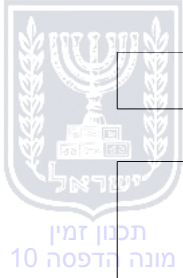


הוראות התכנית

תכנית מס' 257-1081884

שינוי בקווי בניין והוראות בניה גוש 17484 חלקה 25 עילוט



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
מבוא העמקים
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית נקודתית גוש 17484 חלקה 25 מגרש 25/2, כפר עילוט, בחלקה זו אושרה תכנית חלוקה שמספרה ח/3 / 17404/25/1 משנת 2014, לאחרונה אושרה תכנית מפורטת שמשנה מערכת הדרכים בחלקה, מספר התכנית המאושרת 257-0863431, לאור האמור לעיל, מטרת התכנית שינוי בקווי בניין, הגדלת תכסית קרקע והארכת דרך גישה כדי לא לשנות את שטחי החלקה לפי החלוקה המאושרת.



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 בקווי בניין והוראות בניה גוש 17484 חלקה 25
עילוט

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

257-1081884 מספר התכנית

0.868 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

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

224850 קואורדינאטה X

735925 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום במרכז כפר 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 עילוט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17484	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

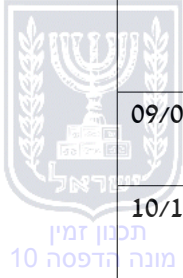
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/05/1996		3265	4407	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' ג/7215 בתחומה בלבד.	החלפה	7215 ג/
10/10/2016		86	7359	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 257-0399212 בתחומה בלבד.	החלפה	257-0399212
08/05/2022		8074	10498	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -257-0863431. הוראות תכנית 257-0863431 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	257-0863431



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד עואד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד עואד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	17: 44 16/02/2023	אחמד עואד	16/02/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

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	סאלח עטאללה			עילוט	עילוט	9		054-6747073	mohamed_macci@hotmail.com

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	אחמד עואד	46573	עואד מהנדסים	נצרת	איכסאל	407	050-2021031		awad_arch@walla.co.il
	מודד	יוסף בדארנה	981		כפר מנדא	כפר מנדא	1			



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



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 בהוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקווי בניין.

הגדלת תכסית קרקע.

הארכת דרך משולבת למגרש.



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**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2, 1
דרך מאושרת	200
דרך משולבת	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך משולבת	300
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

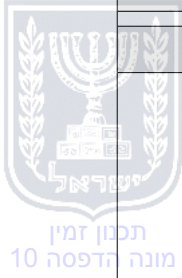
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	104	11.98
דרך משולבת	44	5.07
מגורים א	720	82.95
סה"כ	868	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	104.59	12.04
דרך משולבת	107.69	12.40
מגורים ב'	656.48	75.57
סה"כ	868.76	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א.בתי מגורים. ב.מועדונים 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 ומשותפים להחנית רכב או מכונה חקלאית. ז.חנויות מזון וקיוסקים. ח.מספרות ומכוני יופי.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות וגינון.
4.2.2	הוראות
א	זרכים
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות וגינון.
4.3.2	הוראות
א	זרכים
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני 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		מתחת לכניסה הקובעת								
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	אחורי													
(5) 3	(4) 3	(4) 3	(4) 3	(3) 4	12.5 (2)	8	50	168			24	144	400 (1)	1	מגורים ב'	מגורים ב'
(5) 3	(4) 3	(4) 3	(4) 3	(3) 4	12.5 (2)	8	50	168			24	144	400	2	מגורים ב'	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לא יוצא היתר בניה בתא שטח מס' 1 עד לסיפוחו לתא שטח 2 במסגרת תכנית או תשריט איחוד וחלוקה.
- (2) גובה מבנה 12.5מ' + 2.5מ' יציאה לגג או גג רעפים, במקרה של גג ללא יציאה לגג תאושר 1.1מ' עבור מעקה גג.
- (3) 4 קומות ויציאה לגג.
- (4) או לפי סעיף בניינים קיימים.
- (5) או לפי רוזיטה או לפי סעיף בניינים קיימים. הקטן מביניהם.



תכנון זמין
הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי**

1. מותר להקים בניין אחד בלבד על כל מגרש באזור מגורים
 2. בנוסף לבניין מגורים מותר להקים מבני עזר נפרדים בכפוף להוראות אלה:
- השימושים המותרים של מבנה עזר יהיו חניה מקורה ומחסן ביתי בלבד.
גודל מבנה עזר לא יעלה על 6% משטח המגרש, וגובהו לא יעלה על 2.20 מ' נטו.
מותר להצמיד את מבנה העזר לגבול הצדי או האחורי של המגרש.
על הקיר הצמוד לגבול המגרש להיות אטום כלפי המגרש השכן, ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש.

גדרות:

על מבקש היתר בניה להקים, עד תום הבניה המבוקשת ועל חשבונו גדר על קו הרחוב המאושר, הגדר תבוצע לפי הנחיות הועדה המקומית לגבי צורתה, גבוהה וחומרי הבניה המשמשים להקמתה.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

תנאי להוצאת היתר בניה אישור תכנית/תשריט חלוקה כחוק.
תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח מס' 1 הסדרתו לגודל מגרש מינימאלי.
לאחר אישור התכנית יותר איחוד בין שני תאי שטח מס' 1 ו- 2 בתכנית/תשריט חלוקה כחוק.

6.4**חשמל**

- איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:
- מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו
- א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.00 מ'
 - ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'
 - ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו
-תיל חשוף או מצופה
5.00 מ'--
 - ד. קו חשמל מתח גבוה 33 ק"ו :
-כבל אורירי מבודד (כא"מ).
2.00 מ'
 -
 - ה. קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו---20.0 מ'
 - ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו---35.0 מ'
 - ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'--
 - ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'--
 - ט. כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם החברת חשמל
 - י. ארון רשת 1 מ'--

6.4	חשמל
	<p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'--</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין, להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית המתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת 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 כריה המרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של 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. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.5	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>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 הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>תברואה:</p> <p>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	<p>תקשורת</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 הועדה המקומית.</p>
6.7	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתרי בנייה לתוספת בנייה מכח תכנית זו למבנים קיימים, יותנו בבדיקת עמידות המבנה הקיים בפני רעידות אדמה, ובמידת הצורך יותנה ההיתר בחיזוק המבנה הקיים עם התוספות, כנדרש בתמ"א 38.</p>
6.8	<p>פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון</p>

6.8 פיקוד העורף	6.8
ההתגוננות האזרחית.	

6.9 שרותי כבאות	6.9
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .	

6.10 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.10
א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה . ב. מבנה/גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה בתחום התכנית .	

6.11 מבנים קיימים	6.11
<p>הוועדה המקומית רשאית לאשר קווי בניין למבנים הקיימים והמופיעים בתשריט ולתוספות מעליהם, לפי קונטור המבנה הקיים וזאת בתנאים הבאים:</p> <p>1. המבנה אינו חודר לדרכים ושטחים ציבוריים.</p> <p>2. המבנה עומד בכל ההוראות האחרות בתכנית (מלבד הקלות שוועדה מקומית מוסמכת לתת לפי החוק) ובכל דין אחר הנדרש.</p> <p>3. 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 תעמוד בקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות.</p>	

7. ביצוע התכנית	7.
------------------------	----

7.1 שלבי ביצוע	7.1
-----------------------	-----

7.2 מימוש התכנית	7.2
-------------------------	-----

מיידי.	
---------------	--