

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-1328061

שינוי בהוראות בנייה בגוש 15411 חלקה 25 עיילבון

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005376388/310>

דברי הסבר לתכנית

שינוי בהוראות בנייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי בהוראות בנייה בגוש 15411 חלקה 25 עיילבון
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	251-1328061
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (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

237707

קואורדינאטה Y

748857

עיילבון מערב

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עיילבון - חלק מתחום הרשות: עיילבון

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עיילבון			

שכונה מערב עיילבון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15411	מוסדר	חלק		25

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
<u>1230 ג</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1230 ממשיכות לחול.	2775			31/12/1981
<u>5516 ג</u>	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

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					שריף ראשד		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		שריף ראשד		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע		1: 500	1	29/04/2024	שריף ראשד	18: 39 27/09/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	פואד חאיק (1)			עילבון					mhndis.m@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עילבון רחוב א-תג'דידה 25.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פואד חאיק			עילבון	(1)				mhndis.m@gmail.com

(1) כתובת: עילבון רחוב א-תג'דידה 25.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שריף ראשד		משרד אדריכלות שריף ראשד	דבוריה	דבוריה		04-6701126		sharif.rashed@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 בנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בניין

- קביעת גובה מבנה

- הגדלת תכסית קרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 א'	412	100
סה"כ	412	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	411.75	100
סה"כ	411.75	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	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
4.1.2	הוראות
א	בינוי 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. תכנון זמין 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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
								מעל הכניסה הקובעת				
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת		עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט
(4)	(4)	(4)	3	(3) 4	14	70	214	(2) 34	180	(1) 411	100	מגורים ב'

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) במליאת הועדה המקומית בישיבתה מס' 20120005 מתאריך 24.5.12 הוחלט על תוספת שטחי שירות כדלקמן:

בהמשך להחלטת ועדת ערר מיום 20.3.12 ולאחר אישור של מועצה מקומית עילבון מחליטה הועדה:

באזור מגורים א'. מגורים ב', מגורים משולב להוסיף 10% שטחי שירות בקומת קרקע / קומת מרתף / קומת עמודים מפולשת, להוסיף 6% שטחי שירות בכל קומת מגורים נוספת.

תוספת שטחי שירות אלה פורסמו בילקוט פרסומים 6473 עמ' 6451 מתאריך 13.9.2012.

(3) 4 קומות מעל לקומת מרתף או קומת עמודים מפולשת.

(4) כפי שמסומן בתשריט מצב מוצע. קו בנין 0 יותר ללא פתחים ובהסכמת השכנים הגובלים.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות תכנוניות

6.1.1 תשתיות

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

ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ביוב- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית .

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי