

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-1174895

הוספת זכויות בניה - עילוט

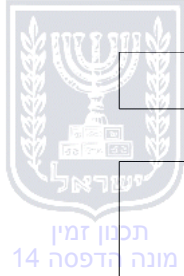
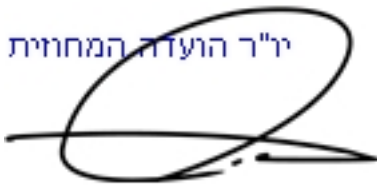
מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית
	<b>מינהל התכנון - מחוז צפון</b>

אישור תכנית מס' 257-1174895  
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק  
ביום 24/11/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005277590/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו ממוקמת בכפר עילוט, שכונת צפונית חדשה, גוש 17485, חלקה 44, מגרש 176.

מטרת התכנית הינה, הגדלת השטח הכולל למגורים, העלאה במספר יח"ד ומספר הקומות, העלאת גובה מבנה מירבי, הגדלת תכסית קרקע ושינוי קווי הבניין בהתאם למצב הקיים.



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**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

ומספר התכנית		
--------------	--	--

מספר התכנית	257-1174895	
-------------	-------------	--

שטח התכנית	0.438 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

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 225026

קואורדינאטה Y 736515

**1.5.2 תיאור מקום**

עילוט, שכונת צפונית חדשה.

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

עילוט - חלק מתחום הרשות: עילוט

נפה יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עילוט			

שכונה

צפונית חדשה.

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

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

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/04/2015		4728	7019	התכנית מחליפה תשריט והוראות וכפופה לנספחי התכנית הרלוונטיים.	שינוי	ג/ 16941



תכנון זמין  
מונה 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			מוחמד חלומה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד חלומה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי.	10: 34 02/06/2024	מוחמד חלומה	02/06/2024	1	1: 100	רקע	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר.	09: 03 14/03/2023	מוחמד חלומה	28/12/2022	1	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



**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	חכם עוטאללה (1)			עילוט			04-8369660		hasan.ottallah@gmail.com
	פרטי	מוחמד עוטאללה (1)			עילוט			04-8369660		hasan.ottallah@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עילוט, ת.ד. 1108..

**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
הנדסאי בניין	עורך ראשי	מוחמד חלומה	29348		כפר מנדא	(1)		04-9864726		hallumi.3d@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	כיתאן עזמי	1194		נצרת	(2)		050-4281780		geomap100@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2353.

(2) כתובת: נצרת 5009/4 ת.ד. 7197..

## 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

שינוי בהוראות וזכויות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בניה.
2. הגדלת מס' יח"ד.
3. שינוי קווי הבניין בהתאם למצב הקיים.
4. העלאת גובה מבנה ומספר קומות.
5. הגדלת תכסית קרקע.



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'	176



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	438	100
סה"כ	438	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	438.09	100
סה"כ	438.09	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ב'	4.1
<b>שימושים</b>	4.1.1
בתי מגורים בנוסף יותר משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בתנאי כניסה נפרדת ולא מהווים מטריד סביבתי ו/או תחבורתי.	
<b>הוראות</b>	4.1.2
<b>פיתוח ונוף</b>	א
קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן. במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה.	
<b>עיצוב אדריכלי</b>	ב
חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה. השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו כגנים ושטחים מטופחים. מרווחי הבניה הפונים לדרכים ישמשו לחניות רכב, גינון וריהוט גן. חומרי הבניה יצוינו בגוף היתר הבניה. בבקשה להיתר תצורף תכנית פיתוח שטח שתפרט קירות תומכים, מדרגות, מפלסים וכו'. בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה יבנה מוסתר במידת האפשר. לא תותר הקמת חצרות משק, מבנה שירות. מתקני הסקה, צוברי גז, מכלי דלק לשימושים ביתיים שאינם תת-קרקעיים לא יותרו בחזית המגרש הפונה לדרכים.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(3)	(4)	(3)	(3)	1	4	(2) 15	4	45	166	(1) 41		20	105	438	176	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

### הוראות טבלה 5:

- א. מפלס הכניסה הינו מפלס הכניסה למבנה מדרך ראשית גובהו 0.0.
- ב. המסחר יבנה בקומת קרקע עם כניסה נפרדת ולא יהווה מטרד סביבתי, רעש, זיהום אוויר וכדו'.
- ג. יותר העברת זכויות בניה בין מפלסי הקומות.

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

- (1) לשימוש חניה תת קרקעית.
- (2) גובה הבניה יימדד ממפלס הכניסה 0.0 לא יכלול מעקה או יציאת גג.
- (3) בהתאם לתשריט, קו בניין מקווקו באדום עבור מבנה. קו בניין תחתית/תת קרקעי מקווקו בתכלת עבור חניה מתחת לכניסה הקובעת בלבד.
- (4) בהתאם לתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות****6.1****בינוי**

לא תותר שום בניה מעבר לקיים.

**6.2****תשתיות**

מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית.

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב.

**6.3****ניהול מי נגר**

יישאר שטח לא מבונה וזאת לצורך חלחול מי נגר עילי והעשרת מי תהום, שטח זה יכול להיות מגונן או שטח מרוצף עם חומרים נקבוביים.

**6.4****תנאים בהליך הרישוי**

תנאי בהליך הרישוי הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית היא חלק קטן מתכנית ג/16941 וכפופה לשלבויותה.	

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים.

