

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-1156132

שינוי קו בנין

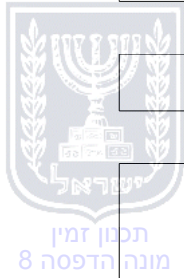
צפון

מחוז

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

המגרש נמצא בשכונה בצפון הישוב, השכונה צמודה לשכונה עתיקה של הישוב. התכנית מבקשת שינוי קו בנין דרומי בהתאם למצב בפועל לצורך מתן לגיזציה למבנה קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שינוי קו בנין

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

251-1156132

מספר התכנית

0.761 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (א) (5)

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 237967

קואורדינאטה Y 749684

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בשכונה בצפון ליד השכונה העתיקה.

ליד המגרש יש מגרשים של מטעי זיתים

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

שכונה עתיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15408	מוסדר	חלק		27-28

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 כל קביעותיה	4405	3105		01/05/1996



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				רנין עודה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רנין עודה		תשריט מצב מוצע	לא
קומפילציה	רקע	1: 250	1	05/03/2023	רנין עודה	16: 16 05/03/2023	תשריט 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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
	פרטי	יוסף פהד סלימאן (1)			עילבון					
	פרטי	נאג'י סלימאן (2)			עילבון					
	פרטי	ראיק סלימאן (1)			עילבון					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב אלקרמה.

(2) כתובת: רחוב אל קרמה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף פהד סלימאן			עילבון	(1)				
פרטי	נאג'י סלימאן			עילבון	(2)				
פרטי	ראיק סלימאן			עילבון	(1)				

(1) כתובת: רחוב אלקרמה.

(2) כתובת: רחוב אל קרמה.

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	רנין עודה	7669728		חיפה	דרך הים	150			raneen.od@gmail.com
מודד	מודד	ג'ודת דלאשה	953		ביענה	(1)		04-6670574		

(1) כתובת: בועינה נוג'ידאת.

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**

שינוי הוראות הבינוי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בנין בחלק מחזית דרומית מ- 3מ' ל- אפס

2. שינוי הוראות בינוי

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

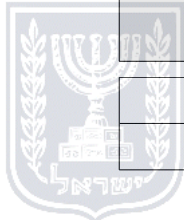
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	760	100
סה"כ	760	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	700.53	100
סה"כ	700.53	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים, מעודנים פרטיים וחברתיים, גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, מוסכים פרטיים ומשותפים להנחית רכב או מוכנה חקלאית, חנויות ומלאכות שתכליתן היא אחת התכליות המפורטות להלן: חנויות מזון וקיוסקים, בתי מרקחת, חייטים וסנדלרים. מבני עזר ומחסנים חקלאיים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בניינים קיימים: במגרשים של 0.6 דונם ויותר, תותר בניית שני בניינים על המגרש ללא חלוקה, עם מרווח מינימלי של 4 מטר בין שני הבניינים
ב	הוראות בינוי 1. הועדה המקומית רשאית לדרוש הסדרת מקום חניה אחד או יותר לכל דירה, חנות, או בית עסק (לפי מכסה מינימלי של 25 מ"ר לכל מקום חניה) ולהתנות את ההיתר להקמת הבניה בכך. 2. לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית הרכב באזור כלשהו, אם אפשר, לדעת הועדה המקומית להתקינו בקומת קרקע של הבנין. 3. במקרים טופוגרפים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של המוסך להחנית רכב פרטי על גבול המגרש עם מירווח קדמי של מטר אחד בלבד 4. גדרות: א. הועדה רשאית להתיר בנייתם של גדרות עם קביעת תנאים לגבי צורתם, גובהם ותומכי הבניה שלהם. ב. גדר הנבנית על גבולם של שני מגרשים צמודים אשר גבוהה יעלה על 1.2 מטר מפני המגרש הגבוהה חייבת בהסכמת השכן הנוגע בדבר

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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

א. לא תתאפשר בניה מעל הסככה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 36% לקומה ולא יעלה על 280 מ"ר.

(2) 4 קומות מעל לקומת מרתף, עמודים מפולשת.

(3) ע"פ המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכסוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה.

6.3**חשמל**

חשמל:

- א. 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 בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעי' ב 1 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.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן

 - א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
 - ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
 - תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
 - ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
 - ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
 - ה. קו חשמל מתח עליון - 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו.

6.3

חשמל

- ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו.
- ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.50 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
- ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
- ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל.
- י. ארון רשת - 1.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

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.

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.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי 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.

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.

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 ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל

תאורה:

מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

לפני התחלת תכנון המבנה לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד המים ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.

הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד המים ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח סניטרי בהתאם לדרישות מחלקת הניקוז באגף שפ"ע.

מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.

אספקת מים:

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים.

לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד המים לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד המים, ע"ח מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.

קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד המים ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות.

מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר.

על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד המים בהתאם להוראות תכנית זו.

ביוב:

מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים.

לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד המים שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

6.5

תקשורת

קוי טלפון כבלים ותקשורת:

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.

6.6

ניהול מי נגר

1. שטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

1.1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. יוותרו לפחות 15% משטח מגרש כשטחים לא בנויים מעל ובתת הקרקע להחדרת מי נגר.

6.7

שמירה על עצים בוגרים

נטיעת עצים ושמירתם

א. הועדה רשאית במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע וחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך.

ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה ולמטרה זו, להכנס לנכסיו של הבעל על ידי עובדיה או סוכניה ולבצע כבודה זו על חשבון בעל הנכסים.

ג. הועדה המקומית לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו ולנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמצבים אחרים.

6.7

שמירה על עצים בוגרים

ד. בעלי נכסים שעל נכסיהם נטעו עצים בהתאם לפסקה א', ב' בסעיף זה יהיו אחראים לשמירת העצים מהיזק בני אדם או בעלי חיים והם חייבים לתקן כל נזק ולנקוט בכל האמצעים הדרושים לתיקון הנזק שנגרם למניעת השנותו של נזק זה.

ה. לא קיים בעל הנכסים את חובתו לפי פסקה ג' לסעיף זה אחרי שנדרש לעשות כך בצו בכתב מאת הועדה תוך תקופה שנקבעה בצו, תהיה רשאית הועדה לבצע את התיקונים ואת שאר העבודות הדרושות למטרה זו ולהכנס לנכסיו של בעל הנכס על ידי עובדיה או סוכניה.

6.8

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון

6.9

דרכים

הועדה רשאית לצוות על בעלי קרקעות הגובלות עם דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או גדרות גבול או מחסומים וכן לקבוע את גובהם, החומר שממנו יעשו ואופן בנייתם, וכן לאסור עליהם כל פעולה. כאומר ולצוות על נטיעתם וזימורם של משוכות עצים ושיחים, את סילוקן של כל מחסום בין קו הבניה וקו הדרך שיש בו מישום הפרעת המבט.

כל פעם שנמסר לו צו לפי פסקה זו יקים במשך התקופה שנקבעה בצו את הגדר או יסלק את המחסום, וימלא בדרך כלל אחרי הצו ואם לא ימלא הבעל אחרי הצו במשך התקופה הנ"ל רשאית הועדה לבצע את העבודות שנקבעו בצו על חשבון הבעל.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

במיידי