

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-1011477

שינוי יעוד והגדלת אחוזי בניה ו- קווי בניין מגרש 11/61 - עילוט



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

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

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 257-1011477
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 18/01/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר



יו"ר הוועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

16/05/2023

להפקיד את התכנית

07/09/2023

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי יעוד ממגורים ומסחר למגורים, מסחר ותעסוקה למגרש 11/61 חלקה 11 גוש 17483 צפון מזרח עילוט -כביש ראשי עילוט נצרת רח' ח'ורי יוסף מטרת התכנית שינוי יעוד ממגורים ומסחר למגורים, מסחר ותעסוקה ומאפשרת כניסה למגרש מדרך מס' 1 ושינוי בהוראות הבניה כדלקמן :

א. שינוי יעוד ממגורים ומסחר ל-מגורים , מסחר ותעסוקה
ב. שינוי בקווי בנין בהתאם לתשריט
ג.הגדלת זכויות הבניה ושינוי בהוראות הבניה
ד.שינוי בתכסית קרקע
ה.אפשרות לקומת מרתף 1- תשומש כקומת חניה נוספת מקומת מרתף 2- המאושרת
ד. התכנית מציעה גישה למגרש מדרך מס' 1 (רח' בשם ח'ורי יוסף)



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד והגדלת אחוזי בניה ו-קווי בניין מגרש 11/61 - עילוט

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

257-1011477 מספר התכנית

2.100 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

225425 קואורדינאטה X

736050 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מזרח לאיצטדיון-דרך ראשי בין נצרת-עילוט רח' ח'ורי יוסף

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עילוט - חלק מתחום הרשות: עילוט

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		עילוט	עילוט

שכונה צפון מזרח עילוט-ח'ורי יוסף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17483	מוסדר	חלק		11

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 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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
17/01/2013		2318	6533	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18325 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 18325



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		12: 30 20/09/2021	שאפע אבו ראס	29/08/2021		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 17

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	אחמד אבו ראס (1)			עילוט			04-6467801		a.r.eng.arc@gmail.com
	פרטי	מוחמד אבו ראס (1)			עילוט			04-6467801		a.r.eng.arc@gmail.com
	פרטי	עלי אבו ראס (1)			עילוט			04-6467801		a.r.eng.arc@gmail.com
	פרטי	תמאם אבו ראס (1)			עילוט			04-6467801		a.r.eng.arc@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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	יוסף בדארנה	981	טאהא זידאן שירותי מדיה בע"מ	כפר מנדא	(2)		04-9863410	04-9863408	taha_wtz@ne tvision.net.il

(1) כתובת : עילוט ת.ד 888.

(2) כתובת : ת.ד 486.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 יעוד ושינוי הוראות וזכויות בניה וקביעת קביעת קוו בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ-מגורים ומסחר ל-מגורים, מסחר ותעסוקה

2. הגדלת אחוזי בניה

3. הגדלת גובה מבנה

4. תוספת קומה "5 קומות במקום 4 קומות מעל כניסה קובעת" סה"כ 7 קומות

5. הגדלת תכסית קרקע

6. תוספת כניסה למגרש מכביש מס' 1 (רח' ח'ורי יוסף)

7. קביעת קוו בניין דרומי (אחורי)



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מעורב במסחר	2,100	100
סה"כ	2,100	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	2,104.29	100
סה"כ	2,104.29	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן</p> <p>ב. מסחר ותעסוקה</p> <p>1. משרדים ומסחר לסוגיו כגון: מסחר קמעונאי, מרכזי קניות, מסעדות, בתי קפה, אולמות אירועים, מרפאות ושירותים פיננסיים.</p> <p>2. משרדים, תעשייה נקייה ותעשייה עתירת ידע, שירותים פיננסיים, מרפאות, מעבודות ומכונני מחקר, אשר אינם מהווים מטריד סביבתי או זיהום.</p>
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
										עיקרי	שרות	עיקרי					שרות
(5) 5	(4)	3	3	(3) 2		(2) 29		50	100	(1) 100				1	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה	
(5) 5	(4)	3	3		(6) 5	(2) 29	8	50	149			19	130	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
(5) 5	(4)	3	3		(6) 5	(2) 29		50	51			10	41	1	מסחר ומשרדים	מגורים מסחר ותעסוקה	

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:

השימושים המותרים לתעסוקה ומסחר יהיו לפי תכנית המתאר הכוללת.

שימוש המסחר והמשרדים יותרו בקומה שבמפלס דרך 1.

קו הבניין המסומן בתכלת מיועד לגשר המשמש כמעבר חירום בקומת הקרקע בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) זה עבור חניות וחדרי מדרגות וחדרי מיגון.
- (2) כולל עליית גג כולל פיר מעלית ו-2 קומות המרתף, כניסה קובעת היא קומת קרקע במפלס דרך מס' 1.
- (3) קומות מרתף 1- +קומות מרתף 2-.
- (4) לפי קוו בניין בתשריט מוצע, קוו בניין אחורי הוא הדרומי מדרך מס' 11.
- (5) קוו בניין קדמי הוא הצפוני מדרך מס' 1.
- (6) זה כולל את שלושת היעודים (מסחר בקומת קרקע, תעסוקה בקומות א' +ב', מגורים בקומות ג' +ד'.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להורות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש. תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>
6.2	חניה
	<p>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.</p>
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>

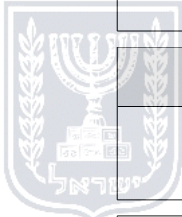
6.3	חשמל
	המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. (לפי דרישת חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>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.</p> <p>4. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקום לפחי אשפה בשטח המגרש הרלבנטי וסימונו בבקשה להיתר. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ועודפי העפר לאתר מוסדר</p>

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6.6	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תנאי לאישור בקשה להיתר בניה הינו אשור נספח תנועה וחנייה ערוך ע"י מהנדס תחבורה, במסגרת הנספח תותרנה רק פניות ימיניות מדרך ואל דרך מס' 1.</p> <p>הכניסות והיציאות בפניות ימיניות תתוכננה בקצות המגרש. חתך דרך מס' 1 יותאם למתוכנן בתוכנית המתאר הכוללנית.</p> <p>2. לא תאושר בקשה להיתר שלא תכלול 2 קומות לחנייה מתחת למפלס דרך מס' 1.</p>

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

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

זמן מימוש המשוער של תכנית זו מיד עם אישורה