

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-1088277

שינוי הוראות וזכויות בניה וקווי בניין מגרשים 150 ו-149-עילוט



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



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

**אישור תכנית מס' 257-1088277**  
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק  
ביום 24/07/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הוועדה המחוזית

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז צפון  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
15/09/2022

להפקיד את התכנית  
17/05/2023

תאריך מ"מ י"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

תכנית זו מציעה שינוי אחוזי בניה מ 150% לפי תכנית מס' ג/ 16941 ל- 196% למגרש מס' 149 ו-194% למגרש מס' 150 והגדלת תכסית קרקע מ-40% ל-57% והוספת מספר יחיד במבנה מ 3 יחיד ל-4 יחיד לכל מגרש והעלאת גובה המבנה כולל קביעת קווי בנין תת קרקעי .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

שינוי הוראות זכויות בניה וקווי בניין מגרשים 150 ו-149-עילוט

מספר התכנית 257-1088277

1.2 שטח התכנית 1.129 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

קואורדינאטה X 224975

קואורדינאטה Y 736600

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת צפונית החדשה - בכניסה הצפונית לשוב

**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 צפונית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17485	מוסדר	חלק		44-45

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 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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
15/04/2015		4728	7019	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16941 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 16941



## 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		15: 04 10/04/2022	שאפע אבו ראס	06/04/2022		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 11

**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	אימן אבו ראס (1)			עילוט			04-6467801		aborass.office@gmail.com
	פרטי	ארקיה אבו ראס (1)			עילוט			04-6467801		aborass.office@gmail.com
	פרטי	מוסא אבו ראס (1)			עילוט			04-6467801		aborass.office@gmail.com
	פרטי	סאלם אבו ראס (1)			עילוט			04-6467801		aborass.office@gmail.com
	פרטי	סלמאן אבו ראס (1)			עילוט			04-6467801		aborass.office@gmail.com
	פרטי	פתחיה אבו ראס (1)			עילוט			04-6467801		aborass.office@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עילוט.

**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
	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 זידאן שירותי מדיה בע"מ	עילוט	(2)		04-9863410	04-9863408	taha_wtz@ne tvision.net.il
	אדריכל	ארווין לאוריאן	40175	א.ר.מהנדסים ואדריכלים- שאפע אבו	עילוט	(1)		04-6467801	04-6021293	a.r.eng.arc@gmail.com

(1) כתובת: עילוט ת.ד. 888.

(2) כתובת: כפר מנדא ת.ד. 486.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 וקביעת קווי בניין תת קרקעיים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קווי בניין תת קרקעי

2. העלאת גובה מבנה

3. הוספת אחוזי בניה

4. הגדלת תכסית קרקע

5. שימוש בקומת עמודים כשטח שירות משותף לכלל הדיירים

6. הגבהת גובה קומת מרתף

7. הוספת קומה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

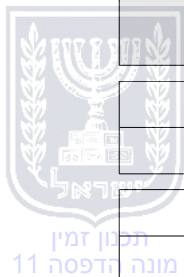
יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	150,149	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ג'	150,149

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	1,129	100
סה"כ	1,129	100

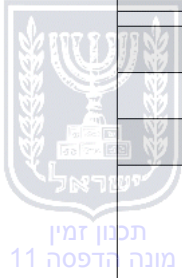
**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,129.75	100
סה"כ	1,129.75	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	קומת העמודים תשמש כשטח שירות משותף לכלל הדיירים



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(2)	3	3	3	1	4	(1) 17	4	57	196	57		24	115	562	149	מגורים ג'
(2)	3	3	3	1	4	(1) 17	4	57	194	56		24	114	567	150	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) גובה הבניה יימדד ממפלס הכניסה 0.0 כולל יציאה לגג ופיר מעלית.

(2) לפי המסומן בתשריט המוצע.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <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><b>6.3</b></p>	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>

6.3

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

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

6.4

**ניהול מי נגר**

- יש להבטיח קליטת מי גשמים ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים למערכת ניקוז עירונית.
- 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.
- יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.
- 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.

6.5

**פסולת בניין**

- היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מסודר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתא מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.

6.6

**פיקוד העורף**

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

6.7

**שרותי כבאות**

- קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשיעור רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

7.

**ביצוע התכנית**

7.1

**שלבי ביצוע**

7.2

**מימוש התכנית**

מועד משוער לתחילת מימוש תכנית זו, מיידית מיום אישורה