

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0591859

הגדלת אחוזי בניה והקטנת קווי בנין - עילוט

צפון

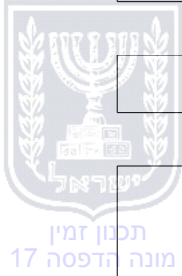
מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית להגדלת אחוזי בניה מ 168% ל 230% והקטנת קווי בנין בעילוט שכונה מזרחית .



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

הגדלת אחוזי בניה והקטנת קווי בנין - עילוט

257-0591859

מספר התכנית

1.486 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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

מבוא העמקים

קואורדינאטה X 225320

קואורדינאטה Y 735758

1.5.2 תיאור מקום

עילוט - שכונה מזרחית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עילוט - חלק מתחום הרשות : עילוט

נפה

יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עילוט			

שכונה

מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17483	מוסדר	חלק		19

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 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
7215 ג/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7215 ממשיכות לחול.	4407	3265	09/05/1996
3/ מע/ מק/ 7215 / 10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3/ מע/ מק/ 7215 ממשיכות לחול.	5322		19/08/2004



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				חוסין עבד אלחלים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חוסין עבד אלחלים		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		06/02/2019	חוסין עבד אלחלים	10: 07 07/02/2019		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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	עלי עבוד			עילוט	(1)	1	04-6467376	04-6467376	mahil.abod@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עילוט ת.ד. 46.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עלי עבוד			עילוט	(1)	1	04-6467376	04-6467376	mahil.abod@gmail.com

(1) כתובת: עילוט ת.ד. 46.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עלי עבוד			עילוט	(1)	1	04-6467376	04-6467376	mahil.abod@gmail.com

(1) כתובת: עילוט ת.ד. 46.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	חוסין עבד אלחלים	934		כפר מנדא	(1)	1	04-9864654	04-9508276	m.h.mhndse m@gmail.co m
	הנדסאי	עבוד מאהל	39502/ה		עילוט	(2)	1			mahil.abod@ gmail.com
מהנדס	מודד	חוסין עבד אלחלים	934		כפר מנדא	(1)	1	04-9864654	04-9508276	m.h.mhndse m@gmail.co m

(1) כתובת : כפר מנדא שכונת הזיתים.

(2) כתובת : עילוט.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

הגדלת אחוזי בניה והקטנת קווי בנין - עילוט

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת אחוזי בניה והקטנת קווי בנין - עילוט



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2
דרך מאושרת	3
דרך משולבת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	2

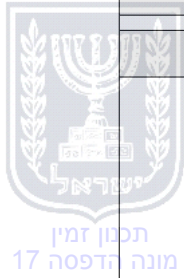
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	69	4.64
דרך משולבת	217	14.60
מגורים א	1,200	80.75
סה"כ	1,486	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	69.22	4.67
דרך משולבת	217	14.64
מגורים ג'	1,196.16	80.69
סה"כ	1,482.38	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים מועדנים פרטיים וחברתיים . גני ילדים , פעוטנים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה . משרדים של בעלי מקצועות חופשיים . מוסכים פרטים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית . חניונות מזון וקיוסקים . מספרות ומוכני יופי .
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי קומות הקרקע בשני המבנים תישארנה פתוחות ותשמשה לחניה וכשטח משותף לרווחת כלל הדיירים. כל סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת מהוראות התוכנית.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב , מעבר הולכי רגל , מעבר תשתיות מדרכות. גינון וחניה . אסורה כל בניה בתחום הארץ פרט למתקני דרך .
4.2.2	הוראות
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב , מעבר הולכי רגל , מעבר תשתיות מדרכות. גינון וחניה . אסורה כל בניה בתחום הארץ פרט למתקני דרך .
4.3.2	הוראות



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)	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	18	12	36	230			26	204	400	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	3	3	1 (1)	5											

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

הערה ברמת הטבלה:

הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת שטחי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה ללא חריגה מסה"כ זכויות הבנייה
במסגרת ייעוד המגורים יותרו שימושים נלווים לפי הוראות סעיף 4.1. סה"כ שטחי הבנייה לשימושים הנלווים יהיו 20% מסה"כ זכויות הבנייה לייעוד זה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מרתף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות**6.1****הפקעות ו/או רישום**

ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תוכנית זו, ככל שלא יוחכרו ובכפוף לכל דין

6.2**חשמל**

א. תנאי למתן התר בניה יהיה-תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחויות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה :

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם

את

תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות

ומבני

ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים המפורטים מטה : מהתיל

הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף 3.0 מ"

קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד 2.0 מ"

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל

חשוף או מצופה 5.0 מ"

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ"

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ"

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ"

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ"

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ"

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת 1 מ"

שנאי על עמוד 3 מ"

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל

ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או

לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו

6.2

חשמל

בתכנית המתאר

בתיאום עם חברת החשמל.

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

לא יינתן היתר לחפירה. חציבה או כרייה 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 לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

ע אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה(תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובהנדס מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז:

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

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך

6.4

פסולת בניין

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר

6.5

תנאים למתן היתרי בניה

- החנייה תהיה בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בניה יהיו מתן פתרונות חנייה כנדרש בתקנות החנייה. תנאי למתן תעודת גמר לשני המבנים יהיו הכשרת מקומות החנייה בפועל.
- תנאי למתן היתר בניה למבנה הצפוני יהיו סלילת דרך מס' 47 עד לגבול המגרש.

6.6

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2 מימוש התכנית

זמן מימושה המשווער של תוכנית זו הינו מיד עם אישורה

