

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0908723

שינוי קווי בניין ותכסית קרקע במגרשים ביעוד מבני ציבור שכונת אבו הבר

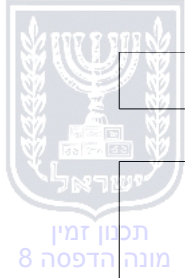
מחוז

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

מועצה מקומית עילבון יוזמת תכנית זו במסגרת פיתוח שכונת אבו הבר בצידו הדרומי של הכפר ובעניין זה בהיבט החינוכי והתרבותי ועידוד הספורט לדיירי השכונה, המהווה נתח משמעותי מכלל אוכלוסיית הכפר. התכנית מאחדת שלושת החלקות הקיימות ביעוד ציבורי בשכונת אבו הבר בצד הדרומי של הכפר עילבון, חלקה 173 בשטח של 0.647 דונם, חלקה 174 בשטח של 0.629 דונם וחלקה 175 בשטח של 0.599 דונם, לחלקה אחת (חלקה 100) באותו יעוד ציבורי בשטח כולל של 1.875 דונם, וכן משנה את קווי הבניין וקובעת קווי בניין חדשים בחלקה החדשה (100) - קידמי 1.0 מ' - אחורי 0.00 מ' מזרחי 3.0 מ' ומערבי 5.0 מ' ומגדילה את תכנית הקרקע מ 40% ל 70%, והכל על מנת להתאים את החלקה החדשה להקמת אולם ספורט בשכונה הנ"ל. יש להדגיש כי במצב הנוכחי המאושר של החלקות 175, 173, 174 בשטחים כאמור לעיל לא ניתן להקים מבנים ציבוריים בגודל שיתאים אולם ספורט ויעודים דומים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בניין ותכנית קרקע במגרשים ביעוד מבני ציבור שכונת אבו הבר

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

251-0908723

מספר התכנית

1.874 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

א62 (א) (1), א62 (א) (16), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (9)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הגליל המזרחי
קואורדינאטה X	238011
קואורדינאטה Y	748464

1.5.2 תיאור מקום

שכונת אבו הבר בחלקו הדרומי של כפר עילבון המשקיף מערבה על בקעת נטופה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עילבון - חלק מתחום הרשות: עילבון

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עילבון			

שכונה שכונת אבו הבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15412	מוסדר	חלק	173-175	

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
ג/ 5516	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/5516 בתחומה של תכנית זו בלבד.	4405	3105		01/05/1996
גמ/ מק/ 5516 / 214	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גמ/ מק/ 5516 / 214 בתחומה של תכנית זו בלבד.	4848			03/02/2000



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				כרים חורי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		כרים חורי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	28/06/2022	כרים חורי	15: 23 22/12/2022	נספח בינוי	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 250		03/10/2020	באסל אבו שקארה	21: 19 12/12/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	02/07/2022	כרים חורי	13: 16 24/07/2022	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)		מועצה מקומית עילבון	עילבון			04-6786704	04-6785550	EILABOUN.ENG@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מועצה מקומית עילבון ת.ד. 1.

1.8.2 יזם

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	EILABOUN.ENG@gmail.com

(1) כתובת: מועצה מקומית עילבון ת.ד. 1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	כרים חורי		כרים חורי הנדסת בניין	מג'אר	מגאר		046783091		k0504722217@gmail.com
מודד	מודד	באסל אבו שקארה	947		מג'אר	(1)		04-6784539	04-6784539	a_b_eng@netvision.net.il

(1) כתובת: כפר מגאר ת.ד. 223.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

הקמת אולם ספורט

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד מגרשים בבעלות אחת .
- הוספת שטחי בניה .
- קביעת הוראות לעניין הריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
500		מבנים ומוסדות ציבור
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
500	מבנים ומוסדות ציבור	להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	1,873.95	100
סה"כ	1,873.95	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,873.95	100
סה"כ	1,873.95	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות ומגרשי משחקים
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	500	1873.95	120	20	40 (1)		180	70	13.5 (2)	3	1	(3)	(3)	(3)	(3)

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

הוראות טבלה 5:

** מפלס הכניסה הקובעת יהיה מפלס 0.00 כמפורט בנספח הבינוי .

** ועדה מקומית רשאית לנייד זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחים אלו ישמשו רק לבנייה תת קרקעית /מרתף.

(2) - גובה מבנה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת עד גג לא כולל מתקנים טכנים על הגג. גובהו הכולל של המבנה לא יעלה על 18.5מ' לא כולל מתקנים טכניים ..

(3) לפי תשריט מצב מוצע.

6. הוראות נוספות

6.1

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים:

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

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור 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.

אשפה:

סידורי אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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 מסודר.

6.2

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדרמיתוג, 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 בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בניה בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת

מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן 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'

שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב



6.2	חשמל
	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. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)
6.3	חניה
	החנייה תהיה בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חנייה בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.
6.4	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת סידורים לנכים בהתאם לתקנות הת"ב ובתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.
6.5	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.6	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ושביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.7	עתיקות
	כל היתר לבניה או לשימוש אחר בקרקע ינתן רק לאחר תאום עם רשות העתיקות ויהיה כפוף לתנאיה.
6.8	פיתוח סביבתי
	כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לוועדה המקומית תכנית פתוח המגרש שתכלול את כל המפלסים הסופיים, גינון, חיבור תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, חומרי גמר ומיקום הבנין. בתכנית ההגשה יסומנו כל הגדרות, כולל סוג וצורת הגדר. בתכנית ההגשה יסומנו ארונות הסתעפות לחשמל ולתקשורת, מוני גז ומים, והכל לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית.

6.9	הריסות ופינויים
	מבנים המסומנים ע"ג תשריט מצב מוצע מיועדים להריסה ופינוי .

6.10	הנחיות מיוחדות
	6.8.1 לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים ע"ג הקירות החיצוניים של הבניינים . 6.8.2 לא תותר התקנת דוודי שמש לחמום מיים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה . 6.8.3 לא יותקנו חוטי טלפון גלויים ע"ג קירות חיצוניים של הבניינים .

7	ביצוע התכנית
---	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתרי בניה	ל"ר

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 5 שנים מיום אישור תכנית זו.

