

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0534339

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, חלקה 11 - עין מאהל

צפון

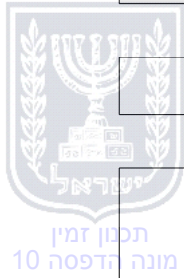
מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

יום התכנית מר אברהים נפאפעה בהיותו אחד מן הבעלים בחלקה 11 , קבל החלקים שלו במסגרת תשריט חלוקה חלקית שמספרו 11/16935/ח/7 המאושר ע"י הועדה המקומית מיום 12 ספטמבר 2000 , בהתאם לתשריט הנה"ל מר אברהים קבל את זכויותיו במגרש 11/2 בנפרד ומגרש 11/4 יחד עם אחיו ג'מאל נפאפעה . האחרון ולאחר אשור תשריט החלוקה התחמק למקיום התחייבותיו מול אחיו יום התכנית ולא הסכים על חלוקת משנה במסגרת המגרש 11/4 על מנת לאפשר ליום התכנית בניצול זכויותיו במגרש הני"ל . לאחר קיום משא ומתן ממספר שנים הצדדים לא הגיעו להסכמה , לאור האמור לעיל לא היה פתרון חוץ מלהגיש תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים .



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

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים , חלקה 11 - עין מאהל

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 257-0534339

1.2 שטח התכנית 4.347 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

קואורדינאטה X 233355

קואורדינאטה Y 735696

1.5.2 תיאור מקום

כביש אלעבהרה דרום עין מאהל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16935	מוסדר	חלק	11	171

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 7609	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7609 ממשיכות לחול.	4435	4374	11/08/1996



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פח'רי חביבאללה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		פח'רי חביבאללה		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		7	27/08/2017	פתחי עואד חוג'יראר	28/08/2017		לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 250		01/03/2018	פח'רי חביבאללה	05/03/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	01/03/2018	פח'רי חביבאללה	05/03/2018		לא

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית עין מאהל	עין מאהל	(1)		04-6086813	04-6086811	saebfa@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1304.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם נפאפה			עין מאהל	(1)		052-7702380		

(1) כתובת: ת.ד. 985.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אברהם נפאפה			עין מאהל	(1)		052-7702380		

(1) כתובת: ת.ד. 985.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פחירי חביבאללה		פחירי חביבאללה - משרד אדריכלות	נצרת עילית	עצמון	16	04-6565938		arch2fakhri@yahoo.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שמאי	פתחי עואד חוג'ירארת	1648		כפר מנדא	(1)		052-3887776	04-9863467	
	מודד		706	אחמד אבוליל מהנדס ומודד מוסמך	עין מאהל	(2)		052-6057477	04-6569210	

(1) כתובת : מרכז.

(2) כתובת : כביש ראשי.



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**

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה

שינוי יעוד ממגורים א לדרך מוצעת

שינוי יעוד מדרך מאושרת למגורים ב

שינוי בקווי בניין

שינוי בגודל מגרש מינימאלי

שינוי בהוראות בנייה

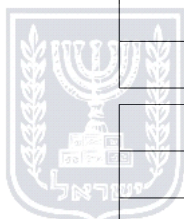
התווית זיקת הנאה למעבר

הגדלת תכסית לתא שטח 103

תכנון זמין
מונה הדפסה 10**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
דרך מוצעת	300
מגורים ב'	106 - 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	200
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	200
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	106 - 101
להריסה	דרך מאושרת	200
להריסה	מגורים ב'	102, 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	106 - 101

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

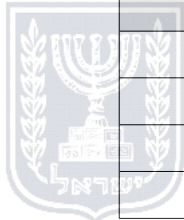
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	170	3.91
מגורים א	4,177	96.09
סה"כ	4,347	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	148.31	3.43
דרך מוצעת	5.45	0.13
מגורים ב'	4,166.83	96.44
סה"כ	4,320.59	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	באזור זה יותרו שימושים כמו, בתי מגורים, מועדונים פרטים וחברתיים, גני ילדים ופעוטונים, חניה פרטית וחניה לרכב חקלאי, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון, קיוסקים, מספרות ומכוני יופי
4.1.2	הוראות
א	הריסות ופינויים תנאי למתן היתר בנייה הריסת הגדר שבתוואי זיקת ההנאה ..
ב	זיקת הנאה זיקת הנאה למעבר תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות למגרשי המגורים בחלקה .
ג	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה 1- יובטחו מקום חניה לכל 30 מ"ר יחידת עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים . 2- הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד, ובגובה מקסימאלי של 3.0 מ'. 3- עסקים יותרו בקומת קרקע בלבד, למעט משרדים שהקמתם תותר גם בקומה א .
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות גינון וחנייה.
4.2.2	הוראות
א	דרכים אסורה כל בנייה בתחום בדרך פרט למתקני דרך .
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות גינון וחנייה.
4.3.2	הוראות
א	דרכים אסורה כל בנייה בתחום בדרך 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	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות			עיקרי	שרות	עיקרי
(2) 3	(2) 3	(2) 5.5	(2) 3	(1) 4	14.5	8	11	42			24%	144%	400	102 ,101	מגורים ב'	מגורים ב'
(3) 4.3	(3) 3	(3) 2	(3) 2	3	12	8	2	50			24%	144%	300	103	מגורים ב'	מגורים ב'
(4) 3	(4) 3	(4) 3	(4) 3	(1) 4	14.5	8	12	42			24%	144%	400	106 ,104	מגורים ב'	מגורים ב'
(6) 4.5	(6) 3	(6) 3	(6) 3	(5) 4	14.5	8	7	42			24%	144%	400	105	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

הערה ברמת הטבלה:

- 1- תותר העברת זכויות בנייה בקומות ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית .
- 2- לגבי מבנה קיים מלפני אישורה של תוכנית זו החורג למרווח הקדמי , רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת קומות נוספות עד הגובה המותר באותו קו בניין קיים .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 4 ללא עמודים או 3 קומות מעל קומת עמודים.
- (2) או כפי שמוסמן בקו אדום מקווקו , ולפי סעיף בניינים קיימים ..
- (3) או כפי שמוסן בקו אדום מקווקו בתשריט.
- (4) או כפי שמוסן בקו אדום מקווקו , ולפי סעיף בניינים קיימים.
- (5) 4 ללא עמודים או 3 קומות מעל קומת עמודים ..
- (6) וכפי שמוסמן בקו אדום מקווקו , ולפי סעיף בניינים קיימים.

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

חלוקה ללא הסכמת הבעלים בהתאם לתשריט חלוקה וטבלאות איזון המצורפים כי חלק בלתי נפרד מתכנית זאת.
תכנית זו קובעת חלוקה למגרשים, תנאי למתן היתר בניה התאמת המגרש למוצע בתכנית זו, ותאפשר חלוקת משנה למגרשים בתנאי התאמה לגודל מגרש מינימאלי בטבלה.

6.4**חשמל**

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :
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 משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :
ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ'
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר מציר הקו
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מטר
אין לבניות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא המרחק קטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.
אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.5**ניקוז**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.6**ביוב**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.7

תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.8

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.9

פיתוח תשתית

- א. בהתאם למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה.
- ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, כולל תקשורת(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית.
- ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, שיקבע מהנדס המועצה.
- ד. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.10

שרותי כבאות

תנאי היתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות, על פי דרישות מהנדס הוועדה המקומית.

6.11

היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.12

הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.13

הריסות ופינויים

תנאי למתן היתר בניה הריסת גדרות המסומנים להריסה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מועד משוער לתחילת מימוש - 5 שנים מיום אישור התכנית