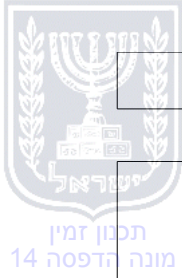


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-1158294

חלוקה חדשה ללא הסכמה בחלקה 73 גוש 17485 עם התווית דרך 36 "עילוט"



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
מבוא העמקים  
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 שבנדון באה כדי לתקן מצב מאושר של דרך משולבת ע"פ תכנית ג/20957 שפוגעת קשות בבית ופתוח של אחד הבעלים והורסת חלק מהמדרגות וגוזלת שטח ניכר מזכויותיו הקנייניות .  
לציין כי קיים שיפוע וטיפוגרפיה קשה כדי לבציע דרך זו שאינה נבדקה ע"י משרד התחבורה ויש קושי ניכר לסלול אותה ולציין גם אחד מיוזמי התכנית הגיש תכנית להתהוות הדרך לוועדה המחוזית והחלטת הוועדה התה עניינית וציון כי הפתרון הנו עריכת תכנית שמטרתה חלוקה חדשה עם התווית הדרך ובסמכות ועדה מקומית כדי לפתור את הבעיה דרך טבלאות איזון והקצאה לשייך את המגרשים לבעלים הרישומים בנסח טאבו ע"פ הזכויות הקנייניות עם ההפרשה המופקע לצורכי ציבור .



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

חלוקה חדשה ללא הסכמה בחלקה 73 גוש 17485 עם התווית דרך 36 "עילוט"

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 257-1158294

4.690 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (6), א62 (א) (7), א62 (א) (8), א62 (א) (9)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג 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	224650
קואורדינאטה Y	736225

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונה מערבית עילוט

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עילוט - חלק מתחום הרשות: עילוט

נפה יזרעאל - נצרת

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עילוט			

שכונה שכונה מערבית

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17485	מוסדר	חלק	73	74

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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/10/2014		450	6904	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/20957 בתחומה של תכנית זו בלבד	החלפה	ג/20957
09/05/1996		3265	4407	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/7215 בתחומה של תכנית זו בלבד	החלפה	ג/7215
10/10/2016		86	7359	תכנית זו מחליפה את תכנית 257-0399212 בתחומה של תכנית זו בלבד	החלפה	257-0399212



תכנון זמין  
הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חוסני ענבوسی				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חוסני ענבوسی		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 37 09/02/2023	יעקב אשר	08/02/2023	2		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלאות הקצאה ואיזון	09: 38 09/02/2023	יעקב אשר	08/02/2023	25		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	טבלת שטחים שמראה את התאמת שטחים עקרים ושטחי שירות לפי אחוזי בנייה מאושרים	15: 33 30/01/2023	חוסני ענבوسی	10/01/2023	1		רקע	טבלת שטחים
לא		15: 01 10/10/2023	מדחת תלאווי	24/08/2023	1	1: 250	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא		15: 03 10/10/2023	עבד אל רחמן מחאמיד	25/09/2023	1	1: 250	רקע	תנועה
לא		10: 39 13/11/2022	חוסני ענבوسی	13/11/2022	1	1: 500	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

**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
ל"ר	פרטי	כאמל אבו ראס (1)			עילוט			050-5738238		kmal.ahama@gmail.com
ל"ר	פרטי	סלאמה אבו ראס (1)			עילוט			050-5259708		salamy.aboras@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עילוט מיקוד 16970.

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חוסני ענבוסי		משרד אדריכלות ותכנון	באקה אל גרבייה	באקה אל-גרבייה	5	04-6280995		arc.anabusi@gmail.com
שמאי מקרקעין מוסמך	שמאי	יעקב אשר	1144		שערי תקווה		(1)	077-4011620	077-4011630	info@ashers.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	עבד אל רחמן מחאמיד	107070	חברה	טירה		(2)	04-6114077	04-6114077	segma11_eng@yahoo.com
מודד מוסמך	מודד	מדחת תלאווי	967		טייבה		(3)	09-7994913	09-7990761	mida967@gmail.com

(1) כתובת: שערי תקווה ת.ד. 10813 מקוד 44810.

(2) כתובת: מועאויה ת.ד. 459.

(3) כתובת: טייבה מיקוד 40400 המשולש.



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

חלוקה ללא הסכמה ושינוי בהוראות וזכויות בניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים.
- 2- שינוי בקוו בנין לבניינים קיימים .
- 3- שינוי בגודל מגרש מינימלי.
- 4- הגדלת תכסית קרקע.
- 5- ניווד אחוזי בניה ממגרש למגרש.
- 6- קביעת הוראות בעניין הריסת מבנים
- 7- הגדלת מס' יח"ד בתא שטח מס' 2



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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	6 - 1	אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	201, 200
דרך משולבת	201, 200	אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	6 - 1
		דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	200
		דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	6, 3, 2
		להריסה	דרך משולבת	200
		להריסה	מגורים ב'	4 - 1
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	3
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	200
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	6 - 1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
דרכים משולבות	973	20.75	
מגורים א'	3,505	74.73	
מגורים ב'	212	4.52	
סה"כ	4,690	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך משולבת	975.1	20.80	
מגורים ב'	3,712.67	79.20	
סה"כ	4,687.77	100	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א- בתי מגורים.</p> <p>ב- מועדונים 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 ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית</p> <p>ז- חניות מזון וקיוסקים .</p> <p>ח- מספרות ומכוני יופי .</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	א- תשמש למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות, גינון וחניה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> אסורה בנייה בתחום דרך למעט מתקני דרך



## 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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת					
						עיקרי	שרות				
קדמי											
3 (3)		4 (2)	8	50	168	24	144	706	1	מגורים	ב' מגורים
3 (3)		4 (2)	(4)	55	213.54	30.51	183.03	715	2	מגורים	ב' מגורים
3 (3)		4 (2)	8	50	158.52	23.38	135.14	820	3	מגורים	ב' מגורים
3 (3)		4 (2)	8	50	158.52	23.38	135.14	324	4	מגורים	ב' מגורים
3 (3)		4 (2)	8	50	168	24	144	761	5	מגורים	ב' מגורים
3 (3)		4 (2)	8	74	112.46	13.91	98.55	391	6	מגורים	ב' מגורים

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

### הוראות טבלה 5:

א-תותר העברת זכויות וקומות ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית.

ב- גודל מגרש מינימלי יהיה 350 מ"ר או על פי המפורט בטבלת האיזון, הקטן מבניהם . .

ג- על פי סעיף 62א (א) 6, הועבר בניוד זכויות מתאי שטח 3+4 שטח עיקרי של 101 מ"ר = 8.86% ושטח שרות של 7.09 מ"ר = 0.62% - שטח זה מנויד לתא שטח 2. בנוסף הועבר בניוד זכויות מתא שטח 6 שטח עיקרי של 177.71 מ"ר = 45.45% ושטח שרות של 39.45 מ"ר = 10.09% - שטח זה מנויד לתא שטח 2. (סה"כ שטח עיקרי אשר נויד לתא שטח מסי 2 = 279.07 מ"ר אשר שווה ל- 39.03% וסה"כ שטח שירות 46.54 אשר שווה ל- 6.51% . בהתאם לגודל המגרש).

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) גובה מבנה 12.5 מ"ר + 2.5 מ' יציאה לגג או גג רעפים, במקרה של גג שטוח ללא יציאה לגג תאושר תוספת של 1.1 מ' עבור מעקה גג..
- (2) 4 קומות ויציאה לגג..
- (3) או לפי תשריט.
- (4) בתא שטח מסי 2 יותרו 8 יח"ד..

## 6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	<p>1. השטח המסומן בתשריט ( או שפרטיו מפורטים להלן ) 2991/0 " עילוט " י"פ 1091 עמ" 1383 מיום 18/05/1964, 22970/0 " עילוט ( צפון ) " י"פ 4539 עמ" 4218 מיום : 03/07/1997 הינו/נם אתרי/ עתיקות המוכרזים/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תחום ותובע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p>
6.2	חניה	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.3	חלוקה ו/ או רישום	<p>1. תכנית זו מציעה חלוקה ללא הסכמה.</p> <p>2. רישום החלוקה ייעשה כחוק.</p> <p>3. לא יינתן היתר בנייה בתחום התכנית אלא לאחר שאושרה על ידי הוועדה המקומית תכנית לצרכי רישום.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה- התאמת המגרש למוצע בתכנית זו.</p> <p>5. תותר חלוקת משנה למגרשים בהתאם לגודל המגרש המינימלי המצוין בטבלה 5.</p>
6.4	חשמל	<p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :-</p> <p>לא יינתן היתר בניה, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :-</p> <p>מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך, תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך, תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עיליון 160-110 ק"ו --- 20.0 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על, עליון 400 ק"ו ---- 35.00 מ'</p> <p>ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקודה לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני ההתחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריתה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל</p>

	<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>במתח עילון / 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>	<p><b>6.4</b></p>
	<p><b>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <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>	<p><b>6.5</b></p>
	<p><b>6.6 תקשורת</b></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><b>6.6</b></p>
	<p><b>6.7 חיזוק מבנים, תמא / 38</b></p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>	<p><b>6.7</b></p>
	<p><b>6.8 פסולת בניין</b></p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר</p>	<p><b>6.8</b></p>
	<p><b>6.9 פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .</p>	<p><b>6.9</b></p>
	<p><b>6.10 שרותי כבאות</b></p> <p>תנאי היתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות , על פי דרישות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p><b>6.10</b></p>
	<p><b>6.11 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 1 ו-3 הסדרת החריגה לחלקה גובלת .</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה בתא שטח מס' 1 ו-3 עד להריסת המבנים החורגים לחלקה גובלת מס' 75 ו-66 או הסדרתם כחוק.</p> <p>3. קו בניין " 0 " יאושר עם קיר אטום ללא פתחים בגבולות של חלקות 66 ו-75 רק למבנים גובלים ברקע התשריט .</p>	<p><b>6.11</b></p>

<b>6.12</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>
	א. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר .
<b>6.13</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	השטחים הציבוריים בתכנית זו יופרשו לרשות המקומית ע"פי הקבוע בטבלאות הקצאה ואיזון .
<b>6.14</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח מס' 6 הנו הכנת תכנית מפורטת להגדלת אחוזי בנייה שתתן תכנון זמין מונה הדפסה 14 מענה לבנייה הקיימת החורגת מהוראות תכנית זו.



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	מיידי מיום אישורה .

