

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0555185

שינוי יעוד ממגורים למגורים ומסחר - עילוט



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
מבוא העמקים
תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
12/11/2018

לאשר את התוכנית
09/12/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
06/06/2018

להפקיד את התכנית
05/08/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התוכנית הינה לאפשר הקמת מבנים משולבים למגורים ולמסחר במסגרת חטיבת שטח פנויה המצויה בצידו המזרחי של היישוב עילוט, בצמידות לדרך המקשרת בין עילוט לבין נצרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

שינוי יעוד ממגורים למגורים ומסחר - עילוט

שם התכנית ומספר התכנית

257-0555185

מספר התכנית

4.933 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

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

225717 קואורדינאטה X

735899 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כניסה מזרחית לכפר עילוט מכיוון נצרת.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עילוט - חלק מתחום הרשות: עילוט

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכ' מזרחית עילוט מזרח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17483	מוסדר	חלק		5, 11, 25

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 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/01/2011	2231	6193	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17686 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 17686



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				מוחמד חסן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מוחמד חסן		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	02/02/2018	מזאוו גסאן	10/07/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	30/07/2017	מוחמד חסן	29/06/2018		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
	פרטי	עלי אבו ראס			עילוט	עילוט		054-8088371		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עלי אבו ראס			עילוט	עילוט		054-8088371		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עלי אבו ראס			עילוט	עילוט		054-8088371		

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		א.מ. חסן-ייעוץ ותכנון בע"מ	משהד	משהד	1111	04-6482827		a.m.hassanco@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	מזאוו גסאן	79631		נצרת	(1)		04-6566475		
	מודד	כמאל נואטחה	576		ריינה	(2)		04-6453206		kamal@nawatha.com



(1) כתובת: נצרת מיקוד 16000, ת.ד 8064.

(2) כתובת: ת.ד. 439.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 ייעוד ממגורים א למגורים ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שימוש למסחר בקומת קרקע.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	400
מגורים ומסחר	101,100
שטח ציבורי פתוח	300

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

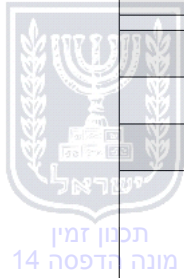
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	4,405.66	89.31
שטח ציבורי פתוח	527.12	10.69
סה"כ	4,932.78	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	516.25	10.46
מגורים ומסחר	3,890.12	78.85
שטח ציבורי פתוח	527.12	10.68
סה"כ	4,933.49	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	מתקנים למנוחה והצללה, גינון, סלילת שבילים, מתקני נוי.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	אסורה בנייה בתחום השצ"פ למעט לטובת התכליות המצוינות בסעיף 4.1.1 בתוכנית זו.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, העברת תשתיות קוויות, גינון וחנייה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	אסורה בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.
4.3	מגורים ומסחר
4.3.1	שימושים
	ישמש למסחר שכונתי בקומת הקרקע, ודירות למגורים בשאר הקומות. יותרו שימושים מסחריים המשתלבים עם אזורי המגורים וכן משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, השימושים הנוספים למגורים יוקמו בקומת קרקע בלבד.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח



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	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
(5)	3	3	3	(4) 3	84			12	72	(1) 400	101	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
(5)	3	3	3	(4) 3	42			6	36	400		מסחר	מגורים ומסחר

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) 400 מ"ר גודל מגרש מינימאלי במגרשים בהם מבוקשים מגורים בלבד, ו-500 מ"ר גודל מגרש מינימאלי למגרשים שבהם מבוקשים מסחר ו/או משרדים בנוסף למגורים.
- (2) 2 יח"ד למגרש (מעל המסחר) במגרשים שבהם מבוקש מסחר, 3 יח"ד למגרש במגרשים בהם מבוקשים מגורים בלבד.
- (3) כולל יציאת גג, גובה המבנה מתייחס למגורים ומסחר..
- (4) מספר קומות מתייחס למגורים ומסחר.
- (5) קו בניין קדמי מדרך גישה בקומת קרקע יהיה 5 מטר על מנת לאפשר חניות ניצבות, קו בניין קדמי לדרך הגישה לקומות העליונות יהיה 3 מטר..



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

נגישות מוטורית למגרשים העתידיים תהיה רק מהדרך הפנימית. לא יאושרו כניסות ויציאות ישירות מהדרכים הגובלות אל ומתחום המגרשים. כמו כן, חזית המסחר תופנה לדרך הגישה הפנימית

6.2**עתיקות**

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

6.3**חניה**

החנייה תהיה בתחום המגרשים. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

6.4**חלוקה ו/ או רישום**

תנאי להוצאת היתר בניה אישור תכנית/תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית כחוק .

6.5**חשמל**

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :
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 הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מ'
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 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 לבניות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא המרחק 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 .

6.6**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

<p align="center">6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>3. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה 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 align="center">6.7 תקשורת</p>	<p align="center">6.7</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 align="center">6.8 פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .</p>	
<p align="center">6.9 שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום הבקשה עם רשות הכבאות, ככל שיידרש ע"י הוועדה המקומית.</p>	
<p align="center">6.10 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה הינו אישור נספח תנועה וחנייה ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה במגרשים עם חזית כלפי הכיכר הינו אישור תכנית בינוי לכל המגרשים הללו. תכנית הבינוי תיערך ע"י אדריכל ותאושר ע"י הוועדה המקומית. בתוכנית הבינוי האמורה ייקבעו חזיתות המבנים כלפי הכיכר, וכן חומרי גמר ועיצוב, אשר יהיו מחייבים. כל זאת על מנת להבטיח חזית המתאימה לכניסה ליישוב.</p>	
<p align="center">6.11 תשתיות</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>א. בהתאם למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע על ידי מהנדס המועצה .</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית .</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, שיקבע מהנדס המועצה .</p> <p>ד. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים .</p>	
<p align="center">6.12 היטל השבחה</p>	<p align="center">6.12</p>
<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>	
<p align="center">6.13 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תוכנית זו, ככל שלא יוכרו ובכפוף לכל דין.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלבנטי.	

7.2 מימוש התכנית

זמן מימוש המשוער של תוכנית זו הינו מיד עם אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14