

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0987644

שינוי הוראות וזכויות בניה, קביעת קווי בניין מגרש 100-עילוט



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית תכנית מפורטת

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 257-0987644

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 06/10/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הועדה המחוזית החליטה ביום:

19/09/2023

להפקיד את התכנית

25/06/2024

י"ר הועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005147200/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו משנה את הוראות וזכויות הבניה וקביעת קווי בניין .



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

שינוי הוראות זכויות בניה , קביעת קווי בניין מגרש 100-עילוט

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 257-0987644

1.954 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

225200 קואורדינאטה X

735700 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה מזרחית לישוב עילוט, רח' אבו מוסא בית 5,8,10

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עילוט - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17484	מוסדר	חלק		60

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

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7215 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ג/ 7215</u>
06/07/2014		6551	6830		ללא שינוי	<u>גנ/ 18403</u>
15/03/2007		2038	5641	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3/ מע/ מק/ 7215 / 21 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>3/ מע/ מק/</u> <u>21 / 7215</u>



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			שאפע אבו ראס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שאפע אבו ראס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 48 07/04/2024	ארווין לאוריאן	21/01/2024		1: 200	רקע	בינוי
לא		11: 25 21/01/2024	מען עבדאלראזק	21/01/2024		1: 250	רקע	חניה
לא		12: 21 16/11/2022	שאפע אבו ראס	05/11/2021		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	אשרף מוסא (1)			עילות			04-6467801		aborass.office@gmail.com
	פרטי	חוסיין מוסא (2)			עילות			04-6467801		aborass.office@gmail.com
	פרטי	מרעי מוסא (2)			עילות		5	04-6467801		aborass.office@gmail.com
	פרטי	סברי מוסא (2)			עילות		5	04-6467801		aborass.office@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: עילות רח' אבו מוסא.
- (2) כתובת: עילות רח' אבו מוסא.

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	עילות	עילות		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	(1)		04-9863410	04-9863408	taha_wtz@017.net.il
	אדריכל	ארווין לאוריאן	40175	א.ר.מהנדסים ואדריכלים- שאפע אבו	עילוט	(2)	888	04-6467801	04-6021293	a.r.eng.arc@gmail.com
	יועץ תחבורה	מען עבדאלראזק	112996	ביסאן הנדסת כבישים ותנועה בע"מ	נצרת	(3)		04-8126333	076-5101908	office@bisaneng.com

(1) כתובת : כפר מנדא ת.ד. 486.

(2) כתובת : עילוט ת.ד. 888.

(3) כתובת : נצרת. ת.ד. 3193.



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 14



משרד תכנון ופיקוח
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

שינוי הוראות זכויות בניה וקביעת קווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קווי בניין

2. הגדלת אחוזי בניה

3. הגדלת תכסית קרקע

4. תוספת קומה

5. העלאת גובה המבנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

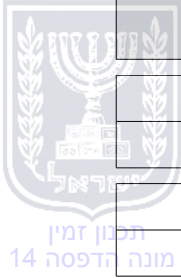
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	100	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים ב'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,954	100
סה"כ	1,954	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,954.09	100
סה"כ	1,954.09	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים . בקומת הקרקע במבנה שנערך על הדרך 45 יותרו שימושי מסחר ו/או תעסוקה המשתלבים באזור המגורים ובהיקף כולל של עד 100מ"ר .
4.1.2	הוראות



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	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	3	(2)	(2)	(2)	5	18 (1)	8	70	197	6	10	31	150	400	100	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:

במבנה הצפוני יותרו שימושי מסחר/תעסוקה בהיקף שלא יעלה על 100 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כל מבנה יימדד גובהו בנפרד.

(2) לפי קוו בניין בתשריט מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות**6.1****ניהול מי נגר**

יש להבטיח קליטת מי גשמים ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם 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.

6.2**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
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 בנייה הינו הבטחת מקום לפחי אשפה בשטח המגרש הרלבנטי וסימונו בבקשה להיתר. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ועודפי העפר לאתר מוסדר

6.3**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

תנאי למתן היתר בנייה הינו הריסת הבנייה במסומנת בתשריט והשייכת למגרש נשוא ההיתר.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

היתר הבנייה יינתן בשני שלבים: שלב א' הסדרת מקומות החנייה המוצעים בתכנית בפועל ואישור מפקח על ביצוע. שלב ב' היתר למבנה.

