

(1)

### מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : "מבוא העמקים".

תחום שיפוט מוניציפלי : עילוט.

שם ישוב : עילוט.

### פרק 1- זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התכנית :

תכנית זו תקרא תכנית מס' 3/מע/מק8803/11/ שמהווה שינוי לתכנית בינוי המצורפת לתכנית מתאר מס' 8803/ ותחול על שטח התכנון התחום בקו כחול בתשריט המצורף להלן "התשריט".

1.2 מקום התכנית :

מספר גוש	חלקה	מגרש
17485	41	200, 100

1.3 שטח התכנית :

3455.0 מ"ר.

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע : מ.מ.י – רחוב הרמון – 2 מלון מאריוט-פלאזה נצרת עלית טל' 6558211.

יום התכנית : אספניולי ריאד בע"מ חברה מס' 511865818 ת.ד 2682 טל' 6576611 נצרת.

מגיש התכנית : אספניולי ריאד בע"מ חברה מס' 511865818 ת.ד 2682 טל' 6576611 נצרת.

עורך התכנית : חדאד סימון – אדריכל ובונה ערים, רשיון מס' 38455.  
נצרת " שכונת ח'לת אלדיר" ת.ד 293.  
טל' 046576414 פקס. 046465929.

(2)

**1.5 יחס לתכניות אחרות :**

תכנית זו משנה את הוראות תכנית הבינוי המצורפת לתכנית מתאר מס' ג8803/.  
בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לתוכנית אחרת, תכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התכנית :**

1. תקנון בן 7 עמודים – מסמך מחייב.
2. תשריט בקנ"מ 1:250 – להלן "התשריט"
3. נספח א' – קנ"מ 1:100 - מסמך מחייב.
4. נספח תחבורה - מסמך מחייב.
5. נספח נוף - מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית :**

תאריך	
27/2/03	הכנה
	עדכון 1
	עדכון 2

**1.8 הגדרות ומונחים :**

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט :**

(פירושו)

(סימון)

- קו כחול עבה רצוף.....גבול התכנית
- קו בצבע ירוק.....גבול חלקה רשומה.
- מס' מותחם בעיגול.....מס' חלקה.
- קו משונן במשולשים.....גבול גוש.
- מס' ברביע עליון של הרזזטה.....מס' דרך.
- מס' ברביע תחתון של הרזזטה.....רוחב דרך.
- מס' ברבעים צדדיים מהרזזטה.....קו בניין בהזית המגרש.

(3)

**1.10 טבלת שטחים :**

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
89.4 %	3088.0	89.4 %	3088.0	שטח תחנת תדלוק ושרותי דרך
10.6%	367.0	10.6%	367.0	שצ"פ
100%		100%	3455.0	סה"כ

**פרק 2- מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

**2.1 מטרות התוכנית :**

- שינוי לתכנית הבינוי המצורפת לתכנית מתאר מס' ג8803/.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית :**

- קביעת הוראות בניה חדשים.
- קביעת הוראות תחבורה.
- קביעת הוראות תכנון גופי.

(4)

### פרק 3- הוראות התוכנית.

#### 3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כלל לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו , ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1 שטח לתחנת תדלוק ושירותי דרך : לפי הוראות תכנית מס' ג8803/.

#### 3.1 טבלת זכויות והגבלות בניה :

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

שם אזור / שימושים עיקריים	שטח לתחנת תדלוק ושירותי דרך.
גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	לפי ג8803/
קו בנייה	צדדי לפי ג8803/
	אחורי לפי ג8803/
	קדמי לפי ג8803/
אחוזי בניה (מקסימלי)	מעל מפלס כניסה לפי ג8803/
	מתחת מפלס כניסה לפי ג8803/
	שימוש עיקרי לפי ג8803/
	שטחי שירות לפי ג8803/
	לכיסוי קרקע לפי ג8803/
	סה"כ לפי ג8803/
	מספר קומות לפי ג8803/
גובה בניין מקסימלי	לפי ג8803/
במטרים	לפי ג8803/

## 3.2 הוראות ניספות :

## 1. תשתיות :

## 1.1 מים :

אספקת מים תהיה מהרשת העירונית של הרשות המקומית. ובאישור משרד הבריאות.

## 2.2 ניקוז :

מערכת הניקוז במגרש וההתחברות למערכת העירונית תתוכנן ותתואם עם מחלקת תכנון הראשות המקומית ובהתאם לדרישות רשות הניקוז.

## 3.3 ביוב :

פתרון למערכת הביוב יתואם עם מחלקת התברואה של הרשות המקומית. ובהתאם לדרישות משרד הבריאות.

## 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי השמל :

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי השמל עיליים. בקרבת קווי השמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי השמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו ( עם שדות עד 300 מ') 11 מ'

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו ( עם שדות עד 500 מ') 25 מ'

(הערה)

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות להברת השמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי השמל הת- קרקעיים ולא במרחק הקטן :

מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין להפור מעל ובקרבת כבלי השמל תת קרקעיים אלא לאהר קבלת אישור והסכמה מהברת השמל.

2. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי השמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאהר האום וקביעת הנחיות עם הברת השמל.

**5. אשפה :**

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.

**3. הוראות כלליות :**

**1- טיפול נופי :**

הוראות בדבר מניעת מפגעי נוף וקביעת הנחיות לטיפול בשולי המגרשים הגובלים למגרש. והבטחת חזות נופית במבטים לאתר לפי תכנית תכנון נוף המצורפת לתשריט. (כתנאי להוצאת טופס - 4).  
2 - מבנה התחנה (לא כולל ממ"דים וגגון) לא יעלה על 120 מ"ר.

**2. היטל השבחה :**

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

**3. חניה :**

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.

**4. הוראות הג"א :**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

פרק 4- מימוש התוכנית.

4.1 תקפות התוכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 7 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

אין לה...  
 חשבונית...  
 מיושם...  
 בעל הקרקע...  
 תאריך...  
 מינהל...  
 נחזור...

פרק 5- התימות.

בעל הקרקע :

תאריך: 22 03 / 03

**רואד אספניולי בע"מ**  
 עבודה בנייה ופיתוח

יזם התוכנית :

**רואד אספניולי בע"מ**  
 עבודה בנייה ופיתוח

מגיש התכנית :

**דוד אור סימון**  
 אדריכל ומנהל ערים

שורך התכנית :

