

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0947390

הגדלת אחוזי בניה ותוספת יח"ד בעילוט.

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/11/2021

להפקיד את התכנית

16/02/2022

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

- 1- שינוי ייעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים ג'.
- 2- הגדלת מס' קומות מ 4 קומות ל 5 קומות מעל קומת חניה
- 3- הגדלת מס' יח"ד מ 5 ל 8 יח"ד.
- 4- הגדלת אחוזי בניה מותרים.
- 5- שינוי בקווי בניין מותרים



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 שם התכנית
ומספר התכנית

הגדלת אחוזי בניה ותוספת יח"ד בעילוט.

מספר התכנית 257-0947390

1.2 שטח התכנית 0.486 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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	מבוא העמקים
קואורדינאטה X	224975
קואורדינאטה Y	736036

1.5.2 תיאור מקום עילוט**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עילוט - חלק מתחום הרשות: עילוט

נפה יזרעאל - נצרת

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
17484	מוסדר	חלק		6-7

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	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
257-0399212	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 257-0399212 ממשיכות לחול.	7359	86	10/10/2016



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				מוראד עתאמנה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוראד עתאמנה		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	03/03/2021	מוראד עתאמנה	10: 45 05/12/2021		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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	מאמון אבו ראס			עילוט	(1)		04-6016031	04-6905252	architect.m.atam@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית, כתובת: עילוט ת.ד 1003.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוראד עתאמנה		מוראד אדריכלים ושרותי הנדסה	ירושלים	סוקולוב	17	04-6016031		mo.arch99@gmail.com
	יועץ תחבורה	מחמד סבאח			טורעאן	(1)		04-8113562		m.msabbah@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ענאן עבד אלראזק	782		נוף הגליל	ברוש (2)	21	04-6084621	073-7270271	anana1962@gmail.com

(1) כתובת: טורעאן ת.ד 517.

(2) כתובת: רחוב ברוש 21 -נוף הגליל.

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

הגדלת אחוזי בניה, מס' יח"ד ומס' קומות בעילוט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים א מיוחד למגורים ג'.
2. הגדלת מס' יח"ד.
3. הגדלת מס' קומות.
4. קביעת שטחי בנייה מרביים.
5. שינוי בקוו בניין מאושרים.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה בשטח.
7. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



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**

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

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	486.65	100
סה"כ	486.65	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	486.65	100
סה"כ	486.65	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
1- מחצית מקומת הקרקע תשמש כשטח לרווחת הדיירים. המחצית השנייה תשמש עבור חניות. תכנון זמין מונה הדפסה 10 2- קומת החנייה מתחת למפלס הכביש תכלול לפחות 10 חניות, גובה קומה לא יעלה על 2.5 מ' ברוטו.	



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)	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
								שרות	עיקרי			שרות		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	15.75 (2)	8	50 (1)	305	62	63	180	486	מגורים ג'
(3)	(3)	(3)	(3)	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

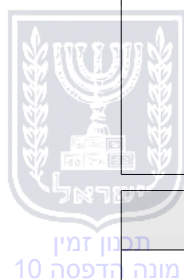
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין הוראות התכנית ובין תשריט המצב המוצע.
גם טבלה עצמה גוברת הוראות מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר תכסית 80 % לחנייה מתחת לכניסה קובעת.
- (2) מעל גובה זה תותר תוספת חדר יציאה לגג ומעקה תקני בלבד, ח. כוונות למעלית.
- (3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי	לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר - מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני.
6.2	עתיקות	השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן 39747/0 "עין ריינה, -צפון" מיום: 18/05/1964 הינו/נמ אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 - 2- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל
6.3	חניה	א. החניה תהיה בהתאם לתקנות התקפות בעת הבקשה להיתר. ב. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. ג. תנאי להיתר בניה הצגת פתרון חנייה ערוך וחתום ע"י יועץ תנועה מוסמך
6.4	חשמל	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות 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, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה בתיאום עם חברת חשמל 1 מ' ארון רשת 3 מ' שנאי על עמוד



6.4	חשמל
	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 מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו 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. על 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)
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
6.6	ניהול מי נגר
	יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים ושאו לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. תכנית הניקוז העילי תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.
6.7	פסולת בניין
	סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש וסימונם בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בנייה למבנה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ועודפי העפר לאתר מוסדר.
6.8	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה

6.8 פיקוד העורף	
למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.	

6.9 שרותי כבאות	
תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום הבקשה עם רשות הכבאות ככל שיידרש ע"י מהנדס הוועדה המקומית.	

6.10	
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	



7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינו 10 שנים ממועד אישורה.	
---	--

