

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0390567

שינוי זכויות והוראות בניה-עילוט

מחוז

צפון

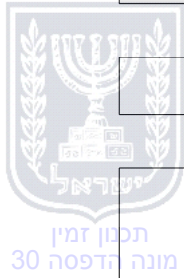
מרחב תכנון מקומי

מבוא העמקים

סוג תכנית

תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית המהווה שינוי לתוכנית מאושרת מספר ג/7215 שינוי בהוראות וזכויות בניה, והסדרת גישה מכביש מס-2 ל המגרש, ושינוי קו בנין ו-קו עילי אחרי שינוי יעוד ממגורים א' לדרך מוצעת בחזית דרך מס' 2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי זכויות והוראות בניה-עילוט

מספר התכנית 257-0390567

1.2 שטח התכנית 1.114 דונם

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) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 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

קואורדינאטה X 224675

קואורדינאטה Y 735925

מרכז הישוב-צומת מזרח מ-מסגד נבי לוט.

1.5.2 תיאור מקום

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			

מרכז הישוב

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
990511	לא מוסדר	חלק		1
17501	מוסדר	חלק	44	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/05/1996	3265	4407	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7215 ממשיכות לחול.	שינוי	7215 ג/
10/10/2016	86	7359	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7215 ממשיכות לחול.	שינוי	257-0399212



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שאפע אבו ראס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שאפע אבו ראס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15/02/2017	שאפע אבו ראס	15/02/2017		1: 100	מנחה	בינוי
לא		23/03/2017	זאהר זידאן	14/02/2017		1: 250	מנחה	חניה
לא		26/01/2017	שאפע אבו ראס	25/01/2017		1: 250	רקע	מצב מאושר

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 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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
	רשות מקומית	רשות מקומית, מועצה מקומית עילוט		מועצה מקומית עילוט	עילוט	(1)		04-6565115	04-6564224	
	פרטי	סלים עודתאללה			עילוט	(2)		04-6467801	04-6021293	
	פרטי	עלי עודתאללה			עילוט	(3)		04-6564041		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עילוט ת.ד. 1356.

(2) כתובת: עילוט.

(3) כתובת: עילוט ת.ד. 572.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עלי עודתאללה			עילוט	(1)		04-6564041		

(1) כתובת: עילוט ת.ד. 572.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	מועצה מקומית עילוט		מועצה מקומית עילוט	עילוט	(1)		04-6565115	04-6564224	
בעלים	סלים עודתאללה			עילוט	(2)		04-6467801	04-6021293	

(1) כתובת: עילוט ת.ד. 1356.

(2) כתובת: 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	שאפע אבו ראס		א.ר.מהנדסים ואדריכלים- שאפע אבו	עילוט	עילוט (1)		04-6467801	04-6021293	A.R.Eng.Arc @gmail.com
	יועץ תחבורה	זאהר זידאן	118890	ז.ה.ב הנדסה בע"מ	ריינה	(2)		074-7019055	04-6082667	office@zhv- eng.net
	מודד	אברהמים ראסם	909		נצרת	(3)		04-6452746		rasemib@013 .net.il

(1) כתובת: עילוט ת.ד. 888.

(2) כתובת: ריינה ת.ד. 446.

(3) כתובת: נצרת ע"י המשביר, 708/13.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

1. שינוי בהוראות וזכויות בניה.
2. העלאת זכויות בניה במגרש.
3. הסדרת גישה מכביש מס' 2 ל המגרש.
4. שינוי קו בנין קדמי לאחר הרחבת דרך.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הגדלת אחוזי בניה.
- 2- שינוי בגובה בניין.
3. הגדלת תכסית.
4. שינוי קו בנין.
5. הרחבת דרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.114
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1,378		+58	1,320	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
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	200
מגורים ב'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	100
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	200
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	196.99	17.68
מגורים א	917	82.32
סה"כ	1,113.99	100

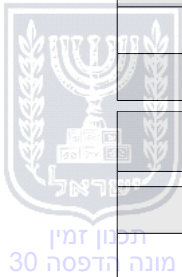


תכנון זמין
מונה הדפסה 30

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	196.9	17.68
דרך מוצעת	76.42	6.86
מגורים ב'	840.63	75.46
סה"כ	1,113.95	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>לפי יעוד מגורים א בתכנית מס' ג/7215 :-</p> <p>א.בתי מגורים.</p> <p>ב.מועדנים פרטיים וחברתיים.</p> <p>ג.גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים, ושטחי חניה.</p> <p>ד.מרפאות ותחנות לבריאות המשפחה.</p> <p>ה.משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ו-מוסכים פרטיים ומשותפיים להחנית רכב או מכונה חקלאית.</p> <p>ז-חניות מזון וקיוסקים.</p> <p>ח.מספרות ומכוני יופי.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל, מעבר תשתיות מדרגות, גינון וחניה.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל, מעבר תשתיות מדרגות, גינון וחניה.
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)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
(7)	(7)	(7)	(6)	(5) 4	(4) 16	7	(3) 60	(2) 24	(1) 164	860	1	מגורים ב'	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל תוספת 20% לשטח עיקרי בהתאם לסעיף 16 ..
- (2) בהתאם להחלטת הועדה המקומית על הסבת שטחי שרות בהתאם לסעיף 13 לתקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה..
- (3) במקום 42% ..
- (4) במקום 12 מ', הכניסה הקובעת היא במפלס 3.40 - ..
- (5) כולל הכניסה הקובעת במפלס 3.40 - ..
- (6) לפי קו אדום מקווקו בתשריט או 0 בהסכמת השכן.
- (7) לפי קו אדום מקווקו בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
שכל הוראות תכנית ג/7215 ו 257-0399212 שלא שונו מכח תכנית זו ממשיכות לחול על תכנית זו.	
6.2	עתיקות
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27897/0 "עילוט (דרום) " י"פ: 4888 עמ"3761 מיום: 01/06/2000 הינו/נכס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין וחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות(פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה עתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
6.3	חניה
החניה תהיה בתחום המגרשים. תנאי להיתר בנייה הינו הבטחת מקומות חניה לפי התקנות התקפות בעת בקשת ההיתר.	
6.4	חשמל
<p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי חשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:</p>	



6.4	חשמל
	<p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.00 מ' מ' קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד ותיל אווירי 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.00 מ' קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו עם שדות עד 300 מטר 20.00 מ' מציר הקו קו חשמל מתח על 400 ק"ו 35.00 מ' מציר הקו מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ' מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. (לפי דרישת חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>



6.5	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל וגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.6	הריסות ופינויים
	<p>תנאי למתן היתר בנייה במגרש הינו הריסת הבנייה המסומנת להריסה בתשריט.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התכנית הינו מיידי עם אשורה.

