

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0251587

שינוי בהוראות זכויות בניה,



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מבוא העמקים

11. 11. 2015

נתקבל



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

ועדה מקומית "מבוא העמקים"  
אישור תכנית מס' 257-0251587  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בשיבה מס' 2015009 מיום 25/8/15  
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 257-0251587  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7171  
מיום 23.12.2015

התכנית פורסמה לאישור  
בעתונות בתאריך 4.12.15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו, מסדרת קווי בנין לפי בניה בשטח, ומשנה אחוזי בניה / תכסית / וגובה מבנה כדי לאפשר לגיימצייה לבנייה קיימת.



תל אביב  
מונה הרפסה 10



תל אביב  
מונה הרפסה 10



תל אביב  
מונה הרפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית שינוי בהוראות זכויות בניה,

**מספר התכנית** 257-0251587

**1.2 שטח התכנית** 0.479 דונם

**1.3 מהדורות** שלב מילוי תנאים למתן תוקף

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מפורטת

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מקומית



**לפי סעיף בחוק** 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9

**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
	קואורדינטה X	224700
	קואורדינטה Y	736685

**1.5.2 תיאור מקום**

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עילוט - חלק מתחום הרשות

נפה

**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
17485	מוסדר	חלק		51

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: 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה: 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה: 10

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

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



## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	סוג המסמך
הוראות התכנית	מחייב				מוחמד חסן				
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			מוחמד חסן			תשריט מצב מוצע גליון: 1	
בינוי	מנחה	1:100		21/01/2015	מוחמד חסן		28/10/2015		
מצב מאושר	רקע	1:250		24/08/2014	מוחמד חסן		28/10/2015	1: גליון	

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



## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

### 1.8.1 מניש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס
	פרטי	אברהים עודתאללה			עילוט	(1)		04-6412252	04-6412252

הערה למניש התכנית:

(1) כתובת: כפר עילוט.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהים עודתאללה			עילוט	(1)		04-6412252	04-6412252	

(1) כתובת: כפר עילוט.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אברהים עודתאללה			עילוט	(1)		04-6412252	04-6412252	

(1) כתובת: כפר עילוט.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוחמד חסן		חסן מוחמד	משרד	משרד		046412802		hasan_m@be zeqint.net
	מודד	כמאל נואטחה	576		ריינה	(1)		04-6453206	04-6453206	

(1) כתובת: כפר ריינה ת.ד. 439.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



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 הוראות זכויות בניה

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי בקווי בניין

שינוי תכנית קרקע

שינוי בגובה מבנה

שינוי באחוזי בניה



תכנון ומב'  
מונה הדפסה 10



תכנון ומב'  
מונה הדפסה 10



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.479

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4			4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	756.82		+67.06	689.76	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	479	מגורים א
100	479	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	479.43	מגורים ב'
100	479.43	סה"כ



תכנון ומבנה  
מונה הדפסה 10

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	על פי מגורים א בתכנית מסי ג/7215 המאושרת ,
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי /או פיתוח</b>
	הבניה בקו בנין 0 תותר אך ורק לקומת העמודים וזה לפי "קו בנין תחתיתת קרקעי" בתשריט. שאר ההוראות לפי הקבוע בתכנית ג/7215.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעות (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוז בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)	גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד
							גודל מגרש כללי	גודל מגרש		
קומת קרקע	4	(2) 15.7	4	58	182	(1) 24	158	479	1	מגורים ב'
אחורי	4									
צידו- שמאלי	4									
צידו- ימני	4									
תבנית זמין (3)	4									



מונה הרשמה 10

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 המיועדים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) בחתום להחלטת הועדה המקומית מיום 07.07.1998 בדבר חסבת שטחי שירות לתכנית ג/7215 לפי תקנה 13.
- (2) 15.70 כולל יציאה לגג.
- (3) לפי קו אדום מקוקו בתשריט.



מונה הרשמה 10

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עתיקות</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט ( או שפרטיו מפורטים להלן) 2991/0 " עילוט" י"פ : 1091 עמ"מ 1383 מיום : 18/05/1964; 22970/0; "עילוט (צפון) " י"פ 4539 עמ"מ 4218 מיום : 03/07/1997 הינו/ים אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחול עליהם/עליהם הוראות חוק בעתיקות , התשל"ח-1978</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח במוגדר כעתיקות , תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות , התשל"ח-1978</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>התכנית מבוססת על מגרש מאושר בתשריט חלוקה מס' 5/51/17485/ח/3</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :</p> <p>לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיימים הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 2.0 מ'   בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'   בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'   בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 13.0 מטר מציר הקו   בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר מציר הקו   מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר   מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מטר   אין לביות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך .   אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .   המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל .</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>1- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.   2- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	<p><b>6.5</b></p>



<b>6.5</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>3- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4- 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.</p>



הת. זמן זמין  
מונה הדיספה 10

<b>6.6</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממי"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזורית .

<b>6.7</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות על פי דרישת מהנדס הועדה המקומית.

<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק .</p>



הת. זמן זמין  
מונה הדיספה 10

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת מימוש תוכנית זו הינו מיד לאחר אישורה.



הת. זמן זמין  
מונה הדיספה 10

**8. חתימות**

התכנית מגיש	שם:	סוג:	תאריך:
	אברהים עודתאללה שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	אברהים עודתאללה שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	אברהים עודתאללה שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	מוחמד חסן שם ומספר תאגיד: חסן מוחמד		חתימה:

עורך חסן  
מוחמד חסן  
אוריכו מר. 38369  
050-5325772

