

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/07/2023

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

19/11/2023

תכנית מס' 251-1086735

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מבנה משולב מגורים, מסחר ותעסוקה

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 251-1086735

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 25/02/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

י"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

שטח התוכנית הוא מגרש פינתי הממוקם בין שני כבישים בכפר עילבון ביעוד קרקע משולב. המגרש נמצא בשכונה שמתחילה להתפתח וחסרים בה שירותים מסחריים ותעסוקתיים. ע"פ תכנית מאושרת ג/13934 המגרש מיועד למסחר, תעסוקה ומגורים, התכנית המאושרת נותנת 104% זכויות בניה עיקריים ו- 102% שירות עם אפשרות לקומת חניה תת קרקעית. תכנית זו מציעה הקמת מבנה משולב למסחר, חניון, משרדים ומגורים, בגובה 5 קומות עם זכויות בניה כוללות של 206% מתוכם לשימושי מסחר 12% (עיקרי) לשימושי משרדים 40% (עיקרי) לשימושי מגורים 52% (עיקרי) כאשר בקומת הכניסה מצפון ימוקם שטח מסחר בקומה גבוהה ומאחוריו שתי קומות חניה ברובן מתחת למפלס הקרקע הטבעית ומעליהן משרדים בקומה נפרדת ומעליה 2 קומות למגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מבנה משולב מגורים, מסחר ותעסוקה

251-1086735

מספר התכנית

0.945 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 מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	238016
קואורדינאטה Y	748720

1.5.2 תיאור מקום

מגרש פינתי תחום בשני כבישים, עם שיפוע קטן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עילבון - חלק מתחום הרשות:

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		38

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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/ 13934	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13934 ממשיכות לחול.	5643	2097		22/03/2007



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רנין עודה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רנין עודה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מסמך התנועה יהיה מחייב מבחינת הכניסות למגרש	10: 56 03/08/2023	רביע סוייד	23/06/2023	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		11: 49 09/04/2023	רנין עודה	08/04/2023	1	1: 250	רקע	קומפילציה

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
רופא	פרטי	טלעת סרור (1)			עילבון			050-8434118		talatsr@clalit.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 276 מיקוד 1697200.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טלעת סרור			עילבון	(1)		050-8434118		talatsr@clalit.org.il

(1) כתובת: ת.ד. 276 מיקוד 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	רנין עודה	7669728		חיפה	דרך הים	150	050-5733773		raneen.od@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	רביע סוייד	116738		עילבון	(1)		054-7433551		rabeasw@gmail.com
מודד	מודד	האני סרור	1509		עילבון	(2)		054-3099592		hani.srou@gmail.com

(1) כתובת: תד 84 מיקוד 1697200.

(2) כתובת: מיקוד 1697200.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 קו בנין לחניון, תוספת זכויות בניה, שינוי תכסית ושינוי גובה הבנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בנין בחניון תת קרקעי

2. שינוי קו בנין בחניון במפלס הרחוב

3. שינוי גובה הבנין

4. תוספת זכויות בניה

5. שינוי תכסית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

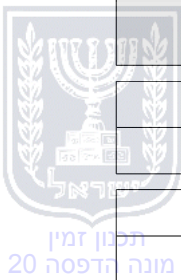
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ומסחר	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	945.17	100
סה"כ	945.17	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	945.17	100
סה"כ	945.17	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מסחר, משרדים ומגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	בקומת הקרקע יותר שימוש למסחר ו/ או משרדים, בקומה א' שימוש למשרדים או למגורים, בקומה השלישית (ב) ומעלה יותר מגורים.
ב	מסחר
	המסחר המותר בתחום התוכנית יהיה מסחר המתאים באופיו לשכונת מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
										עיקרי	שרות				עיקרי	שרות	
5		3 (8)	3	3 (7)	5 (6)	4 (4)	48 (3)	206			104 (1)	102 (2)	945	1	מגורים ומסחר		

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:

- קו בנין אפס לקומות חנייה יותר רק בתנאי שהקיר לא בולט יותר 2 מטר מעל פני הקרקע/ מפלס הכביש הסמוך.
- במקרה של מימוש קומה א' למשרדים יהיה חובה להקים 2 קומות חניון

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 40% למשרדים ו- 12% למסחר.
- (2) מתוכם 7% למשרדים ו- 81% לחניון.
- (3) בקומות המסחר והחניה התכסית תהיה 64.5%.
- (4) תינתן האפשרות להמרת קומת המשרדים לשתי 2 יח"ד נוספות.
- (5) לא כולל מתקנים טכניים ועלייה לגג.
- (6) מסי הקומות יהיה עד 5 קומות בחתך שבו תוקמנה 2 קומות חנייה (מול קומת מסחר גבוהה) ובחתך שלא כולל קומות חנייה עד 4 קומות..
- (7) קו בנין צידי ימני לחניון במפלס 1.0- יהיה 0.
- (8) קו בנין אחורי לחניון במפלס 1.0- יהיה 0.

6. הוראות נוספות**6.1****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים:

אספקת המים תהיה מהרשת המקומית

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב של רשת הישוב

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז בכל שטח התכנית

6.2**ניהול מי נגר**

תשאר תכסית לא בנויה בהיקף של 15% משטח המגרש, שטח זה יהיה מגונן וניתן יהיה להשתמש בחומרים נקבוביים כגון אבן משתלבת.

6.3**פיקוד העורף**

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז בכל שטח התכנית

6.4**שרותי כבאות**

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשיבעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה

6.5**דרכים תנועה ו/או חניה**

א. החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה
 ב. נספח התנועה יהיה מחייב לעניין כניסות ויציאות למגרש. במקרה של מימוש קומה א' למשרדים תהיה חובה להקים 2 קומות חניון.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית הוא 10 שנים