והועדה המקומית לתכנון ובניה. ניתן יהיה לבנות חניה לרכב פרטי כחלק מהבית ובמסגרת שטחי השרות. במגרשים ששיפועם עולה על 20% תותר הקמת סככת חניה בעיצוב אחיד על קו 0 קדמי וצדדי, בהסכמת בעל המגרש הגובל בחניה ובמסגרת שטחי השרות. ניקוז מבנה החניה לא יופנה למגרש השכן. במבנים בחלק הנמוך של המגרש תותר חניה בקומת עמודים פתוחה לכיוון הכביש/דרך גישה, מתחת למפלס הכניסה. במבנים בחלק העליון של המגרש תותר קומת עמודים/מרתף לצורך התאמת המבנה לשיפוע המגרש.

3.1.4 מבני צבור:

לפי תכנית ג/9132 פרק ג'.

3.1.5 דרכים קיימות ומוצעות:

לפי תכנית ג/9132 פרק ג'.

3.1.6 שבילים (להולכי רגל):

לפי תכנית ג/9132 פרק ג'.

3.1.7 ש.צ.פ.:

לפי תכנית ג/9132 פרק ג'.

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)**

צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קוי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)		
		מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה **	בין מבנים במגרש	קדמי	אחורי		צדדי	מגרש	יעוד
3	10.5	3	100%	35%	10%	90%		100%		5	4	4	455	17-13	מגורים א'
3	13.5	3+ק. עמודים	100%	35%	10%	90%	10%	90%		5	4	4	455	24-18	
4	10.5	3	100%	35%	10%	90%		100%		5	4	4	850	25	
4	7.5	2	70%	40%	10%	60%	40%	30%	4	5	3	3	1190	26	מגורים ב'
5	7.5	2	70%	40%	10%	60%	40%	30%	4	5	3	3	1190	28-27	
4	13.5	3+ק. עמודים / מרתף	100%	40%	10%	90%	30%	70%	6	5	4	3-5	1045	12-1	מגורים ג'
	10.5	3	85%	30%	10%	75%	-	85%		5	4	4	2400	30	מבני צבור
	7.5	2	70%	40%	10%	60%	40%	30%		5	4	4	1190	29	
													699	31	ש.צ.פ.
													714	32	
													1099	33	
													496	34	
													143	35	
													1457	36	

* קו בניה בצד המדרגות (מזרח) - 5 מ' ובצד השני (מערב) - 3 מ'.
** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

לפי תכנית ג' 9132 סעיפים ד.2, ד.3, ד.4, ד.12, ד.13.

ב. תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

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

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. [תכניות גדולות].

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. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

(1) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 - 5.0 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 החשמל.

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

4) תחנות טרנספורמציה: ייבנו בשטח תכנית זו ובתאום עם חברת החשמל. התחנות ימוקמו בשטחים המיועדים לש.צ.פ. עפ"י התכנית. על היזם לבוא בדברים עם חברת החשמל בקשר לתכנון תחנות הטרנספורמציה הדרושות.

5. 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. 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 יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. תנאים לביצוע התכנית:

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

3. היטל השבחה:

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

4. חניה:

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

5. הוראות הג"א:

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

6. כיבוי אש:

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

7. סידורים לנכים:

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

פרק 5 - חתימות

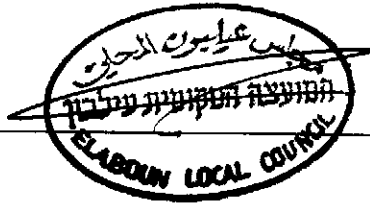
שין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שיש תהיה מתואמת עם
הרשות התכנון המוסמכות.

התנגדות זוהי לערכי התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות זכויות או
התנגדות או לילול כל עסק אחר בשטח התכנון כל עוד לא הוקם תוכנית
וחתום עליו והשם מתאים בו. הן התנגדות זו בלי כל
התנגדות על כל עסק בשטח התכנון וזו לא כל השות מוסמכות. כל
התנגדות על כל עסק.

לרבות שיש עניין בהן לי אף תהיה יעשה על ידנו וזוהי
ש. התנגדות זוהי לערכי התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות זכויות או
התנגדות או לילול כל עסק אחר בשטח התכנון כל עוד לא הוקם תוכנית
וחתום עליו והשם מתאים בו. הן התנגדות זו בלי כל
התנגדות על כל עסק בשטח התכנון וזו לא כל השות מוסמכות. כל
התנגדות על כל עסק.

ניתנת אך ורק סקודה כמט התנגדות.
מנהל מקרקעי ישראל
עמית הצטרף
22.12.03

בעל הקרקע



יזם ומגיש התכנית

יעד אדריכלים
ומתכנני ערים ונוף
בע"מ

עורך התכנית