

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0464156

שינוי הוראות וזכויות בניה

צפון

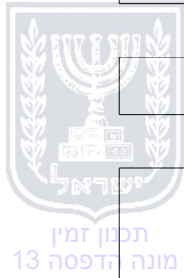
מחוז

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

תוכנית זו מגדילה אחוזי בניה ומסדירה קווי בנין כדי לאפשר לגיטימציה לבניה קיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שינוי הוראות וזכויות בניה

257-0464156

מספר התכנית

0.930 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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

232797

קואורדינאטה Y

736604

1.5.2 תיאור מקום

בכניסה ראשית לישוב עין מאהל ליד כביש מס' 1

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עין מאהל - חלק מתחום הרשות: עין מאהל

נפה

יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

אין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16935	מוסדר	חלק		154-155, 177
16936	מוסדר	חלק		147

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 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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				עבד אלחפזי אבוליל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עבד אלחפזי אבוליל		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	18/11/2016	עבד אלחפזי אבוליל	01/12/2018		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 חביב אללה			עין מאה'ל	(1)		04-6466815		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עין מאהל 17902.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אחמד חביב אללה			עין מאהל	(1)		04-6466815		

(1) כתובת: עין מאהל 17902.

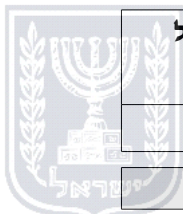
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אחמד חביב אללה			עין מאהל	(1)		04-6466815		

(1) כתובת: עין מאהל 17902.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עבד אלחפזי אבוליל		עבד אלחפזי אבוליל, משרד הנדס	עין מאהל	עין מאהל		046466815		abedel5@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בהוראות זכויות בניה

שינוי אחוזי בניה

שינוי תכסית קרקע

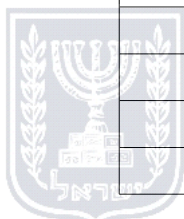
שינוי מס' יח"ד

שינוי קווי בנין

תכנון זמין
מונה הדפסה 13**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים ג'	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	100
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ג'	2, 1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	100
מבנה להריסה	מגורים ג'	2, 1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	2, 1

תכנון זמין
מונה הדפסה 13**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	224.32	24.12
מגורים א'	705.68	75.88
סה"כ	930	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
22.91	213.15	דרך מאושרת
77.09	717.4	מגורים ג'
100	930.55	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	א. בתי מגורים. ב. מועדונים פרטיים וחברתיים. ג. גני ילדים, פעוטונים. ד. חניה פרטית, חניה לרכב חקלאי, ה. משרדים של בעלי מקצוע חופשיים. ו. חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה השימושים הנלווים למגורים יותרו בתנאים הבאים: 1. יובטח מקום חניה לכל 30 מ"ר יחידת עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים, 2. הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד, ובגובה מקסי' של 3 מ' 3. עסקים יותרו בקומת קרקע בלבד למעט משרדים שהקמתן תותר גם בקומה א'.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מדרכות, מעבר קווי תשתיות ומתקני דרך.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי אסורה בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					צידי- ימני		צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ג'	1	610	173	30			203	56	6	14.5	4	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ג'	2	89	173 (2)	30			203	56		14.5	4	(1)	(1)	(1)	(1)

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי המסומן בתשריט.

(2) בנייה בתא שטח זה תותר אך ורק לאחר צירופו לתא שטח מס' 1 במסגרת איחוד וחלוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

6.2**חניה**

החנייה תהיה בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה ללא מתן פתרונות חנייה כנדרש בתקנות החנייה, ולא תינתן תעודת גמר ללא הכשרת מקומות החנייה בפועל.

6.3**הפקעות ו/או רישום**

ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תוכנית זו, ככל לא יוחזרו ובכפוף לכל דין.

6.4**חשמל**

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.

ב. תחנות השנאה:

1- מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל

2- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3- על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. 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 מטה

מציר

הקומה תיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

3.00 מ"א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף

2.00 מ"ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד

5.00 מ"ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:

תיל חשוף או מצופה

2.00 מ"ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)

20.00 מ"ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו

35.00 מ"ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

0.50 מ"ז. כבלי חשמל מתח נמוך

3.00 מ"ח. כבלי

חשמל מתח גבוה

בתיאום עם חברת החשמל. כבלי חשמל מתח עליון



6.4	חשמל
	1.00 מ"י. ארון רשת 3.00 מ"י. שנאי על עמוד על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהיא מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור חברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד 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, התחום 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.
6.5	ביו, ניקוז, מים, תברואה
	1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית 2. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 3. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 4. 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 מסודר.
6.6	פיקוד העורף
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.
6.7	שרותי כבאות
	תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם רשות הכבאות במידה ויידרש ע"י הוועדה המקומית.
6.8	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

הריסות ופינויים**6.9**

תנאי למתן היתר בנייה הינו הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט ,
לא יוצא היתר בניה במגרש נשוא התכנית ללא ביצוע הריסה של כל הבניה המסומנת להריסה
בתשריט התכנית. לחלופין ניתן לתת היתר ללא הריסת הבניה שחרגה לתחום שטחי המגורים
הסמוכים בכפוף לאישור תשריט או תכנית איחוד וחלוקה עם החלקות שאליהם חדרה הבנייה .

ביצוע התכנית**7.****שלבי ביצוע****7.1**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

מימוש התכנית**7.2**

זמן משוער לתחילת מימוש תוכנית זו הינו תוך 3 שנים.

