

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0652131

הרחבה נקודתית למגורים בכפר עילבון



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
18/03/2019

להפקיד את התכנית
07/11/2019
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

על שטח התכנית חלות 2 תכניות : ג/6155 ו תכנית ג/10675 . בין גבולות 2 התכניות , כנראה בטעות , נותר שטח לא מבוטל מחלקה 154 ללא תכנון (חקלאי) ללא שום הסבר . בנוסף לכך , החלקה 154 מנותקת ממערכת הדרכים של היישוב , ואין לה דרך גישה סטטוטורית . מטרת תכנית זו בעיקר , להתוות דרך גישה לחלקה , על חשבון השצ"פ המפריד בינה לבין מערכת הדרכים באזור המועצה המקומית , וכן ליעד את השטח החקלאי לבינוי ופיתוח , ע"י ייעודו למגורים . כמו כן לבטל את הש.צ.פ , המפריד בין דרך 806 לבין אזור המגורים , ע"מ לתת אפשרות לניצול מיטבי לחלקה 154 .



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבה נקודתית למגורים בכפר עילבון	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
251-0652131	מספר התכנית	
0.805 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הגליל המזרחי
קואורדינאטה X	237615
קואורדינאטה Y	749580

1.5.2 תיאור מקום

שכונה צפון-מערבית בעיבלון על כביש 806 לכיוון מג'אר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עילבון - חלק מתחום הרשות: עילבון

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צפון-מערבית בעיבלון על כביש 806 לכיוון מג'אר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15408	מוסדר	חלק		128, 154

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 11



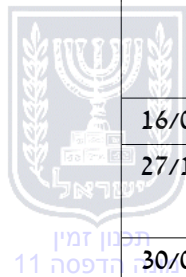
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	פגיעת מי תהום בינונית	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
27/12/2005	1030	5474	ישוב מיוחד, מרקם שמור משולב	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	ישוב כפרי	כפיפות	תממ/ 2 / 9
24/10/2013	864	6681	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10675 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10675
01/05/1996	3105	4405	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5516 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 5516



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עבדאלמגייד שעבאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבדאלמגייד שעבאן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	08: 58 28/03/2019	עבדאלמגייד שעבאן	20/03/2019		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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		מועצה מקומית עילבון	עילבון	(1)		04-6786407	04-6785550	mweng1@ mail.com
	פרטי	היאם עיאשי			סחינין	(2)	42 א	052-3813303		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : כתובת : ת.ד. 1 מיקוד 1697200.

(2) כתובת : ת.ד. 37.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	היאם עיאשי			סחינין	(1)	42 א	052-3813303		

(1) כתובת : ת.ד. 37.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עבדאלמגיד שעבאן		אדרי עבד שעבאן	טורעאן	טורעאן		04-6519506		abedsh@bara k.net.il
מודד מוסמך	מודד	מוחמד שעבאן	670		טורעאן	אלרמאנה (1)		04-6518044		shaeban@bar ak.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 64.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

שינוי יעוד מאזור חקלאי למגורים והתוויית דרך גישה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד אזור חקלאי למגורים .
2. שינוי יעוד שצ"פ לדרך .
3. שינוי יעוד שצ"פ לשביל .
4. שינוי יעוד מאזור חקלאי לשביל .
3. קביעת זכויות והוראות בניה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מוצעת	10
שביל	21, 20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מוצעת	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור חקלאי	174	21.59
איזור מגורים א'	453	56.20
שטח ציבורי פתוח	179	22.21
סה"כ	806	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	70.11	8.70
מגורים ב'	622.92	77.33
שביל	112.51	13.97
סה"כ	805.54	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים , משרדים לבעלי מקצועות חופשיים עד 50 מ"ר על חשבון שטחי הבניה בטבלת זכויות . 2. גני ילדים , פעוטונים, גנים ושטחי חניה. 3. מסחר שכונתי יותר בקומת הקרקע במקום 2 יח"ד המותרות בקומה - רק לאחר ביצוע דרך שירות לאורך כביש 806 .
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר ולהחניית כלי רכב ולמעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה וגינון .
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	ישמש למעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה וגינון .
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי			
3	3 (3)	3	3	1 (1)	4	14 (2)	8	46	172	1 (1)	1 (1)	28	144	400	1	מגורים	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

הערה ברמת הטבלה:

- בעת הוצאת היתר בניה הועדה המקומית תקבע את מפלס הכניסה הקובעת, תוך התחשבות במצב הטופוגרפי.
- גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הועדה המקומית רשאית לנייד שטחי בניה מ מעל מפלס הכניסה אל מתחתיו ובתנאי שלא יגדל סה"כ השטח המותר לבניה לפי טבלה זו.
- יותר גובה מבנה עד 16.5 מ' לחדר מדרגות לעלייה לגג ו/או לפיר מעלית בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר או לגג רעפים.
- 25 מ' מציר דרך 806.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח						
	<p>כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 הטעונה אישור הועדה המקומית. בתכנית הפיתוח יסומנו מפלסי הקרקע הסופיים, שבילים ודרכי גישה, שטחי גינון, גדרות, מסלעות, רחבות מרוצפות. יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב, צנרת חשמל ותקשורת, ופתרונות ניקוז. התכנית תכלול חתכים לאורך ולרוחב המגרש עם סימון קו קרקע טבעי ומפלסי החפירה והמילוי וחומרי הגמר. הועדה המקומית רשאית לפטור את מבקש היתר הבניה מתכנית הפיתוח אם הבקשה היא לפעולת בניה מצומצמת לדעת הועדה.</p>						
6.2	הפקעות לצרכי ציבור						
	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו בכפוף לכל דין.						
6.3	עתיקות						
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978.						
6.4	חניה						
	החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.						
6.5	חלוקה ו/או רישום						
	<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965 ב. רישום החלוקה יעשה עפ"י הוראות החוק. ג. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>						
6.6	חשמל						
	<p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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 השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>מציר הקו</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> <td style="text-align: center;">2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</td> <td style="text-align: center;">5.0 מ'</td> </tr> </table>	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'
קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3.0 מ'						
קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2.0 מ'						
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'						





6.6	חשמל
20.0	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו מ'
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו כבלי חשמל מתח נמוך כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת שנאי על עמוד
	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. בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)



6.7	ניהול מי נגר
	תחום התכנית כלול באזור רגישות ב' עפ"י תמ"א 4/ב/34 ויחולו עליו ההוראות כלהלן: א. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השתייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. 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.



6.8	פסולת בניין
	היתר בניה ינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אשור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.9	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.10	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.11	תשתיות
	מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.11	תשתיות
	ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית . אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית . לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה.
6.12	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.13	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו יהיה ביצוע בדיקה אקוסטית .
6.14	תנאים למתן היתרי איכלוס
	תנאי למתן טופס איכלוס יהיה ביצוע הגנות אקוסטיות במידה ותידרש לפי הבדיקה האקוסטית .



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11