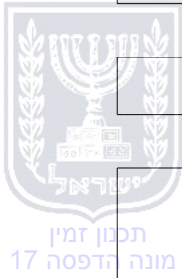


הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0506600

שינוי במערכת כבישים-כביש-70 -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 זו נועדה להסדיר את דרך סלולה מקומית מס' 70, המצויה בקצה הדרומי של הישוב עילוט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

שינוי במערכת כבישים-כביש-70 -עילוט

257-0506600

מספר התכנית

48.445 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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

224800 קואורדינאטה X

735250 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה דרומית לישוב-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 דרום הישוב עילוט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17486	מוסדר	חלק	24	3-5, 18-20, 22-23, 25, 27-28, 31-32
17487	מוסדר	חלק		33

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	ג/ 7215
10/10/2016	86	7359	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 257-0399212 ממשיכות לחול.	שינוי	257-0399212
26/06/2003	2889	5198	תכנית זו משנה רק את הפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/12329 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12329



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				שאפע אבו ראס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			שאפע אבו ראס		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
תנועה	מנחה	1: 500		28/06/2018	זאהר זידאן	28/06/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		12/06/2018	שאפע אבו ראס	25/06/2018		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית עילוט	עילוט	(1)		04-6565775	04-6564224	A.R.Eng.Arc@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עילוט ת.ד. 1356.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית עילוט	עילוט	(1)		04-6565775	04-6564224	A.R.Eng.Arc@gmail.com

(1) כתובת: עילוט ת.ד. 1356.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית עילוט	עילוט	(1)		04-6565775	04-6564224	A.R.Eng.Arc@gmail.com

(1) כתובת: עילוט ת.ד. 1356

, בנוסף לבעלות המועצה המקומית, שטח התוכנית מצוי בבעלותם של פרטיים אחרים..

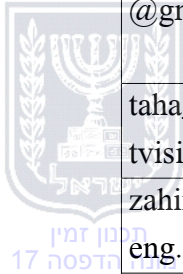
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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		04-6467801	04-6021293	A.R.Eng.Arc @gmail.com
	מודד	יוסף בדארנה	981	טאהא טאהא	כפר מנדא	(1)		04-9863410	04-9863408	taha_wtz@ne tvision.net.il
תחבורה ותנועה	יועץ תחבורה	זאהר זידאן	118890	ז.ה.ב.הנדסה בע"מ	ריינה	(2)		074-7019055	04-6082667	zahir@zhv- eng.net
	יועץ	מוחמד חסן	38379		משהד	(3)	1111	04-6482827	04-6021293	eng1.shaffea @gmail.com

(1) כתובת: כפר מנדא-ת.ד. 486.

(2) כתובת: כפר ריינה ת.ד. 446.

(3) כתובת: משהד.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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**

הסדרת מערכת דרכים לפי גדרות ודרכים קיימות בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

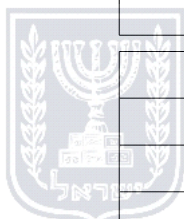
שינוי יעוד מדרך למגורים.

שינוי יעוד ממגורים לדרך.

קביעת הוראות בניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 17**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100 - 102, 104, 105
דרך מוצעת	200 - 209, 212
דרך משולבת	300, 301
מבנים ומוסדות ציבור	500, 502
מגורים ב'	1 - 9
שביל	400
שטח ציבורי פתוח	600 - 602

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	100, 102, 105
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	201
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	1, 3, 5, 7 - 9
דרך / מסילה לביטול	שביל	400
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	600, 602
מבנה להריסה	דרך מאושרת	102, 105
מבנה להריסה	דרך מוצעת	209
מבנה להריסה	מגורים ב'	5, 8

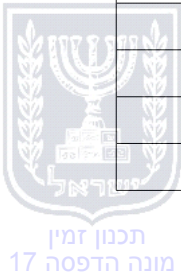
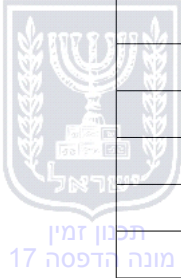
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך גישה	123.18	0.25
דרך הולכי רגל	165.62	0.34
דרך מאושרת	13,432.85	27.73
מבנים ומוסדות ציבור	1,515.1	3.13
מגורים א	31,682.05	65.40
שטח ציבור פתוח	1,526.49	3.15
סה"כ	48,445.29	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	11,820.99	24.37
דרך מוצעת	1,518.85	3.13
דרך משולבת	96.36	0.20
מבנים ומוסדות ציבור	928.4	1.91
מגורים ב'	32,414.27	66.83
שביל	171.34	0.35
שטח ציבורי פתוח	1,551.54	3.20
סה"כ	48,501.76	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א- בתי מגורים. ב- מועדונים פרטיים וחברתיים. ג- גני ילדים , פעוטונים, מגרשי משחקים , גנים ושטחי חניה. ד- מרפאות ותחנות לבריאות המשפחה. ה- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. ו- מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית. ז- חנויות מזון וקיוסקים. ח- מספרות ומכוני יופי.
4.1.2	הוראות
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	בתא שטח מס' 502 יותרו השימושים הבאים : מיועד להקמת מבנים לצורכי ציבור בהתאם לחוק התו"ב, לרבות מבני חינוך ורווחה. בתא שטח מס' 500 יותרו השימושים הבאים : מקומות לפולחן דתי, מוסדות חינוך ותרבות, מגרשי משחקים, בתי קולנוע, מרפאות, תחנות לאם וילד, תחנות עזרה ראשונה ומשרדים.
4.2.2	הוראות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	א- ככרות , גנים ציבוריים ונטיעות. ב- מתקני משחקים לילדים ובתי-שימוש ציבוריים. ג- מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב , מדרכות , מעבר תשתיות, גינון וחניה
4.4.2	הוראות
א	זרכים
	אסורה בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב , מדרכות , מעבר תשתיות, גינון וחניה
4.5.2	הוראות
א	זרכים
	אסורה בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.



4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב , מדרכות , מעבר תשתיות ,גינון וחניה
4.6.2	הוראות
א	דרכים אסורה בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.
4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	ישמש למעבר הולכי רגל , מעבר תשתיות וגינון .
4.7.2	הוראות
א	דרכים אסורה בנייה בתחום השביל למעט מתקני דרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			
							שדות	עיקרי	גודל מגרש כללי
קדמי (1) 3				40	160	40	120	500	מבנים ומוסדות ציבור
אחורי (1) 3				50	90	15	75	998	מבנים ומוסדות ציבור
צדדי- שמאלי (1) 3				42	168	24	144	400	מגורים ב'
צדדי- ימני (1) 3				8				9 - 1	
מעל הכניסה הקובעת 4		12							
מעל הכניסה הקובעת 2		9							
מעל הכניסה הקובעת 4		(2) 12	8						

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 ששטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) או 0 מ' לפי תוכנית בינוי....
 - (2) ועוד 2.5 מ' לעלית גג..
 - (3) או 0 מ' לפי תוכנית בינוי...
- מבנים שלא שומרים על קווי בנין יהיה לפי סעיף מבנים קיימים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

6.2**חניה**

החנייה תהיה בתחום המגרשים. תנאי למתן היתר הינו הבטחת מקומות חנייה לפי התקנות התקפות בעת הבקשה להיתר בנייה.

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תשריט חלוקה/תוכנית איחוד וחלוקה. הוראה זו לא תחול על שטחי מגורים אשר לגביהם קיימת חלוקה מאושרת והתכנית לא מציעה בהם שינויים

6.4**חשמל**

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.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 מ'

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.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

<p>6.4</p>	<p>חשמל</p>
<p>אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p>6.5</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <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>	
<p>6.6</p>	<p>תקשורת</p>
<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית .</p>	
<p>6.7</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
<p>מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עלי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו שרצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים .</p>	
<p>6.8</p>	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>
<p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור , לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה .</p>	
<p>6.9</p>	<p>פיקוד העורף</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .</p>	

6.10	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות אם ידרש.
6.11	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת הבנייה במסומנת בתשריט והשייכת למגרש נשוא ההיתר.
6.12	מבנים קיימים
	<p>הוועדה המקומית רשאית לאשר קווי בניין למבנים הקיימים והמופיעים בתשריט ולתוספות מעליהם לפי קונטור המבנה הקיים וזאת בתנאים הבאים :</p> <p>א. המבנה לא חודר לדרכים ושטחים ציבוריים .</p> <p>ב. המבנה עומד בכל ההוראות האחרות בתכנית (מלבד קווי בניין והקלות שהועדה המקומית מוסמכת לתת לפי החוק) ובכל דין אחר הנדרש .</p> <p>ג. פרסום לפי סעיף 149 לחוק התוי"ב על מנת לתת אפשרות לכל מי שעלול להיפגע מהחריגה בקווי הבניין להשמיע את התנגדותו .</p> <p>כל תוספת בניה החורגת מקונטור המבנה הקיים יעמוד בקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות .</p>
6.13	הפקעות לצרכי ציבור
	ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תכנית זו , ככל שלא יוחכרו, ובכפוף לכל דין.



7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב
7	לא רלבנטי
7.2 מימוש התכנית	
זמן משוער לתחילת מימוש תכנית זו הינו מיד לאחר אישורה	

