

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0360578

תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בקרקע חקלאית



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

התכנית מציעה חלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים בתחום חלקה 24 בשלימות בגוש 17483 בעילוט עפ"י סעיף 62 א(א)(1) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית ומספר התכנית**
 תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בקרקע חקלאית

מספר התכנית 257-0360578

1.2 שטח התכנית 26.622 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 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 19

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

225674 קואורדינאטה X

735205 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

אזור הר בהרן, בדרום מזרח עילוט.

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 דרומית-הר בהרן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17483	מוסדר	חלק	24	

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

נצרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 22	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.	4363	980	19/12/1995
תמא/ 34 / ב/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	0		
ג/ 21904	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	0		



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				מועתז כילאני			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מועתז כילאני		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		9	21/11/2017	ענאן סלאמה	22/11/2017	טבלת איזון ולוח הקצאה- נספח מלל מעודכן	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	21/11/2017	ענאן סלאמה	22/11/2017	טבלת הקצאה ואיזון מעודכנת	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	10/05/2018	מועתז כילאני	10/05/2018	מצב מאושר	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



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	ג'האד טבעוני			נצרת	(1)		04-6554037	04-6550684	info@drtabony.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : נצרת.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ג'האד טבעוני			נצרת	(1)		04-6554037	04-6550684	info@drtabony.com

(1) כתובת : נצרת.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ג'האד טבעוני			נצרת	(1)		04-6554037	04-6550684	info@drtabony.com

(1) כתובת : נצרת.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס Sc	עורך ראשי	מועתז כילאני	,112978 ,1076 3561039	מועתז כילאני מהנדס אזרחי, מודד מוסמך, יועץ תחבורה	יפיע	ואדי אלח'ארג'י) (1)	304	050-7380785	04-6468243	mouataz@net vision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
M. מהנדס Sc	מודד	מועתז כילאני	1076	מועתז כילאני מהנדס אזרחי, מודד מוסמך, יועץ תחבורה	יפיע	ואדי אלח'ארג'י) (1	304	050-7380785	04-6468243	mouataz@net vision.net.il
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים	שמאי	ענאן סלאמה	1609		נצרת	(2)	2	04-6551560	04-6452429	anan@pcipha s.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 304 יפיע 16955.

(2) כתובת: רח' אכסאל 2, בניין עואד עפיפי, ת.ד. 50505.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בקרקע חקלאית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י סעיף 62 א(א)(1) לחוק התכנון והבניה. התווית זיקת הנאה למעבר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
קרקע חקלאית	301, 300	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	קרקע חקלאית	301, 300
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	301
ציר נחל	קרקע חקלאית	301, 300
תיחום מתוכנית קודמת	קרקע חקלאית	301

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ללא יעוד בתכנית מפורטת	26,622	100
סה"כ	26,622	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
קרקע חקלאית	26,544.98	100
סה"כ	26,544.98	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	פעילות חקלאית בהתאם לתכנית ג/21904 ובכפוף להוראות תמ"א 34/ב-3, ובהתאם להוראות תמ"א 22 בשטח בו היא חלה.
4.1.2	הוראות
א	פעילות חקלאית בהתאם ל- ג/21904 ותמ"א 22



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	301,300	קרקע חקלאית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי (1)	אחורי (1)		
		301, 300	קרקע חקלאית

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) בהתאם לתכנית ג/21904 המאושרת..



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1

ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
בכפוף להוראות תכנית ג/21904.

6.2

ניהול מי נגר

בתכנון דרכים וחנייות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.3

זיקת הנאה

זיקת ההנאה תשמש למעבר להולכי רגל ותשתיות בלבד.

6.4

היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 **שלבי ביצוע**

התנייה

תאור שלב

שלבי ביצוע

1

7.2 **מימוש התכנית**

מועד מימוש התכנית הינו מיידי עם אישורה.