

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-1162288

עילבון-חלקה 20- שינוי קווי בניין להסדרת בנייה קיימת

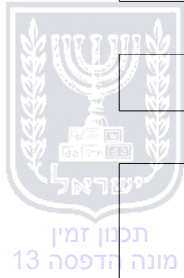
מחוז

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/SV4/1/2005269978/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה קווי בניה כדי לאפשר לגיטמציה לבניה קיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	251-1162288
-------------	-------------

שטח התכנית	0.570 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק	62א (א) (4)
---------------	-------------

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	238105
קואורדינאטה Y	749157

1.5.2 תיאור מקום

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		12, 20

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 רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5516 ממשיכות לחול.	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				מאיוז מרעי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מאיוז מרעי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	15/10/2023	מאיוז מרעי	13: 19 19/10/2023		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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
בעל קרקע	פרטי	מגיד עאטף סויטאת (1)		מגד עאטף	עילבון		1	050-2126211		fm@igm.ltd

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' לובנאן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מגיד עאטף סויטאת			עילבון	(1)	1	050-2126211		fm@igm.ltd

(1) כתובת: רח' לובנאן.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מאייז מרעי		פוינטגרף	משהד	משהד		046232283		office@pointgraf.pro

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 בהוראות הבנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקווי הבניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100

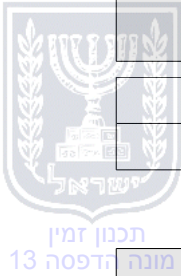
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	570	100
סה"כ	570	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	570.09	100
סה"כ	570.09	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	אזור מגורים ב' : א. בתי מגורים. ב. מועדונים פרטיים וחברתיים. ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרש משחקים, גנים ושטחי חניה. ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. ה. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית. ו. חנויות ומלאכות שתכליתן היא אחת התכליות המפורטות להלן : 1. חניות מזון וקיוסקים. 2. בתי מרקחת. 3. חייטים וסנדלרים ז. מבני עזר ומחסנים חקלאיים. ח. במגרשים הסמוכים לאזורים חקלאיים מותר בנייתן של רפתות בקר, לולים ודירי עזים בתנאי ששטח המגרש לא יקטן משני דונם ובתנאי שמרחק מינימלי בין כל מבנה מבנה מגורים בסביבה והמבנים לבעלי חיים לא יקטן מ-10 מטר.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. הוועדה 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 הבנייה בכך. 2. לא תותר הקמת מוסך נפרד להחניית רכב באזור כלשהו, אם אפשר, לדעת הוועדה המקומית להתקינו בקומת קרקע של הבניין. 3. במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הוועדה המקומית להתיר את הקמתו של המוסך להחניית רכב פרטי על גבול המגרש עם מרווח קדמי של מטר אחד בלבד. 4. גדרות : א. הוועדה רשאית להתיר בנייתם של גדרות עם קביעת תנאים לגבי צורתם, גובהם וחומרי הבנייה שלהם. ב. גדר הנבנית על גבולם של שני מגרשים צמודים ואשר גבוה יעלה על 1.2 מטר מפני המגרש הגבוהה חייבת בהסכמת השכן בנוגע בלבד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)	תכסית (% מתא שטח)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			גודל מגרש מזערי (1) 400	סה"כ שטחי בניה (2) 36		מעל הכניסה הקובעת (3) 4	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	צידי
מגורים ב'	מגורים ב'	100			36		3	3	(4)	(4)	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:

תותר העברת אחוזי ושטחי בנייה מקומה לקמה ללא חריגה מסה"כ אחוזי הבנייה המותרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) או כפי שקיים.
- (2) בקומה ולא יעלה על 280 מ"ר.
- (3) 4 קומות, מעל לקומת מרתף או קומת עמודים מפולשת.
- (4) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.2	חשמל
	א. תנאי למתן היתר בניה יהי תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל תת-קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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 הבניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל: א. לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: מהתיל החיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מטר --- ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מטר --- ג. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מטר --- ד. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מטר --- ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מטר ו. קו מתח על /עליון 400 ק"ו --- 35.0 מטר ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מטר --- ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מטר --- ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל --- י. ארון רשת 1.0 מטר --- יא. שנאי על עמוד 3.0 מטר --- ב. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל המרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי הבטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. ג. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל. לפני ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומה האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3.0 מ' מכבלי חשמל, אלא לאחר אישור מחברת החשמל. ד. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק קטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על או עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי



6.2	חשמל
	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.
6.3	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 ובאישור רשות הניקוז האזורית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית
	במידת עם אישורה

