

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0892976

שינוי זכויות והוראות בניה וקווי בניין מגרש 25/8 - עילוט



מחוז מרחב תכנון מקומי צפון
מבוא העמקים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 258-0849539
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 10/05/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו משנה הוראות וזכויות בניה (הגדלת אחוזי בניה מ- 168% ל- 250%) למטרת תוספת 1 יח"ד בקומה ד', מגרש 25/8 חלקה 25 גוש 17483 מהמאושר עפ"י תכנית ג/7215 ו-0399212-257 והצעה לתוספת גשר גישה לחניה מדרך מסי 9, והעלאת גובה מבנה למתן מעלית למטרת סידורים לאנשים עם מוגבלות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי זכויות והוראות בניה וקווי בניין מגרש 25/8 -עילוט

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

257-0892976

מספר התכנית

1.046 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4

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

225550 קואורדינאטה X

735825 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כניסה מזרחית לשוב כיוון 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 מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17483	מוסדר	חלק		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 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שאפע אבו ראס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שאפע אבו ראס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 57 18/08/2020	שאפע אבו ראס	18/08/2020		1: 250	רקע	מצב מאושר

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	כאיד אבו עיאש			עילוט	(1)		04-6561857	04-6554003	aborass.office@gmail.com
	פרטי	מאגיד אבו עיאש			עילוט	(1)		04-6561857	04-6554003	aborass.office@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : עילוט ת.ד 1248.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		כאיד אבו עיאש			עילוט	(1)		04-6561857	04-6554003	
בעלים		מאגיד אבו עיאש			עילוט	(1)		04-6561857	04-6554003	

(1) כתובת : עילוט ת.ד 1248.

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 זידאן שירותי מדידה בע"מ	כפר מנדא	(1)		04-9863410	04-9863408	taha_wtz@ne tvision.net.il
	יועץ תחבורה	גיסאן מזאוי	79631		נצרת	(2)		04-6566475		mgassan@g mail.com

(1) כתובת: כפר מנדא ת.ד. 486.

(2) כתובת: נצרת ת.ד. 8064.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 10



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

שינוי הוראות וזכויות בניה וקווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת אחוזי בניה
2. הגדלת תכסית קרקע
3. העלאת גובה מבנה
4. תוספת קומה מהמאושר בהיתר
5. שינוי והסדרת קווי בניין
6. תוספת גשר גישה לחניה
7. תוספת מעלית לכל הקומות



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח		יעוד
1		מגורים ג'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ג'	קו בנין עילי
1	מגורים ג'	קו בנין תחתית/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,046	מגורים א'
100	1,046	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,046.3	מגורים ג'
100	1,046.3	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>א.בתי מגורים.</p> <p>ב.מועדנים פרטיים וחברתיים.</p> <p>ג.גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים, ושטחי חניה.</p> <p>ד.מרפאות ותחנות לבריאות המשפחה.</p> <p>ה.משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ו-מוסכים פרטיים ומשותפיים להחניית רכב או מכונה חקלאית.</p> <p>ז-חניות מזון וקיוסקים.</p> <p>ח.מספרות ומכוני יופי.</p>
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה							
							שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני (3)	מעל הכניסה הקובעת 6	22 (2)	8 (1)	75	250	55	195	1046	1	מגורים ג'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י תכנית מאושרת ג/7215.
- (2) ועוד 2.5 מטר גובה תקרת מעילית.
- (3) לפי קוו מקווקו באדום בתשריט מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	לא תאושר בקשה להיתר ללא אישור נספח תנועה וחניה, העורך ע"י מהנדס תחבורה, ע"י הוועדה המקומית ותנאי למתן טופס אכלוס יהיה ביצוע בפועל של מקומות החניה והגשר.
6.2	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.
6.3	חשמל
	<p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד ותיל אווירי 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו עם שדות עד 300 מטר 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח על 400 ק"ו 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ'</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>(לפי דרישת חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>

<p align="center">6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>1 מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>תברואה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
<p align="center">6.5 תקשורת</p>	<p align="center">6.5</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">6.6 ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>15%-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכד') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>תכנית הניקוז העילי תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p>	
<p align="center">6.7 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>הסדרי הניגשות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם.</p>	
<p align="center">6.8 פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>תנאי למתן היתר עבור מבנה בשטח התכנית יהיה השגת אישור הג"א על קיום מקלטים או ממ"דים בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p align="center">6.9 שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	



תכנון זמין
הדפסה 10

מבנים קיימים	6.10
<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 שהוועדה המקומית מוסמכת לתת לפי החוק) ובכל דין אחר הנדרש .</p> <p>ג. פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"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>	

6.11
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספות השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לתחילת מימוש תכנית זו, מיידית מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10