

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-1079557

הארכת דרך בעילבון .

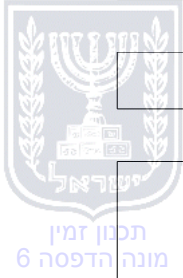
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו יזומה ומוגשת ע"י מ.מ. עילבון להסדרת הגישה לחלקה 36 וחלקה 35 בהתאם להסכם פשרה בין הרשות ובעלי החלקות , וזאת ע"י החלפת שטחים במסגרת או"ח בהסכמת הבעלים והארכת דרך .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הארכת דרך בעילבון .

מספר התכנית 251-1079557

1.2 שטח התכנית 1.452 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) 62א (1), 62א (16), 62א (2), 62א (4), 62א (א) 62א (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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

קואורדינאטה X

237510

קואורדינאטה Y

748770

1.5.2 תיאור מקום

שכונה דרום-מערבית לעילבון - מול תח"ד

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

דרום-מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

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

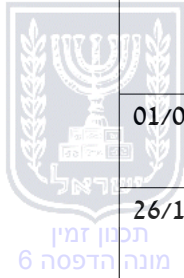
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
5516 ג/	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 5516 ג/	4405	3105		01/05/1996
251-0384008	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 251-0384008 בגבולות תכנית זו .	8010	3588		26/11/2018



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עבדאלמגיד שעבאן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עבדאלמגיד שעבאן		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1	1	10/06/2022	עבדאלמגיד שעבאן	09: 46 18/06/2022	טבלת הקצאה חתומה ע"י הבעלים - מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1	1	10/06/2022	עבדאלמגיד שעבאן	09: 45 18/06/2022	טבלת הקצאה מצב מאושר	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		12/03/2022	עבדאלמגיד שעבאן	13: 35 12/03/2022	מצב מאושר	לא

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 (1)		מ.מ. עילבון	עילבון			04-6786407	04-6785550	eilaboun.eng@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1 עילבון 16972000.

1.8.2 יזם

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

(1) כתובת: ת.ד. 1 עילבון 16972000.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		באסם זרייק		מ.מ. עילבון	עילבון	(1)				eilaboun.eng@gmail.com
בעלים		האני חאיק			עילבון	(2)				hayekhani65@gmail.com
בעלים		פהימה חאיק			עילבון	(2)				hayekhani65@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ובעלים פרטיים

(1) כתובת: עילבון 16972000.

(2) כתובת: ת.ד. 170 - עילבון 1697200.

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	עבדאלמג'יד שעבאן	33449		טורעאן	טורעאן (1)		04-6519506	04-6418695	archsh83@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	מוחמד שעבאן	670		טורעאן	(2)		04-6518044	04-6418695	sur.shae ban@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 640 - טורעאן 1695000.

(2) כתובת: ת.ד. 64 - טורעאן 1695000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

תכנון מחדש לדרך גישה ושינוי בהוראות וזכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

2. הארכת דרך .

3. תוספת אחוזה בניה , מס' קומות והגדלת תכסית .



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	1	דרך / מסילה לביטול
דרך מאושרת	10	דרך / מסילה לביטול
דרך מוצעת	20	
יעוד	תאי שטח כפופים	
דרך / מסילה לביטול	10	
דרך / מסילה לביטול	1	

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

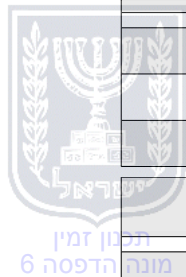
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	151	10.40
מגורים ב'	1,301	89.60
סה"כ	1,452	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	97.53	6.72
דרך מוצעת	81.37	5.60
מגורים ב'	1,272.99	87.68
סה"כ	1,451.9	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. בתי מגורים. ב. מועדונים פרטיים וחברתיים. ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה . ד. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית. ה. מבני עזר ומחסנים חקלאיים . ו. מסחר : מרפאות ובתי מרקחת , חנויות מזון וקיוסקים , חייטים וסנדלרים , משרדים של בעלי מקצועות חופשיים וכל מסחר שאין בו הפרעה לסביבה .
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח שימוש מסחרי יותר בקומת קרקע ו/או קומה א' בשטח שלא יעלה על 25% מסה"כ שטחי הבניה המותרים ובתנאי כניסה נפרדת .
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ולמעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות .
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ולמעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות .
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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמית מונה	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	18	10	46	192			28	(1) 164	400	1	מגורים	מגורים ב'
(3)	3	3	3		(2) 5												

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. תותר חניה מקורה בקו בניין קדמי וצידי (במקרה של קיר משותף וללא פתחים) אפס , (בהסכמה בכתב של שני בעלי מגרשים סמוכים בעלי גבול צדדי משותף) בשטח של עד 25 מ"ר לכל היותר אשר יכללו בשטחי השירות המותרים.

ב. גג החניה ינוקז לכיוון המגרש שעליו עומד מבנה החניה .

ג. גובה החניה לא יעלה על 2.5 מ' , וניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש של מבקש ההיתר.

ד. במקרה של חלוקת השטח למגרשים , קו הבניין בין המגרשים יהיה 2 מ' או אפס בקיר משותף וללא פתחים בהסכמת הבעלים של 2 המגרשים .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל שימוש מסחרי עד 25% מהשטח הכולל המותר לבניה..

(2) מעל לקומת מרתף / עמודים מפולשת.

(3) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח																						
	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.																						
6.2	עתיקות																						
	לא תותר כל עבודה, בניה או הריסה בשטח זה בטרם שהבקשה להיתר נבדקה על ידי אגף העתיקות, האגף הודיע לוועדה המקומית על התנאים שהוא מבקש לכלול בהיתר																						
6.3	חניה																						
	החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.																						
6.4	חשמל																						
	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. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, 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 ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן <table> <tr> <td>מציר הקו</td><td></td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td><td>3.0 מ'</td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td><td>2.0 מ'</td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</td><td>5.0 מ'</td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td><td>2.0 מ'</td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td><td>20.0 מ'</td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td><td>35.0 מ'</td></tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך</td><td>0.5 מ'</td></tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</td><td></td></tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל</td><td></td></tr> <tr> <td>ארון רשת</td><td>1 מ'</td></tr> </table>	מציר הקו		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 גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'		כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל		ארון רשת	1 מ'
מציר הקו																							
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 גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'																						
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'																						
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'																						
כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'																						
כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'																							
כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל																							
ארון רשת	1 מ'																						



6.4	חשמל
	שנאי על עמוד 3 מ' 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)

6.5	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.



6.6	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.

6.7	תנאים בהליך הרישוי
	היתר לבניה או פיתוח בתחום תכנית דו יינתנו לפי כל התנאים דלקמן: - המקום שבו מבקשים להגיש בקשה כלול בתכנית מפורטת או שקבל פטור מכך לפי החלטת הועדה המקומית. - הובטחה סלילת הדרך או הדרכים המקשרות את מקום הבניה עם דרך קיימת לכלי רכב. - הבקשה להיתר בניה הוגשה לפי כל התנאים של התקנות שאותן רואים כמחייבות. סעיף דה לא בא לגרוע מהתקנות" אלה להוסיף עליהן.



6.8	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. 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.

6.9	הפקעות לצרכי ציבור
	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.

6.10	הנחיות מיוחדות
	א. מותר להקים בנין אחד על כל מגרש באזור המגורים, הועדה רשאית להתיר את הקמתם של

6.10

הנחיות מיוחדות

שני מבנים או יותר על מגרש אחד באם המבקש יוכיח בבקשתו כי במקרה של חלוקת המגרש בין בעלי המבנים יישאר לכל בעל חלקה השטח שנקבע כמינימלי באזור בו נמצאת החלקה .

ב. במקרה של בניית 2 מבנים במגרש , המרחק המזערי בין 2 מבנים יהיה 4 מ' .

ג. במקרה של חלוקה נוספת , קו בניין מהגבול החדש שנוצר בין המגרשים , יהיה 2 מ' .

ד. לא תותר הקמת מוסך נפרד להחניית רכב באזור כלשהו, אם אפשר, לדעת הועדה המקומית להתקינו בקומת קרקע של הבניין .

במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר אח הקמתו של המוסך להחניית רכב פרטי על גבול המגרש עם מרווח קדמי של מטר אחד בלה הבנינים : הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע תנאים לגובה בנין ציבורי, בנין שיוקם על מגרש בעל מצב טופוגרפי מיוחד או במקרה שהדבר נדרש מבחינת העיצוב הארכיטקטוני של המקום .

ה. גדרות

1. הועדה רשאית להתיר בנייתם של גדרות עם קביעת תנאים לגבי צורתם , גובהם וחומרי הבניה שלהם .

2. גדר הנבנית על גבולם של שני מגרשים צמודים ואשר גבוהה יעלה על 1.2 מטר מפני המגרש הגבוהה חייבת בהסכמת השכן הנוגע בדבר .

ו. מפגעים תברואתיים : הועדה רשאית להורות לבעל קרקע או מבנה על הרחקת כל מפגע תברואתי או ערימות פסולת כלשהן המהווים הטרדה או חסימה למעבר, תוך זמן סביר שיקבע לכך ובאם לא תענה על פנייתה תהיה רשאית לסלק את המפגע בעצמה ולחייב את בעל המבנה או הקרקע שגרם למפגע בכל ההוצאות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידיית לאחר אישורה .