

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0863431

הסדרת תוואי דרך ושינוי יעוד - עילוט

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 257-0863431

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 25/04/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מסדירה תוואי דרך עפ"י הקיים כולל שינוי יעוד ממגורים לדרך משולבת וחניון ציבורי ודרך משולבת למגורים ב' ושינוי יעוד ממגורים לשטח ציבור פתוח .



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 שם התכנית
ומספר התכנית

הסדרת תוואי דרך ושינוי יעוד -עילוט

257-0863431

מספר התכנית

2.720 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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

קואורדינאטה X 224825

קואורדינאטה Y 375975

1.5.2 תיאור מקום

רחוב ציפורי צפון למסגד אלימאן

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
17484	מוסדר	חלק	27	1, 4, 18, 24-26, 29-31, 72

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
7215 ג/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7215 ממשיכות לחול.	4407	3265		09/05/1996
257-0399212	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 257-0399212 ממשיכות לחול.	7359	86		10/10/2016



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: 250	1		שאפע אבו ראס		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 250		26/07/2021	גיסאן מזאוי	13: 37 17/08/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		09/05/2021	שאפע אבו ראס	11: 24 03/07/2021		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)		04-6565115	04-6564224	aburasauni@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עילוט.

1.8.2 יזם

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)		04-6565115	04-6564224	aburasauni@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: רמ"י ופרטיים

(1) כתובת: עילוט.

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 (1)		04-6467801	04-6021293	A.R.Eng.Arc@gmail.com
	מודד	יוסף בדארנה	981	טאהא טאהא שירותי הנדסה בע"מ	כפר מנדא	(2)		04-9863410	04-9863408	taha_wtz@017.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	ג'סאן מזאוי	79631		נצרת	(3)		04-6566475		mgassan@g mail.com

(1) כתובת : עילוט ת.ד 888.

(2) כתובת : כפר מנדא ת.ד 486.

(3) כתובת : נצרת ת.ד 8064.



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

הסדרת תוואי דרך מצב קיים והצעה לדרך משולבת והרחבה לדרך משולבת וחניון ציבורי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1.הסדרת תוואי דרך

2.הסדרת גישה למגרשים

3.ביטול דרך משולבת

4.חניון ציבורי כולל זיקת הנאה



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1 - 6
שטח ציבורי פתוח	15
דרך מאושרת	10
דרך מוצעת	11, 12
דרך משולבת	20, 21
חניון	30

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	10
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	11, 12
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	20, 21
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	30
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	1 - 6
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	15
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	10
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	1, 2, 4 - 6
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	15
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך משולבת	20
זיקת הנאה למעבר ברכב	חניון	30
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	3
להריסה	דרך מאושרת	10
להריסה	דרך מוצעת	12
להריסה	דרך משולבת	20, 21
להריסה	חניון	30
להריסה	מגורים ב'	1 - 3
להריסה	שטח ציבורי פתוח	15

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

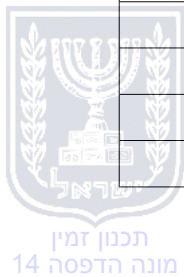
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,294	47.56
דרך משולבת	427	15.69
מגורים א'	1,000	36.75
סה"כ	2,721	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,216.81	44.73
דרך מוצעת	112.28	4.13

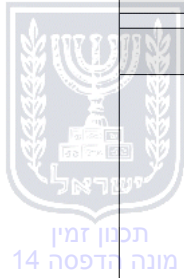
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	561.1	20.62
חניון	260.7	9.58
מגורים ב'	399.38	14.68
שטח ציבורי פתוח	170.36	6.26
סה"כ	2,720.62	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א.בתי מגורים. ב.מועדנים 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 ומשותפיים להחניית רכב או מכונה חקלאית. ז-חניות מזון וקיוסקים. ח.מספרות ומכוני יופי.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	מתקנים למנוחה והצללה, גינות, סלילת שבילים, מתקני נוי
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות וגינות.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות וגינות.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות וגינות.
4.5.2	הוראות
4.6	חניון
4.6.1	שימושים
	חניון ציבורי לשכונה וחלק לשימוש זיקת הנאה
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	החניון תגודר בגדר אבן בגבול הדרומי על מנת למנוע פלישה מצד המגרש המצוי מדרומו.



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					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	גודל מגרש מזערי							
3	3	3	3	4	15 (2)	8 (1)	42	168	24	144	400	6 - 1	מגורים	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:

במקרה של גג שטוח ללא יציאה לגג תאושר תוספת של 1.1 עבור מעקה גג.

תאי השטח בייעוד מגורים אינם עומדים כמגרשים בפני עצמם.

סה"כ השימוש שאינו למגורים לא יעלה על 15%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תכנית מס' ג/7215.

(2) לפי תכנית מס' 257-0399212.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

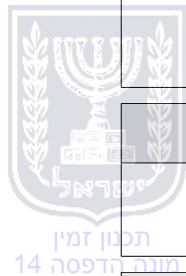
6.1	עיצוב אדריכלי
	א. במפגשי דרכים וצמתים גובה הגדרות לא יעלה על 80 ס"מ על מנת לשמור על ראות תקינה.
6.2	עתיקות
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להורות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש. תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.
6.3	חניה
	החניה תהיה בהתאם לתקנות הוראות חוק תכנון והבניה(תקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקופות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת חניה כנדרש בתקנות.
6.4	חלוקה ו/ או רישום
	תנאי להוצאת היתר בניה אישור תכנית /תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית כחוק.
6.5	חשמל
	א. אישור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: א.תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. אישור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי חשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה: קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.00 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד ותיל אווירי 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.00 מ' קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו עם שדות עד 300 מטר 20.00 מ' מציר הקו קו חשמל מתח על 400 ק"ו 35.00 מ' מציר הקו מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ' מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'



6.5	חשמל
	אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. (לפי דרישת חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).



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. 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. 4. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. תנאי למתן היתר בניה יהיו הבטחת מקום לפחי אשפה בשטח המגרש הרלבנטי וסימונו בבקשה להיתר. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ועודפי העפר לאתר מוסדר

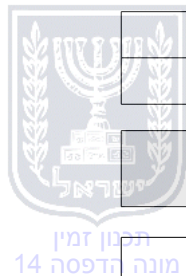


6.7	תקשורת
	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל- 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית

6.8	ניהול מי נגר
	מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה 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. בתכנון דרכים וחניות ישולבו שרצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים

6.9	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר עבור מבנה בשטח התכנית יהיה השגת אישור הג"א על קיום מקלטים או ממ"דים בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.10	פיתוח תשתית
	1 מים : - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה. 2 . ניקוז : - תנאי לקבלת היתר בניה , הצגת פתרון ניקוז למגרש באישור רשות הניקוז ובהתאם לתוכנית



6.10	פיתוח תשתית
	האב שתאושר באותה עת , נספח הניקוז יעודכן בהתאם. 3 . ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה , חיבור למערכת הביוב של הישוב , באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך .
6.11	שרותי כבאות
	תנאי למתן היתר בנייה הינו תיאום הבקשה עם רשות הכבאות, במידה ויידרש ע"י הוועדה המקומית.
6.12	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	תנאי למתן היתר בנייה הינו הריסת הבנייה במסומנת בתשריט והשייכת למגרש נשוא ההיתר
6.13	מבנים קיימים
	הוועדה המקומית רשאית לאשר קווי בניין למבנים הקיימים והמופיעים בתשריט ולתוספות מעליהם לפי קונטור המבנה הקיים וזאת בתנאים הבאים : א. המבנה לא חודר לדרכים ושטחים ציבוריים . ב. המבנה עומד בכל ההוראות האחרות בתכנית (מלבד קווי בניין והקלות שהועדה המקומית מוסמכת לתת לפי החוק) ובכל דין אחר הנדרש . ג. פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב על מנת לתת אפשרות לכל מי שעלול להיפגע מהחריגה בקווי הבניין להשמיע את התנגדותו . כל תוספת בניה החורגת מקונטור המבנה הקיים יעמוד בקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות .
6.14	
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספות השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.15	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	התנייה
7	7.1	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

זמן מימוש המשוער של תכנית זו מיד עם אישורה