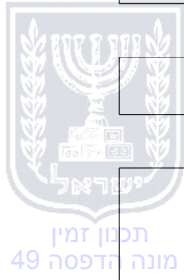


הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0384008

עילבון - דרך גישה לחלקה 36



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	הגליל המזרחי
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

הסדרת דרך גישה לחלקה 36, ושינוי קו בניין .



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

עילבון - דרך גישה לחלקה 36

שם התכנית

ומספר התכנית

251-0384008

מספר התכנית

4.376 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

237555 קואורדינאטה X

748793 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום עילבון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה עילבון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15411	מוסדר	חלק	35-36	34

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/05/1996	3105	4405	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5516 ממשיכות לחול.	שינוי	5516 ג/



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורון רוהטין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורון רוהטין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה ואיזון 31.10.2018	31/10/2018	יוסי מור	31/10/2018	1	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלת הקצאה ואיזון 31.10.2018	31/10/2018	יוסי מור	31/10/2018	8	1: 1	מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח תנועה וחניה 25.10.2018	28/10/2018	רוני שניידר	25/10/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	06/11/2018	דורון רוהטין	06/11/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מו"מ עילבון	עילבון	(1)		04-6786407	04-6785550	eilaboun.eng@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מו"מ עילבון	עילבון	(1)		04-6786407	04-6785550	eilaboun.eng@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)	2	073-2548211	073-2548810	
בעלים		סמיר פארס סלים מטר			עילבון	(2)		04-6786407		
בעלים		קריסטין עבדאללה מורקוס מועלם			עילבון	(2)		04-6786407		

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מוראד מוניר מטר			עילבון	(2)		04-6786407		
בעלים		איאד מוניר מטר			עילבון	(2)		04-6786407		
בעלים		גיבר סרור			עילבון	(2)		04-6786407		
בעלים		עדנאן סרור			עילבון	(2)		04-6786407		
בעלים		שריף בסאם סרור			עילבון	(2)		04-6786407		
בעלים		עליא סרור			עילבון	(2)		04-6786407		
בעלים		פהימה בולוס חאיק			עילבון	(2)		04-6786407		
בעלים		האני עטאללה חאיק			עילבון	(2)		04-6786407		

(1) כתובת : ת.ד. 580.

(2) כתובת : עילבון.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דורון רוהטין	24485	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	יעד		04-9902215	04-9909990	doron@yaad-arc.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	יוסי מור	1091	א. מור כלכלה ושמאות מקרקעין	קרית טבעון	אלון יגאל	31	04-9536303	04-9835823	yosefm31@orange.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	רוני שניידר	844	שניידר רוני תכנון כבישים ומדידות	רקפת	(1)		04-9991010	04-9990006	ronisn@013.net
מודד מוסמך	מודד	אושרית תורג'מן	922	נשיונל פוטוגרפיק	תל אביב- יפו	חפץ חיים	10	03-6958711	03-6958867	nafotoisrael@gmail.com

(1) כתובת : א.ת. תרדיון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

מונח	הגדרת מונח
וועדה מקומית	הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל מזרחי
מועצה מקומית	מועצה מקומית עילבון

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לצורך מתן דרך גישה לחלקה 36 בגוש 15411.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הארכת דרך לצורך מתן גישה למגרש ב. שינוי וקביעת קווי בניין ג. קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים כמסומן בתשריט (הריסת גדר). ד. הקטנת תכסית הקרקע. ה. איחוד וחלוקה ללא הסכמה



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	8 - 5
מגורים ב'	3 - 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מוצעת	6
להריסה	מגורים ב'	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	7 - 5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	3 - 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך הולכי רגל	204	4.66
מגורים א'	4,130	94.38
משולב מסחר ומגורים ומלאכה זעירה	42	0.96
סה"כ	4,376	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
11.94	522.65	דרך מוצעת
88.06	3,853.18	מגורים ב'
100	4,375.82	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. בתי מגורים. ב. מועדונים פרטיים וחברתיים. ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה. ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. ה. מוסכים פרטיים ומשותפים להחנית רכב או מכונה חקלאית. ו. חנויות ומלאכות שתכליתן היא אחת התכליות המפורטות להלן: 1. חנויות מזון וקיוסקים. 2. בתי מרקחת. 3. חייטים וסנדלרים. ז. מבני עזר ומחסנים חקלאיים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה במגרשים אלה יהיה הגשת תכנית בינוי אשר תכלול סימון קווי בניין, מפלסי ה-0.00 (כניסה קובעת) של המגרשים, מיקום חניות מחייב, מיקום חדר אשפה ושירות, וכן פילרים לחיבור חשמל ותקשורת מערכות גז. פירוט חומרי גמר לחזיתות וכן חתכים המפרטים את הבינוי המוצע, הכל בהתאם להנחיות מהנדס העיר. 2. הועדה רשאית להתיר הקמתם של שני מבנים או יותר על מגרש אחד באם המבקש יוכיח בבקשתו כי במקרה של חלוקת המגרש בין בעלי המבנים ישאר לכל בעל חלקה השטח שנקבע כמינימלי באזור בו נמצאת החלקה. 3. במגרשים של 600 מ"ר ויותר, תותר בנית שני בנינים על המגרש ללא חלוקה, עם מרווח מינימלי של 4 מ' בין שני הבנינים.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. רצועת הרחבה לדרך למעבר כלי רכב. ב. מדרכה, חניה, גינון. ג. רצועה למעבר תשתיות. ד. אין להניח קווי מים, עמודי טלפון וחשמל, מתקני וקווי ביוב, קווי טלפון וחשמל תת קרקעיים אלא באישור הוועדה. בהתאם לסעיף 6 בהוראות תכנית ג/5516.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד מבנים זמניים הקשורים לסלילתה ואחזקתה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		
				שרות	עיקרי	שרות		עיקרי				
(3) 2	(3) 3	(3) 3	(3) 3	(2) 4	(1)	36	(1)	(1)	(1)	(1)	400	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לתכנית ג/5516.

(2) מעל קומת מרתף, קומת עמודים מפולשת.

(3) יותר קו בנין קטן יותר למבנים הקיימים ותוספות שיוצעו עליהם בהתאם לקונטור המבנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

6. הוראות נוספות

6.1	דרכים וחניות
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי להוצאת היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות התקפות.</p>
6.2	חשמל
	<p>6.2.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי מונה הדפסה 49 תכנון זמין מונה הדפסה 49</p> <p>בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>6.2.2 תחנות השנאה</p> <p>א. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>ג. על אף האמור בסעי' א לעיל ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.</p> <p>6.2.3 איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאם על עמוד) : מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>תייל מבודד צמוד למבנה : 0.3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה : 5.00 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) : 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון : בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת : 1 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>יא. שנאי על עמוד : 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>6.2.4 על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי</p>

6.2	חשמל
<p>חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל/עליון יותרו בהתאם הוראותיה של אותה תוכנית.</p>	

6.3	הריסות ופינויים
<p>מבנה/גדר ככל שימצא בתחום יעוד מוצע לדרך הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p>	

6.4	איחוד וחלוקה
<p>תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו הינו אישור תצ"ר על פי חוק.</p>	

6.5	הפקעות ו/או רישום
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.</p>	

6.6	רישום שטחים ציבוריים
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לטבלאות איוון וחלוקה בתכנית זו יופרשו ויירשמו על שם הרשות המקומית כדין.</p>	

6.7	הנחיות מיוחדות
<p>כל ההוראות מתכנית גא551616 שלא שונו מכוח תכנית זו חלות על התכנית.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.