

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0602805

הסדרה מקומית של תוואי דרך, וגישה לחלקה - עילוט

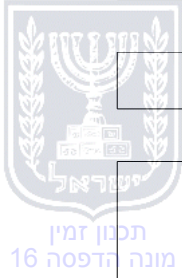
צפון

מחוז

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 הוכנה על מנת להסדיר תוואי דרך בהתאם לסלילה בפועל, באופן אשר מרחיב מגרשי מגורים מצפון לדרך על חשבון שטחים בחלקה 17486/5 אשר הינם מיועדים למגורים ולא ניתן לנצלם. כמו כן התכנית מסדירה גישה לחלקה מס' 9 אשר בנייה בהיתר בצמוד לדרך הגובלת בה מונעת אפשרות גישה למגרשים הפנימיים בחלקה



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

הסדרה מקומית של תוואי דרך, וגישה לחלקה- עילוט

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 257-0602805

1.2 שטח התכנית 3.864 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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

224464 קואורדינאטה X

735558 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בדרום מערב הישוב 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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17486	מוסדר	חלק		5, 9-10, 21-22

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
18/03/2010	2336	6071		שינוי	3/ מע/ מק/ 7215 / 33
17/04/2005	2416	5391		שינוי	ג/ 14134
20/06/2013	5422	6611	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18583 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 18583



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף חביב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף חביב		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 31 02/05/2018	יוסף חביב	02/05/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 16

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		מבוא העמקים	נוף הגליל	ציפורן	5	04-6468585	04-6551346	yousef@mavo.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		מבוא העמקים	נוף הגליל	ציפורן	5	04-6468585	04-6551346	yousef@mavo.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)		04-6558273		

(1) כתובת: ת.ד. 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסף חביב		ועדה מקומית מבוא העמקים	נוף הגליל	ציפורן	5	04-6453889		yousef@mavo.co.il
אינג'	מודד	מועתז כילאני	1076		יפיע	ואדי אלח'ארגיי	304			mouataz@013net.net

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון 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

הסדרת תוואי דרך וגישה למגרש ושינוי בהוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד ממגורים לדרך ומדרך למגורים

שינוי בקווי בניין

התווית זיקת הנאה למעבר



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	10 - 12
דרך מאושרת	20
דרך מוצעת	30
דרך משולבת	40

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	20
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	10 - 12
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	20
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	10 - 12
זיקת הנאה	דרך מאושרת	20
זיקת הנאה	מגורים ב'	10, 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך גישה	226.6	5.87
דרך מאושרת	1,707.7	44.20
מגורים א'	1,929.5	49.94
סה"כ	3,863.8	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,425.27	36.89
דרך מוצעת	115.72	2.99
דרך משולבת	226.61	5.86
מגורים ב'	2,096.25	54.25
סה"כ	3,863.85	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים, גני ילדים ופעוטונים, משרדים לבעלי מקצועות חפשיים, ומסחר שכונתי.
4.1.2	הוראות
א	זיקת הנאה זיקת ההנאה למעבר תשמש כגישה ברגל וברכב ולמעבר תשתיות לחלקה 9 הגובלת,
ב	הנחיות מיוחדות בשטח המסומן כשטח הנחיות מיוחדות לא תתאפשר בנייה. כמו כן לא יתאפשר גינון גבוה אשר יסתיר את שדה הראייה.
ג	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה השימוש למסחר שכונתי יותר רק בקומת מפלס הדרך. השימוש למשרדים לבעלי מקצועות חפשיים יותר גם בקומה א של המבנה. השימוש לגני ילדים ופעוטונים יותר במפלס קומת הקרקע או קומת מפלס הדרך. כל השימושים הנוספים על מגורים יותרו בתנאי של הקצאת מקומות חנייה על פי התקנות.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות, גינון וחניה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות, גינון וחניה.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח אסורה כל בנייה בתחום הדרך המשולבת פרט למתקני דרך.
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח אסורה כל בנייה בתחום הדרך המשולבת פרט למתקני דרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	
4	2	3	2 (4)	4 (3)	12.5 (2)	17	42	168 (1)	24%	144%	400	10	מגורים ב'
4	3 (5)	3 (5)	3 (5)	4 (3)	12.5 (2)		42	168 (1)	24%	144%	400	12, 11	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

תותר העברת זכויות בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עבור השימושים הנלווים למגורים יותר מימוש של 30% מתוך סה"כ זכויות הבנייה.
- (2) בנוסף תותר הגבהה של 2.5 מ' עבור יציאה לגג או גג רעפים. במקרה של גג שטוח ללא יציאה לגג תותר תוספת של 1.1 מ' עבור מעקה גג..
- (3) בנוסף תותר יציאה לגג..
- (4) קו בניין צידי ימני בתא שטח 10 ימדד מהגבול המערבי של זיקת ההנאה למעבר..
- (5) או 0 לפי תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית וללא פתחים בקיר המשותף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה בהתאם לתקנות התקפות באותה עת.
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תשריט/תכנית איחוד וחלוקה כחוק. בתאי שטח מס' 11-12 לא יינתן היתר בנייה ללא איחודם עם השטחים הגובלים ויצירת גודל מגרש מינימלי.
6.4	חשמל
	<p>לא יינתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>(מציר הקו / מהתיל הקיצוני)</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 2.25 מ' / 2.00 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 1.75 מ' / 1.50 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי 6.50 מ' / 5.00 מ' בשטח פתוח --- / 8.50 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : בשטח בנוי 13.00 מ' / 9.50 מ' בשטח פתוח</p> <p>(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') --- / 20.00 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו --- / 35.00 מ'</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה- הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. תנאי לקבלת היתר בניה - חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית 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>

6.6	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.7	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות לשיעור רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

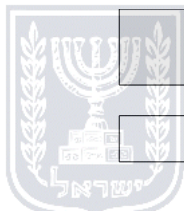
6.8	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

6.9	הפקעות לצרכי ציבור
	ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תכנית זו, ככל שלא יוחזרו, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לתחילת מימוש התכנית- תוך 3 שנים