

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-1149400

שינוי קווי בניין בחלקה 69 גוש 15412-עילבון

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005262240/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מציעה שינוי קווי בניין בחלקה 69 בגוש 15412 ביישוב עילבון לטובת הסדרת בנייה קיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינוי קווי בניין בחלקה 69 גוש 15412-עילבון

ומספר התכנית

251-1149400

מספר התכנית

1.170 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג 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

238268 קואורדינאטה X

748540 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום עילבון

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15412	מוסדר	חלק	69	

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/01/1997		1702	4483	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9132 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>ג/ 9132</u>
09/02/2004		1848	5271	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גמ/ מק/ 9132 / 263 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>גמ/ מק/ 9132 /</u> <u>263</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד אבו עיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד אבו עיד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19: 19 26/04/2023	אחמד אבו עיד	01/02/2023		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 9

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	אברהים סלימאן (1)			עילבון					
	פרטי	מארטא סלימאן (1)			עילבון					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 451 עילבון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהים סלימאן			עילבון	(1)				
פרטי	מארטא סלימאן			עילבון	(1)				

(1) כתובת: ת.ד. 451 עילבון.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אחמד אבו עיד	122178		מג'אר	(1)	1	04-6782243		a.a.eid77@g mail.com
	מודד	נבהאן חטיב	1142		דיר חנא	(2)				abugosh2@g mail.com

(1) כתובת: שכונת ראס אלח'אביה.

(2) כתובת: דיר חנא כביש ראשי..

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 קווי בניין לטובת הסדרת בנייה קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינויי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4)

ב. הגדלת תכסית קרקע מ-40% ל-50% לפי סעיף 62א(א)(5)



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,170	100
סה"כ	1,170	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,169.65	100
סה"כ	1,169.65	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בכל מגרש 2 מבנים של 2 יח"ד בכל אחד. ניתן לחלק כל מגרש ל-2 מגרשים כשבכל מגרש מבנה אחד ובו 2 יח"ד, באמצעות תכנית איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית שתסדיר זכויות חניה וגישה לכל יחידות הדיור. ניתן לדרג כל מבנה בהתאמה לשיפוע הקרקע. במקרה זה גג שטוח של יחידת דיור תחתונה יהווה מרפסת (ללא קירוי) ליחידת הדיור שמעליה. הבניינים יתוכננו תוך מתן קוו מבט פתוחים לנוף לכל מפלס ומפלס. מרחק מינימלי בין מבנים במגרש - 6 מ'. יותר שימושים נלווים כמשרדים לבעלי מקצועות חופשיים וכד' באזור מגורים זה, בהתאם ואישור המועצה המקומית והועדה המקומית לתכנון ובניה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>במבנים בחלק העליון של המגרש תותר קומת עמודים/מרתף לצורך התאמת המבנה לשיפוע המגרש.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>במבנים בחלק העליון של המגרש תותר קומת עמודים/מרתף לצורך התאמת המבנה לשיפוע המגרש.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. ניתן יהיה לבנות חניה לרכב פרטי כחלק מהבית ובמסגרת שטחי השירות. 2. במגרשים ששיפועם עולה על 20% תותר הקמת סככת חניה בעיצוב אחיד על קו 0 קדמי וצדדי, בהסכמת בעל המגרש הגובל בחניה ובמסגרת שטחי השרות. 3. ניקוז מבנה החניה לא יופנה למגרש השכן. 4. במבנים בחלק הנמוך של המגרש תותר חניה בקומת עמודים פתוחה לכיוון הכביש/דרך גישה, מתחת למפלס הכניסה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידני- שמאלי	צידני- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי		
(3)	(3)	(3)	(3)	(2)	13.5	4	50	(1) 100	10	90	1045	1	מגורים ג'	מגורים ג'

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:

תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בסמכות הוועדה המקומית לאשר ניווד שטחים אל מתחת לכניסה הקובעת ככל שיידרש.

(2) 3 + ק. עמודים/מרתף.

(3) כמסומן בתשריט.



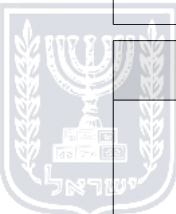


תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 סביבה ונוף</p> <p>יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לדרישות משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של המועצה המקומית.</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ביוב תנאי לקבלת היתר בנייה הוא חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הוועדה ובהתאם לתכניות מאושרות על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים מים-אספקת המים מרשת "מקורות" המספקת מים ליישוב "עדי". תשתיות כללי הוועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול. אשפה: סילוק האשפה יהיו בהתאם להוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>6.3 פיתוח תשתית</p> <p>א. בהתאם למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת-קרקעית.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, שיקבע מהנדס המועצה.</p> <p>ד. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאים מיוחדים:</p> <ol style="list-style-type: none"> לא תותר כל פעולה שיש בה פגיעה בשלמות החיצונית של הבניינים כולל צביעה וסידור המרפסות וחלקים מהחזית. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים. לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות ופתחים אחרים ללא היתר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. יש לדואג לשילובם הארכיטקטוני של דודי השמש לחימום מים בגגות הבניינים באופן שיניח את דעתה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ע"י מסתור. לא יותקנו חוטי טלפון וחשמל גלויים ע"ג קירות חיצוניים של הבניינים ובתחום הם מגרש הם 	<p>6.4</p>



תנאים למתן היתרי בניה	6.4
<p>יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>6. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזית הבניינים.</p> <p>7. מיכלי דלק יותקנו אך ורק במקומות שיאושרו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>8. לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים, לכל הבניינים יתוכננו מקומות תליית כביסה מסודרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>9. לא יוצב על הגגות שום מוט, תורן או כל יצוב אחר ללא אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>10. לא תותר התקנת שלטי פרסומות וחלונות ראוה על בניינים מגורים.</p> <p>11. בקשות להיתרי בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר.</p> <p>12. רשת הטלפונים, התקשורת וההזנות לחיבורי אנטנות טלוויזיה וטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעית. רשת החשמל: תהיה תת-קרקעית כולל חיבורים למבנים.</p> <p>13. ניקוז: מתן היתר בניה בתחום התכנית יהא כרוך בתכנון פתרונות נאותם לתפיסת מי נגר עילי והרחקתם אל מערכות ניקוז תת-קרקעיות או הרחקת אל תוואי זרימה טבעיים ע"פ הנחיות מהנדס המועצה.</p> <p>14. בגבולות הצידיים של המגרש לא תותר הקמת קירות העולים על גובה 2.5 מ' מפני הקרקע בשעת מסירת המגרש. הקירות יהיו מאבן לקט מקומית עם פוגות שקועות.</p> <p>15. גגות משופעים: במידה וגג המבנה הוא גג בטון שטוח- תיאסר בנית גגות משופעים לחדרי מדרגות.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישורה.