

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0651208

הסדרת תכנון חלקה עקב הפקעת יתר ושינוי בהוראות בניה - עין מאהל

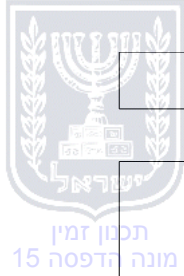
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/03/2019

להפקיד את התכנית

19/12/2019

י"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

התוכנית מציעה איחוד וחלוקה ללא הסכמה ושינוי בשטחם של ייעודי הקרקע כדי לתאם את אחוז ההפרשה לצורכי ציבור ל-40% משטח החלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת תכנון חלקה עקב הפקעת יתר ושינוי בהוראות
בניה -עין מאהל

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

257-0651208

מספר התכנית

4.727 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

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

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
קואורדינאטה X	233355
קואורדינאטה Y	736082

1.5.2 תיאור מקום

דרום עין מאהל

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

אל עברה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16941	מוסדר	חלק	43	

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



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/ 19481	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19481 ממשיכות לחול.	6491	717	01/11/2012
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: 500	1		עבד אלחפזי אבוליל		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		17	31/07/2018	איאד זועבי	14: 02 12/10/2019		לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 500	1	20/05/2019	אוסמה אבוליל	17: 25 19/10/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	28/05/2018	עבד אלחפזי אבוליל	14: 43 28/09/2019		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
	פרטי	אנואר אבוליל			עין מאהל' (1)			04-6556628	04-6466815	
	פרטי	חמדה אבוליל			עין מאהל' (1)			04-6556628	04-6466815	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר עין מאהל ת.ד. 335.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אנואר אבוליל			עין מאהל' (1)			04-6556628	04-6466815	
פרטי	חמדה אבוליל			עין מאהל' (1)			04-6556628	04-6466815	

(1) כתובת: כפר עין מאהל ת.ד. 335.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אנואר אבוליל			עין מאהל' (1)			04-6556628	04-6466815	
בעלים		חמדה אבוליל			עין מאהל' (1)			04-6556628	04-6466815	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ובעלים פרטיים נוספים. חלק משטח התוכנית מצוי בבעלות המדינה

(1) כתובת: כפר עין מאהל ת.ד. 335.

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 אלחפז אבוליל		עבד אלחפז אבוליל, משרד הנדס	עין מאהל	עין מאהל		046466815		abedel5@gmail.com
מהנדס	מודד	אוסמה אבוליל	1213		עין מאהל	(1)		077-9616580	077-9616580	
	שמאי	איאד זועבי	1383		טמרה (יזרעאל)	(2)		04-6772327	04-6772356	

(1) כתובת: עין מאהל ת.ד 1584.

(2) כתובת: טמרה (יזרעאל) , מיקוד 19328, ת.ד 82.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

תכנון חלקה מחדש על ידי איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

חלוקה ללא הסכמה,

שינוי יעוד ממבנים ומוסדות ציבור למגורים.

שינוי גודל מגרש מינימלי.

שינוי צפיפות המגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	5 - 1
מבנים ומוסדות ציבור	100
דרך מאושרת	300
דרך משולבת	201, 200
שביל	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	300
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	201, 200
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	100
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	5 - 1
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	400
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך משולבת	201
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	5, 3 - 1
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	5 - 1
להריסה	דרך מאושרת	300
להריסה	מגורים ב'	5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	118	2.48
דרך משולבת	370	7.76
מגורים א	2,713	56.91
שביל הולכי רגל	1	0.02
שטח מבני ציבור	1,565	32.83
סה"כ	4,767	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	118.09	2.48
דרך משולבת	449.46	9.43
מבנים ומוסדות ציבור	1,339.36	28.10
מגורים ב'	2,859.05	59.98
שביל	1.03	0.02
סה"כ	4,766.99	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
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 המקיימים את התנאים 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 מקסימלי של 3 מ'. 3. עסקים יותרו בקומת קרקע בלבד למעט משרדים שהקמתם תותר גם בקומה א'.
4.1.2	הוראות
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	השטח מיועד להקמת בניני ציבור ע"י יוזמת המועצה המקומית או גוף ממשלתי אחר כגון: א. מקומות לפולחן דתי. ב. מוסדות חינוך ותרבות. ג. מגרשי משחקים. ד. מרפאות ותחנות בריאות משפחתיות, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה. ה. משרדים ומוסדת ציבוריים.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, להעברת תשתיות ולגינון.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, להעברת תשתיות ולגינון.
4.4.2	הוראות
4.5	שביל
4.5.1	שימושים
	תשמש למעבר הולכי רגל בלבד.
4.5.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	12 (1)		50			60	140	500	100	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	4										
3	3	3	3	4	12 (2)	3	42			24	144	289	1	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)	4	12 (2)	4	42			24	144	400	2	מגורים ב'
3	3	3	3	4	12 (4)	4	42			24	144	399	3	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)	4	12 (4)	4	42			24	144	399	4	מגורים ב'
3	3	3	3	4	12 (2)	4	42			24	144	400	5	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

הערה ברמת הטבלה:

מבנים שלא שומרים על קו בנין יהיו לפי סעיף מבנים מקיימים.

אחוז הבניה המירבי שיוקצה לשימושים נלווים למגורים הוא 24%.

גובה המבנה ימדד מהרצפה הכי נמוכה במבנה

ניתן יהיה לחלק את תאי שטח מס' 2, 5 למגרשים שגודלם לא יפחת מ-300 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה הצריח הוא 35 מ' לפי הקיים בפועל..

(2) ועוד 2.50 מ' לעליית גג או 14.50 מ' לגג רעפים

(3) לפי קו אדום מקווקו בתשריט..

(4) ועוד 2.50 מ' לעליית גג או 14.50 מ' לגג רעפים.

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. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה בהתאם לתקנות החנייה התקפות בעת הוצאת ההיתר.

6.3

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 תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

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

3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות 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 להלן :

מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.00 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו

-תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' --

ד. קו חשמל מתח גבוה 33 ק"ו :

-כבל אורירי מבודד (כא"מ).

2.00 מ'

--

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מ'

ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו --- 35.0 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' --

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' --

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם החברת חשמל

י. ארון רשת 1 מ' --

יא. שנאי על עמוד 3 מ' --

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין, להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית המתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או



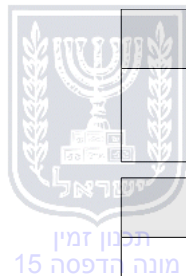
6.3	חשמל
	לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה המרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של 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, בתחום 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.



6.4	ביוב, 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 ויוסומן בהיתר הבניה לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

6.5	שמירה על עצים בוגרים
	תנאי למתן היתר בניה המצריך כריתת או העתקות עצים בוגרים הינו אישור פקיד היערות.

6.6	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	תנאי למתן היתר בנייה למבני ציבור הינו הבטחת סידורי נגישות לבעלי מוגבלויות לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית



6.7	פיקוד העורף
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.

6.8	שרותי כבאות
	תנאי למתן היתר בנייה הינו תיאום הבקשה עם רשות הכבאות במידה ויידרש ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

6.9	חלוקה לתאי שטח
	התוכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמה כמסומן בתשריט ובנספח החלוקה לתאי שטח. תותר חלוקת משנה של תאי שטח מס' 2, 5 בהתאם למצוין מתחת לטבלת הזכויות.

6.10 היטל השבחה	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

6.11 הריסות ופינויים	
תנאי למתן היתר בנייה הינו הריסת הבנייה המסומנת להריסה בתשריט והשייכת למגרש נשוא ההיתר.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת מימוש תוכנית זו הינו תוך 3 שנים.

